

정정 신고 (보고)

2010년 4월 13일

1. 정정대상 공시서류 : 예비투자설명서
2. 정정대상 공시서류의 최초제출일 : 2010년 4월 9일
3. 정정사유 : 기재사항 정정
4. 정정사항

항 목	정 정 전	정 정 후
제1부 모집 또는 매출에 관한 사항		
2. 집합투자기구의 종류 및 형태	라. 추가형·단위형 구분 : 추가형	라. 추가형·단위형 구분 : 단위형



대표이사 등의 확인·서명

확 인 서

우리는 당사의 대표이사 및 신고업무담당 본부장으로서 이 예비투자설명서의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인·검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 증권신고서에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

2010. 4. 13.

(주) 다산자기관리부동산투자회사

대표이사 김 영 자 (서명)
신고업무담당 본부장 김 채 윤 (서명)

예비투자설명서

집합투자기구 명칭 : (주)다산자기관리부동산투자회사 (펀드코드 : 26076)

투자위험등급 : 1등급 [초고위험]	키움증권(주)는 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등을 감안하여 1등급(초고위험)에서 5등급(초저위험)까지 투자위험등급을 5단계로 분류하고 있습니다. 따라서 이러한 분류기준에 따른 투자자의 위험등급에 대해 충분히 검토하신 후 합리적인 투자판단을 하시기를 바랍니다.
------------------------	--

당사의 주식가치는 향후 투자 예정인 부동산등의 수익에 영향을 받습니다. 투자자는 금번 공모를 통해 원금이 보장되지 않고, 거래량이 많지 않은 주식을 취득하게 되므로, 키움증권(주)는 당사에 적합한 투자자 유형을 1등급(초고위험)으로 책정하였습니다.

[집합투자증권-회사형]

금융위원회 귀중

2010년 4월 9일

집합투자기구 명칭 : (주)다산자기관리부동산투자회사

집합투자업자 명칭 : 해당없음

연 락 처 : (주 소) 서울시 서초구 서초동 1327 서초트라팰리스 802호

(전 화) 02-574-9159

작 성 책 임 자 : (직 책) 본부장 (성 명) 김채운

(직 책) 팀장 (성 명) 전필제

(전 화) 02-574-9159

모집(매출) 증권의 종류 및 수 : 기명식 보통주 6,500,000주(모집가액 1,000원)

[모집(매출) 총액 : 6,500,000,000원]

모집(매출) 기간 (판매기간) : 2010년 4월 28일 ~ 4월 29일

집합투자증권신고서 작성 기준일 : 2010년 4월 9일

집합투자증권신고서 및 투자설명서의 공시장소

가. 집합투자증권신고서

전자문서 : 금융위(금감원)홈페이지 → dart.fss.or.kr

나. 투자설명서

전자문서 : 금융위(금감원)홈페이지 → dart.fss.or.kr

서면문서 : (주)다산자기관리부동산투자회사

- 서울시 서초구 서초동 1327 서초트라펠리스 802호
키움증권(주)
- 서울시 영등포구 여의도동 23-7

금융위원회가 예비투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다. 또한, 이 집합투자증권은 「예금자보호법」에 의한 보호를 받지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다. 이 예비투자설명서의 증권신고서는 2010년 4월 9일자로 금융위원회에 제출되었으나 아직 효력이 발생하지 아니하였으며, 이 예비투자설명서의 기재사항은 청약일 전에 정정될 수 있음을 유의하시기 바랍니다



대표이사 등의 확인·서명

확 인 서

우리는 당사의 대표이사 및 신고업무담당 본부장으로서 이 예비투자설명서의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인·검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 증권신고서에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

또한, 당사는 「주식회사의외부감사에관한법률」 제2조의2 및 제2조의3의 규정에 따라 내부회계관리제도를 마련하여 운영하고 있음을 확인합니다.(「주식회사의외부감사에관한법률」 제2조에 의한 외감대상법인에 한함)

2010. 4. 9.

(주) 다산자기관리부동산투자회사

대표이사 김 영 자 (서명)

신고업무담당 본부장 김 채 윤 (서명)

제1부 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

(주)다산자기관리부동산투자회사 [펀드코드:26076]

당사는 주식회사 다산자기관리부동산투자회사라 칭하며, 영문으로는 DASAN Real Estate Investment Trust Incorporated (약칭 DASAN REIT)라 표기합니다.

2. 집합투자기구의 종류 및 형태

가. 형태별 종류	투자회사	주1) 부동산투자회사의 종류
나. 운용자산별 종류	부동산	주2) 운용방법
다. 개방형·폐쇄형 구분	폐쇄형	
라. 추가형·단위형 구분	단위형	
마. 특수형태 표시	-	

주1) 부동산투자회사의 종류

부동산투자회사는 자산을 부동산에 투자하여 운영하는 것을 주된 목적으로 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서, 다수의 투자자로부터 자본을 유치하여 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자, 운용하여 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 상법상의 주식회사입니다.

당사는 상근 임직원이 직접 책임지고 관리, 운영하는 실체형 자기관리부동산투자회사로 2008년 4월 7일 최초로 영업인가 되었습니다. 기존의 부동산투자회사는 상근 임직원이 없는 명목형(SPC) 부동산투자회사인 위탁관리부동산투자회사와 기업구조조정부동산투자회사만이 운영되었고, 기업구조조정 목적의 부동산 내지 기타 부동산의 임대 및 개발을 수행하여 한시적(5년~10년)인 존속기간을 가지고 자산의 운용 및 관리가 자산관리회사에 위탁되었던 반면, 당사는 영속적인 존속기간과 당사의 상근 임직원의 직접적인 운용 및 관리가 이루어진다는 점에서 차이가 존재합니다.

<부동산투자회사의 종류>

자기관리부동산투자회사	자산운용전문인력 등을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자운영을 직접 수행하는 회사
위탁관리부동산투자회사	자산의 투자운영을 자산관리회사에 위탁하는 회사
기업구조조정부동산투자회사	기업구조조정용 부동산을 투자대상으로 하며 자산의 투자운영을 자산관리회사에 위탁하는 회사

<부동산투자회사의 종류별 비교>

종 류	자기관리리츠	위탁관리리츠	기업구조조정리츠
투자대상	일반부동산	일반부동산	기업구조조정부동산
영업개시	국토해양부 영업인가	국토해양부 영업인가	영업인가 (금융위 사전협의)
설립주체	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)
감독	국토부, 금융위	국토부, 금융위	국토부, 금융위
회사형	실체회사 (상근 임직원)	명목회사 (상근 없음)	명목회사 (상근 없음)
최저자본금	100억원	100억원	100억원
주식분산	1인당 30%이내	1인당 30%이내	제한없음
주식공모	자본금 30%이상	자본금 30%이상	의무사항 아님 (사모 가능)
상 장	요건충족시 즉시	요건충족시 즉시	의무사항 아님
현물출자	자본금의 50%내	자본금의 50%내	자본금의 50%내
자산구성 (매분기말)	부동산 : 70%이상	부동산 : 70%이상	기업구조조정부동산 : 70%이상
자산운용 전문인력	5인 (리츠 상근 고용)	자산관리회사(5인)에 위탁운용	자산관리회사(5인)에 위탁운용
배당	90%이상 의무배당	90%이상 의무배당 (초과배당가능)	90%이상 의무배당 (초과배당가능)
개발사업	총자산의 30% (개발전문리츠의 경우 총자산 전부 투자가능)	총자산의 30% (개발전문리츠의 경우 총자산 전부 투자가능)	총자산의 30% (개발전문리츠의 경우 총자산 전부 투자가능)
처분제한	3년	3년	제한없음
자금차입	자기자본의 10배내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배내 (주총 특별결의 시)
회사존속	영속	선택적	한시적

[부동산투자회사 현황]

2010년 2월 17일 기준

CR리츠	위탁리츠	자기관리	개발전문		계
			위탁	자기	
27	7	1	1	2	38

자료) 국토해양부

주2) 운용방법

당해 회사는 부동산투자회사법령 및 당해 회사 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 유가증권에의 투자, 예금기관에 예금 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한 당해 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임직원이 따라야할 내부통제 기준 등 기본적인 절차와 기준 등을 제정, 시행하며 회사 내부에 상근 준법 감시인을 두어 운용의 투명성을 높이고 주주보호 측면을 강화할 것입니다.

(1) 부동산에의 투자 및 운용

(가) 당해 회사는 총자산을 다음 각 호의 방법으로 투자 및 운용해야 합니다.

- ① 부동산 취득·관리·개량 및 처분
- ② 부동산 개발사업
- ③ 부동산의 임대차
- ④ 유가증권의 매매
- ⑤ 금융기관에의 예치
- ⑥ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분

(나) 당해 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 실사보고서를 작성하게 될 것이며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회를 통하여 이루어 질 것입니다.

(다) 당해 회사는 최저자본금(100억원) 준비기간 (영업인가 후 6개월이내 이지만 2010년 4월 30일까지 국토해양부로부터 연장허가를 받음)이 끝난 후에는 매 분기말 기준으로 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산관련 유가증권 및 현금으로 구성해야 하며, 이 경우 총자산의 100분의 70이상은 부동산(건축중인 건축물포함)이어야 합니다.

(2) 유가증권에의 투자 및 운용

(가) 부동산투자회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만 다음의 경우에는 다른 회사의 의결권 있는 주식의 100분의 10을 초과하여 취득할 수 있습니다.

- ① 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
- ② 다른 회사와 합병하는 경우
- ③ 다른 회사의 영업 전부를 양수하는 경우
- ④ 부동산투자회사의 권리를 실행함에 있어서 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
- ⑤ 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 사회기반시설에 대한 민간투자법 제14조의 규정에 의한 민간투자사업법인의 주식을 취득하는 경우, 다른 부동산투자회사의 주식을 취득하는 경우, 부동산투자회사의 일반적인 시설의 관리나 운영의 위탁을 위한 시설관리회사를 설립 또는 인수하기 위하여 주식을 취득하는 경우

(나) 당해 회사는 (가)②③④의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과취득하게 된 날부터 6월 이내에 (가)의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

(다) 당해 회사는 동일인이 발행한 유가증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만 국채·지방채 그 밖에 부동산투자회사법 시행령 제31조 제2항이 정하는 유가증권은 예외적으로 허용됩니다.

(라) 당해 회사는 보유하고 있는 유가증권이 (다)의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6월 이내에 (다)의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

(마) 기타 여유자금의 유가증권 투자는 당해 회사 정관의 규정에서 정한 범위 내에서 운용하도록 합니다.

(3) 부동산 개발사업의 투자 및 운용

(가) 당해 회사는 증권시장에 그 주식을 상장한 후가 아니면 부동산 개발 사업에 투자할 수 없습니다.

(나) 당해 회사는 총자산의 100분의 30을 초과하여 부동산개발사업에 투자할 수 없습니다.

(4) 거래의 제한

(가) 당해 회사는 다음 각 호에 해당하는 자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자·운용방법(부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 유가증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분)에 해당하는 거래를 할 수 없습니다.

① 회사의 임원·직원 및 그 특별관계자

② 회사의 주식을 100분의 10이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

(나) (가)항의 제한은 다음의 거래에는 적용되지 않습니다.

① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래

② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래((가)①에 해당하는 자를 제외)

③ 회사의 합병, 해산, 분할 또는 분할합병에 의하여 불가피한 거래

3. 모집예정금액

(단위 : 원, 주)

증권의 종류	수량	액면가액	모집가액	모집총액	모집방법
기명식 보통주	6,500,000	1,000	1,000	6,500,000,000	일반공모

금번 공모는 『부동산투자회사법』 제14조의3 (주식의 공모) ①항에 따라 '부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝날 때까지 발행되는 주식총수의 100분의 30이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다'라는 규정을 충족시키기 위하여 일반공모 형태로 진행하는 것입니다.

※ 모집주선인인 키움증권(주)는 투자자 보호를 위해 금번 증자의 청약결과에 따라 부동산투자회사법 제10조에 의한 최저자본금 요건이 충족되는 경우에만 모집주선업무를 실시 (2010년 4월 30일 납입)하며, 그렇지 않을 경우 2010년 4월 29일까지 청약된 증거금 전액을 환불할 예정입니다.

가. 자금조달금액

구 분	금 액
모집 또는 매출총액(1)	6,500,000,000
발 행 제 비 용(2)	88,325,000
순 수입금 [(1)-(2)]	6,411,675,000

나. 발행제비용의 내역

구 분	금 액	계 산 근 거
모집주선수수료	75,000,000	정액
발행분담금	325,000	발행금액의 0.005%
주권가쇄비용	2,000,000	정액
청약광고비	11,000,000	통상비용
합 계	88,325,000	

4. 모집의 내용 및 절차

가. 모집의 내용

(1) 공모방법 : 일반공모

모 집 대 상	주 수(%)	비 고
일 반 모 집	6,500,000주(100%)	-
주 주 배 정	-	-
우리사주배정	-	-
기 타	-	-
합 계	6,500,000주(100%)	-

주1) 일반청약자 및 전문투자자의 구분없이 100% 배정합니다.

주2) 일반공모 청약결과 청약미달주식이 발생할 경우 미발행 처리합니다.

주3) 모집주선인인 키움증권(주)는 투자자 보호를 위해 금번 증자의 청약결과에 따라 부동산 투자회사법 제10조에 의한 최저자본금 요건이 충족되는 경우에만 모집주선업무를 실시 (2010년 4월 30일 납입)하며, 그렇지 않을 경우 2010년 4월 29일까지 청약된 증거금 전액을 환불할 예정입니다.

(2) 모집 조건

항 목		내 용
모집주식의 수		6,500,000주
주당 모집가액		1,000원
모집총액		6,500,000,000원
청 약 단 위		일반청약자의 1인당 최소 청약한도는 100주 이상 6,500,000주 이내로 합니다. 100주 이상 1,000주 이하는 50주 단위 1,000주 초과 2,000주 이하는 100주 단위 2,000주 초과 5,000주 이하는 200주 단위 5,000주 초과 10,000주 이하는 500주 단위 10,000주 초과 20,000주 이하는 1,000주 단위 20,000주 초과 50,000주 이하는 2,000주 단위 50,000주 초과 10,000주 단위
청약기일 (일반모집)	개시일	2010년 4월 28일
	종료일	2010년 4월 29일
청약증거금		청약금액의 100%
납 입 기 일		2010년 4월 30일
배당기산일(결산일)		2010년 1월 1일

나. 모집절차

(1) 모집 일자 및 방법

구 분	일 자	신 문
청약 안내 공고	2010년 4월 27일	키움증권 홈페이지 매일경제신문
배 정 공 고	2010년 4월 30일	키움증권 홈페이지 (www.kiwoom.com)

(2) 청약방법

- ① 소정의 청약서 1통에 필요한 사항을 기입하여 청약증거금과 함께 청약취급처에 청약합니다.
- ② 청약자는 『금융실명거래및비밀보장에 관한 법률』의 규정에 관한 실명자이어야 합니다.
- ③ 청약사무취급기관은 청약자의 실명확인증표에 의하여 실명자임을 확인한 후 청약을 접수하여야 합니다.
- ④ 본 증자에 청약하고자 하는 투자자(자본시장과금융투자업에관한법률 제9조 제5항에 규정된 전문투자자 및 『자본시장과금융투자업에관한법률』 시행령 제132조에 따라 투자설명서의 교부가 면제되는 자 제외)는 청약전 투자설명서를 교부받아야 합니다.

※ 금번 일반공모의 청약마감일은 2010년 4월 29일 16시까지이며, 청약마감시간을 준수하여 주시기 바랍니다.

(3) 투자설명서 교부의무

- ① 교부장소 : 키움증권 영업부
- ② 교부방법 : 투자설명서는 상기의 교부장소에서 인쇄된 문서의 방법, 또는 청약취급회사 홈페이지 및 HTS를 통한 전자문서의 다운로드 방법으로 교부합니다.
- ③ 교부일시 : 증권신고서 효력발생일 ~ 2010년 4월 29일
- ④ 기타사항

금번 청약에 참여하고자 하는 투자자는 청약전 반드시 투자설명서를 교부받은 후 교부확인서에 서명 또는 홈페이지 및 HTS에서 다운로드 받은 후 교부확인란에 체크하여야 하며, 투자설명서를 교부받지 않거나 수령거부 의사를 서면으로 표시하여야 합니다.

투자설명서 교부를 받지 않거나, 수령거부의사를 서면으로 표시하지 않을 경우 청약에 참여할 수 없습니다. 단, 전자문서(홈페이지 및 HTS 사용시) 방법으로 투자설명서를 교부받거나 하는 투자자는 『자본시장과금융투자업에관한법률』 제124조의 제1항 각호의 요건을 모두 충족하여야 합니다.

