

투 자 설 명 서 (안)

이 투자설명서는 부동산투자회사에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 부동산 투자회사의 주식의 인수청약을 하기 전에 반드시 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

- 회 사 명 : 주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사
본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내
(삼성동, 골든타워)
(전 화) : 02-787-0000
대 표 이 사 : 주식회사 코람코자산신탁
- 모 집 가 액 : 금 2,437억원 (공모 청약 모집 후 3,512억원)
- 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수 : 보통주 48,734,000주
(공모 청약을 통해 보통주 21,514,200주를 2차 유상증자 예정이며, 총 70,248,200주 모집 예정)
- 청 약 기 간 : 2020년 5월 31일 (예정)
- 청 약 장 소 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 본사
(삼성동, 골든타워)
- 납 입 기 일 : 2020년 05월 31일 (예정)
- 납 입 장 소 : (주)KB국민은행 반포지점
- 투자설명서 비치 및 공시장소 :
㈜코람코자산신탁, 서울시 강남구 삼성로 511(삼성동, 골든타워)
(주)KB국민은행, 서울시 영등포구 여의나루로4길 21 여의도본점별관 7층

이 투자설명서는 국토교통부장관이 그 내용이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 당해 주식의 가치를 보증 또는 승인하는 것이 아니며, 투자원금도 보장되지 않기 때문에 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

제 1 부 모집의 개요

I. 모집의 요령

1. 모집주식의 내용

구 분	종 류	모집주수	주당액면가액	주당발행가액	모집총액
사모	기명식 보통주	48,734,000주	500원	5,000원	2,437억원
공모	기명식 보통주	21,514,200주	500원	5,000원	1,076억원

2. 모집의 방법

모집대상	주수	비중	주당발행가액	모집총액	비고
사모 (보통주식)	48,734,000주	69.37%	5,000 원	2,437억원	1차 유상증자
공모 (보통주식)	21,514,200주	30.63%	5,000 원	1,076억원	2차 유상증자 (1차 유상시점에서 중순위대출로 우선 조달)
합계	70,248,200주	100.00%		3,512 억원	

3. 모집의 조건

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	48,734,000주
주 당 모 집 가 액	5,000원 [액면가액 500원]
청 약 단 위	10주
청 약 기 일	2020년 05월 31일 (예정)
청 약 증 거 금	청약금액의 100%
납 입 기 일	2020년 05월 31일 (예정)
배 당 기 산 일 (결 산 일)*	매년 06월 1일 (11월 30일) / 매년 12월 1일 (05월 31일)

주1) 공모 청약 모집의 조건은 첨부파일 “10.주식 공모 계획서”를 참고 바랍니다.

4. 모집의 절차

1) 사모 모집

가. 공고의 일자 및 방법

해당사항 없음

나. 청약방법

- 1) 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
- 2) 모든 청약자는 "금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률"에 의한 실명자이어야 하며, 해당 청약사무취급처에 소정의 주식 청약서를 작성하여 제출하여야 합니다.
- 3) 청약은 해당 청약사무취급처에서 사전에 정하여 공시하는 청약방법에 따라 청약 가능하며, 최저 청약한도는 1주입니다.
- 4) 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후에 투자결정을 하여야 합니다.

다. 청약취급처

서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내 (삼성동, 골든타워)

라. 청약결과 배정방법

사모로 진행되므로 청약 주식수대로 배정됩니다.

마. 주권교부에 관한 사항

주권의 발행 및 교부에 관하여는 납입절차가 완료된 후 개별 통보합니다. 단, 당해 회사는 청약인과의 협의에 의하여 주권 보관증 또는 주권미발행 확인서의 교부로 대체할 수 있습니다.

바. 기타 사모에 관한 사항

1)주권교부일 이전의 주식양도의 효력

주권교부일 이전에 주식 양도 시에는 회사에 대하여 지명채권의 양도에 관한 일반원칙에 따라 양도인인 주주가 회사에 양도사실을 통지하거나 회사로부터 승낙을 얻은 경우에만 회사 기타 제3자에게 대항할 수 있습니다.

2)청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

청약증거금은 주금납입기일에 주식의 납입금으로 대체되며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

3) 주금납입장소 및 납입일

(주)KB국민은행 반포지점 /2020년 05월 31일 (예정) (청약 일정은 개별 통보)

2) 일반 공모 모집

가. 공모의 일자 및 방법

구분	기간	방법
청약공고	2020년 7월 중	대표주관회사 홈페이지 개시
배정공고	2020년 7월 중	대표주관회사 홈페이지 개시

나. 청약방법

- 1) 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
- 2) 모든 청약자는 "금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률"에 의한 실명자이어야 하며, 해당 청약사무취급처에 소정의 주식 청약서를 작성하여 제출하여야 합니다.
- 3) 청약은 해당 청약사무취급처에서 사전에 정하여 공시하는 청약방법에 따라 청약 가능하며, 최저 청약한도는 10주입니다.
- 4) 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후에 투자결정을 하여야 합니다.
- 5) 청약은 2020년 7월 중 실시될 예정입니다.

다. 청약취급처

서울특별시 영등포구 여의대로60 NH투자증권빌딩(본사 영업점)

라. 청약결과 배정방법

일반모집에 대한 배정은 청약 취급사무처인 NH투자증권(주)가 자체적으로 정한 배정 기준에 따라 개별 배정 합니다. 또한, 배정주식수를 초과한 경우에는 청약자의 청약 주식수에 비례하여 안분배정하고, 배정 결과 발생하는 1주 미만의 단수주는 배정가능한 주식수 한도 내에서 원칙적으로 5사 6입 등 잔여주식이 최소화 되도록 배정합니다. 배정 후 잔여주식이 발생한 경우 대표주관회사 지침에 의거하여 처리할 수 있습니다. 청약 배정 결과 미청약 주식에 있는 경우 NH투자증권(주)에서 인수합니다.

마. 주권교부에 관한 사항

주권의 발행 및 교부에 관하여는 청약결과 주식배정 공고시 NH투자증권(주)에서 공고합니다.

바. 기타 모집에 관한 사항

1)주권교부일 이전의 주식양도의 효력

주권교부일 이전에 주식 양도 시에는 회사에 대하여 지명채권의 양도에 관한 일반원칙에 따라 양도인인 주주가 회사에 양도사실을 통지하거나 회사로부터 승낙을 얻은 경우에만 회사 기타 제3자에게 대항할 수 있습니다.

2) 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

청약증거금은 주금납입기일에 주식의 납입금으로 대체되며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

3) 주금납입장소 및 납입일

: NH투자증권(주) 본사 영업부 / 2020년 7월 중

4) 신주의 배당기산일

: 본 공모에 의해 발행되는 신주의 배당기산일은 해당 기초입니다.

II. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

해당사항 없습니다.

2. 기타 중요한 사항

- 가. 당사의 사업목적이 부동산을 취득하고, 개발·운용을 통해 투자자들에게 일정 수준 이상의 투자수익을 제공하는 것임에도 불구하고, 사업의 가치를 결정하는 부동산 시장 등의 기초변수가 예상과 다른 변화를 보일 때는 당초 예상과 달리 손실을 입거나 원금전체의 손실을 입을 수 있습니다. 또한 당사의 사업에 대해, 정부 기관이나 감독원, 판매회사 등이 목적 달성을 보장하지 않는다는 점을 양지하시기 바랍니다.
- 나. 당해 회사는 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 받은 후 신주모집이 완료되는 즉시 국토교통부장관에게 부동산투자회사법 제10조의“최저자본금준비 기간”내에 최저자본금이 준비완료 되었음을 통지할 예정입니다.
- 다. 당해 회사의 주식에 대한 투자는 관련 법령상 원리금 보호대상이 아니므로 투자자는 투자원금에 대한 손실을 입을 위험이 있습니다. 투자에서 발생하는 손실은 주주인 투자자가 전적으로 책임을 져야 하고 투자자 이외의 어떠한 자도 투자손실에 대한 책임을 지지 아니합니다.
- 라. 당해 회사에 투자를 함에 있어서 유의하여야 할 중요한 사항으로는 다음과 같은 사항이 있습니다.
- 1) 투자원금에 대한 손실의 위험
 - 2) 부동산 자산의 개발, 운용, 처분 관련 위험(소유권 제한의 위험, 물리적, 기술적 하자로 인한 추가비용 부담의 위험, 임차인의 신용 위험, 공실 위험, 관리비용 증가 위험, 역부채 효과 위험, 재해 등 불가항력에 대한 위험 등)
 - 3) 환금성 및 유동성 관련 위험(환금성 등 주식 관련 위험, 유동성 관련 위험)
 - 4) 회사 경영 및 운영 등 기타 위험(대리인 및 이해상충 관련 위험, 제도 변화관련 위험, 현금 및 증권의 운용관련 위험)