※ 관련법규

<자본시장과금융투자업에관한법률>
제9조 (그 밖의 용어의 정의)
⑤ 이 법에서 "전문투자자"란 금융투자상품에 관한 전문성 구비 여부, 소유자산규모 등에 비추어 투자에 따른 위험감수능력이 있는 투자자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 전문투자자 중 대통령령으로 정하는 자가 일반투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우 금융투자업자는 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이에 동의하여야 하며, 금융투자업자가 동의한 경우에는 해당 투자자는 일반투자자로 본다. <개정 2009.2.3>

- 1. 국가
- 2. 한국은행
- 3. 대통령령으로 정하는 금융기관
- 4. 주권상장법인. 다만, 금융투자업자와 장외파생상품 거래를 하는 경우에는 전문투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우에 한한다.
- 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

제124조 (정당한 투자설명서의 사용) ① 누구든지 증권신고의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 자(전문투자자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자를 제외한다)에게 제123조에 적합한 투자설명서를 미리 교부하지 아니하면 그 증권을 취득하게 하거나 매도하여서는 아니 된다. 이 경우 투자설명서가 제436조에 따른 전자문서의 방법에 따르는 때에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 이를 교부한 것으로 본다.

- 1. 전자문서에 의하여 투자설명서를 받는 것을 전자문서를 받을 자(이하 "전자문서수신자"라 한다)가 동의할 것
- 2. 전자문서수신자가 전자문서를 받을 전자전달매체의 종류와 장소를 지정할 것
- 3. 전자문서수신자가 그 전자문서를 받은 사실이 확인될 것

4. 전자문서의 내용이 서면에 의한 투자설명서의 내용과 동일할 것

<자본시장과금융투자업에관한법률시행령>

제11조 (증권의 모집·매출) ① 법 제9조 제7항 및 제9항에 따라 50인을 산출하는 경우에는 청약의 권유를 하는 날 이전 6개월 이내에 해당 증권과 같은 종류의 증권에 대하여 모집이나 매출에 의하지 아니하고 청약의 권유를 받은 자를 합산하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제외한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 전문가

가. 제10조제1항제1호부터 제4호까지의 자

나. 제10조제3항제12호·제13호에 해당하는 자 중 금융위원회가 정하여 고시하는 자

다. 「공인회계사법」에 따른 회계법인

라. 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따른 신용평가업자(이하 "신용평가업자"라 한다)

마. 발행인에게 회계, 자문 등의 용역을 제공하고 있는 공인회계사·감정인·변호사·변리사·세무사 등 공인된 자격증을 가지고 있는 자

바. 그 밖에 발행인의 재무상황이나 사업내용 등을 잘 알 수 있는 전문가로서 금융위원회가 정하여 고시하는 자

제132조 (투자설명서의 교부가 면제되는 자) 법 제124조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 제11조제1항제1호다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자

2. 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면으로 표시한 자

(4) 청약취급처

- 키움증권 홈페이지(www.kiwoom.com), HTS
- 고객만족센터(1544-9000), ARS(1544-9900)
- 영업부 (서울시 영등포구 여의도동 23-7 유화증권빌딩 13층)

(5) 청약결과 배정방법

- ① 신주의 100%를 일반청약자에게 배정합니다.
- ② 1인당 청약한도는 공모주식 범위내에 한정합니다.
- ③ 공모주식수는 청약자(개인투자자 및 일반법인, 전문투자자 등)의 구분 없이 배정합니다.
- ④ 총 청약주식수가 공모주식수를 초과하는 경우에는 청약경쟁율에 따라 5사6입을 원칙으로 안분 배정하되 잔여주식이 최소화되도록 한다. 이후 잔여주식은 배정비율에 따라 우선배정하되 동순위 배정대상자가 최종잔여주식보다 많은 경우 추첨에 의하여 배정합니다.
- ⑤ 총 청약주식수가 공모주식수에 미달하는 경우에는 청약주식수대로 배정하고, 미청약주식수는 미발행 처리합니다.

※ 모집주선인인 키움증권(주)는 투자자 보호를 위해 금번 증자의 청약결과에 따라 최저자본금 요건이 충족되는 경우에만 모집주선업무를 실시(2010년 4월 30일 납입)하며, 그렇지 않을 경우 2010년 4월 29일까지 청약된 증거금 전액을 환불할 예정입니다.

(6) 주권교부에 관한 사항

- ① 주권교부예정일 : 청약결과 주식 배정 확정시 별도 공고합니다.
- ② 주권교부장소 : 한국예탁결제원

③ 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제309조 제5항에 의한 신청을 한 경우, 해당 청약자에게 배정된 주식은 한국예탁결제원 명의로 일괄 발행되고 동 주권은 청약취급처의 장부상 계좌에 자동 입고됩니다.

※ 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제309조 제5항

예탁자 또는 그 투자자가 증권등을 인수 또는 청약하거나, 그 밖의 사유로 새로 증권등의 발행을 청구하는 경우에 그 증권등의 발행인은 예탁자 또는 그 투자자의 신청에 의하여 이들을 갈음하여 한국예탁결제원을 명의인으로 하여 그 증권등을 발행 또는 등록(「국채법」 또는 「공사채등록법」에 따른 등록을 말한다. 이하 이 절에서 같다)할 수 있다.

④ 주권교부일 이전의 주식양도의 효력에 관한 사항

※ 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제311조의3 (계좌부기재의 효력)

- ① 투자자계좌부와 예탁자계좌부에 기재된 자는 각각 그 증권등을 점유하는 것으로 본다.
- ② 투자자계좌부 또는 예탁자계좌부에 증권등의 양도를 목적으로 계좌 간 대체의 기재를 하거나 질권설정을 목적으로 질물(질물)인 뜻과 질권자를 기재한 경우에는 증권등의 교부가 있었던 것으로 본다.
- ③ 예탁증권등의 신탁은 「신탁법」 제3조제2항에 불구하고 예탁자계좌부 또는 투자자계좌부에 신탁재산인 뜻을 기재함으로써 채산자에게 대항할 수 있다.
- ④ 주권 발행 전에 증권시장에서의 매매거래를 투자자계좌부 또는 예탁자계좌부상 계좌 간 대체의 방법으로 결제하는 경우에는 「상법」 제335조제3항에 불구하고 발행인에 대하여 그 효력이 있다.

(7) 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

- ① 청약증거금은 주금 납입기일에 주금 납입으로 대체하며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.
- ② 초과청약증거금의 환불통지는 2010년 4월 30일 키움증권(주) 홈페이지(<http://www.kiwoom.com>)에 공시함으로써 개별통지에 갈음합니다.
- ③ 청약증거금 환불일 : 2010년 4월 30일

(8) 주금납입장소

SC제일은행 본점 증권업무부

5. 인수에 관한 사항

키움증권(주)는 금번 (주)다산자기관리부동산투자회사의 일반공모 유상증자의 모집주선회사이며, 인수인이 아닌 투자중개인으로서 타인의 계산으로 증권등의 발행·인수에 대한 청약의 권유, 청약, 청약의 승낙을 영업으로 하게 되며, 자본시장법상 증권등의 인수업무를 수행하지 않습니다.

6. 상장 및 매매에 관한 사항

본 건 일반공모를 통하여 모집될 당사의 주식은 2010년 5월 중으로 한국거래소에 상장 신청될 예정이고, 이후 지속적으로 거래됨을 원칙으로 합니다. 그러나 전반적인 시장금리가 상승하거나 부동산 시장이 침체될 경우 상대적으로 투자매력이 감소하여 주가가 하락하거나, 시장참여자의 부족으로 인해 상장 후 시장에서의 거래량이 예상보다 활발하지 않을 수 있습니다.

다.

부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 따르면 부동산투자회사는 상장규정상의 상장요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하고 있습니다. 이에 당사는 금번 공모이후 유가증권시장의 신규상장요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 상장을 추진할 예정입니다.

그러나 금번 공모의 청약이 원활하게 이루어지지 않아 자본금 100억 이상, 주주 수 100명 이상을 충족시키지 못하는 등 유가증권시장상장규정의 요건을 모두 충족하지 못할 경우, 상장이 되지 않을 수 있으며 요건 충족을 위한 상장 소요기간이 지연될 경우 투자에 대한 환금성에 큰 제약이 있을 수 있습니다.

< 유가증권시장상장규정 제38조(부동산투자회사의 신규상장요건) >

심사요건	충족여부	검토 내용
부동산투자회사법 제9조의 규정에 의하여 국토해양부장관의 영업인가를 받았을 것	충족	2008년 4월 7일 영업인가
상장신청일 현재 자본금이 100억원 이상 일 것	충족예정	금번 공모 납입완료 시 충족
상장신청일 현재 다음 각목의 요건을 충족할 것 가. 모집 또는 매출한 주식수가 발행주식총수의 100분의 30이상일 것. 다만, 기업구조조정부동산투자회사에 관하여는 그러하지 아니하다. 나. 주주수가 100명 이상일 것	충족예정	금번 공모를 통하여 분산 충족 시 충족 예정
상장신청일 현재 총자산 중 부동산의 비중이 100분의 70 이상일 것	충족예정	신주발행 2년 이내는 부동산으로 간주
주식의 양도제한이 없을 것 중대한 소송 등의 분쟁사건이 없을 것	충족예정	현재 해당사항 없음

한편, 부동산투자회사의 주주는 부동산투자회사법 제20조의2 및 당사의 정관 제12조에 의거하여 부동산투자회사가 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하는 경우, 다른 부동산투자회사와 합병하고자 하는 경우 및 현물출자에 의하여 신주를 발행하는 경우에, 이에 대하여 반대하는 주주가 주주총회 전에 회사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 때에는 당해 주주는 그 주주총회 결의일로부터 20일 내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유하고 있는 주식의 매수를 청구할 수 있습니다.

※ 부동산투자회사법 제20조의2 (부동산투자회사에 대한 주주의 주식매수청구권)
 ① 다음 각호의 1에 해당하는 사항에 관한 부동산투자회사 이사회 결의가 있는 경우 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회전에 부동산투자회사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지하고, 주주총회의 결의일로부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.

1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경
2. 다른 부동산투자회사와의 합병
3. 제19조의 규정에 의한 현물출자에 의한 신주의 발행

②부동산투자회사는 제1항의 규정에 의한 매수청구가 있는 경우 매수청구기간이 만료한 날부터 20일 이내에 당해 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 당해 주식의 매수가격·매수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2004.10.22]

※ 제12조(주주의 주식매수청구권)

- ① 이 회사가 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하는 경우, 다른 부동산투자회사와 합병하고자 하는 경우 및 현물출자에 의하여 신주를 발행하는 경우, 이에 대하여 반대하는 주주가 주주총회 전에 회사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 때에는 당해 주주는 그 주주총회 결의일로부터 20일 내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.
- ② 이 회사가 제1항의 규정에 해당하는 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 한다. 이 경우 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하거나 공고하여야 한다.
- ③ 이 회사는 제1항의 규정에 의하여 주주로부터 주식의 매수청구를 받은 때에는 매수청구기간이 만료한 날로부터 20일 이내에 그 주식을 매수하여야 하며, 이에 따라 주식을 매수한 경우 주주명부에 그 내역을 기재하고 그 주식을 소각하거나, 그 주식을 매수한 날로부터 1년 6개월 이내에 매각하여야 한다.
- ④ 제3항 규정에 의한 주식의 매수가격의 산정은 부동산투자회사법 시행령 제17조 제2항이 정하는 방법에 의한다.

당사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 최초의 자기관리부동산투자회사로 기상장기업이 존재하지 않습니다. 하지만 유사한 형태로 동법에 따라 설립되어 한국거래소의 유가증권시장에 상장되어 거래되는 3개의 위탁관리부동산투자회사[(주)케이알제2호개발전문위탁관리부동산투자회사, (주)코크랩제7호위탁관리부동산투자회사, (주)코크랩제8호위탁관리부동산투자회사]가 있습니다. 기상장된 부동산투자회사는 모두 액면가를 공모가액으로 하였습니다.

[기상장 부동산투자회사 현황]

구분	케이알제2호	코크랩7호	코크랩8호
액면가(원)	5,000	5,000	5,000
자본금(억원)	250	600	460
발행주식총수(천주)	5,000,000	12,000,000	9,200,000
시가총액(억원)	274	719	534

주) 시가총액은 2010년 3월 11일 종가기준

제2부 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

(주)다산자기관리부동산투자회사 [펀드코드:26076]

당사는 주식회사 다산자기관리부동산투자회사라 칭하며, 영문으로는 DASAN Real Estate Investment Trust Incorporated (약칭 DASAN REIT)라 표기합니다.

2. 집합투자기구의 연혁

가. 회사의 본점소재지 및 그 변경

- 주소 : 서울특별시 서초구 서초동 1327 서초트라펠리스 802호
- 전화번호 : 02-574-9159
- 홈페이지 : <http://www.dasanreit.com>

나. 설립일자 및 존속기간

당사는 2007년 12월 7일에 설립되었으며, 별도로 정해진 존속기간이 없는 영속회사입니다. 다만 정관 제66조에 따라 주주총회의 결의, 합병, 파산, 법원의 해산명령 또는 해산판결, 국토해양부장관의 영업인가의 취소 중 하나의 사유에 해당하는 경우 해산합니다.

다. 최대주주의 변동

(단위: 주, %)

최대주주명	최대주주 변동일/지분변동일	소유주식수	지분율	비고
이인규	2007년 12월 7일	400,000	40.00%	발기설립
(주)다산인프라	2008년 9월 1일	1,000,000	90.90%	발기인으로부터 매수
조문학	2010년 2월 23일	3,000,000	73.17%	제3자배정
(주)현우아이에스피	2010년 4월 1일	3,000,000	73.17%	명의개서

라. 상호의 변경

해당 사항 없습니다.

마. 회사가 화의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행 중인 경우

해당 사항 없습니다.

바. 회사가 합병등을 한 경우 그 내용

해당 사항 없습니다.

야. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화

해당 사항 없습니다.

자. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용 해당 사항 없습니다.

3. 집합투자기구의 신탁계약기간

당사는 영속법인으로 계약 시 기간의 제한을 두고 있지 않으며, SC제일은행과 자산보관위탁 계약을 맺고 있습니다. 계약기간은 당사가 최초 수탁을 시작한 날로부터 그 효력을 발휘하여 1년으로 하고 있지만, 당사와 SC제일은행이 별도의 의사표시가 없을 경우에 계약기간은 자동으로 1년씩 연장되도록 계약하였습니다.

4. 집합투자업자

당사는 부동산투자회사(리츠) 중 국내 최초의 자기관리부동산투자회사로서, 상근임직원이 근무하는 실체형 주식회사이며, 당사가 취득하는 자산은 당사의 자산운용전문인력에 의하여 직접관리되어 집합투자업자와 별도의 계약을 체결하지 않았습니다.

5. 운용전문인력에 관한 사항

당사는 부동산투자회사법에 따라 2007년 12월 7일 설립되었으며, 2008년 4월 7일 국토해양부로부터 영업인가를 받았습니다. 당사는 상근 임직원이 다수의 기관 및 투자자들로부터 확보한 자금을 부동산 등에 투자하고 운용하여 그 수익을 투자자들에게 분배하는 것을 목적으로 하는 실체회사입니다.

당사의 자산은 부동산 및 유가증권으로 구분되어 운용되며, 부동산의 임대차관리와 처분업무 등은 당사가 직접 수행할 예정입니다. 또한, 현금 및 유가증권은 당사의 이사회 및 투자심의위원회를 구성하여 운용할 계획이므로, 당사 경영진 및 운용인력이 핵심적 역할을 수행할 것으로 사료됩니다.

[임원 현황]

직명 (상근여부)	등기임원 여부	성명	생년월일	약력	담당업무
회장 (상근)	등기임원	이인규	59.01.19	한국산업은행 한국산업증권 무한기술투자 대표이사 (주)이너프사이언스 대표이사	이사회 의장
대표이사 (상근)	등기임원	김영자	51.10.27	한독약품 서울시 행정공무원	경영총괄
부회장 (상근)	등기임원	조문학	63.08.22	(주)월드미디어 대표이사 고려포리머	투자유치 및 사업개발
총괄 부사장 (상근)	등기임원	김채윤	60.12.19	한국산업은행(1983-1991) 한국산업증권(1991-1998)	경영총괄 및 자산운용총

				채권 및 금융신탁상품 운용 자산운용전문인력 (2009)	괄
상무 (상근)	등기임원	박인호	69.10.01	LG경제연구원 (1997-2000) Towers Perrin (2000-2007) 더모넨텀그룹 (2007-2010)	경영관리
상무 (상근)	등기임원	박래현	68.12.10	(주)쓰리에이치산업(2005-2008) Manta A9ua sport's Inc., C.E.O (2001-2005)	경영관리
상무 (상근)	비등기임원	김진현	63.07.22	제일제당 삼성엔지니어링(주) (주)원코리아개발	투자개발
감사 (비상근)	등기임원	홍상범	69.02.28	안전회계법인 안전회계법인 현)한울회계법인	감사

[자산운용전문인력 현황]

성명	생년월일	최종학력(전공)	주요경력(근무기간)	비고
김채윤	60.12.19	성균관대 (경영학)	한국산업은행(1983-1991) 한국산업증권(1991-1998) 채권 및 금융신탁상품 운용 자산운용전문인력 (2009)	법 제22조 제1항 제3호
김태훈	64.02.09	성균관대 대학원 (경영학)	동아그룹(1990-1994) 한솔제지(1994-2001) 써브감정평가법인 (2005-2008)	법 제22조 제1항 제1호
송백천	67.05.10	성균관대 (농경제학)	감정평가사 (주)써브감정평가법인 (2003-2008)	법 제22조 제1항 제1호
김진현	63.07.22	고려대 (화공과)	삼성엔지니어링(주)(1995-2003) 자산운용전문인력(2009)	법 제22조 제1항 제3호
전필제	73.08.15	서경대학교 (컴퓨터과학)	세빌스코리아(주)(2001-2008) 자산운용전문인력(2008) 하나에이아이엠에이엠씨(2008-2009)	법 제22조 제1항 제3호
김민철	80.10.25	세종대학교 (경영학, 건축공학과)	건축기사 1급 일반운용전문인력 (2008) 부동산운용전문인력(2008) 자산운용전문인력 (2009)	법 제22조 제1항 제3호

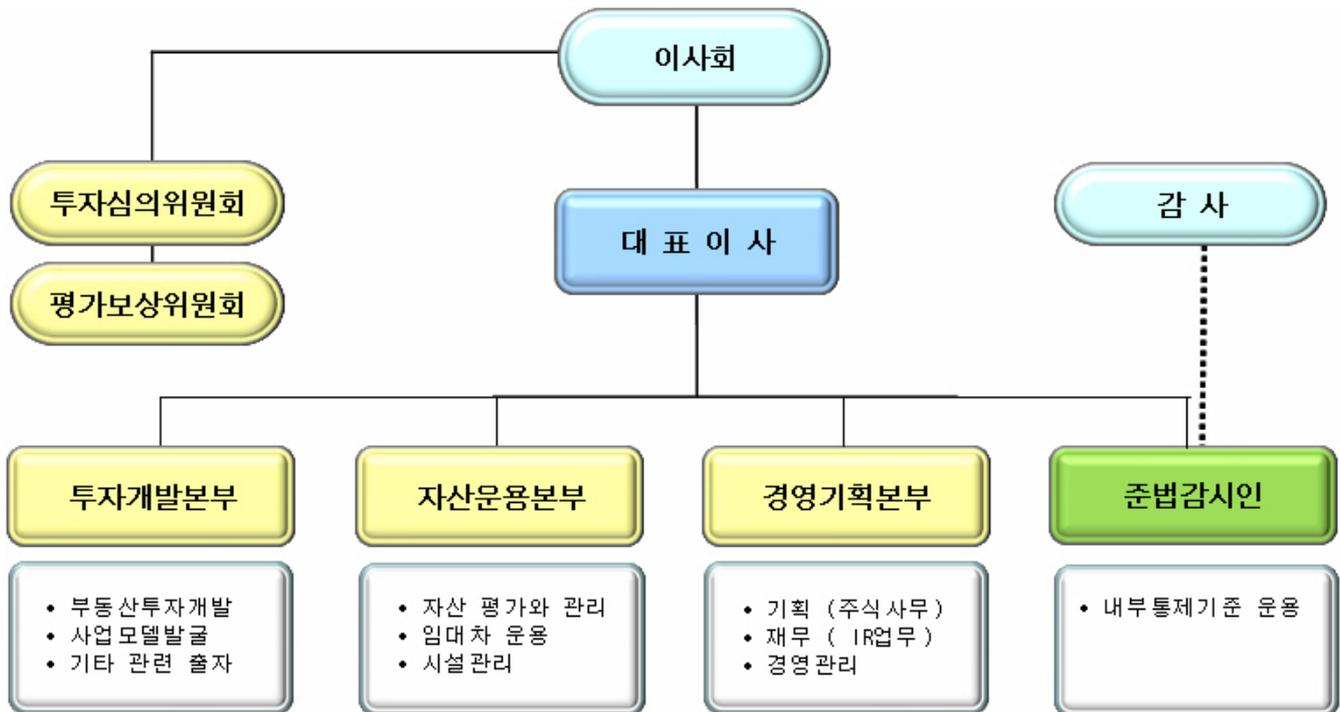
※ 상기 인력은 부동산투자회사법 제22조 규정에 의한 자산운용전문인력입니다.

6. 집합투자기구의 구조

가. 당사의 지배구조 현황

당사는 실체가 있는 상법상 주식회사이며, 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두고 그 역할과 권한을 회사의 정관에 명시함으로써 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획입니다. 당사의 이사회는 일반사무수탁회사, 판매회사를 선정하고 회사 운용자산으로 선정된부동산의 취득을 승인하게 됩니다.

당사의 이사회는 정기적으로 당사의 임원 및 전문인력에게 투자 운용 내역을 보고 받고이를 평가하며, 자산관리 계획 또는 기타 주요한 투자의사 결정승인이 이루어져야 하는 경우 이사회를 소집하게 됩니다.

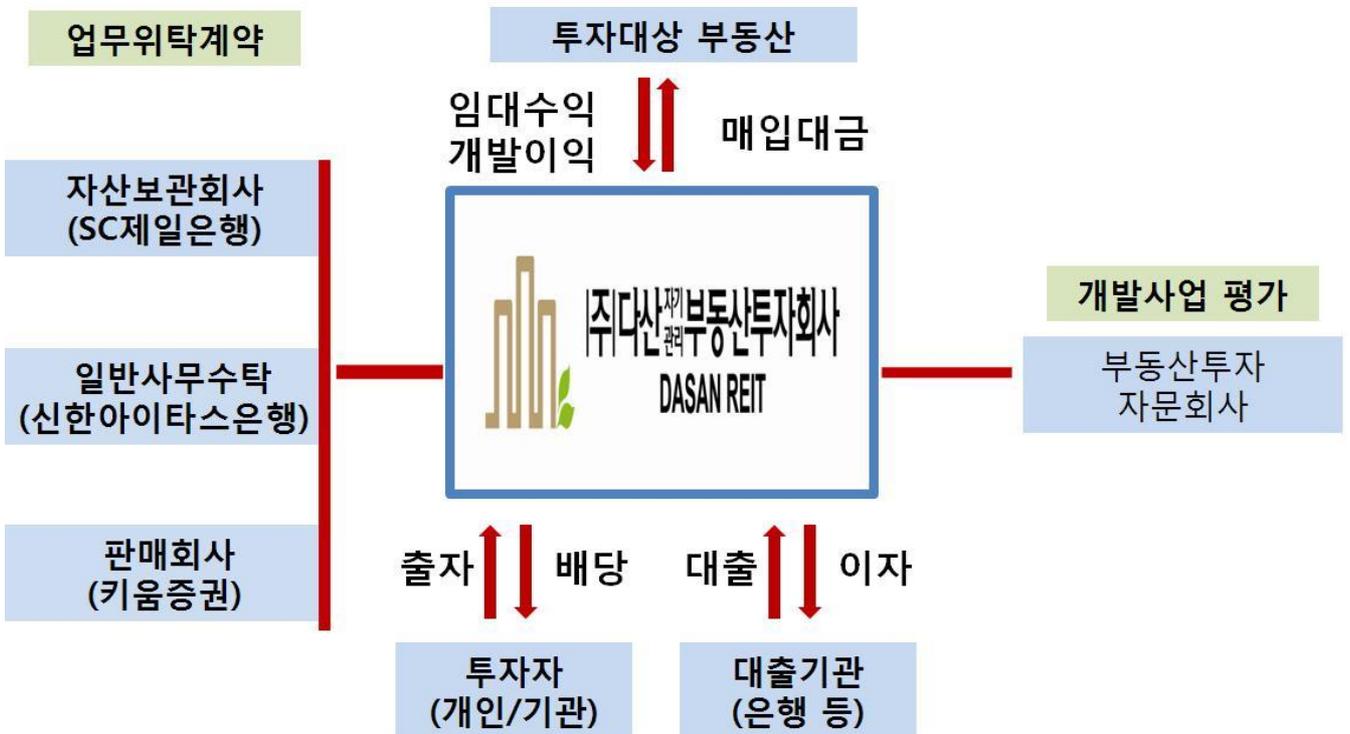


나. 당사가 영위하고자 하는 사업구조도

당해 회사의 자산은 상근 임,직원에 의하여 운용될 것이며, (주)SC제일은행이 자산보관회사로서 현금 및 유가증권의 보관, 부동산의 등기부상 소유권의 보전관리업무, 현금자산운용지시 이행 등의 업무를 수행할 것입니다. 또한 신한아이타스(주)가 일반사무수탁회사로서 회사의 운영(주주총회 관련 등) 및 계산에 관한 사무, 주식발행사무, 법령 및 정관에 의한 통지 및 공고업무 등을 수행할 것이며, 키움증권(주)가 모집주선회사로서 모집업무 및 청약업무를 담당하게 될 것입니다.

구 분	위탁업무	담당회사
일반사무수탁회사	일반 사무 및 계산에 관한 사무	신한아이타스(주)
자산보관회사	부동산·유가증권·현금의 보관 및 관리	SC제일은행
판 매 회 사	주식의 인수 및 모집, 주식의 배정 및 공고	키움증권(주)

※ 2008년 9월 29일 (주)신한은행과 신한아이타스(주)와의 영업양수도 계약에 따라 일반사무수탁회사가 (주)신한은행에서 신한아이타스(주)로 변경됨



7. 집합투자기구의 투자목적

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서, 다수의 기관 및 개인 투자자들로부터 자금을 확보하여 부동산을 취득하고, 취득 부동산의 운용(임대, 관리, 개발, 처분)을 통하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공하며 부동산 직접 투자로 인한 위험 회피가 가능하면서도 부동산 가치 상승에 일반투자자의 참여기회를 제공함을 목적으로 하고 있습니다.

당해 회사의 '정관 제2조(목적)'에 따르면 목적사업은 아래와 같습니다.

목 적 사 업	비 고
<p>제2조(목적) 이 회사는 그 자산을 다음 각 호의 1에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무, 기타 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 부동산의 취득·관리·개발 및 처분 2. 부동산 개발사업 3. 부동산의 임대차 4. 유가증권의 매매 5. 금융기관에의 예치 6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분 	

8. 집합투자기구의 투자대상

가. 투자대상

(1) 초기투자대상

시설자금	운영자금	차환자금	기 타	계
-	-	-	6,500,000,000	6,500,000,000

주) 발행제비용은 당사의 자체자금으로 충당합니다.

< 세부사항 >

당사는 본건 일반 공모로 조달된 자금을 여의도와 잠실 프로젝트 부동산 매입 및 지분투자자금의 일부로 사용 예정이며, 부족한 자금은 추가 유상증자 및 금융기관 차입을 통하여 조달할 예정입니다.

사용시기	내 용	금액	비 고
2010년 5월	잠실프로젝트 지분 매입	35억	

	여의도 프로젝트 계약금	10억	
2010년 6월	여의도 프로젝트 중도금및잔금지급	154억	90억 차입

* 상기 금액은 확정된 금액이 아니며, 실사를 통하여 조정될 수 있음.

(단위: 백만원)

구분	여의도 프로젝트	잠실 프로젝트
매입예상금액	16,000	3,500
취득제세금	352	-
실사 및 기타비용	20	-
리모델링 비용	-	-
합계	16,372	3,500

(2) 향후 투자계획

※ 당사의 총 투자비 및 재원조달 내역 (2012년말 까지)

(단위: 억원)

구분	내역	금액	비고
필요재원 (투자비)	부동산 등 투자액	4,290	
	유가증권	0	
	합계	4,290	
재원조달	자기자본	1,320	설립자본금 및 유상증자
	장기차입금	1,784	
	매각수입	1,186	
	합계	4,290	

주1) 총 투자비 산정은 당해 회사가 투자 검토 중인 4개의 프로젝트에 한정하여 산출 하였으며, 봉래 프로젝트의 경우에는 개발사업 요건을 충족하는 것을 전제로 한 투자액입니다.

주2) 당사의 프로젝트 진행사항에 따라 투자대상에서 제외되거나 신규 프로젝트가 포함될 수 있으며, 투자비 및 투자계획 등이 변경될 수 있습니다.

(단위: 백만원)

사업부문	자산항목	예상투자총액	연도별 예상투자액	투자	비고
------	------	--------	-----------	----	----

		자산형태	금 액	제4기	제5기	제6기	제7기	제8기	제9기	효 과	
				(2010년)	(2011년)	(2012년)	(2013년)	(2014년)	(2015년)		
부동산투자 및 운용	부동산	건물(토지)매입	283,086	43,372	139,714	100,000	0	0	0	-	-
		건설중인자산	142,390	422	3,960	18,355	29,450	28,130	62,074	-	-
	소 계		425,476	43,794	143,674	118,355	29,450	28,130	62,074	-	-
	유가 증권	부동산관련 유가증권 등	3,500	3,500	0	0	0	0	0	-	투자총액 (평잔)
합 계			428,976	47,294	143,674	118,355	29,450	28,130	62,074	-	-

당해 회사의 투자방향은 초기에 글로벌 브랜드 비즈니스호텔사업에 투자하며, 물류창고 및 아파트형공장 등 산업용부동산을 포함하여 중·장기에는 도심재생사업을 통한 새로운 형태의 사무공간, 쇼핑문화공간, 복합시설 등 수익형부동산에 투자할 계획입니다.

당해 회사의 주요 투자대상자산은 다음의 부동산과 같지만, 투자검토 대상 자산이 확정된 것은 아닙니다. 따라서 프로젝트 진행사항에 따라 투자대상에서 제외되거나 신규 프로젝트가 포함될 수 있으며, 투자금액, 투자시기 등이 변경될 수 있습니다.

구분	소재지	용도	비고
종로 프로젝트	서울시 종로구 소재	숙박시설	비즈니스 호텔로 리모델링 예정
봉래 프로젝트	서울시 중구 소재	업무 및 판매시설	도시환경정비사업
여의도 프로젝트	서울시 영등포구 소재	숙박시설	호텔 매입 후 운영
잠실 프로젝트	서울시 송파구 소재	주상복합 시설	개발전문법인 지분투자

종로 프로젝트사업은 현재 업무용시설로 이용되는 노후화된 부동산을 매입 후 비즈니스호텔로 리모델링하며 운영할 계획이며, 여의도 프로젝트사업은 국회의사당과 한강시민공원 및 여의도 공원의 삼각 중심점에 위치한 비즈니스호텔로 일정한 소득창출을 기대할 수 있는 사업입니다. 따라서 종로와 여의도 프로젝트는 중저가 부동산을 매입 및 운영하여, 꾸준한 배당을 목표로 사업을 진행합니다.

잠실 프로젝트는 부동산투자회사법 제27조 제1항 제5호에 의거, 개발사업 개발전문 법인에 대한 지분을 50%를 초과하는 주식을 취득하여 잠실시장의 개발 프로젝트에 참여하는 프로젝트이며, 봉래 프로젝트는 개발프로젝트로서 부동산투자회사법 제26조에 따라 부동산 개발사업에 대한 투자요건(상장요건 및 총자산의 30% 범위내 개발사업 투자)을 충족하는 시점에 개발사업을 추진할 예정입니다.

(3) 추진일정

구 분	2010년				2011년				2012년			
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
종료									매입 및 운영			
봉래	노후건물및입부필 지매입		잔여필지 매입 및 건물임대수익		정비구역지정 시행인가		착공 및 분양 개시 공사 진행 및 분양소득 창출					
여의도	매입 및 운영											
잠실	유가증권 매입				개발전문법인 지분에 따른 개발수익 50% 확보				개발전문법인 지분에 따른 잔여 수익 확보			

※ 당해 회사의 프로젝트 진행사항에 따라 투자대상에서 제외되거나 신규 프로젝트가 포함될 수 있으며, 투자계획 및 투자시기 등이 변경될 수 있습니다.