제 2 부 발행인에 관한 사항

I. 회사의 개황

상 호	주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사 (영문명 : KORAMCO ENERGY PLUS REIT, 약호 KORAMCO EP REIT)
소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내 (삼성동, 골든타워)
존속기간	영속형
주요업무	<ol style="list-style-type: none"> 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 부동산의 개발사업 부동산의 임대차 증권의 매매 금융기관에의 예치 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분 위 각호에 부수 또는 관련되는 업무
설립방식	발기 설립, 국토교통부 인가 후 증자
자 본 금	3억원(설립시 납입자본 3억원, 추후 감자예정) 1차 유상증자를 통하여 자본금 243,670백만원 모집 예정 2차 유상증자를 통하여 자본금 107,571백만원 모집 예정
업무위탁	<ol style="list-style-type: none"> 자산관리회사 : (주)코람코자산신탁 자산보관회사 : NH투자증권(주) 일반사무수탁회사 : (주)KB국민은행 판매회사 : NH투자증권(주)
상 장	<ul style="list-style-type: none"> - 2020년 8월 1일 상장 예정 - 모집 개요: 일반 공모 21,514,200주(전체 자기자본대비 30.63%) - 상장 대표주관회사 : NH투자증권(주)

1. 회사의 사업목적

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서 투자자로부터 자금을 확보하여 대상 부동산을 취득하고, 자산관리회사인 코람코자산신탁이 임대 운영, 관리, 처분하여 발생한 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 함

체계적인 자산관리시스템을 통하여 자산의 부가가치를 제고하고, 이에 따라 투자자에게 안정적이고, 높은 수준의 배당을 실시하여, 부동산 간접투자제도의 정착 및 활성화에 이바지할 것임

2. 회사의 설립취지 및 그 성격

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서 부동산 임대·운영을 통해 부동산 시장과 자본시장을 연계한 새로운 투자 상품을 제공할 것임

부동산시장에 투명하고 안정적인 간접투자 수단을 제공함으로써 부동산 시장 안정화에 기여하며, 거시적으로는 국내 경제 전반에 활력을 줄 수 있는 역할을 수행함을 설립취지로 하고 있음

3. 회사의 구조

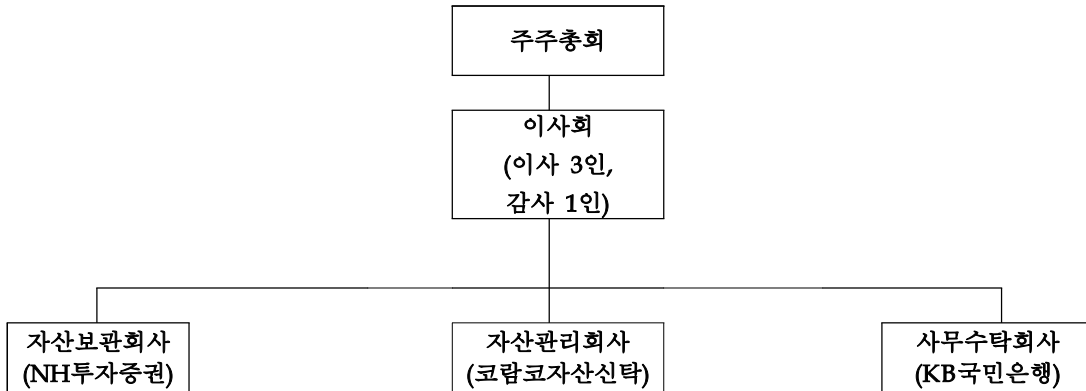
(주)코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사는 실체 없는 명목회사이나 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두고 그 역할과 권한을 회사의 정관에 명시함으로써 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획임.

본 이사회는 일반사무수탁회사, 자산보관회사를 선정하고 회사 운용자산으로 선정된 부동산의 취득을 승인하게 됨.

본 이사회는 자산관리회사로부터 자산의 투자 운용 내역을 보고 받고 이를 평가하며, 자산관리 계획 또는 기타 주요한 투자의사 결정승인이 이루어져야 하는 경우 이사회를 소집하게 됨.

이사회는 대표이사1인,비상무이사2인, 감사1인으로 구성됨.

[당해 회사의 지배구조]



4. 정관에 존속기간 및 해산사유를 정한 경우 그 내용

당사는 영속법인으로서 정관 제55조에 아래와 같이 해산사유를 명시하고 있습니다.

[정관]

제 55 조 (해산)

회사는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 해산한다.

1. 주주총회의 해산결의
2. 합병
3. 파산
4. 법원의 해산명령 또는 해산판결
5. 영업인가의 취소
6. 부동산투자회사법 제 3 조부터 제 7 조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
7. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

II. 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

1. 발기인에 관한 사항

회사명	(주)코람코자산신탁
대표자	정준호
본점 사업자등록번호	107-86-07628
법인등록번호	110111-2359837
본사 주소	서울특별시 강남구 삼성로, 4층(삼성동, 골든타워)
본사 전화번호	02-787-0000
기업규모	대기업
자본금	110억원
업종명	부동산신탁, 자산관리, 부동산매매
회사설립일	2001년 10월 24일
임직원수	188명
주주 구성	(주)LF, 우리은행, 산업은행, 키움증권 등

2. 이사 및 감사에 관한 사항

직 위	성 명	현 소속	생년월일
대표이사	도병운	법무법인(유) 세한	1974.12.11
기타비상무이사	정신아	법무법인(유) 세한	1978.08.15
기타비상무이사	이자용	법무법인(유) 세한	1989.02.20
감사	장선균	삼목세무회계	1978.01.08

3. 자산운용전문인력에 관한 사항

직위	성명	주요경력 및 자격
상무	윤장호	교보리얼코
	이상현	하나AIM AMC
이사	김철규	세빌스코리아에셋매니지먼트
	최승호	코람코자산신탁
	김병진	한국부동산신탁
부장	조장희	코람코자산신탁
	장성권	코람코자산신탁
	조창우	교보리얼코
	이주용	제이알투자운용
	박종선	제이알투자운용
차장	김희준	롯데자산개발
	황장수	신영에셋
	김한얼	삼성에스원
	이유열	태영건설
	이정주	메이트플러스
	허상배	에스앤아이코퍼레이션
과장	김광열	코람코자산신탁
계	17명	

Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

1. 주요 투자대상 및 투자계획

가. 부동산의 매입

- 감정평가 시점: 2019.11.30, (주)중앙감정평가법인
- 본 건 자산의 담보감정평가는 본 건 리즈가 매입할 대상인 각 주유소의 토지, 건물, 지하 구축물로 특정하였으며, 주유소의 기계장치, 차량운반구, 기타유형자산은 주유소 운영회사인 현대오일뱅크가 매입할 예정
- 영업인가 최초 신청(193개 주유소) 이후 실사과정을 통해 25.남부(공유부분 존재) 74.성원(집합건물) 146.국제(수용이슈) 180.진명 주유소(환지이슈) 그리고 102.삼성 주유소의 중고차매매센터 해당분(매도인측 요청)이 매매목적물에서 제외 되어 최종 189개 자산을 매입 예정

번호	주유소명	소재지	용도지역	매입면적(㎡)		감정평가액 (백만원)
				토지	건물	
1	대명	서울 광진구 화양동 302-13	제3종일반주거지역	1,299	700	13,938
2	아리랑	서울 성북구 정릉동 113-61	제2종일반주거지역	850	448	9,237
3	SK홍국	서울 용산구 한남동 726-370 외	제1종일반주거지역	1,022	525	10,351
4	강변(용산)	서울 용산구 청암동 168-22 외	제1종일반주거지역	1,570	183	9,267
5	장호	서울 광진구 자양동 677-5	제3종일반주거지역	1,349	758	17,460
6	새광주	경기 광주시 쌍령동 113-8 외	자연녹지지역	1,498	343	2,634
7	재동	서울 종로구 경운동 96-18 외	일반상업지역	548	109	15,625
8	올림픽	서울 송파구 오금동 4 외	제3종일반주거지역	1,644	1,016	19,679
9	하계	서울 노원구 하계동 243-3	제1종일반주거지역	1,072	331	6,434
10	고속	서울 강동구 둔촌동 600-1	제3종일반주거지역	1,322	573	12,896
11	남문	경기 성남시 수정구 태평동 6539 외	제2종일반주거지역	328	259	1,835
12	명일	서울 강동구 명일동 305-51	제3종일반주거지역	662	680	9,363
13	분당	경기 성남시 분당구 분당동 130	제1종일반주거지역	1,000	406	5,935
14	서원	서울 송파구 가락동	제3종일반주거지역	701	502	11,333

		146-6 외				
15	강변(남양주)	경기 남양주시 삼패동 604 외	자연녹지지역	1,355	200	3,686
16	북악	서울 성북구 정릉동 428	제1종일반주거지역	1,455	1,493	5,816
17	토평	경기 구리시 토평동 989	제1종일반주거지역	1,485	523	7,146
18	수내동	경기 성남시 분당구 수내동 86	자연녹지지역	2,151	1,086	12,053
19	이매동	경기 성남시 분당구 이매동 88-1 외	자연녹지지역	1,558	632	11,140
20	민락	경기 의정부시 용현동 2-1 외	제1종일반주거지역	1,413	598	5,205
21	포천대로	경기 포천시 소흘읍 이동교리 338-30 외	계획관리지역	1,801	423	2,725
22	드림셀프	경기 양주시 광사동 659-3	제2종일반주거지역	1,411	288	3,195
23	흑석동	서울 동작구 흑석동 9-46	자연녹지지역	1,140	249	10,571
24	남부(신월)	서울 양천구 신월동 525-1	제3종일반주거지역	2,309	992	16,362
26	해바라기(서울강서)	서울 강서구 화곡동 20-1 외	제3종일반주거지역	1,140	543	8,063
27	SK인천	인천 남구 도화동 53-1 외	제2종일반주거지역	1,582	913	4,111
28	인천HW	인천 남동구 만수동 884-3 외	준주거지역	1,964	1,752	10,573
29	유화(인천)	인천 계양구 효성동 206-3 외	준공업지역	1,745	711	5,255
30	부평	인천 부평구 산곡동 411-16	제2종일반주거지역	1,292	616	4,228
31	장미(인천남주)	인천 남구 주안동 1468	준주거지역	1,062	353	4,377
32	공단(인천부평)	인천 부평구 갈산동 181-8	준주거지역	1,827	812	6,923
33	공단1	인천 남동구 남촌동 624	일반공업지역	3,302	1,191	7,773
34	SK서인천	인천 서구 연희동 711-4 외	제2종일반주거지역	1,660	1,159	5,483
35	순환도로	서울 금천구 독산동 900-4	제3종일반주거지역	525	490	4,963
36	레이디스	경기 고양시 덕양구 화정동 695-1	제1종일반주거지역	658	197	2,359
37	송도역	인천 연수구 옥련동 304-6 외	준주거지역	2,105	490	8,144

38	공단2	인천 남동구 고잔동 673-10	일반공업지역	3,636	1,881	9,678
39	부천	경기 부천시 원미구 중동 32-1 외	제3종일반주거지역	1,319	774	6,524
40	원원	서울 영등포구 대림 동 667-9	제2종일반주거지역	757	551	6,207
41	삼일	경기 고양시 덕양구 토당동 866-3	제2종일반주거지역	992	500	4,506
42	유공(고양)	경기 고양시 일산서 구 덕이동 260-3 외	계획관리지역	906	243	2,820
43	유공판매	경기 고양시 일산동 구 장항동 541 외	계획관리지역	1,624	1,936	7,418
44	SKOK(서울양천)	서울 양천구 목동 122-2 외	제3종일반주거지역	1,827	770	15,716
45	중동대로	경기 부천시 원미구 약대동 192-3	근린상업지역	2,000	735	8,190
46	SK신공항	인천 중구 운서동 2797-1 외	일반상업지역	1,732	975	8,249
47	김포	경기 김포시 북변동 800	제1종일반주거지역	1,605	625	4,218
48	SK상동	경기 부천시 원미구 상동 499-6	제3종일반주거지역	1,093	462	4,238
49	인천대교	인천 연수구 동춘동 913-4	자연녹지지역	2,798	595	5,357
50	SK교하	경기 파주시 교하읍 문발리 549-2	준주거지역	1,427	617	3,732
51	송도행복	인천 연수구 송도동 158-4	준주거지역	1,783	1,095	7,359
52	영종행복	인천 중구 중산동 1878-4	제3종일반주거지역	1,975	935	6,198
53	장안(경기수원)	경기 수원시 장안구 영화동 104-28 외	제1종일반주거지역	4,789	2,175	14,842
54	비산	경기 안양시 동안구 비산동 576-13	제2종일반주거지역	4,766	3,894	22,200
55	목련	경기 안양시 만안구 석수동 319-3 외	제2종일반주거지역	1,658	391	8,432
56	석수동	경기 안양시 만안구 석수동 259-1	제2종일반주거지역	2,336	999	9,130
57	목감	경기 시흥시 목감동 202-22 외	제2종일반주거지역	5,739	1,220	14,151
58	군자	경기 시흥시 거모동 1770-11 외	제2종일반주거지역	805	495	2,475
59	중리(경기평택)	경기 평택시 오성면	계획관리지역	1,246	129	982

		죽리 10-1				
60	경기	경기 평택시 장당동 477-2 외	제1종일반주거지역	1,253	567	3,305
61	한일	경기 이천시 대월면 사동리 382-5 외	자연녹지지역	3,681	592	1,890
62	반월	경기 안산시 일동 648 외	자연녹지지역	1,513	250	2,907
63	팔곡	경기 안산시 팔곡이 동 445-4	제2종일반주거지역	1,207	345	2,788
64	우영	경기 화성시 안녕동 39-1 외	준주거지역	433	330	936
65	둔전	경기 용인시 포곡면 둔전리 52-1 외	제2종일반주거지역	1,304	425	2,253
66	SK평원	강원 원주시 평원동 184-3	일반상업지역	1,191	375	5,330
67	삼천리	강원 속초시 조양동 1534-1	일반상업지역	1,231	604	2,094
68	신철원	강원 철원군 갈말읍 지포리 38-4 외	준주거지역	1,802	358	1,110
69	조양(충북제천)	충북 제천시 천남동 30-3 외	제2종일반주거지역	4,997	1,153	3,979
70	중앙(경기안산)	경기 안산시 와동 852 외	준주거지역	882	481	2,785
71	제이	경기 안산시 선부동 1076-16	일반상업지역	1,329	1,057	5,091
72	새관양	경기 안양시 동안구 관양동 1466-3 외	제2종일반주거지역	995	813	6,986
73	21세기(경기화성)	경기 화성군 향남면 제암리 286-4 외	자연녹지지역	2,031	293	2,930
75	단계	강원 원주시 단계동 879-1	일반상업지역	1,553	744	6,623
76	춘천제일	강원 춘천시 석사동 167 외	자연녹지지역	1,442	413	887
77	동양	경기 안산시 단원구 신길동 1743	제2종일반주거지역	1,051	174	2,412
78	샘터	강원 강릉시 연곡면 방내리 187-18	자연녹지지역	4,135	680	1,231
79	원동	경기 오산시 원동 513	일반공업지역	1,413	504	2,442
80	호계	경기 안양시 동안구 호계동 1006-7	준주거지역	866	786	3,629
81	영통제일	경기 수원시 영통구 매탄동 540-5	일반공업지역	1,246	631	4,162
82	갤럭시(구.에니콜)	경기 수원시 영통구 원천동 328-6 외	일반공업지역	1,213	331	5,192

83	일석삼조	경기 용인시 마평동 533-7	자연녹지지역	1,314	223	2,740
84	복수원	경기 수원시 장안구 울전동 114-3	제2종일반주거지역	2,038	600	7,442
85	송죽동	경기 수원시 장안구 송죽동 200-5 외	제2종일반주거지역	1,519	904	6,245
86	SKTG	경기 용인시 유방동 245 외	제2종일반주거지역	1,741	439	5,000
87	죽전	경기 용인시 수지구 죽전동 889	자연녹지지역	1,435	599	7,627
88	장미(강원춘천)	강원 춘천시 퇴계동 623-2 외	제2종일반주거지역	839	427	2,168
89	구갈S/S	경기 용인시 기흥구 구갈동 270-1	제1종일반주거지역	868	521	3,262
90	개나리	강원 춘천시 석사동 818-6 외	준주거지역	1,484	754	4,418
91	봉담뜰게이트	경기 화성군 봉담읍 동화리 357-1 외	제2종일반주거지역	1,382	566	4,375
92	천천	경기 수원시 장안구 천천동 521	제3종일반주거지역	1,409	652	4,899
93	SK고속(용인)	경기 용인시 수지구 상현동 373-3 외	자연녹지지역	1,022	340	3,818
94	안산공원	경기 안산시 고잔동 779-1	자연녹지지역	1,983	540	5,159
95	동백스카이	경기 용인시 기흥구 상하동 639-1	제2종일반주거지역	2,883	1,136	10,313
96	SK제천	충북 제천시 청전동 125-12	준주거지역	1,383	525	1,983
97	기흥뜰게이트	경기 용인시 기흥읍 농서동 267-2 외	자연녹지지역	995	286	2,256
98	클린파워	경기 용인시 성북동 54-6 외	제2종일반주거지역	1,084	345	6,138
99	SK송탄내트럭	경기 평택시 도일동 707-5 외	자연녹지지역	4,485	767	4,224
100	용인행복	경기 용인시 남동 404-2	자연녹지지역	1,498	429	3,734
101	백암	경기 용인시 백암면 근곡리 690-2	생산관리지역	986	269	593
102	삼성(반월리)	경기 화성시 반월동 539-1	자연녹지지역	1,222	376	3,357
103	SK프리미엄	경기 화성시 석우동 3-6	근린상업지역	1,676	999	7,926
104	양산(신)	광주 북구 양산동	제3종일반주거지역	1,044	228	2,024