(3) 투자검토 대상 자산 세부내역

(가) 여의도 프로젝트 사업

① 일반현황

명칭	여의도 프로젝트
위치	서울시 영등포구 여의도동 소재
부지면적	638㎡
연면적	4415.09㎡
건폐율	59.86%
건축구조	철근콘크리트 구조, 평 슬라브
건축규모	지하2층-지상10층
주차대수	16대
건축용도	숙박시설(호텔)
준공년도	2003년
객실수	70실

② 세부내역

구분		용도	면적(㎡)
지하	2층	기계실, 주차장	459.98

	1층	주차장	517.78	
지상	1층	호텔	153.25	
	1층	일반음식점	72.60	
	2층	호텔	377.93	
	3층	호텔	376.28	
	4층	호텔	376.28	
	5층	호텔	366.20	
	6층	호텔	366.20	
	7층	호텔	366.20	
	8층	호텔	359.16	
	9층	호텔	309.00	
	10층	호텔	278.23	
	연 면 적			4,415.09

(나) 봉래동 프로젝트 사업

① 개발계획

명칭	봉래동 개발 프로젝트	
위치	서울시 중구	
부지면적	전체면적	4,591m ²
	사업부지	4,236m ²
건축면적	1,477m ²	
건폐율/용적률	35% / 999%	
연면적	지하연면적	23,868m ²
	지상연면적	42,629m ²
	합계	66,497m ²
건축구조	철근콘크리트 구조	
건축규모	지하8층-지상30층	
주차대수	410대	
건축용도	업무 및 판매시설	

② 층별개요

구분	면적(m ²)	주용도
지하8층	1,215	기계, 전기실
지하7층~지하4층	12,919	주차장
지하3층	3,419	주차장
지하2층	3,203	판매시설
지하1층	3,110	판매시설
지하층 소계	23,866	
지상1층	1,192	업무시설
지상2층	1,217	업무시설
지상3층~지상30층	40,220	업무시설
지상층 소계	42,629	업무시설
합계	66,495	

(다) 종로 프로젝트 사업

① 일반현황

명 칭	종로 비즈니스 호텔 프로젝트	
위 치	서울시 종로구 소재	
용 도	업무용빌딩	비즈니스 호텔(리모델링후)
대지면적	2092.53m ²	2,092.53m ²
연 면 적	13,073.7m ²	13,073.7m ²
층 수	지상 10층 / 지하 3층	지상 10층 / 지하 3층
건축비율	건폐율 60%, 용적율 500%	건폐율 60%, 용적율 500%
주차시설	60	112
준공년도	1983년	매입 후 즉시 리모델링(6개월 소요)
객 실 수	-	266실
등 급	-	1급 관광호텔로 전환
부대시설	-	회의실, 편의점, 다목적 레스토랑
건물구조	철근 콘크리트, 평 슬라브	

② 상세내역

구분		주요 시설					
		00빌딩			비즈니스 스위트 호텔 (리모델링)		
		용도	면적(m ²)		용도	면적(m ²)	
지하	3층	기계실, 주차장	-	1,599.46	주차장	-	1,599.46
	2층	주차장	-	1,599.46	주차장	-	1,599.46
	1층	근린생활	-	1,599.46	업무시설, 기계실	-	1,599.46
지상	1층	업무, 판매시설	6실	833.56	로비, 오피스, 식당	-	833.56
	2층	한의원, 업무시설	15실	903.00	객실	32실	903.00
	3층	업무시설	25실	903.00	"	32실	903.00
	4층	"	25실	903.00	"	32실	903.00
	5층	"	25실	903.00	"	32실	903.00
	6층	"	25실	903.00	"	32실	903.00
	7층	"	25실	903.00	"	32실	903.00
	8층	"	25실	903.00	"	32실	903.00
	9층	"	25실	768.60	"	28실	768.60
	10층	"	25실	352.20	"	14실	352.20
연면적		-	221실	13,073	-	266실	13,073

(라) 잠실 프로젝트 사업

① 일반현황

명칭	잠실 프로젝트	
위치	서울시 송파구	
부지면적	2,314.30m ²	
건축면적	1,382.00m ²	
건폐율/용적률	59.72% / 399.56%	
연면적	지하	9,247.00m ²
	지상	8,006.00m ²
	합계	17,253.00m ²
건축구조	철근콘크리트 구조	

건축규모	지하2층-지상15층
주차대수	110.21대(법정 49대의 210% 계획)
건축용도	주상복합

나. 투자제한

당해 회사는 부동산투자회사법령 및 당해 회사 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 유가증권에의 투자, 예금기관에 예금 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한 당해 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임직원이 따라야할 내부통제 기준 등 기본적인 절차와 기준 등을 제정, 시행하며 회사 내부에 상근 준법감시인을 두어 운용의 투명성을 높이고 주주보호 측면을 강화할 것입니다.

(1) 부동산에의 투자 및 운용

(가) 당해 회사는 총자산을 다음 각 호의 방법으로 투자 및 운용해야 합니다.

- ① 부동산 취득·관리·개량 및 처분
- ② 부동산 개발사업
- ③ 부동산의 임대차
- ④ 유가증권의 매매
- ⑤ 금융기관에의 예치
- ⑥ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분

(나) 당해 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 실사보고서를 작성하게 될 것이며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회를 통하여 이루어 질 것입니다.

(다) 당해 회사는 최저자본금(100억원) 준비기간 (영업인가 후 6개월이내 이지만 2010년 4월 30일까지 국토해양부로부터 연장허가를 받음)이 끝난 후에는 매 분기말 기준으로 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산관련 유가증권 및 현금으로 구성해야 하며, 이 경우 총자산의 100분의 70이상은 부동산(건축중인 건축물포함)이어야 합니다.

(2) 유가증권에의 투자 및 운용

(가) 부동산투자회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만 다음의 경우에는 다른 회사의 의결권 있는 주식의 100분의 10을 초과하여 취득할 수 있습니다.

- ① 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
- ② 다른 회사와 합병하는 경우
- ③ 다른 회사의 영업 전부를 양수하는 경우
- ④ 부동산투자회사의 권리를 실행함에 있어서 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
- ⑤ 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 사회기반시설에 대한 민간투자법 제14조의 규정에 의한 민간투자사업법인의 주식을 취득하는 경우, 다른 부동산투자회사의 주식을 취득하는 경우, 부동산투자회사의 일반적인 시설의 관리나 운영의 위탁을 위한 시설관리회사를 설립 또는 인수하기 위하여 주식을 취득하는 경우

(나) 당해 회사는 (가)②③④의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과취득하게 된 날부터 6월 이내에 (가)의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

(다) 당해 회사는 동일인이 발행한 유가증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만 국채·지방채 그 밖에 부동산투자회사법 시행령 제31조 제2항이 정하는 유가증권은 예외적으로 허용됩니다.

(라) 당해 회사는 보유하고 있는 유가증권이 (다)의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6월 이내에 (다)의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

(마) 기타 여유자금의 유가증권 투자는 당해 회사 정관의 규정에서 정한 범위 내에서 운용하도록 합니다.

(3) 부동산 개발사업의 투자 및 운용

(가) 당해 회사는 증권시장에 그 주식을 상장한 후가 아니면 부동산 개발 사업에 투자할 수 없습니다.

(나) 당해 회사는 총자산의 100분의 30을 초과하여 부동산개발사업에 투자할 수 없습니다.

(4) 거래의 제한

(가) 당해 회사는 다음 각 호에 해당하는 자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자·운용방법(부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 유가증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분)에 해당하는 거래를 할 수 없습니다.

- ① 회사의 임원·직원 및 그 특별관계자
- ② 회사의 주식을 100분의 10이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

(나) (가)항의 제한은 다음의 거래에는 적용되지 않습니다.

- ① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
- ② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래((가)①에 해당하는 자를 제외)
- ③ 회사의 합병, 해산, 분할 또는 분할합병에 의하여 불가피한 거래

다. 업계의 현황

(1) 부동산투자회사(REITs) 제도 현황

(가) 부동산투자회사(REITs) 제도의 도입배경

- ① IMF 경제위기로 인하여 유동화하기 어려운 부동산의 문제점을 개선하여 부동산 거래의 활성화 도모(기업 및 금융기관의 구조조정 촉진)하기 위하여 도입되었습니다.
- ② 인구증가와 경제발전 등에 의한 지가상승 등에 의한 투기적 부동산 시장을 건전한 투자시장으로 전환하여 가격안정을 도모하기 위하여 도입되었습니다.
- ③ 건설산업의 침체를 극복하기 위해 자본시장에서 안정적 자금조달이 가능한 투자처가 필요하게 되어 도입되었습니다.
- ④ 상대적으로 낙후된 부동산시장을 선진화하고 우수전문인력을 육성함으로써 대외개방에 따른 경쟁력을 제고하기 위하여 도입되었습니다.
- ⑤ 일반국민들이 적은 자금으로 부동산에 투자하여 수익을 향유하는 투자구조를 마련하여 일반인의 투자욕구를 충족하기 위하여 부동산투자회사(REITs) 제도가 도입되었습니다.

(나) 부동산투자회사(REITs) 제도의 연혁

- ① 부동산 간접투자자기회 제공 및 부동산시장의 활성화를 위해 2001년 4월 7일 부동산투자회사법이 제정되었습니다.
- ② 기업구조조정부동산투자회사 도입을 위해 부동산투자회사법이 개정(2001년 5월)되었습니다.
- ③ 위탁관리부동산투자회사 도입 등 부동산투자회사 활성화를 위해 부동산투자회사법이 개정(2004년 10월) 되었습니다.
- ④ 영업인가제로 전환, 최저자본금의 인하, 개발리츠 도입 등 규제완화를 내용으로 하는 법 개정 (2007년 10월 14일 시행)이 되었습니다.
 - 부동산투자회사 최저 자본금을 기존 250억원에서 100억원으로 완화
 - 부동산개발사업전문 "개발전문리츠"허용
 - 기금이 리츠주식 30%이상 인수 시 사모 허용
 - 주주총회 특별결의 통해 자기자본 10배 이내 차입 가능
 - 발기설립 가능, 영업인가 전 주주모집 불가

(2) 부동산투자회사(REITs) 시장규모

부동산투자회사법에 따라 설립된 부동산투자회사는 2009년 12월 8일 현재 자기관리부동산투자회사 3개 회사(다산자기관리부동산투자회사 및 골든나래개발전문자기관리부동산투자회사, 렉스인베스타개발전문자기관리부동산투자회사), 위탁관리부동산투자회사 8개 회사, 기업구조조정부동산투자회사 27개 회사가 영업을 하고 있습니다. 총자본금 규모는 약 3조 3,251억원이며 총자산 규모는 약 6조 7,554억원대의 시장을 형성하고 있습니다.

참고로 부동산개발사업, PF 또는 실물부동산에 투자하는 부동산펀드는 2009년 7월 말 현재 262개 펀드 , 9조 4,791억원이 설정되어 있습니다. (금융투자협회 펀드통계 발췌)

<부동산투자회사 현황 2010년 2월 17일 기준>

회사명(인가일)	자산 관리회사	자 본 (억원)	총자산 (억원)	만기 (년)	투자 부동산
코크랩 제6호 ('05.7.26)	코람코자산신탁	1,310	2,896	7	뉴코아 아울렛 4개점 (일산, 인천, 평촌, 아탑)
■코크랩 제7호 ('05.10.25)	코람코자산신탁	600	1,299	5	DSME빌딩(다동) 과천 코오롱별관빌딩
씨나인인피니티 ('06.4.7)	씨나인자산관리	357	826	5	하이프랜드빌딩 (6개층, 양재동)
■코크랩 제8호 ('06.5.17)	코람코 자산신탁	460	1,230	7	G타워(수송동) 센트럴타워(서현동)
■코크랩NPS 제1호 ('06.9.20)	코람코 자산신탁	7,870	8,281	영속	시그마타워(신천동) 서울시티타워(서울역) KB역삼빌딩, 삼화빌딩
코크랩NPS 제2호 ('06.12.21)	코람코 자산신탁	2,255	6,383	11	홈플러스 할인점 10개 (서울 시흥점외 9개)

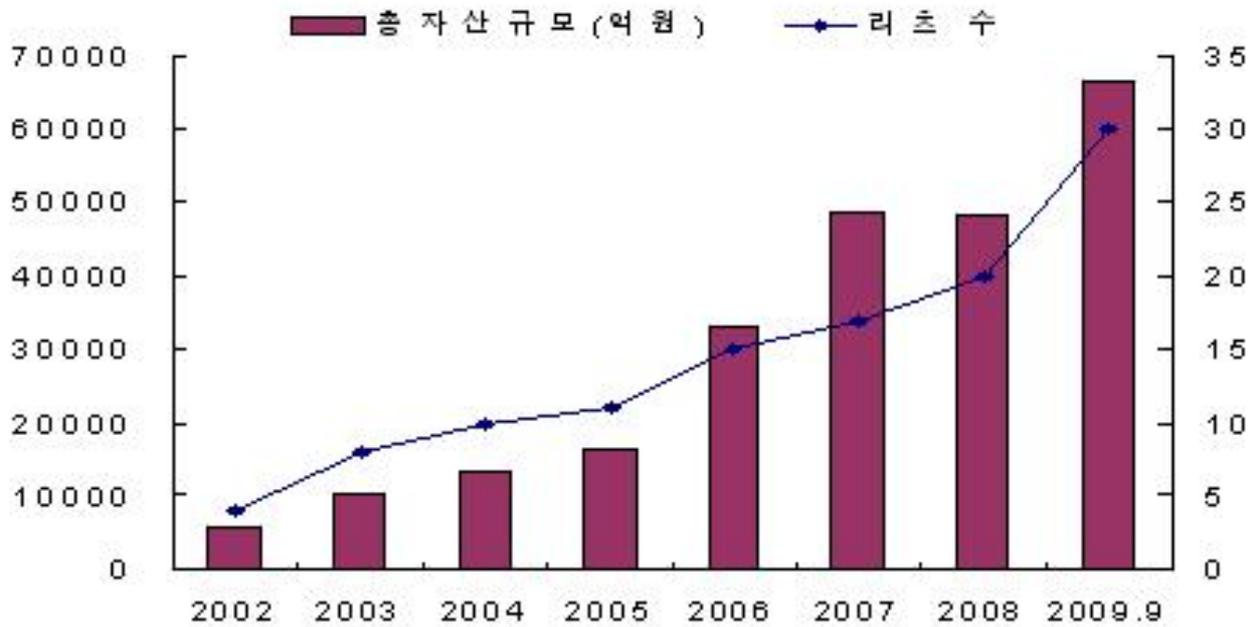
코크랩 제11호 (‘07.4.23)	코람코 자산신탁	950	2,227	6	STX남산타워(남대문)
■맥쿼리NPS (‘07.9.21)	맥쿼리리얼에스 테이트코리아	1,074	2,231	10	ING빌딩(순화동) 르노삼성빌딩(양평동)
코크랩아리프코리아제 1호(‘07.10.25)	코람코 자산신탁	945	2,067	7	Noon Square(명동) (구 아바타쇼핑몰)
케이알원 (‘07.10.25)	케이리츠& 파트너스	3,604	10,303	10	Seoul Square(서울역) (구 대우센터빌딩)
웹코리테일제1호 (‘07.11.15)	퍼시픽자산관리	535	1,111	11	키즈맘센터(평촌점), 수원 패션 아일랜드(舊 밀리오레)
오스타라씨나인 (‘07.11.29)	씨나인자산관리	730	2,189	7	팬텍계열 R&D센터(상암동)
■코크랩 제14호 (‘08.1.10)	코람코 자산신탁	107	418	영속	경방오피스(영등포)
▲케이알제2호 개발전문(‘08.2.4)	케이리츠& 파트너스	250	353	3	아파트형 공장 신축? 분양(구로동, 가산동)
■인피니티NPS 제1호(‘08.2.15)	씨나인자산관리	1,636	1,758	10	로즈데일빌딩(수서)
●다산자기관리 (‘08.4.7)	-	10	10	영속	비즈니스호텔 임대
▼골든나래개발전문 자기관리(‘08.10.24)	-	20	20	영속	골프장 및 비즈니스호텔 개발
제이알 제1호 (‘09.3.3)	제이알자산관리	1,210	2,557	6	금호생명사옥(신문로)
우투하우징 제1호 (‘09.3.3)	한국토지주택 공사	1,382	1,894	3년6월	준공 후 미분양아파트 (공주,광양,대구,부천,진주)
플러스스타 제1호 (‘09.3.17)	KB부동산신탁	1,118	2,473	5	준공 후 미분양아파트 (부산 등)
■지이엔피에스 제1호(‘09.6.8)	GE자산관리 코리아	100	3,304	영속	극동빌딩(충무로)
제이알제2호 (‘09.6.8)	제이알자산관리	258	562	10	피엔폴루스 오피스텔의 상업시 설(청담동) *09.11.13 변경인가
케이알제3호 (‘09.6.24)	케이리츠앤 파트너스	110	516	12	이랜드 가산동 사옥
에스와이인더스	하나에이아이엠	425	950	5	쌍용양회공업(주), 쌍용레미콘

('09.6.24)	에이엠씨				(주) 인천공장
에프엔뉴하우징 제1호('09.7.30)	대한주택공사	720	996	4	준공후 미분양아파트 (대구)
케이비와이즈 스타제1호('09.7.30)	KB부동산신탁	185	360	4	분당IDC센터
우투하우징제2호 ('09.8.26)	한국토지주택 공사	1,022	1,247	3년6월	준공후 미분양아파트 (칠곡, 진해)
뉴코아강남 ('09.8.28)	GE자산관리 코리아	100	2,303	15	뉴코아강남점 김스클럽 및 패션 아울렛
플러스타제2호 ('09.10.16)	KB부동산신탁	200	1,629	5	준공후 미분양아파트 (월성, 각산, 아산 등)
유엠씨팜코리테일 ('09.10.16)	퍼시픽자산관리	930	1,570	15	애경백화점 구로점
에프엔뉴하우징 제2호('09.10.29)	한국토지주택 공사	464	642	4	준공후 미분양아파트 (광주)
▼렉스인베스타개발전 문 자기관리('09.11.16)	-	20	20	영속	노인주거복지시설 및 골프장 개발
우투하우징 제3호('09.12.8)	한국토지주택 공사	2,304	2,939	3년6월	준공 전 미분양아파트 (인천, 천안, 진주)
코크랩제15호 ('09.12.11)	코람코자산신탁	620	1,219	5년	인송빌딩 (서울 중구 회현동 소재)
플러스타제3호 ('09.12.21)	KB부동산신탁	100	546	5년	준공 후 미분양아파트 (대구, 구미, 평택, 김해 등)
케이브이지제1호 ('09.12.21)	하나에이아이엠 에이엠씨	800	1,633	10년	강변테크노마트 사무동 (서울 광진구 구의동 소재)
씨나인제5호 ('10.2.17)	씨나인자산관리	338	845	6년	상암동 KGIT센터 업무시설 및 판매시설 일부, 이안상암 1?2단지 판매시설 일부
씨나인제6호 ('10.2.17)	씨나인자산관리	200	494	11년	이안상암2단지 업무시설 (서울 마포 상암동 소재)
합계(38개사)		35,319	72,301		

< 형태별 구분 >

구 분	회사명

자기관리형(1개)	다산자기관리부동산투자회사
개발전문자기관리형(2개)	골든나래개발전문자기관리부동산투자회사 렉스인베스타개발전문자기관리부동산투자회사
개발전문위탁관리형(1개)	케이알제2호개발전문
위탁관리형(7개)	코크렙7호,8호,NPS1호,맥쿼리NPS,코크렙14호,인피니티NPS, 지이엔피에스제1호
기업구조조정형(27개)	상기외 나머지



(단위: 개, 억원)

구 분	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	~'09.12.21
리츠 수(누적)	4	8	10	11	15	17	20	36
신규설립	4	4	2	2	4	5	5	19
청 산	-	-	-	1	-	3	2	3
자산규모(누적)	5,584	10,267	13,167	16,246	32,966	48,626	48,203	70,952
자산규모 증감	-	4,683	2,900	3,079	16,720	15,660	△423	22,749

(3) 향후 부동산투자회사(REITs) 시장의 전개방향

(가) 미국 부동산투자회사(REITs) 시장의 현황

미국은 기존 부동산투자기업에 대한 세제혜택의 제공에 따라 부동산투자회사(REITs) 시장이 발전하였으며, 현재 대부분의 부동산투자회사(REIT)는 자기관리 형태로 운용되고 있습니다. 특히 1986년 Tax Reform Act 시행 이후 상장리츠의 연평균 시가총액 증가율은 14.40%로(NAREIT, 1986년~ 2008년 통계발취) 급속하게 리츠시장이 확대되고 있으며, 2009년말 기준으로 미국부동산 시가총액은 약 30.7조달러 (미연방통계청 2009년 3분기 기준)이며, 상장리츠 시가총액은 약2,492억달러의 시장을 형성하고 있습니다.

① 미국 부동산가액과 상장리츠 가액

㉞ 부동산 시가총액 : 약 30.7조달러 (FR statistical release 2009 3Q 기준)

- Households and Nonprofit Organization 약 18.2조달러
- Nonfarm Nonfinancial Corporate Business 약 6.7조달러
- Nonfarm Noncorporate Business 약 5.8조달러

㉟ 상장리츠 시가총액 : 약 2,492억달러 (NAREIT, 2009년 11월보고서 기준)

(단위: 개, 억달러)

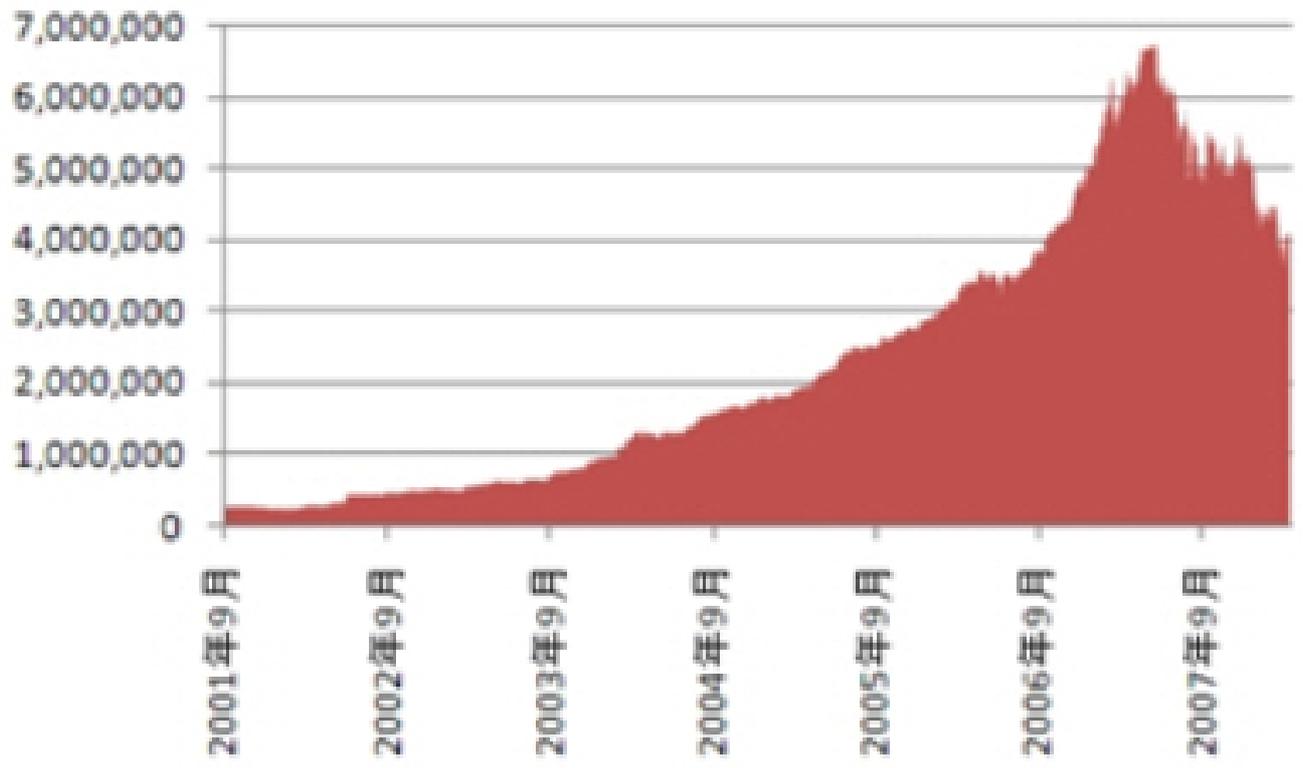
종 류	Equity	Mortgage	Hybrid	합계
상장회사수	99	16	2	117
시가총액	2,273	207	12	2,492

㊱ 부동산시가총액 대비 상장리츠 점유율:2009년 3분기 0.81%

(나) 일본 부동산투자회사(REITs) 시장의 현황

일본 리츠시장은 1990년대 부동산 버블 붕괴 과정에서 부실채권의 발생으로 인해 부동산 증권화 제도 도입을 추진, 2000년 11월 증권투자신탁법 개정을 통해 리츠제도가 도입되었습니다.

2001년 9월 2일 시가총액 2,500억엔으로 시작하여 2007년 5월말에 시가총액 6.8조엔을 달성하는 급성장하였으나, 2007년 미국의 서브프라임모기지사태의 영향으로 하락하여 2008년 3월 4조엔대의 시가총액을 형성하고 있습니다.



일본 J-REIT 시장의 시가총액구성을 분석한 자료에 의하면 40개 개별 REIT(투자법인)의 순자산(NAV) 대비 프리미엄이 약 50% 수준으로 형성되어 있어 투자가치가 높은 부동산간접 투자 상품임을 보여주고 있습니다. 이는 영속회사로 운영되고 있는 일본 J-REIT의 미래가치를 증권시장에서 높이 평가하고 있음을 보여주는 것이며, 영속회사로 운영될 우리나라 자기관리부동산투자회사를 포함한 리츠산업의 시장 전망에 참고가 될 것입니다.

図表 19 J-REIT のバランスシート

		流動資産	0.4						
				負債	2.7				
固定資産 (時価)	5.8	固定資産	5.4			NAV	3.5	株式時価 総額	5.3
				資本	3.1				
		↓ 不動産含み益				↑ プレミアム			

(注) 40 の投資法人について直近の決算期の値を合計したもの。

固定資産の時価は各投資法人による鑑定評価額。

(資料) 各投資法人資料

(자료 출처 : 미즈호종합연구소, 미즈호리포트 2007년 7월 31일 발행)

(다) 한국 부동산투자회사(REITs) 시장의 활성화 기대

리츠제도는 부동산거래의 투명성 제고 및 자원의 효율적 배분을 가능하게 하며, 투자자에게 주식과 채권의 중간에 위치하는 새로운 투자상품을 제공하는 기회가 될 것입니다. 현재 초기 단계인 자기관리리츠의 활성화를 위한 제도 개선(법인세등의 세제 혜택)이 이루어질 경우 성장잠재력은 매우 높을 것으로 예상되며 향후 5년 이내, 현재의 약 10배(50조)의 규모로 성장이 가능할 것으로 판단됩니다.

① 우리나라 부동산가액 현황과 전망

㉞ 국부통계 (2006년, 통계청)

(단위: 조원)

부동산유형		1997년	2001년	2006년	평균증가율
건 물	주거용	332	425	686	8.43%
	비주거용	316	389	633	8.07%
	소계	648	814	1,319	8.25%
토 지		1,464	1,466	3,053	8.88%
합계		2,112	2,280	4,372	8.63%

㉟ 부동산시가총액 전망

- 국부통계(2006년)를 기준 : 비교년도 연평균 경제성장률(4.7%)과 부동산자산가액 연평균 증가율(8.63%)을 기준으로 추정

<국부통계를 기준으로 한 부동산자산가액 전망 >

(단위:조원)

기 준	연평균 증가율	2008년	2010년	2015년	2020년
경제성장률	4.70% 상승	4,793	5,254	6,610	8,308
부동산자산가액증가율	8.63% 상승	5,159	6,088	9,209	13,931

㊱ 우리나라 리츠 시가총액 전망

- 미 부동산시가총액 대비 상장리츠 점유율 적용

(단위:조원)

기 준	연평균 증가율	2008년	2010년	2015년	2020년
경제성장률	4.70% 상승	5	53	67	84
부동산자산가액증가율	8.63% 상승	5	62	93	141
추정기준	우리나라 부동산시가총액 추정치 x 미국 점유율(0.81%) 적용				

② 시사점

㉓ 리츠산업의 성장잠재력이 매우 높다

- 초기단계인 자기관리리츠의 활성화를 위한 제도 개선이 이루어질 경우 성장잠재력은 매우 높을 것으로 예상됨.

- 5년 이내, 현재의 약 10배(50조)의 규모로 성장이 가능할 것임.

㉔ 새로운 증권시장을 형성한다

- 주식시가총액 (2008년 7월 현재) : 844.4조원

- 자기관리리츠의 활성화와 더불어 시장규모가 급성장할 것으로 예상

- 2010년 상장리츠의 시가총액은 26.5조원~31조원으로 예상

- 2015년의 경우 미국 상장리츠비율(0.81%)을 적용할 경우, 67~93조원의 상장리츠 시장규모로 추정

- 현재 주식시장규모의 10% 수준의 새로운 증권투자시장 형성

9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

가. 투자전략 및 위험관리

(1) 투자대상자산의 매입·운용 및 처분전략

(가) 자산의 매입전략

당해 회사는 매입검토 부동산에 대하여 부동산 매입을 위한 사전검토를 실시했으며, 감정평가법인을 선정하여 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 감정평가액을 산출토록 하고, 각각 감정평가 금액의 90%~110%범위에서 매도인과 협의하여 부동산 매매계약을 체결할 계획입니다.

다만 매입 시기에 대하여는 사모 및 공모를 통한 증자완료 시에 여의도 프로젝트 및 잠실 프로젝트에 대해 매매계약을 체결할 예정이고, 봉래 프로젝트사업은 장기간의 도시환경정비사업으로 초기에는 노후화된 건물을 인수하여 임대, 운용 후 잔여 필지를 전부 매입하는 시점에 대형 오피스빌딩을 신축할 예정이며, 종로 프로젝트는 2012년에 종로 소재의 적정한 매물이 있을 경우 프로젝트를 진행할 예정입니다.

(나) 자산의 개발 및 운용전략

당해 회사의 자산의 효용 및 가치증대를 위해 매입예정 부동산(종로 P/J)의 자산 가치를 극대화시키기 위해 비즈니스호텔로 리모델링을 할 계획이며 비즈니스호텔 전문회사와 임대차계약을 체결할 예정입니다.

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

(다) 자산의 처분전략

당해 회사는 영속법인으로 다른 한시적인 부동산투자회사와 달리 처분기한에 제약을 받지 않습니다. 따라서 회사는 부동산투자회사법에서 정하는 부동산의 최소보유기간(3년) 후 경제동향 및 부동산시장의 상황에 따라 부동산 포트폴리오의 재구성이 필요할 경우에는 적절한 시점에 보유부동산을 처분할 계획입니다.

(2) 투자대상자산의 수익창출 전략

당해 회사는 단기적으로는 도심권에 있는 노후화된 저가호텔이나 빌딩을 인수하여 브랜드 호텔기준에 의한 리모델링을 실시하여 경험과 능력 있는 전문 호텔운영회사로 하여금 운영

하도록 하여 수익을 창출할 것입니다.

중·장기적으로는 도심핵심권역 내의 노후화된 부동산 등을 매입하여 일정기간 임대운용한 후 도심재생사업의 일환으로 복합시설을 개발하여 운용 또는 매각할 예정입니다.

(가) 비즈니스 호텔 운용

- ① 국제적인 체인호텔을 운영하는 회사와 임대차계약을 체결하거나, 호텔위탁경영 업체와 프랜차이즈 계약을 통하여 비즈니스 호텔을 운용할 예정입니다.
- ② 최소인원으로 기본적으로 필요한 서비스를 제공
- ㉠ 기존 호텔이 1실당 평균 1.2인을 고용하는데 반해 당해 회사는 1실당 0.3인으로 운영하여 매출원가에 가장 큰 비중을 차지하는 인건비를 대폭 절감하여 수익성을 확보합니다.
- ㉡ 멀티태스킹(Multi-Tasking, 다중과업화)을 원칙으로 하는 업무 분장 시스템을 최대한 활용합니다.
- ㉢ 핵심 기능이외의 부분은 외주를 원칙으로 하되 지속적인 품질관리로 서비스 수준을 유지합니다.
- ③ 영업활동의 방향
- ㉠ 비즈니스맨을 위한 객실 판매위주영업, 부대업장도 투숙객 중심으로 최소로 운영합니다.
- ㉡ 합리적인 객실료, 무료 컨티넨탈 조식으로 고객 만족도를 높이고 이용률을 제고합니다.
- ㉢ 단체 관광객보다는 개별 관광객을 유치, 호텔의 품격을 높이고 수익성을 제고합니다.
- ㉣ 본부예약 시스템 및 인터넷예약을 통하여 고객을 유치합니다.