		610-17				
105	하남제일	광주 광산구 도천동 295-19 외	자연녹지지역	3,477	427	4,541
106	대전	대전 중구 대흥동 522-1	제3종일반주거지역	2,835	883	6,842
107	호성(대전대덕)	대전 대덕구 덕암동 49-10 외	제2종일반주거지역	2,191	314	2,736
108	대전첨단	대전 유성구 신성동 160-2 외	제3종일반주거지역	1,827	1,373	4,811
109	동남	대전 대덕구 상서동 442-2 외	자연녹지지역	2,594	482	2,826
110	동원(대전동삼)	대전 동구 삼정동 95 외	자연녹지지역	1,134	334	817
111	AUTO TOWN	충북 청주시 서원 분평동 246-3 외	제2종일반주거지역	3,164	370	6,880
112	서원경	충북 청주시 흥덕 봉명동 1614 외	준주거지역	1,824	407	3,072
113	동서(충북청주)	충북 청주시 상당 지북동 206-3 외	제1종일반주거지역	1,461	346	1,097
114	대양	충남 천안시 쌍용동 394-10 외	제2종일반주거지역	2,407	1,291	9,949
115	이리	전북 익산시 팔봉동 848-1 외	일반공업지역	2,998	686	1,534
116	백운(광주남주)	광주 남구 주월동 398-11	일반상업지역	1,207	682	4,131
117	스마트	대전 유성구 원촌동 50 외	자연녹지지역	1,045	303	1,146
118	SK대전청사	대전 서구 둔산동 1161 외	준주거지역	1,671	2,404	10,946
119	무궁화(전북익산)	전북 익산시 모현동 1가 292 외	제2종일반주거지역	1,104	200	2,544
120	셀프스토리(SK푸 른)	대전 동구 홍도동 11-23 외	제3종일반주거지역	1,892	916	5,330
121	중촌	대전 중구 선화동 155-14 외	제3종일반주거지역	1,005	397	1,943
122	구봉산(장미)	전남 여수시 여서동 179-5외	제1종일반주거지역	1,232	299	1,641
123	럭키(대전대덕)	대전 대덕구 오정동 60-17 외	제3종일반주거지역	818	375	2,117
124	OKSK	대전 대덕구 읍내동 454-7 외	일반공업지역	1,488	328	1,256
125	수동	충북 청주시 상당 수동 448-1	일반상업지역	1,062	321	2,427
126	보라매	충북 청주시 상당 방서동 45-26	제2종일반주거지역	801	198	1,116
127	산북	전북 군산시 산북동 1055 외	자연녹지지역	3,806	444	1,364

128	천안푸른	충남 천안시 봉명동 146-2 외	자연녹지지역	1,696	348	2,476
129	쌍용대로	충남 천안시 봉명동 204-29	제2종일반주거지역	891	471	2,243
130	대성(충남아산)	충남 아산시 풍기동 474	준주거지역	3,248	597	7,963
131	잠홍	충남 서산시 잠홍동 752-1	자연녹지지역	1,168	232	1,096
132	보령고속	충남 보령시 내항동 374	자연녹지지역	780	147	375
133	공단(대전대덕)	대전 대덕구 신일동 1684	일반공업지역	1,500	435	1,854
134	노은	대전 유성구 노은동 534-11 외	준주거지역	1,323	635	3,640
135	SKOK(광주북동)	광주 북구 동림동 885-12	준주거지역	1,698	439	2,536
136	SK홍성	충남 홍성군 홍성읍 옥암리 227 외	자연녹지지역	2,660	641	1,672
137	행복날개	광주 서구 치평동 203-5 외	제2종일반주거지역	884	376	2,713
138	SK세종	대전 유성구 하기동 511-1	자연녹지지역	2,552	673	5,505
139	장덕	광주 광산구 장덕동 85-3	자연녹지지역	1,019	227	1,343
140	sk용두셀프	광주 북구 용두동 1043-1 외	생산녹지지역	1,586	217	1,490
141	박물관	부산 남구 대연동 574-2 외	제2종일반주거지역	3,334	147	14,979
142	강변	부산 사상구 삼락동 409-1 외	준공업지역	1,864	770	6,528
143	안락 Self	부산 동래구 안락동 437-4 외	준주거지역	1,801	600	11,363
144	SK Self	부산 연제구 거제1 동 1-1 외	제3종일반주거지역	4,017	1,806	28,016
145	SK동래	부산 동래구 온천동 504-3 외	준주거지역	1,353	721	10,244
147	금사	부산 금정구 금사동 145-6	제2종일반주거지역	2,448	755	7,719
148	송현 Self	대구 달서구 성당동 830-27 외	근린상업지역	1,546	632	4,999
149	대구제일 Self	대구 남구 대명동 332-9	제2종일반주거지역	1,858	1,467	5,804
150	중앙 Self	대구 북구 복현동 375-9	제2종일반주거지역	1,823	1,027	6,413

151	경대 Self	대구 북구 침산동 13-50 외	근린상업지역	1,460	812	6,219
152	SK경산	경북 경산시 진량읍 신상리 1083 외	제1종일반주거지역	1,600	576	2,650
153	하이웨이 Self	경북 구미시 오대동 163-5 외	자연녹지지역	1,448	489	1,461
154	포항제일	경북 포항시 대신동 949-3 외	제2종일반주거지역	1,907	766	2,772
155	거북	경남 통영시 복신동 663-8	일반상업지역	2,488	707	8,196
156	극동 Self	경남 창원시 마산회 원구 석전동 270-32	준주거지역	2,082	876	2,693
157	해안	경남 창원시 마산합 포구 중앙동3가 4-261	준주거지역	972	426	1,875
158	동광	울산 북구 화봉동 1005-2외	제2종일반주거지역	2,875	0	5,240
159	대성	울산 울주군 청량읍 상남리 624 외	일반상업지역	2,596	440	3,734
160	SK제일 Self	대구 수성구 범물동 1275-7	일반상업지역	1,190	772	8,486
161	괴정제일	부산 사하구 괴정3 동 273-3 외	준주거지역	746	562	4,116
162	영일대	경북 포항시 두호동 1087-2	제3종일반주거지역	1,257	1,201	3,744
163	남대구IC Self	대구 달서구 월성동 210 외	일반공업지역	2,216	948	3,961
164	새화랑	경북 경주시 동천동 936	제2종일반주거지역	2,391	713	3,114
165	열린	경북 포항시 남구 연일읍 생지리 379-1 외	준주거지역	2,141	359	2,191
166	고현	경남 거제시 고현동 963-4	제2종일반주거지역	1,653	596	4,614
167	터미널	경남 창원시 마산회 원구 합성동 132-3 외	제2종일반주거지역	2,993	753	7,609
168	무궁화Self	경남 김해시 내동 1144-4 외	일반상업지역	1,543	695	7,455
169	SK삼량	경남 양산시 상북면 소토리 563	준공업지역	1,850	372	2,824
170	SK진주 Self	경남 진주시 평거동 194-2 외	일반상업지역	1,163	697	4,834
171	SK밀양	경남 밀양시 삼문동 358-110	제2종일반주거지역	1,497	432	2,090
172	처용로	울산 남구 선암동	일반공업지역	1,990	1,166	2,420

		176-2				
173	녹원	경남 창원시 진해구 용원동 1237	제2종일반주거지역	1,032	385	2,308
174	대잠	경북 포항시 남구 대잠동 98-59 외	자연녹지지역	1,694	380	1,453
175	공단제일	대구 달서구 호산동 720-2	일반상업지역	2,140	929	12,980
176	SK성안 Self	울산 중구 성안동 826-13	제2종일반주거지역	1,199	452	2,992
177	김해신도시 Self	경남 김해시 삼계동 1492-1	제1종일반주거지역	1,002	386	2,665
178	SK도움아주	경남 거제시 아주동 246-7	준주거지역	1,202	470	2,695
179	가산IC	경북 칠곡군 가산면 천평리 4 외	계획관리지역	2,393	451	985
181	인덕	경북 포항시 남구 인덕동 85-2 외	준주거지역	1,870	440	1,546
182	독도랑우리랑 Self	경북 포항시 북구 우현동 142-20	자연녹지지역	976	254	1,346
183	유통단지(부산)	경남 김해시 신문동 524-3	제2종일반주거지역	1,471	577	2,802
184	행복가득 Self	부산 해운대구 반송 동 15-9 외	제2종일반주거지역	1,188	431	3,298
185	SK행복한	경남 창원시 마산회 원구 내서읍 삼계리 1423-60 외	제3종일반주거지역	1,766	708	2,184
186	법원앞	경북 포항시 북구 장성동 1370-8	제2종일반주거지역	1,693	577	4,853
187	명성	부산 남구 우암동 184-348	제2종일반주거지역	1,324	262	4,101
188	포항 Self	경북 포항시 북구 대잠동 948-6	일반상업지역	1,161	384	2,774
189	안평	경기 안성시 공도면 진사리 2-6 외	자연녹지지역	2,138	0	5,213
190	신도시(경기안산)	경기 안산시 상록구 월피동 445-5	일반상업지역	1,107	1,329	5,745
191	동광(강원춘천)	강원 춘천시 후평동 753-6	제2종일반주거지역	1,316	718	1,542
192	독립문	서울 서대문구 홍제 동 103-9 외	제3종일반주거지역	896	337	9,172
193	Happy Auto	서울 마포구 창전동 13-5 외	제3종일반주거지역	1,466	1,829	21,147
합계	189개					1,035,554

나. 자산관리

당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 (주)코람코자산신탁에 위탁할 계획임. 또한 당해 회사의 주요 자산인 본 시설의 효용 가치 유지 및 증대를 위해 시설의 최적상태를 유지할 예정임

이러한 부동산자산 이외에도 당해 회사의 설립 이후 발생하는 임대료 수입과 이에 따른 이자수익 등 누적현금자산이 발생하게 되며, 이러한 현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 유가증권 투자 등에 운용할 것이며, 이사회에서 운용방침을 정한 후 자산관리회사를 통하여 배당 및 기타의 비용지출에 지장이 없도록 운용할 것임

다. 부동산의 처분

당해 회사는 한시적 명목회사로서(정관상 영속임) 존속기간 동안 효율적인 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요함

당해 부동산 처분 시점에 경쟁입찰방식으로 매각하는 것을 원칙으로 하되 주주총회에서 별도로 정하는 경우 그에 따름

매각 시에는 부동산투자회사법 제24조 제3항에 의거, 아래 내용이 포함된 실사보고서를 작성할 것임.