(나) 도심재생사업을 위한 복합시설 개발 등 수익성 부동산 개발 및 운용

당해 회사는 도심의 핵심권역 내의 노후화된 부동산 등을 매입하여 임대 운용하되, 향후 개발가능성을 검토하여 사업타당성이 있다고 판단되는 경우에는 개발계획을 수립하여 대상 부동산의 최유용화 이용을 실현하여 수익 극대화를 추구하고 이를 기반으로 자기관리리츠 시장 확대를 도모할 계획입니다.

또한 아파트형공장, 물류시설 등과 같은 산업용 부동산에 투자하여 운용자산을 확보하여 부동산자산 포트폴리오를 조정할 것입니다.

다만, 당해회사가 직접 개발 사업을 하기 위하여는 부동산투자회사법 제26조에 의한 제한사항(상장요건 및 총자산요건)이 있으므로, 개발 사업에 예상보다 많은 기간이 소요될 수 있습니다.

(다) 유가증권 투자 및 운용

당해 회사는 부동산투자회사법상의 자기관리부동산투자회사로서 법25조(자산의 구성)에 의거하여, 총자산의 100분의 20미만으로 유가증권 투자를 할 수 있습니다.

당해 회사의 자산규모가 커질수록 증가하는 임대료 수입과 이에 따른 이자수익 등 누적 현금자산을 유가증권에 투자하여 부동산자산과의 포트폴리오 효과를 추구할 예정입니다.

나. 수익구조

(1) 배당가능이익

부동산투자회사법 제28조 배당규정에 의거하여 당해연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 배당할 계획이며 그 구체적인 사항은 정관의 규정 및 이사회 의결을 거쳐 실시할 계획입니다.

(2) 배당정책

당해 회사의 배당정책은 부동산투자회사법 규정에 따라 배당가능이익의 90%이상을 현금으로 배당할 계획입니다. 부동산 운용수익을 극대화하여 투자자들의 실효수익률 제고에 지속적으로 노력할 것이며, 투자자들에게 일반 금융상품보다 높은 배당수익을 안정적으로 실현

하는 것을 목표로 하고 있습니다.

10. 집합투자기구의 투자위험

투자부동산의 매입 및 운영, 처분 및 개발과 관련하여 다양한 위험이 발생할 수 있으나, 당해 회사는 적절한 위험회피 전략을 수립하여 위험최소화 방안을 강구하고 있습니다. 다만, 투자 자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 위험 요소들이 있다는 것과 위험회피 전략 수립에도 불구하고 분석 및 추정의 오류가 있거나 제반사항의 변동으로 인하여 위험이 발생할 가능성이 있음을 알려드립니다. 다음은 투자와 관련된 위험 요소들이므로 투자결정시 충분히 숙지하시기 바랍니다.

가. 일반위험

(1) 투자원금에 대한 손실의 위험

관계법령은 당해 회사와 같은 자기관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서 당해 회사가 보유하는 부동산은 전반적인 국가경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락할 수 있으며 이로 인해 당해 회사 주식의 가치가 액면가 이하로 하락할 수 있어 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(2) 경기변동에 따른 위험

당사는 자기관리부동산투자회사로서 운영 대상 자산인 부동산의 임대, 관리, 처분 등에 의하여 수익이 발생합니다. 부동산시장은 국내 경기 등에 민감하게 작용하여 전반적인 국내 경기의 침체는 임대료 및 공실률, 자산매각 용이성에 불리하게 작용할 수 있는 등 경기위험에 노출되어 있으며, 이로 인해 실제 배당수익률이 당사의 사업계획서상의 예상 배당수익률보다 낮아질 수 있으므로 투자시 유의하시기 바랍니다.

나. 특수위험

(1) 부동산자산 매입관련 위험

당해 회사가 투자대상으로 하는 부동산 등 투자물건은 사전에 확정된 것이 아닙니다. 따라서 프로젝트 진행상황에 따라 투자대상에서 제외되거나 신규 프로젝트가 포함될 수 있으며, 투자금액 등 투자계획이 변경될 수 있으므로 투자에 유의하시기 바랍니다. 부동산을 매입하는 과정에서 일반적으로 고려할 수 있는 위험으로는 1)부동산권리관계 및 이해관계자의 이익제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권 이전 및 권리행사에 제약을 받을 수 있는 위험과 2)부동산의 물리적, 기술적하자로 인하여 매입검토 시에 예상하지 못하였던 일정 금액 이상의 추가 자본 지출을 발생시킬 수 있는 위험 3)운영과 관련한 자료의 불충분이나 분석의 착오로 인한 사업수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있습니다. 다만, 실제 위험 발생가능성 및 그 결과에 대해 사전 분석을 통한 위험 최소화 방안을 마련하고, 재산인수계약 및 임대차 계약 체결 등에서 이러한 위험을 적극적으로 회피하도록 만전을 기할 예정입니다. 그럼에도 불구하고 추정의 오류가 있거나 제반 사항의 변동으로 부동산자산 매입관련 위험은 발생할 수 있습니다.

(가) 소유권 (이용 및 처분의 권리) 제한의 위험

소유권의 하자로 인한 이용 및 처분의 제한 위험을 분석하기 위해 당해 회사는 법무법인에 법률실사를 실시하도록 할 예정이며 그 결과를 각종 제 계약에 반영하여 동 위험의 최소화를 도모할 계획입니다. 당해 회사는 매입예정 부동산을 매매의 방식으로 취득하며, 취득시점에

서의 매매대상 부동산에 설정된 담보물권 중 당해 회사가 승계하기로 상호 합의된 근저당권 및 임차권을 제외하고 기타 가압류, 가처분 등 부동산에 대한 모든 부담은 소유권 이전등기 이전에 말소된 상태에서 매입할 예정입니다. 그럼에도 불구하고 부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자등 제3자)의 이의제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 가능성은 존재합니다.

(나) 물리적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험

당해 회사는 매입할 부동산의 물리적·기술적 위험 최소화를 위해 안전진단 및 시설물관리 전문 업체를 통해 대상 부동산에 대한 물건 실사를 실시할 계획이나 매입 후 예상치 못한 부동산의 물리적·기술적 하자가 발생할 가능성은 존재 합니다. 이러한 경우 일정 금액 이상의 추가 자본 지출이 발생할 수 있습니다.

(다) 매입가격 추정 오류의 위험

적정 매입가격 추정을 위해 전문 감정평가법인에 감정평가를 의뢰할 것이며, 동 결과를 바탕으로 적정 매입가격을 산출할 것입니다.

(라) 부동산 명도 관련 위험

매입예정 부동산 중 종로 P/J는 현재 업무시설로 사용되고 있기 때문에 다수의 임차인이 존재하고 있습니다. 따라서 당해 회사는 기존 임차인에 대한 명도를 매도인이 책임지고 이행할 것을 조건으로 매매계약을 체결할 예정이지만, 명도가 지연되는 경우 리모델링 공사가 지체될 수 있는 위험이 발생합니다. 이로 인하여 수익률이 하락할 위험이 발생할 수 있습니다.

(2) 부동산자산 운용관련 위험

당해 회사의 예상배당률은 투자대상으로 하는 부동산의 성공적인 매입과 투자물건의 미래운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었습니다. 이러한 가정은 투자계획의 변경, 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당해 회사의 투자대상 부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 차입금리 등 금융조건, 시장상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적요인과 관련된 비용 및 보증되지 않은 손실과 관련이 있습니다. 대부분의 이러한 가정은 회사가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으며 따라서 회사가 제시된 예상배당률을 지급할 수 있다는 보장은 할 수 없습니다. 제시된 예상배당률을 지급하지 못하는 위험은 다음과 같이 세분될 수 있습니다.

(가) 공실 위험

당해 회사는 임대부동산의 일반적인 위험, 즉, 임대차계약 만료, 갱신거절, 현재의 임대료보다 낮은 계약의 가능성, 임대차 활동을 위한 비용의 지출 위험 등에 노출되어 있습니다. 비즈니스호텔 임차회사와 기본임대료를 보장하는 매출비율부 임대차계약을 체결하고 또한 성과수수료를 책정하여 공실위험을 최소화 할 예정입니다.

(나) 관리비용증가 위험

당해 회사는 임대부동산의 수도광열비 및 제세공과금 등의 관리비용이 사업계획 비용보다 높은 수준으로 변동할 경우, 배당수익이 하락할 위험이 있습니다.

(다) 임차인의 신용위험

임차인의 자금경색, 파산, 사업상의 사유 등으로 임대료 및 관리비를 제때 지급하지 못하거나 지급불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있습니다. 이에 따라 회사의 배당가능 현금흐름 및 배당여부는 임차인이 계약을 이행하지 못하는 경우에는 영향을 받을

수 있습니다.

(라) 역부채효과 위험

당해 회사는 투자대상 부동산을 매입하기 위하여 매입부동산을 담보로 차입금을 조달할 수도 있습니다. 차입금에 대하여는 사업계획 대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 역부채 효과가 발생하여 부채가 전혀 없었을 경우보다 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.

(마) 재해 등 불가항력에 대한 위험

당해 회사는 투자대상 건물의 인수 이후 우연한 사고로 인해 발생하는 손해를 보장받을 수 있는 충분한 보험을 확보할 예정입니다. 그러나, 당해 회사가 적절히 보험을 통해 보장받을 수 없는 사고가 발생할 수 있는 위험은 있습니다.

(3) 부동산자산 처분관련 위험

투자대상부동산은 일정기간 운용 후 처분 시에 부동산 시장 환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 적절한 매수인을 확보하지 못하거나 현저히 낮은 가격으로 매각될 위험이 있습니다.

이와 관련하여 당해 회사는 안정적인 매각구조를 실현하기 위하여 운영효율을 극대화하여 부동산의 자산 가치를 높인 후 처분할 예정입니다.

(4) 부동산개발 관련 위험

당해 회사는 투자예정부동산 외에도 추가로 도심의 핵심권역 내의 노후화된 임대용부동산 등을 매입하여 일정기간 운용한 후 중·장기적으로 도심재생사업의 일환으로 복합시설을 개발할 예정입니다. 그러나 당해 회사가 개발 사업에 투자하기 위해서는 부동산투자회사의 상장요건과 총자산의 일정 범위 내에서 투자하여야 하는 제한이 있으며, 이로 인해 개발 사업이 상당기간 지연될 위험 등 부동산개발과 관련된 위험이 존재하게 됩니다.

(가) 상장관련 위험

당해 회사가 개발 사업에 투자하기 위해서는 부동산투자회사법 제26조 제1항에 의하여 유가증권시장 상장규정 제38조에 따른 상장요건(자본금 요건 : 자본금 100억 이상일 것, 주식의 분산요건 : 공모주식수가 30%이상일 것, 주주수가 100명이상일 것)을 충족하여 유가증권시장에 주식을 상장하여야 하며, 이러한 상장요건을 충족하지 못하는 경우에는 상장의 지연으로 인하여 향후 개발 사업이 지연될 위험이 있을 수 있습니다.

(나) 건축 인·허가 위험

건축 인·허가의 지연 및 불가 등 위험요소로서 법적인 규제인 정비구역지정, 지구단위계획, 교통영향평가, 도시계획심의, 기타 도시계획 및 균형발전을 달성하기 위한 허가의 일시적 제한 등 부동산을 개발하기 위한 건축 인·허가 위험이 상존합니다. 이를 방지하기 위하여 부동산개발경험이 많은 당해 회사의 전문인력 및 관련 설계·건축관계회사와 긴밀한 협조 및 검토를 통하여 건축 인·허가 관련위험을 최소화 할 예정입니다.

(다) 준공 위험

당해회사는 시공 계약을 통한 개발사업의 목적물을 건설함에 있어 시공사의 자금 경색, 파산 등의 이유로 공기를 제 때 맞추지 못하거나 공사불능 상태에 빠지게 되면 공사기간 지연 등으로 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있습니다. 이를 위해 준비금을 정하고 시공사로 하여금 이에 대한 보증을 제공하도록 하여 준공 위험을 감소시킬 예정입니다.

(라) 분양 위험

당해 회사는 부동산 개발 사업을 통하여 투자한 부동산을 사전분양하거나 준공 후 일정기간 운용하고 처분할 수 있습니다. 투자 부동산의 분양과 관련하여 적기 처분의 가능성 및 처분 가격에 대한 위험이 존재합니다. 이와 관련하여 당해 회사는 부동산을 적기에 적정 가격으로 분양하기 위하여 사전 매수인(수분양자) 확보 및 계획적이고, 세밀한 전략을 수립하여 분양을 할 계획입니다. 그럼에도 불구하고, 부동산의 처분이 원활하지 않을 경우 배당수익율이 하락할 수 있습니다.

(마) 재해 등 불가항력에 대한 위험

보유부동산에 대한 대부분의 위험은 보험을 통하여 보장이 되지만 보험을 통하여 보장이 되지 않는 지진, 홍수 등 천재지변에 의해 개발 중인 투자부동산이 일부, 혹은 전부가 손상되어 공기의 지연 및 영업비용이 늘어날 경우 수익에 직접적으로 영향을 미치게 되고 이에 따라 배당이 감소될 수 있습니다.

다. 기타 투자위험

(1) 환금성 및 유동성 관련 위험

(가) 환금성 등 주식관련 위험

당해 회사의 주식은 한국거래소 유가증권시장의 신규상장요건을 충족할 시 즉시 상장을 추진할 계획입니다. 그러나 일부조건을 충족하지 못하거나(특히, 공모과정에서 주주수가 100명 미만이 될 경우) 심사가 유예되는 경우에는 상장까지 예상보다 많은 기간이 소요될 수 있으며 이로 인해 지연되는 기간 중에는 환금성에 제약을 받을 수 있습니다.

(나) 유동성 관련 위험

당해 회사의 주식은 법령이 정하는 요건을 갖추는 경우 한국거래소 유가증권시장에 상장되어 유통될 예정입니다. 그러나 본 주식에 대한 거래량이 충분하지 않을 경우, 기대하는 가격에 매각되기까지 장기간이 소요될 수 있으며, 단 시일내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매각될 수도 있습니다. 또한 전반적인 국가경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우, 주식의 가치는 액면가 이하로 하락할 수 있습니다.

(2) 회사경영 및 운영 등 기타 위험

(가) 대리인 및 이해상충 관련 위험

당해 회사는 실체회사로서 자산운용전문 인력인 임·직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하므로 투자자에 대하여 대리인 위험에 노출되어 있어 투자자의 이해와 상충될 가능성이 있습니다. 이러한 대리인 위험을 방지하기 위하여 임·직원으로 하여금 회사의 내부통제기준과 절차를 준수하도록 하고, 성과중심의 합리적인 보상시스템을 마련하여 책임경영을 실현할 계획입니다. 또한 투자심의위원회를 활성화 하여 투자·운영 시 이해상충의 가능성을 최소화 하며, 주주총회와 이사회에 권한과 기능을 확대하여 경영진의 이해상충 소지를 줄일 계획입니다.

(나) 제도변화 관련 위험

향후 부동산투자회사법, 시행령 및 시행규칙의 개정은 당해 회사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동할 위험이 있습니다. 또한 부동산 관련 세제의 변동과 정부의 부동산 정책 변화에 의하여도 당해 회사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다.

(다) 현금 및 국공채의 운용관련 위험

당해 회사는 유보현금과 이를 재원으로 하는 국·공채를 취득, 보유하게 되며 현금 및 국·공채 운용규모를 최소화 할 계획이나, 운용 면에서 금리변동에 따른 위험에 직면할 수 있습니다.

현금 및 국·공채의 운용수익의 증감은 전반적인 경제상황 및 금융시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동에 좌우될 것입니다. 만약 금리가 큰 폭으로 하락할 경우, 당해 회사의 운용수익이 감소하게 되어 실제 배당지급액에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

(라) 부동산투자회사의 영업인가 관련 위험

부동산투자회사법 제10조에 의거 최저자본금 준비기간 (2010년 4월 30일 까지 국토해양부로부터 연장허가 받음)이 지난 부동산투자회사는 자본금이 100억원 이상이 되어야 합니다. 따라서, 최저자본금 준비기간이 끝난 후에 자본금이 100억원에 미달하는 경우에는 영업인가가 취소될 수 있습니다.

(마) 투자대상 부동산의 매입관련 위험

당해 회사는 사모 및 공모증자, 부채를 이용한 자금조달이 원만하지 아니 하는 경우에는 투자예정부동산을 매입할 수 없는 위험이 발생할 수 있습니다. 이로 인해 투자예정 부동산이 투자대상에서 제외되고 신규 프로젝트가 포함될 수 있으며, 투자금액 등 투자계획이 변경될 수 있습니다.