- 당해 부동산의 현황 및 거래비용
- 당해 부동산과 관련된 재무자료
- 당해 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
- 그 밖에 당해 부동산의 거래 여부를 결정함에 있어 필요한 사항으로서 국토교통부령이 정하는 사항

3. 이익 등의 배당방법

가. 배당가능이익

매 사업연도별 배당가능이익은 부동산투자회사법 제28조 제3항 및 동법 시행령 제32조에 따라 감가상각비 범위 내에서의 초과배당이 이루어지는 경우 동 금액을 포함하며, 당기순손실이 발생하여 감가상각비 한도 내에서 자본잉여금을 이입한 경우 동 금액을 포함하여 현금배당 할 계획임

나. 배당정책

배당가능이익의 90% 이상을 현금 배당할 계획임

임대료를 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁 수수료 등을 합리적으로 조정하여 6개월 배당을 기본으로 투자자의 실효수익률을 제고할 계획이며, 이러한 배당정책으로서 운영기간 중 연평균 6%(처분익 제외)이상의 안정적인 배당수익률 실현을

목표로 하고 있음

다. 배당금 지급시기 및 결정방법

당사의 회계연도는 정관 기준으로 최초 회계연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 11월 30일에 종료하고, 이후 회계연도는 매년 06월 1일 개시하여 11월 30일에 종료하고, 12월 01일에 개시하여 05월 31일에 종료합니다. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 적법하게 등재된 당회사의 주주에게 지급됩니다.

○ 예상배당

구분	보통주
1기	5.70%
2기	6.32%
3기	6.27%
4기	6.27%
5기	6.22%
6기	6.22%
7기	6.17%
8기	6.18%
9기	6.15%
10기	6.15%
11기	6.27%
12기	6.27%
13기	6.23%
14기	6.23%
15기	6.19%
16기	6.19%
17기	6.15%
18기	6.15%
19기	6.13%
20기	6.18%
연평균 배당률 (매각차익 제외)	6.18%
Equity IRR (매각차익 포함)	6.27%

VI. 재무계획

객관적이고 공정한 재무계획 수립을 위해 삼화회계법인에 재무계획수립 위탁을 의뢰하여 재무계획을 작성하였음.

1. 사업성분석 개요

- 사업성분석 단계 : DCF(Discounted Cash Flow) 모델 사용

- 사업성분석 단계
 - 미래손익 추정
 - 순운전자본의 증감계산
 - 자산투자 및 매각계획 반영
 - 법인세비용 계산
 - 영업활동으로부터의 현금(Free Cash Flow)계산
 - 영업활동 종료시점에서의 자산 매각가치(청산가치)산정
 - IRR on Equity 및 이익배당률 산정

- 사업성분석 일반가정
 - 추정기간 : 2020. 06. 01 ~ 2030. 05. 31(10년)
 - ① 회계기간 : 6개월
 - ② 개시회계연도 : 2020. 06. 01 ~ 2020. 11. 30 (6개월)
 - ③ 종료회계연도 : 2029. 12. 01 ~ 2030. 05. 31 (6개월)

2. 투자금액 및 재원조달

구분	내역	금액 (단위:백만원)	비고
투자금액	부동산매입금액	969,700	토지, 건물, 구축물 안분비율 91%, 5%, 4%
	매입수수료	5,000	
	자문수수료 등	5,946	
	건물취득세	45,378	
	예비비	3,000	
	매입 부가가치세	8,948	
	계	1,037,973	
재원조달	임대보증금	93,647	선순위) All-in 2.9% 중순위) 표면금리 5.7% 취급수수료 1% 단기차입금) 금리 3.5%
	선순위대출	594,100	
	중순위대출	104,430	
	단기차입금(vat관련)	8,948	
	대출수수료 등	(6,696)	
	보통주	243,670	
	기타	(127)	
	계	1,037,973	

*) 중순위 대출은 1차 유상증자 시점 우선 조달하여, 해당 금액을 공모자금을 일반 청약 모집을 통해 중순위 대출 상환 및 2차 유상증자 예정입니다. 공모 대상 전액에 대해 NH투자증권(주)에서 인수확약을 진행할 예정입니다.

가. 투자금액

○ 부동산 취득원가

(단위 : 백만원)

구분	토지	건물	구축물 (탱크, 배관등)	계	
안분 비율	91%	5%	4%		
부동산매입원가	883,186	47,638	38,877	969,700	
취득 부 대 비 용	매입수수료	4,554	246	200	5,000
	감정평가수수료 등	182	10	8	200
	법률자문수수료	319	17	14	350
	재무자문수수료	91	5	4	100
	시장실사수수료	182	10	8	200
	토지검사수수료	2,377	128	105	2,610
	물리실사수수료	109	6	5	120
	경계측량수수료	464	25	20	510
	취득관련 법무사수수료	273	15	12	300
	계약금 대여관련 이자비용	272	15	12	299
	취득관련 예비비	364	20	16	400
	건물취득세 등	41,330	2,229	1,819	45,378
	VAT 불공제액	857			857
합계	934,561	50,363	41,100	1,026,025	

○ 취득세

(단위 : 백만원)

구 분	금 액	비 고
과세표준	986,485	A
적용세율	4.60%	B
취득세	45,378	C=A*B

- * 승계취득에 대한 취득세와 이에 부가되는 농어촌특별세 및 지방교육세를 포함한 세율임.
- * 지방세특례제한법 제180조의2에 따라 2015년 12월 31일까지 과밀억제권역 안 취득 등 중과 규정(지방세법 제13조 제2항)이 배제됨.

○ 담보설정비용

(단위 : 백만원)

구 분	금 액	비 고
담보설정금액	730,920	채권최고액=원금*120%
한도대출	594,100	
장기차입금	15,000	-
등록면허세	1,462	담보설정금액의0.24% (지방교육세 포함)
합계	1,462	법무사수수료는 매입시 취득부대비용에 포함

○ 주식발행비용

(단위 : 백만원)

구 분	금액	비 고
등록면허세(지방교육세 포함)	117	자본금의 0.48%
법무사수수료 등	10	
합 계	127	

3. 영업수익의 추정

○ 임대·관리·이자 수익

(단위 : 백만원)

구분	임대수익	이자수익	(계)
1기	2,980	41	23,021
2기	22,980	51	23,031
3기	22,980	54	23,034
4기	22,980	55	23,035
5기	22,980	59	23,039
6기	22,980	60	23,040
7기	22,980	63	23,043
8기	22,980	65	23,045
9기	23,017	68	23,085
10기	23,017	69	23,086
11기	23,318	73	23,391
12기	23,318	72	23,390
13기	23,341	74	23,415
14기	23,341	73	23,414
15기	23,364	74	23,438
16기	23,364	73	23,438
17기	23,388	75	23,463
18기	23,388	74	23,462
19기	23,449	76	23,525
20기	23,449	75	23,524
소계	463,594	1,323	464,917

4. 영업비용의 추정

- 리즈운영비용

(단위 : 백만원)

구분	연간 총액	연 수수료율
자산관리수수료	2500	결산기말 총자산가의 0.24%
자산보관수수료	40	-
사무수탁수수료	상장전 90 /상장후190	-

- 임대운영비

구분	1년차 총액, 상승률
PM수수료	600백만원, 0.0%
보험료	200 백만원, 3.0%
재산세	2,084 백만원, 3.0%

5. 법인세비용 추정

- 배당가능이익의 90% 이상을 배당하므로 배당소득공제 감안 법인세 추정

6. 사업성 분석 결과

- 사업 연도별 배당률

구분	보통주
1기	5.70%
2기	6.32%
3기	6.27%
4기	6.27%
5기	6.22%
6기	6.22%
7기	6.17%
8기	6.18%
9기	6.15%
10기	6.15%
11기	6.27%
12기	6.27%
13기	6.23%
14기	6.23%
15기	6.19%
16기	6.19%
17기	6.15%
18기	6.15%
19기	6.13%
20기	6.18%
연평균 배당률 (매각차익 제외)	6.18%
Equity IRR (매각차익 포함)	6.27%

○ 연평균배당률

(단위 : 백만원)

구분	금액	비고
운영배당금 소계	216,113	영속형 상장리츠 (10년 가정)
총 배당금 합계	216,113	
납입자본	351,241	
연평균배당률	6.18%	

(*1) 연평균배당률[Capital Gain제외] = 운영배당금 소계/ 납입자본/ 투자기간.