(3) 주식, 주주의 의사결정 등과 관련된 위험

(가) 주식관련 위험

투자계획의 변경으로 인하여 투자예정사업의 변경 및 신규 부동산이 편입될 수 있으며, 당해 회사는 영속적인 회사로서 투자예정 부동산외 계속해서 추가로 부동산을 편입할 수도 있습니다. 신규 부동산의 편입은 이사회에서 결정하며 개발 사업은 주주총회의 결정사항으로 모두 투자자입장에서 의사결정이 이루어질 것입니다, 만일, 신규 편입될 부동산이 투자예정부동산보다 안정성이 떨어지고, 위험도가 높을 경우 당해 회사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다.

(나) 주주의 의사결정에 대한 위험

주주는 당해 회사의 경영과 관련한 자신의 의견 반영에 실패할 수 있습니다. 회사의 경영권 행사는 주주들의 의결권을 보유한 주식 수에 따라 달라지므로 소액 주주들의 경우 자신의 의견을 경영에 충분히 반영시키지 못할 수도 있습니다.

라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

키움증권(주)는 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등을 감안하여 1등급(초고위험)에서5등급(초저위험)까지 투자위험등급을 5단계로 분류하고 있습니다. 따라서 이러한 분류기준에 따른 투자자의 위험등급에 대해 충분히 검토하신 후 합리적인 투자판단을 하시기 바랍니다.

당사의 주식가치는 향후 투자 예정인 부동산등의 수익에 영향을 받습니다. 투자자는 금변 공모를 통해 원금이 보장되지 않고, 거래량이 많지 않은 주식을 취득하게 되므로, 키움증권(주)는 당사에 적합한 투자자 유형을 1등급(초고위험)으로 책정하였습니다.

[투자자유형 및 금융투자상품 Matrix]

구분	1등급(초고위험)	2등급(고위험)	3등급(중위험)	4등급(저위험)	5등급(초저위험)
채권	투기등급포함 (BBB- 이하)		회사채 (BBB+ ~BBB0)	금융채, 회사채(A-이상)	국고채, 통안채, 지방채, 보증채, 특수채
파생결 합증권	ELS, DLS	원금비보장형		원금의 80%이 상 보장형	원금보장형
	ELW	ELW			
주식	주식, 신용거래, 투자경오 종목, 투자위험종목, 관리 종목	주식			
집합투자증권	주식형, 파생상품투자펀 드	주식형	주식형인덱스펀 드, 혼합형	채권형	MMF
선물옵션	선물옵션				
투자자유형	공격형	적극투자형	위험중립형	안정추구형	안정형

- 1) 상기 위험등급 분류기준은 주관회사 내부기준으로서 다른 집합투자업자의 집합투자기구 위험등급 분류기준과는 차이가 있을 수 있습니다.
- 2) 각 위험등급에 대한 설명은 해당 상품 유형의 기본적 속성을 단순화하여 기술한 것입니다 . 실제 위험등급의 분류는 상품의 세부적 속성을 고려하여 판단하게 되므로 일부 상품의 경 우 부여된 위험등급이 해당 위험등급에 대한 상기 설명과 일치하지 않을 수 있습니다.

11. 매입, 환매, 전환 기준

가. 매입

당사의 설정 예정 금액은 아래와 같습니다.

(단위 : 주, 원)

일시	설정(발행)		비고
	주수 (출자 지분수)	금액	
2007. 12.7	1,000,000	1,000,000,000	발기인출자
2008. 8. 23	100,000	100,000,000	사모
2010. 2. 23	3,000,000	3,000,000,000	사모
2010. 4. 6	400,000	400,000,000	사모
2010. 4. 21(예정)	1,000,000	1,000,000,000	사모

2010.4.30 (예정)	6,500,000	6,500,000,000	공모
합계	12,000,000	12,000,000,000	

※ 상기 금액은 액면금액(1,000원) 기준임

공모를 통한 당사의 보통주는 4월 28일~4월29일 양일간 일반공모 청약을 통해 모집될 예정입니다. 그리고 일반공모를 통하여 모집될 당사의 주식은 2010년 5월에 상장되는 것을 목표로 하고 있으며 이후 유가증권시장에서 매매할 수 있을것으로 판단됩니다.

※ 주권의 매입 이후에는 일체의 투자성과가 투자자에 귀속됩니다. 이 투자회사는 원금의 전 부또는 일부에 이르는 손실이 발생할 수 있는 상품이라는 점에 유의하시어 주권의 매입을 청구 하시기 바랍니다.

나. 환매

해당사항 없습니다.

다. 전환

해당사항없습니다.

12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

가. 기준가격의 산정 및 공시

(1) 기준가격의 산정

금번 일반공모는 외형적으로는 비상장·비코스닥상장법인의 설립 후 유상증자 방식에 의한 일반 공모이나, 법제도상의 구조적 검토를 통해 살펴본 결과 실질적으로는 부동산투자회사의 최저자본금(100억원)을 준비하는 모집설립을 위한 공모라 할 수 있습니다.

상법 제291조에서는 모집설립시 기본적으로 액면모집을 원칙으로 하고 액면이상의 주식을 발행하는 경우에는 정관에 다른 정함이 없으면 발기인 전원의 동의로 정하게끔 되어 있습니다. 따라서 당사의 경우 정관 제6조에서 정하는 1주의 액면가 1,000원을 공모가액을 결정하였습니다.

(2) 공시

1) 공시시기

당사는 2009년 7월 16일자로 개정된 유가증권시장상장규정에 의거, 상장요건을 충족시켜 한국거래소에 상장됨을 전제로 향후 자본시장과금융투자업에관한법률에서 정하는 바에 따라 사업보고서 등을 통해 공시하는 것을 원칙으로 하며, 자산가치의 현저한 변화 등 필요시에는 지체없이 공시할 예정입니다.

2) 공시방법

금융감독원 인터넷 공시사이트(<http://dart.fss.or.kr>)에 공시합니다.

나. 집합투자재산의 평가방법

해당사항 없습니다.

13. 보수 및 수수료에 관한 사항

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료
해당사항 없습니다.

명칭 (클래스)	가입자격	수수료율			
		선취 판매수수료	후취 판매수수료	환매수수료	전환수수료
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
부과기준		-	-	-	-

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용
해당사항 없습니다.

명칭 (클래스)	지급비율(연간, %)							
	집합투자 업자 보수	판매회사 보수	수탁회사 보수	일반사무 관리회사 보수	기타비용	총 보수 · 비용	총 보수 · 비용(피투 자 집합투 자기구 보 수포함)	증권 거래비용
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
지급시기	-	-	-	-	-	-	-	-

다. 관리보수 등에 관한 사항

(단위:원)

구 분	지급대상	지급금액	지급시기	비 고
투자자문수수료	-	-	-	-
운용수수료	-	-	-	-
보관수수료	(주)한국스탠다드차 타드제일은행	총자산 1,000억이하의 경우 연 0.03%, 1,000억 초과에 대해서는 총자산 의 연 0.02%	매 결산기 종료 후	보관수수료
판매수수료	키움증권(주)	75,000,000	*증권신고서제출일(1.5천만원) *납입일 익일(6천만원)	판매수수료

일반사무위탁 수수료	신한아이타스(주)	총자산의 연 0.04%	매 분기 감사의견 제출 후 7일 이내	사무수탁 수수료
기타비용	-	-	-	-

※ 부동산투자자문회사로부터 투자자문을 받고 보수를 지급하는 경우는 법 제26조 제3항에 따라 부동산 개발 사업에 투자하려는 경우에 한하여 발생합니다. 부동산 개발 사업에 투자하게 되는 경우 사업계획서에 대한 부동산투자자문회사의 평가를 받을 계획이며 이에 따른 보수는 투자자의 이익을 해하지 않는 적절한 수준의 보수를 지급할 예정입니다.

14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

가. 이익 배분

당사는 부동산투자회사법 제28조에 의하여 상법 제462조 제1항의 규정에 의한 당해 연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 금전으로 배당하여야 합니다. 이 경우 동법 제458조에 의한 이익준비금은 이를 적립하지 아니합니다. 위의 경우 매결산기 말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 배당방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다. 당해 회사는 사업연도별 이익배당은 이익배당을 위한 정기주주총회의 재무제표 승인일로부터 1개월 이내에 현금으로 지급되어야 합니다.

정관 제63조(이익배당)
① 이 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하여야 한다.
② 제1항의 배당을 실시하는 경우 상법 제458조의 규정에 의한 이익준비금은 적립하지 아니한다.
③ 이 회사는 사업연도 중 1회에 한하여 6월 30일을 기준일로 하여 이사회에서 결의로써 금전으로 이익을 중간 배당할 수 있다.
④ 제1항 및 제3항의 배당은 매 결산기말 또는 중간배당 기준일 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급한다.
⑤ 이익배당은 제58조(사업연도)에서 정한 매사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일내에 현금으로 지급하여야 한다.
정관 제64조(배당금지급청구권의 소멸시효)
① 배당금의 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.
② 제1항의 시효의 완성으로 인한 배당금은 이 회사에 귀속한다.

나. 과세

(1) 발행회사에 대한 과세

(가) 부동산 취득에 대한 취득·등록세

자기관리투자회사가 취득하는 부동산의 소유권이전에 관한 등기에 대한 취득·등록세는 각 1,000분의 20이나 등록세는 조세특례제한법 제119조 제6항의 규정에 의하여 30%감면되고, 취득하는 부동산에 대한 취득세는 조세특례제한법 제120조 제4항의 규정에 의하여 30%감면되며 이와 관련된 등록세와 취득세에 대한 농어촌특별세는 농어촌특별세법 제4조 제12호 및 동법 시행령 제4조 제6항 제1호의 규정에 의하여 과세되지 아니합니다.

(나) 법인설립등기 및 유상증자등기에 대한 등록세

자기관리 부동산투자회사의 설립 및 유상증자에 관한 등기에 대한 등록세율은 조세특례제한

법 제119조 제7항 및 지방세법 제137조 제1항 제1호의 규정에 의하여 출자금액(또는 출자가액)의 1,000분의 4의 세율이 적용되며, 이와 같은 등록세에 지방세법 제260조의3 제1항 제1호의 규정에 의하여 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 부담 하여야 합니다.

(다) 법인세

자기관리부동산투자회사는 세무조정 후 법인세과세표준에 대하여 20%의 법인세 와 법인세의 10%에 해당하는 주민세를 부담하여야 합니다.

한편 당해 회사는 위탁관리부동산투자회사 및 구조조정부동산투자회사와 동일하게 법인세 감면 혜택을 받기 위하여 입법청원을 비롯하여 다양한 방안을 검토 중에 있습니다.

(라) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

① 재산세 (토지분) : 자기관리부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 토지에 대하여는 지방세법시행령 제132조 제5항 제23호의 규정에 의하여 분리과세가 적용되어 1,000분의 2의 세율을 적용하게 됩니다.

② 재산세 (건물분) : 자기관리부동산투자회사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제188조 제1항 제2호의 재산세율은 표준세율로 건물이 소재하는 자치단체의 조례에 규정된 세율을 적용하여야 하나, 본 투자설명서 대상 부동산이 소재하고 있는 자치단체의 조례에서 규정하는 재산세율이 지방세법상 표준세율과 동일합니다.

③ 지방교육세 : 자기관리부동산투자회사가 위 토지분 및 건물분 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제260조의2의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제260조의3 제1항 제6호 및 제7호의 규정에 의하여 재산세액(토지분) 또는 재산세액(건물분)에 100분의 20의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

④ 도시계획세 : 자기관리부동산투자회사가 재산세 과세대상 부동산을 보유하고 있는 경우 지방세법 제235조의2의 규정에 의하여 도시계획세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제237조의 규정에 의하여 부동산가액에 1,000분의1.5의 세율은 도시계획세의 경우 표준세율로서 부동산이 소재하고 있는 자치단체의 조례에 규정된 세율을 적용하여야 하나, 본 투자설명서 대상 부동산이 소재하고 있는 자치단체의 조례에서 규정하는 세율은 지방세법상 표준세율과 동일합니다.

⑤ 공동시설세 : 자기관리부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제239조의 규정에 의하여 공동시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제240조 제1항 제1호의 규정에 의하여 건물가액에 초과누진세율공동시설세의 경우 표준세율로서 건물이 소재하고 있는 자치단체의 조례에 규정된 세율을 적용하여야 하나, 본 투자설명서 대상 건물이 소재하고 있는 자치단체의 조례에 의한 세율은 지방세법상 표준세율과 동일합니다.

(2) 주주에 대한 과세

(가) 배당소득세

주주가 당해 회사로부터 배당을 받은 경우, 개인주주와 법인주주에게 배당소득세가 과세됩니다.

① 개인주주 : 회사는 배당소득세로 배당금액의 15%(주민세 별도)를 원천징수하게 되며, 본인의 종합소득금액에 배당소득금액이 종합과세 되는 경우 당해연도의 총수입금액에 가산한 금액에 상당하는 금액(2008년 현재, 원천징수전 배당소득의 15%)을 종합소득산출세액에서 공제받게 됩니다.

② 법인주주 : 법인주주인 경우 법인의 소득금액과 합산하여 법인세를 납부하게 되며 피투자회사의 종류 및 그 출자비율에 따라 일정비율만큼 각 사업연도의 소득금액계산에 있어 이를 익금에 산입하지 않게 됩니다.

(나) 양도소득세

거주자가 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의한 주권상장법인 또는 협회등록법인인 자기관리부동산투자회사의 주식을 동법에 의한 유가증권시장 또는 협회중개시장을 통하여 양도하는 경우, 동거주자가 동법인의 대주주가 아닌 경우에 발생하는 양도소득에 대하여는 소득세법 제94조 제1항 제3호 가목 및 나목의 규정에 의하여 양도소득세가 과세되지 않습니다.

(3) 기타 계열회사 또는 자회사에 대한 과세
해당사항 없습니다.

(4) 기타 사항

자기관리부동산투자회사는 법인설립등기에 대하여 도시철도법 제13조 제1항 제2호 및 동법 시행령 제12조 제1항의 규정에 의하여 자본금액의 1,000분의 1에 상당하는 도시철도채권을 매입하여야 합니다.

자기관리부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택법 시행령 제95조 1 에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다.

자기관리부동산투자회사는 지방세법 제177조조 제1항의 규정에 의하여 법인 균등할 주민세 신고·납부의무가 발생합니다.

자기관리부동산투자회사는 지방세법 제250조 제3항의 규정에 의한 재산할 사업소세 신고·납부의무가 발생합니다.

15. 발기인 · 감독이사에 관한 사항

가. 발기인에 관한 사항

당사의 발기인은 이인규, 송미영, 호종일, 조평식이며, 발기인에 관한 세부사항은 다음과 같습니다.

성명	생년월일	주요경력
이인규	59.1.19	이너프사이언스 대표이사 무한기술투자 대표이사 한국산업증권 한국산업은행
송미영	56.11.8	(현) 미국 Mimi Song Realty Group 대표 미국 Sporry Van Ness Vice President
호종일	57.6.6	(현)써브감정평가법인 대표이사 부동산써브 대표이사 우리감정평가법인 대표이사
조평식	59.9.20	미국 Corstone Capital 상무이사 중국 SinoBankers 동아투자자문 상무
계	4명	

나. 감독이사에 관한 사항
해당사항 없습니다.

다. 감독이사의 보수지급기준
해당사항 없습니다.