- 3년간 추정재무상태표(2020~2022)

	1기	2기	3기	4기	5기
	2020-11-30	2021-05-31	2021-11-30	2022-05-31	2022-11-30
유동자산	4,561	5,045	5,530	6,014	6,498
현금및현금등가물	3,505	5,045	4,442	6,014	5,377
기타유동자산	1,056	-	1,088	0	1,121
고정자산	1,024,492	1,025,960	1,024,352	1,025,745	1,024,062
토지	934,485	934,485	934,485	934,485	934,485
건물	49,901	52,397	51,818	54,239	53,585
구축물	40,106	39,078	38,050	37,021	35,993
자산총계	1,029,053	1,031,005	1,029,882	1,031,758	1,030,560
유동부채	33	33	33	33	33
단기차입금	-	-	-	-	-
기타유동부채	33	33	33	33	33
고정부채	682,579	686,063	686,548	690,032	690,516
선순위대출	594,100	594,100	594,100	594,100	594,100
중순위대출	-	-	-	-	-
대출수수료	(5,168)	(4,684)	(4,200)	(3,715)	(3,231)
한도대출	-	3,000	3,000	6,000	6,000
임대보증금	93,647	93,647	93,647	93,647	93,647
부채총계	682,612	686,096	686,580	690,065	690,549
보통주자본금	35,124	35,124	35,124	35,124	35,124
자본잉여금	316,117	316,117	316,117	316,117	316,117
이익잉여금	(1,532)	(3,065)	(4,672)	(6,280)	(7,962)
자본조정	(3,268)	(3,268)	(3,268)	(3,268)	(3,268)
자본총계	346,441	344,909	343,301	341,694	340,011
부채 및 자본총계	1,029,053	1,031,005	1,029,882	1,031,758	1,030,560

- 3년간 추정손익계산서(2020 ~ 2022)

	1기	2기	3기	4기	5기
	2020-11-30	2021-05-31	2021-11-30	2022-05-31	2022-11-30
영업수익	22,980	22,980	22,980	22,980	22,980
임대수익	22,980	22,980	22,980	22,980	22,980
부동산처분손익	-	-	-	-	-
영업비용	4,745	4,762	4,872	4,872	4,982
AMC fee	1,250	1,250	1,250	1,250	1,250
추가보수	-	-	-	-	-
자산보관/사무수탁	108	125	125	125	125
공정가치평가	-	-	-	-	-
PM Fee	300	300	300	300	300
제세공과	1,056	1,056	1,088	1,088	1,121
보험료	100	100	103	103	106
간주임대부가세	98	98	98	98	98
기타일반관리비	300	300	300	300	300
매각관련비용	-	-	-	-	-
감가상각비	1,532	1,532	1,607	1,607	1,682
영업이익	18,235	18,218	18,108	18,108	17,998
영업외수익(이자수익)	41	51	54	55	59
영업외비용(이자비용)	(10,819)	(8,705)	(8,757)	(8,757)	(8,810)
당기순이익	7,456	9,564	9,405	9,407	9,247
영업이익률	79.4%	79.3%	78.8%	78.8%	78.3%
EBITDA	19,767	19,750	19,716	19,716	19,680

- 3년간 추정현금흐름표(2020~2022)

	1기 초	1기	2기	3기	4기
	2020-05-31	2020-11-30	2021-05-31	2021-11-30	2022-05-31
영업활동현금흐름	(6,696)	9,494	12,637	10,409	12,586
현금유입	-	23,021	23,031	23,034	23,035
임대수익	-	22,980	22,980	22,980	22,980
이자수익	-	41	51	54	55
현금유출	6,696	13,527	10,394	12,625	10,449
AMC fee	-	1,250	1,250	1,250	1,250
자산보관/사무수탁	-	108	125	125	125
PM Fee	-	300	300	300	300
제세공과	-	2,113	-	2,176	-
보험료	-	100	100	103	103
간주임대부가세	-	66	98	98	98
기타일반관리비 (공정가치평가포함)	-	300	300	300	300
매각관련비용	-	-	-	-	-
대출 관련 비용	6,696	-	-	-	-
이자비용	-	9,291	8,220	8,273	8,273
투자활동현금흐름	(1,034,973)	8,948	(3,000)	-	(3,000)
현금유입	-	8,948	-	-	-
부동산매각	-	-	-	-	-
건물분VAT 환급	-	8,948	-	-	-
현금유출	1,034,973	-	3,000	-	3,000
부동산매입	1,026,024	-	-	-	-
기중자본적지출	-	-	3,000	-	3,000
건물분VAT 납부	8,948	-	-	-	-
재무활동현금흐름	1,044,669	(17,937)	(8,093)	(11,013)	(8,014)
현금유입	1,044,796	107,571	3,000	-	3,000
선순위대출 증가	594,100	-	-	-	-
중순위대출 증가	104,430	-	-	-	-
한도대출 증가	-	-	3,000	-	3,000
단기차입금 증가	8,948	-	-	-	-
임대보증금 증가	93,647	-	-	-	-
보통주 발행	243,670	107,571	-	-	-
현금유출	127	125,508	11,093	11,013	11,014
선순위대출 감소	-	-	-	-	-
중순위대출 감소	-	104,430	-	-	-
한도대출 감소	-	-	-	-	-
단기차입금 감소	-	8,948	-	-	-
임대보증금 감소	-	-	-	-	-
주식발행비용	127	3,141	-	-	-
배당금	-	8,989	11,093	11,013	11,014
잔여재산 분배	-	-	-	-	-
현금의 증감	3,000	505	1,544	(604)	1,572
기초현금	-	3,000	3,505	5,049	4,445
기말현금	3,000	3,505	5,049	4,445	6,017

제 3 부 업무위탁에 관한 사항

(주)코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사는 실체가 없는 명목회사로서 부동산투자회사법에 의거 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관회사와 업무위탁계약을 체결할 예정입니다.

구 분	위 탁 업 무	담당회사	위탁보수
자산 관리	<ul style="list-style-type: none"> - 부동산 취득·관리·개량·처분 - 부동산의 임대차 업무 - 유가증권의 매매 - 부동산사용권의 취득·관리·처분 등 - 부동산의 개발 	주식회사 코람코자산신탁	<p style="text-align: center;"><매입수수료> 50 억원</p> <p style="text-align: center;"><운용기본수수료> 결산기말 총자산가의 0.24%</p> <p style="text-align: center;"><운영성과수수료> 목표수익률 연 6.3% 초과시 초과분 배당가능이익의 10%</p> <p style="text-align: center;"><매각(성과)보수> 매각차익의 15%</p>
자산 보관	<ul style="list-style-type: none"> - 부동산의 보관 - 유가증권의 보관 및 관리 - 현금의 보관 및 관리 - 해산(청산)관련 업무 	NH투자증권 주식회사	연간 4,000만원
일반 사무 관리	<ul style="list-style-type: none"> - 발행주식 명의개서에 관한 업무 - 주식발행에 관한 사무 - 운영 및 계산에 관한 사무 - 세무에 관한 업무 - 통지 및 공고 업무 - 청산 업무 	주식회사 KB국민은행	<p style="text-align: center;"><상장 전> 연간 9,000 만원</p> <p style="text-align: center;"><상장 후> 연간 1억 9,000 만원</p>

I. 자산관리회사에 관한 사항

1. 자산관리회사 및 자산관리위탁계약의 개요

가. 명칭 : 주식회사 코람코자산신탁

(영문 : Koramco REITs Management & TRUST Co., Ltd.)

나. 주소 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)

다. 자본금에 관한 사항 (2019년 3월 말 기준)

순번	주주명	주식수	금액(원)	비율
1	(주)엘에프	1,118,618	5,593,090,000	50.74%
2	(주)우리은행	268,982	1,344,910,000	12.20%
3	한국산업은행	257,893	1,289,465,000	11.70%
4	키움증권(주)	219,209	1,096,045,000	9.94%
5	(주)신한은행	154,350	771,750,000	7.00%
6	기타	185,511	927,555,000	8.41%
합계		2,204,563	11,022,815,000	100.00%

라. 주요계약내용

- 계약기간 : 계약 효력발생일로부터 당해 회사 청산등기일 까지
- 위탁보수 :
 - * 매입수수료 : 금 5,000,000,000원
(추가 자산 취득^{주1}시 각 매입자산 별 매입금액의 0.5%)
 - * 운용기본수수료 : 결산기말 총자산가의 0.24%
 - * 운용성과수수료^{주2} : 목표수익률 연 6.3% 초과시 초과분 배당가능이익의 15%
 - * 매각(성과)수수료 : 매각차익^{주3}의 15%
- 보수의 지급방식 : 매 결산기 단위로 지급
(업무수행기간이 결산기 기간에 미달하는 경우 일할계산)

주1) 추가 취득 매입업무는 현물출자 대상 자산의 취득에 관한 업무를 포함

주2) 청산일이 속한 결산기의 운용성과수수료는 없음

주3) 매각차익 = 부동산 매각금액 - 매입시점 장부상 취득원가 - 매각성과수수료 - 매각관련 부대비용

마. 주요업무

- 1) 자산(부동산, 증권, 부동산 사용에 관한 권리)의 취득 및 처분, 취득한 자산의 관리 등 자산운용에 관한 매 사업연도의 사업계획 및 차입계획의 작성 및 제공

2) 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분

- 가) 부동산 취득 및 처분에 관한 "갑"의 의사결정(관련 법령 및 "갑"의 정관에 따른 "갑"의 주주총회 또는 이사회 결의 등 필요한 여하한 내부 의사결정을 말함. 이하 같음)을 지원하기 위한 평가자료(실사보고서 포함)등의 제공
- 나) 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 "갑"의 의사결정에 따라 "갑"을 위해 계약서를 협상하고 작성하며 "갑"의 명의로 해당 계약을 체결하는 일 기타 "갑"의 의사결정에 따른 부동산의 취득·관리·개량 및 처분 업무
- 다) 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 업무
- 라) 부동산의 관리를 위하여 관계 법령에서 요구하는 관리자를 선임하고 유지하는 업무
- 마) 부동산을 위한 보험에 "갑"의 명의로 가입하고 유지하는 업무
- 바) 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침상에 명시된 업무

3) 부동산의 임대차

- 가) 부동산의 임대차와 관련된 계약체결 및 사후관리업무(임대료, 관리비 등 제비용 및 임대차보증금의 청구, 임대부동산의 보수, 임차인의 귀책으로 인한 해지 등을 포함하나 이에 한정되지 않음)
- 나) 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침상에 명시된 업무

4) 증권의 매매

- 가) "갑"의 부동산투자회사법 제27조에 따른 증권 취득 및 처분에 관한 "갑"의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료 등 제공
- 나) "갑"의 부동산투자회사법 제27조에 따른 증권 취득 및 처분에 관한 "갑"의 의사결정에 따른 계약 협상, 작성 및 체결
- 다) 가목 및 나목 이외의 증권의 취득 및 처분에 관한 계약 체결
- 라) "갑"을 위하여 증권상의 권리를 행사하는 업무
- 마) 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침상에 명시된 업무

5) 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분에 관한 업무

- 가) 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분을 위한 "갑"의 의사결정에 필요한 평가자료 등의 제공
- 나) 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분과 관련된 계약 협상, 작성 및 체결 기타 "갑"의 의사결정에 따른 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분
- 다) 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 업무
- 라) 부동산의 사용에 관한 권리에 관한 보험에 가입하고 유지하는 업무

마) 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침상에 명시된 업무

6) 부동산의 개발

가) "갑"의 부동산 개발사업 투자시 사업계획서 작성 및 부동산투자자위원회에 의 자문위탁 등을 포함한 국토교통부 장관에 대한 부동산개발사업 인가신청을 위한 관련자료 제공 및 사전 대 감독관청 협의

나) 기타 본호 업무의 구체적인 위탁내용은 향후 "갑"과 "을"간의 협의 및 자산운용관리지침이 정하는 바에 따른다.

7) 필요한 경우 부동산투자자위원회에 대한 자산운용에 관한 자문 및 평가업무 위탁

8) 일반사무수탁회사의 매분기, 결산기 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료 제공

8의2) 부동산투자회사법 제37조 제1항 및 제3항에 따른 의무(매분기, 결산기의 투자보고서 작성 및 공시업무를 포함함)

9) "갑"의 증권 발행시의 주간사 등의 선정과 투자설명서 등 필요한 작성자료 제공

10) 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련 법령이 정하는 바에 따른 인가신청 또는 등록신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공

11) "갑"을 위한 "자산운용관리지침"(안)(수정안 포함, 이하 같음)의 작성 및 제공

12) "갑"의 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용 업무와 관련한 청산업무의 수행

13) 관련 수탁회사, 자산실사(법률, 회계, 감정평가 등)기관 등 부동산투자회사의 업무와 관련된 기관의 선정 및 계약 체결

14) "갑"의 Financing 관련 업무

15) 기타 위 업무들과 관련하여 "갑"과 협의하여 위탁받은 업무

○ 최근 3년간의 요약 재무상태표

제 19 기 : 2018년 12월 31일 현재

제 18 기 : 2017년 12월 31일 현재

제 17 기 : 2016년 12월 31일 현재

(단위 : 백만원)

계정	제 19(당)기	제 18(전)기	제 17(전)기
자산			
I. 현금및예치금	42,222,500,487	14,054,202,179	10,547,685,530
II. 매도가능금융자산		79,953,176,077	78,008,997,521
III. 당기손익-공정가치측정금융자산	73,921,183,294		
IV. 종속기업투자	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000
V. 대출채권		264,401,979,870	167,430,399,375
VI. 상각후원가측정대출채권	368,460,711,947		
VII. 유형자산	2,210,242,952	2,218,996,247	2,883,538,431
VIII. 무형자산	4,738,540,122	4,840,296,614	5,185,662,618
IX. 이연법인세자산	4,264,225,940	4,290,942,312	640,050,639
X. 기타자산	40,664,289,394	29,294,750,753	37,483,640,112
자산총계	546,481,694,136	409,054,344,052	312,179,974,226
부채			
I. 차입부채	235,250,265,005	117,000,000,000	67,000,000,000
II. 당기법인세부채	5,222,825,996	9,059,070,208	10,303,146,711
III. 기타부채	55,917,245,545	66,753,113,825	58,281,500,564
부채총계	296,390,336,546	192,812,184,033	135,584,647,275
자본			
I. 자본금	11,022,815,000	11,022,815,000	10,498,935,000
II. 자본잉여금	702,663,200	702,663,200	702,663,200
III. 자본조정	(102,096,000)	(102,096,000)	(102,096,000)
IV. 기타포괄손익누계액		263,566,436	226,584,154
V. 이익잉여금	238,467,975,390	204,355,211,383	165,269,240,597
자본총계	250,091,357,590	216,242,160,019	176,595,326,951
부채와자본총계	546,481,694,136	409,054,344,052	312,179,974,226

○ 최근 3년간의 요약 손익계산서

제 19 기 : 2018년 12월 31일 현재

제 18 기 : 2017년 12월 31일 현재

제 17 기 : 2016년 12월 31일 현재

(단위 : 백만원)

과 목	제 19(당)기	제 18(전)기	제 17(전)기
I. 영업수익	134,421,091,597	107,422,941,289	117,742,173,859
1. 수수료수익	97,769,845,732	85,247,745,400	101,723,517,969
자산관리수익	29,872,145,727	15,421,650,818	57,732,855,948
신탁수익	66,516,792,743	67,667,272,659	41,842,672,327
대리업무보수	1,380,907,262	2,158,821,923	2,147,989,694
2. 금융수익	36,260,015,865	22,160,195,889	16,002,405,890
이자수익	22,633,905,825	16,036,116,787	8,773,719,436
배당금수익	10,541,049,572	6,106,889,634	6,379,286,454
기타금융수익	3,085,060,468	17,189,468	849,400,000
3. 기타영업수익	391,230,000	15,000,000	16,250,000
복구충당부채상환	391,230,000		
기타자산대손충당금환입		15,000,000	16,250,000
II. 영업비용	85,300,130,584	48,621,699,692	60,818,543,350
1. 금융비용	5,505,785,073	3,486,429,655	1,974,325,801
이자비용	5,505,785,073	3,486,429,655	1,961,744,962
기타금융비용		-	12,580,839
2. 대손상각비	41,962,515,312	6,716,557,494	4,252,544,283
3. 판매비와관리비	37,731,830,199	37,115,098,226	54,180,542,181
4. 기타영업비용	100,000,000	1,303,614,317	411,131,085
III. 영업이익	49,120,961,013	58,801,241,597	56,923,630,509
IV. 영업외수익	13,625,866	1,276,402	44,710,992
V. 영업외비용	239,155,900	433,574,694	745,713,964
VI. 법인세비용차감전순이익	48,895,430,979	58,368,943,305	56,222,627,537
VII. 법인세비용	11,745,769,908	15,615,789,769	14,645,755,394
VIII. 당기순이익	37,149,661,071	42,753,153,536	41,576,872,143
IX. 기타포괄손익	-	36,982,282	(913,533,009)
매도가능금융자산평가손익	-	36,982,282	(913,533,009)
X. 총포괄이익	37,149,661,071	42,790,135,818	40,663,339,134
XI. 주당순이익			
기본 및 희석주당이익	16,884	19,431	19,841

○ 최근 3년간의 요약 현금흐름표

제 19 기 : 2018년 12월 31일 현재
 제 18 기 : 2017년 12월 31일 현재
 제 17 기 : 2016년 12월 31일 현재

(단위 : 백만원)

과 목	제 19(당)기	제 18(전)기	제 17(전)기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	(90,471,115,719)	(40,341,298,466)	(27,124,635,378)
1. 법인세비용차감전순이익	48,895,430,979	58,368,943,305	56,222,627,537
2. 비현금항목조정	11,084,537,482	(9,442,082,775)	(7,948,439,494)
이자비용	5,505,785,073	3,486,429,655	1,961,744,962
이자수익	(22,633,905,825)	(16,036,116,787)	(8,773,719,436)
배당금수익	(10,541,049,572)	(6,106,889,634)	(6,379,286,454)
복구충당부채환입	(391,230,000)		
유형자산감가상각비	790,381,336	844,166,963	753,662,603
무형자산상각비	184,556,492	199,366,593	195,483,683
대출채권대손상각비		6,716,557,494	4,252,544,283
상각후원가측정대출채권 대손상각비	41,962,515,312		
기타자산대손상각비	100,000,000	1,283,789,331	411,131,085
유형자산처분이익	(13,543,016)		
유형자산처분손실	1,270,000	528,667	452,708,555
무형자산손상차손		202,274,411	
기타자산대손충당금환입		(15,000,000)	(16,250,000)
매도가능금융자산처분손실		(17,189,468)	(836,819,161)
매도가능금융자산손상차손			
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	(561,990,367)		
당기손익-공정가치측정금융자산처분이익	(2,523,070,101)		
3. 영업활동에 인한 자산부채의 변동	(153,027,059,15)	(81,449,859,624)	(74,576,465,786)
예치금의 감소	3,164,583,028		
신탁계정대	(142,726,607,391)	(102,787,747,321)	(86,325,163,124)
미수금	(10,711,732,571)	18,912,627,551	(13,010,643,863)
선급금	8,894,761,212	(5,977,104,810)	(3,770,835,880)
선급비용	(1,725,237,403)	11,132,418	13,582,634
미지급금	(28,537,500)	129,137,280	17,515,630
미지급비용	(699,848)	1,813,659,385	22,746,176,883
선수금	(967,666,351)	(4,011,479,120)	6,642,660,579
체세예수금	(9,225,922,332)	10,459,914,993	(889,758,645)
4. 이자수취액	12,919,864,619	10,019,529,307	6,260,236,703

5. 이차지급액	(5,824,823,317)	(3,406,052,182)	(1,963,218,841)
6. 법인세지급액	(15,555,297,748)	(20,538,666,131)	(11,498,661,951)
7. 배당금수취액	10,541,049,572	6,106,889,634	6,379,286,454
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	6,854,195,550	(6,373,468,413)	(22,800,113,650)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	16,832,204,454	11,767,119,664	17,774,812,768
예치금의 감소		-	-
임직원대여금의 감소		901,965,332	237,854,000
기타대여금의 감소		-	-
매도가능금융자산의 처분		4,837,554,332	10,011,040,584
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	16,758,457,299		
만기보유증권의 상환		-	-
유형자산의 처분	73,747,155	600,000	121,333,333
보증금의 감소		6,027,000,000	5,990,800,000
무형자산의 처분		-	1,413,784,851
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(9,978,008,904)	(18,140,588,077)	(40,574,926,418)
예치금의 증가		(3,364,583,028)	-
임직원대여금의 증가	354,546,671	(1,802,356,000)	483,192,000
신탁계정대의 증가		(6,699,652,952)	-
매도가능금융자산의 취득		(180,753,446)	32,062,008,000
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	7,641,404,048		
기타의유형자산의 취득	745,876,185	(56,275,000)	1,992,821,000
무형자산의 취득	82,800,000	-	182,555,000
회원권의 취득		-	-
보증금의 증가	1,153,382,000	(6,036,967,651)	5,854,350,418
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	114,949,801,505	46,856,700,500	19,006,379,500
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	496,209,870,695	289,957,000,000	110,307,000,000
차입금의 차입	411,459,605,690	289,957,000,000	110,307,000,000
사채의 발행	84,750,265,005		
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(381,260,069,190)	(243,100,299,500)	(91,300,620,500)
차입금의 상환	377,959,605,690	(239,957,000,000)	88,307,000,000
배당금의 지급	3,300,463,500	(3,143,299,500)	2,993,620,500
IV. 현금의 증가	31,332,881,336	141,933,621	(30,918,369,528)
V. 기초의 현금	10,686,619,151	10,544,685,530	41,463,055,058
VI.기말의현금	42,019,500,487	10,686,619,151	10,544,685,530

Ⅲ. 자산보관기관에 관한 사항

가. 명칭 : 엔에이치투자증권 주식회사

나. 주소 : 서울특별시 영등포구 여의대로 60 엔에이치투자증권빌딩

다. 자본금에 관한 사항

(2018년 12월 31일 기준)

주요주주	소유주식수	소유비율 (%)	비고
농협금융지주	138,195,501	49.11	보통주기준
기타	143,213,386	50.89	보통주기준
계	281,408,887	100.00	

라. 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 개 / 12월 31일 기준)

구 분		연도		
		2016	2017	2018
신탁가액	수탁고	297,868	327,484	334,068
	계약수	35,157	35,922	31,743

마. 주요 계약 내용

○ 계약기간 : 계약 체결일로부터 5년 또는 중도 해지시까지

○ 위탁보수 : 연간 4,000만원(VAT 별도)

○ 보수의 지급방식 : 매 결산기단위로 지급

(업무수행기간이 6개월에 미달하는 경우 일할계산)

바. 주요 업무

1. 부동산의 보관

가. "갑"이 "을"에 대하여 위탁하는 부동산의 등기부상 소유권 등의 보존 및 관리

나. "갑"의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산(제 4 조에서 정의됨)의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제 3 자에게 경로하는 업무

다. "갑"의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 등기권리의 기재사항 변경(전세권, 근저당권 설정 등) 업무

라. "갑"의 의사결정 및 지시에 따른 임차인 등의 요청에 의한 확인서 발급 업무

마. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 본 계약에서 정하는 업무

2. 증권의 보관 및 관리

가. 증권의 인수, 인도 및 보관. 단, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제 308 조에 따라 예탁대상증권 등으로 지정된 증권의 경우 한국예탁결제원에 예탁하여야 한다.

나. 증권상 인정되는 원리금 수령, 유무상 청약 등 제반권리의 행사

다. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

3. 현금의 보관 및 관리

가. 자산관리회사의 운용지시에 따른 현금의 수령, 지급 및 보관

나. 자산관리회사의 운용지시에 따른 제세공과금의 지급

다. 자산관리회사의 운용지시에 따른 관련 수탁기관에 대한 보수, 수수료 및 비용의 지급

라. 자산관리회사의 운용지시에 따른 계좌개설, 폐지 및 변경 업무

마. “갑” 또는 자산관리회사의 요청시 현금(대출금 포함) 관련 각종 증명서 발급

바. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

4. 해산(청산)관련 업무

가. 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 자산관리에 관련된 보관 업무 및 관련 실무 사무

나. 위 가목의 업무를 수행함에 있어 부수되거나 필요한 업무

Ⅲ. 사무수탁회사에 관한 사항

가. 명칭 : 주식회사 국민은행

나. 주소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 26 (여의도동)

다. 자본금에 관한 사항

(2018.12.31현재 기준)

출자자	소유주식수	구성비	비고
KB금융지주	404,379,116	100%	

라. 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 개 / 2018.12.31 기준)

구분		연도		
		2016년	2017년	2018년
일반사무관리	수탁고 (NAV기준)	901,664	971,079	1,120,865
	거래처수	52	58	73

마. 주요 계약 내용

- 계약기간 : 계약 효력발생일로부터 5년 또는 계약 해지일까지
- 위탁보수 및 지급 방식

구분	금액(VAT 별도)	청구시기	대금 지급시기
상장 전	연간 9,000 만원	사업연도 기준으로 매 결산기말	사업연도 기준으로 매 결산일로부터 7영업일 이내
상장 후 (유가증권시장 상장일 기준)	연간 1억 9,000만원		

바. 주요 업무

1. 상장 관련 업무
2. 운영에 관한 사무
3. 계산에 관한 사무
4. 세무에 관한 업무
5. 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 업무
6. 해산 및 청산 업무
7. 관련 법령에 따른 국토교통부 보고 업무
8. 제1호 내지 제7호의 부수업무

제 4 부 기타 필요한 사항

○ 설명의무(Product Guidance) 강화

투자자에게 당 회사의 주식 판매 시, 상품의 내용과 투자 위험을 설명하여 투자자의 이해를 돕도록 함

○ 공시 및 보고 의무 준수

일반사무수탁회사로 하여금 당 회사 관련 주요 정보를 투자자에게 적기에 공시토록 하여 투자자의 의사결정에 참고가 되도록 함

또한 분기별로 국토교통부에 영업보고 의무를 철저히 준수토록 하여 당 회사의 경영 현황을 공개하고, 보고서를 자산관리회사 및 일반사무수탁회사에 비치토록 하여 투자자의 열람에 제공토록 함

○ 기타 투자자를 보호하기 위해 투자설명서 배포 및 그 주요 내용 설명 등 관련 법령에서 정하는 의무를 다하도록 함