제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보

가. 요약재무정보

(단위:원)

구 분	제3기	제 2 기	제 1 기 감사받지 아니한 재무제표
[유동자산]	5,745,810	307,696,491	842,440,212
· 당좌자산	5,745,810	307,696,491	842,440,212
· 재고자산	0	0	0
[비유동자산]	70,098,224	60,953,905	2,772,400
· 투자자산	0	0	0
· 유형자산	53,598,224	44,453,905	2,772,400
· 무형자산	0	0	0
· 기타비유동자산	16,500,000	16,500,000	0
자산총계	75,845,034	368,650,396	845,212,612
[유동부채]	728,180,454	406,082,452	1,223,855
[비유동부채]	92,918,525	75,001,500	0
부채총계	821,098,979	481,083,952	12,238,555
[자본금]	1,100,000,000	1,100,000,000	100,000,000
[자본잉여금]	0	0	0
[자본조정]	△554,000	△554,000	
[결손금]	1,844,599,945	1,211,879,556	167,025,943
자본총계	△745,253,945	△112,433,556	832,974,057
매출액	0	0	0
영업이익	△635,174,189	△1,060,847,391	△167,034,528
당기순이익	△632,820,389	△1,044,853,613	△167,025,943
[△는 부(-)의 수치임]			

나. 대차대조표

재무상태표(대차대조표)

제 3 기 2009년 12월 31일 현재

제 2 기 2008년 12월 31일 현재

주식회사 다산자기관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 3 (당) 기		제 2 (전) 기		제 1 기 감사받지 아니한 재무제표	
자 산						
I. 유동자산		5,746,810		307,696,491		842,440,212
(1) 당좌자산		5,746,810		307,696,491		842,440,212
1. 현금및현금성자산	26,663		808,586		836,326,464	
2. 단기매매증권(주석 3)	-		300,103,501		-	
3. 미수금	99,000		-		-	
4. 부가세대금	5,436,737		5,230,254		2,111,848	
5. 미수법인세환급액	184,410		1,554,150		1,900	
6. 선급비용					4,000,000	
II. 비유동자산		70,098,224		60,953,905		2,772,400
(1) 유형자산(주석 4)		53,598,224		44,453,905		2,772,400
1. 비품	70,199,772		54,108,317		2,900,000	
감가상각누계액	(16,601,548)		(9,654,412)		(127,600)	
(2) 기타비유동자산		16,500,000		16,500,000		
1. 임차보증금	16,500,000		16,500,000			
자 산 총 계		75,845,034		368,650,396		845,212,612
부 채						
I. 유동부채		728,180,454		406,082,452		12,238,555
1. 미지급금(주석 10)	475,490,648		270,268,289		5,734,090	
2. 미지급비용(주석 10)	9,050,083		-		-	
3. 예수금	57,606,363		27,056,843		6,504,465	
4. 주주입원종업원단기차입금(주석 10)	186,033,360		108,757,320			
II. 비유동부채		92,918,525		75,001,500		

1. 퇴직급여충당부채(주식 5)	92,918,525		75,001,500			
부 채 총 계		821,098,979		481,083,952		12,238,555
자 본						
I. 자본금(주식 1과 6)		1,100,000,000		1,100,000,000		1,000,000,000
1. 보통자본금	1,100,000,000		1,100,000,000		1,000,000,000	
II. 자본조정		(554,000)		(554,000)		
1. 주식할인발행차금	(554,000)		(554,000)		-	
III. 결손금		1,844,699,945		1,211,879,556		(167,025,943)
1. 미처리결손금	(1,844,699,945)		(1,211,879,556)		(167,025,943)	
자 본 총 계		(745,253,945)		(112,433,556)		832,974,057
부 채 와 자 본 총 계		75,845,034		368,650,396		845,212,612

다. 손익계산서

손 익 계 산 서

제3기 2009년 1월 1일부터 2009년 12월 31일까지

제2기 2008년 1월 1일부터 2008년 12월 31일까지

주식회사 다산자기관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 3(당) 기	제 2(전) 기	제 1 기 감사받지 아니한 재무제표
I. 매출액		-	-
II. 매출원가		-	-
III. 매출총이익		-	-
IV. 판매비와 관리비(주식 12)	635,174,189	1,060,847,391	167,034,528
1. 급여	410,331,037	640,747,190	31,103,600
2. 퇴직급여	17,917,025	98,450,000	0
3. 복리후생비(주식 5)	38,519,736	54,759,229	3,229,748
4. 여비교통비	277,000	1,132,207	406,000
5. 접대비	3,272,600	18,978,580	250,000
6. 통신비	2,894,137	3,403,899	310,430

7. 수도광열비	211,760		434,866		23,510	
8. 세금과공과	8,570,430		19,894,190		4,800,000	
9. 감가상각비(주식 4)	6,947,136		9,526,812		127,600	
10. 임차료	77,794,500		107,404,392		8,565,800	
11. 수선비	154,546		-		-	
12. 보험료	3,385,350		-		-	
13. 차량유지비	4,330,300		9,450,831		533,637	
14. 운반비	204,500		1,658,408		15,000	
15. 교육훈련비	1,844,490		2,639,720		-	
16. 도서인쇄비	392,910		4,249,449		280,000	
17. 사무용품비	481,216		3,588,452		344,310	
18. 소모품비	3,328,092		4,407,684		13,000	
19. 지급수수료	30,707,684		51,088,044		2,297,900	
20. 광고선전비	-		10,052,727		5,000,000	
21. 건물관리비	9,715,740		18,906,015		925,870	
22. 차량렌탈비	10,834,000		-			
23. 용역수수료	3,000,000		-			
24. 잡비	60,000		74,696		10,190	
25. 창업비	-		-		108,797,933	
V. 영업손실		635,174,189		1,060,847,391		167,034,528
VI. 영업외수익		20,015,853		16,294,792		13,585
1. 이자수익	1,133,750		16,190,855		13,585	
2. 단기매매증권평가이익	-		103,779			
3. 전기오류수정이익(주식 7)	18,858,010		-			
4. 잡이익	24,093		158			
VII. 영업외비용		17,662,053		301,014		5,000
1. 이자비용(주식 10)	9,050,083		-		-	
2. 잡손실	8,611,970		301,014		5,000	
VIII. 법인세비용차감전순손실		632,820,389		1,044,853,613		167,025,943

IX. 법인세비용(주석 8)		-		-		-
X. 당기순손실		632,820,389		1,044,853,613		167,025,943
XI. 주당 손익(주석 9)						
기본주당손실		575		1,010		167

2. 연도별 설정 및 환매 현황

(단위 : 주, 원)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고		비고
			설정(발행)		환매				
	주수 (출자 지분수)	금액	주수 (출자 지분수)	금액	주수 (출자지분수)	금액	주수 (출자지분수)	금액	
2007. 12.7	1,000,000	1,000,000,000	-	-	-	-	1,000,000	1,000,000,000	발기인출자
2008. 8. 23	100,000	100,000,000	-	-	-	-	100,000	100,000,000	사모
2010. 2. 23	-	-	3,000,000	3,000,000,000	-	-	3,000,000	3,000,000,000	사모
2010. 4. 6	-	-	400,000	400,000,000	-	-	400,000	400,000,000	사모
2010. 4.21(예정)	-	-	1,000,000	1,000,000,000	-	-	1,000,000	1,000,000,000	사모
2010.4.30(예정)	-	-	6,500,000	6,500,000,000			6,500,000	6,500,000,000	공모
합계	1,100,000	1,100,000,000	10,900,000	10,900,000,000	-	-	12,000,000	12,000,000,000	

※ 상기 금액은 액면금액(1,000원) 기준임

※ 이번 공모 이후에 투자자금 확보를 위하여 추가로 공모를 진행될 수 있음.

3. 투자회사의 출자금에 관한 사항

가. 출자지분의 총수

(2010.4.9 현재)

발행할 출자지분의 총수	발행한 출자지분의 총수	미발행출자지분의 총수
100,000,000주	4,500,000주	95,500,000주

나. 발행한 출자지분의 내용

(2010.4.9 현재)

--	--	--	--	--

구분	종류	발행주식수	발행가액 총액	비고
기명식 보통주	액면 1,000원	4,500,000주	4,500,000,000원	-

4. 집합투자기구의 운용실적

가. 연평균 수익률(세전 기준)

당사는 증권신고서 제출일 현재까지 투자사실이 없으므로 운용실적이 존재하지 않습니다.

나. 연도별 수익률 추이

해당사항 없습니다.

다. 집합투자기구의 자산 구성 현황

(단위:백만원, 2009년 12월 31일 현재)

구분		부동산	부동산 관련 유가증권	유가증권	현금	기타	자산 총액
제3기 (2009.01.01~ 2009.12.31)	자산가액	0	0	0	6	70	76
	비율	0.00%	0.00%	0.00%	7.89%	92.11%	100.00%
제2기 (2008.01.01~ 2008.12.31)	자산가액	0	0	300	8	61	369
	비율	0.00%	0.00%	81.40%	2.06%	16.53%	100.00%
제1기 (2007.12.07~ 2007.12.31)	자산가액	0	0	0	836	9	845
	비율	0.00%	0.00%	0.00%	98.95%	1.05%	100.00%

제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

1. 집합투자업자에 관한 사항

당사는 부동산투자회사(리츠) 중 국내 최초의 자기관리부동산투자회사로서, 상근임직원이 근무하는 실체형 주식회사이며, 당사가 취득하는 자산은 당사의 자산운용전문인력에 의하여 직접관리되어 집합투자업자와 별도의 계약을 체결하지 않았습니다.

2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항

가. 집합투자재산의 운용(지시)업무 수탁회사

해당사항 없습니다.

나. 기타 업무의 수탁회사

해당사항 없습니다.

3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

가. 신탁회사

(가) 위탁계약의 개요

① 계약기간 : 계약의 효력일로부터 1년간(1년 단위 계약 갱신)

② 위탁보수 : 수수료는 총 자산기준으로 1000억 이하인 경우 연0.03%, 1000억 초과인 경우 1000억 초과분에 대해 연0.02%를 적용하기로 한다

③ 주요업무

㉠ 부동산의 보관 및 관리

(ㄱ) “갑”이 “을”에게 위탁하는 모든 부동산에 대한 등기부상 소유권의 보존 및 관리

(ㄴ) “갑”의 의사결정 및 지시에 따라 “갑”이 보유하는 부동산의 처분에 관한 계약의 체결 및 이와 관련된 제3자에 대한 등기 이전

(ㄷ) 등기권리의 기재사항 변경(전세권, 근저당권 설정 등) 업무

(ㄹ) 임차인 등의 요청에 의한 확인서 발급 업무

(ㄴ) 위 각 목의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

㉡ 유가증권의 보관 및 관리

(ㄱ) 유가증권의 인수, 인도 및 보관, 예탁대상 유가증권의 경우 증권예탁원에 예탁하여야 하며, 자체 보관하는 경우 내화금고에 보관하여야 한다.

(ㄴ) 유가증권상 인정되는 원리금 수령, 유무상 청약 등 각종 권리 행사

(ㄷ) 위 각 목의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

㉢ 현금의 보관 및 관리

(ㄱ) “갑”의 운용지시에 따른 현금의 수령, 지급 및 보관

(ㄴ) “갑”의 운용지시에 따른 제세공과금의 지급

(ㄷ) “갑”의 운용지시에 따른 관련 수탁회사에 대한 수수료 및 비용 지급

(ㄹ) “갑”의 운용지시에 따른 계좌개설, 폐지 및 변경 업무

(ㄴ) 위 각 목의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

㉣ “갑”의 해산 시 청산인 또는 청산감독인의 재량에 따라 결정된 필요한 자산관리에 관련된 업무

(나) 자산보관회사에 관한 사항

① 자산보관회사의 개요

- 명칭 : (주) 한국스탠다드차타드제일은행
- 주소 : 서울특별시 종로구 공평동 100
- 최대주주 : 한국스탠다드차타드금융지주(주)

(기준: 2010년 4월 1일)

주주명	소유주식수	소유비율	비고
한국스탠다드차타드금융지주(주)	262,608,618	100%	-

② 기타 투자자에게 필요한 사항
해당사항 없습니다.

나. 일반사무관리회사

(가) 위탁계약의 개요

- ① 계약기간 : 계약의 효력발생일로부터 1년간
- ② 위탁보수 : 총자산액에 대하여 연 0.04%을 매 결산기단위로 결산보고서에 대한 감사의견 제출 후 7일 이내(업무수행기간이 6개월 미만일 경우 일할계산)
- ③ 주요업무
 - ㉠ 발행주식의 명의개서에 관한 업무
 - ㉡ 주식발행에 관한 사무
 - ㉢ 당해 회사의 운영에 관한 사무
 - ㉣ 계산에 관한 사무
 - ㉤ 법령 및 정관에 의한 통지 및 공고업무
 - ㉥ 기타 업무수탁기관에 관한 사항

(나) 일반사무수탁기관에 관한 사항

① 일반사무수탁회사의 개요

- 명칭 : 신한아이타스(주)
- 주소 : 서울특별시 영등포구 여의도동 15-24 익스콘벤처타워 2층
- 고객 및 수탁고 현황

구분		수익증권	뮤추얼펀드	해외펀드
사무관리계약	회사수	31	-	-
	규모	162조	2.43조	26.2조

② 기타 투자자에게 필요한 사항
해당 사항 없습니다.

다. 판매계약

(가) 위탁계약의 개요

- 계약기간 : 계약체결일로부터 주식 모집 완료일까지
- 판매수수료 : 75,000,000원
- 주요업무 : (주)다산자기관리부동산투자회사가 모집하는 기명식 보통주식 6,500,000주를 발행함에 있어 공모, 모집주선을 위탁받아 수행

(나) 판매회사에 관한 사항

- 명칭 : 키움증권(주)
- 주소 : 서울시 영등포구 여의도동 23-7 유화증권빌딩 14층
- 최대주주 : (주)다우기술

(기준: 2009년 6월 30일)

주주명	소유주식수	소유비율	비고
(주)다우기술	8,867,065	54.68%	-

라. 집합투자기구평가회사

해당사항 없습니다.

마. 채권평가회사

해당사항 없습니다.

제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 투자자의 권리에 관한 사항

가. 주주총회 등

(1) 주주총회의 구성

당사는 전체 주주로 구성되는 주주총회를 두며, 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 나뉩니다.

(2) 주주총회 소집 및 의결권 행사방법

(가) 주주총회 소집

제22조(소집시기) ① 이 회사의 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 한다.

② 정기주주총회는 매 결산기 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 이사회 결의와 부동산 투자회사법, 상법 등 관련 법률에 따라 언제든지 소집될 수 있다.

제23조(소집권자) ① 주주총회의 소집은 법령에 다른 규정이 있는 경우를 제외하고는 이사회 결의에 따라 대표이사가 소집한다.

② 대표이사가 유고시에는 이 정관 제40조 제2항의 규정을 준용 한다

제24조(소집통지 및 공고) ① 주주총회를 소집함에는 그 일시, 장소 및 회의의 목적사항 등을 총회일 2주전에 주주에게 서면 또는 전자문서로 통지를 발송하여야 한다.

② 의결권 있는 발행주식 총수의 100분의 1이하의 주식을 소유한 주주에 대한 소집통지는 2주간 전에 주주총회를 소집한다는 뜻과 회의의 일시, 장소 및 목적사항을 서울특별시에서 발행되는 매일경제신문과 머니투데이에 각각 2회 이상 공고하거나 금융감독원 또는 한국거래소가 운영하는 전자공시시스템에 공고함으로써 제1항의 소집통지에 갈음할 수 있다.

제25조(소집지) 주주총회는 본점 소재지에서 개최함을 원칙으로 하되 필요한 경우 이사회 결의로써 본점 인접지역에서도 개최할 수 있다.

(나) 의결권 행사방법

정관 제28조(주주의 의결권) ① 주주는 주식 1주에 대하여 1개의 의결권을 가진다.

② 제1항의 규정에 불구하고 부동산투자회사법 제15조에 따라 이 회사 발행주식총수의 100분의 30을 초과하여 주식을 소유하게 된 경우 그 초과하여 소유한 주식의 의결권은 없는 것으로 한다.

정관 제29조(의결권의 대리행사) ① 주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사하게 할 수 있다.

② 제1항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면(위임장)을 제출하여야 한다.

정관 제31조(서면에 의한 의결권행사)

① 주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.

② 회사는 주주총회의 소집을 통지하거나 주주의 청구가 있는 때에는 총회의 소집통지서에 주주의 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 첨부하여야 한다.

③ 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 제2항의 서면에 필요한 사항을 기재하여, 주주총회 개시 전까지 회사에 제출하여야 한다.

④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 주주총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 산입한다.

(3) 주주총회 결의사항

정관 제32조(주주총회의 결의사항)

① 다음 각 호의 사항은 관계법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식 총수의 4분의1 이상의 승인에 의해 채택된다.

1. 당해 사업연도의 사업계획의 확정
2. 당해 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
3. 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경에 관한 사항
4. 자산보관계약의 체결 또는 변경에 관한 사항
5. 배당에 관한 사항
6. 이사 및 감사의 선임
7. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항

② 다음 각 호의 사항은 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식 총수의 3분의 1 이상의 승인에 의하여 채택된다.

1. 회사의 정관의 변경
2. 액면가 미만으로 주식발행
3. 회사의 자본감소
4. 사후설립
5. 회사의 해산
6. 다른 부동산투자회사와의 합병
7. 회사의 분할 또는 분할합병
8. 회사의 사업이나 자산의 전부 또는 중요한 부분의 양도
9. 다른 부동산투자회사의 영업의 전부의 양수
10. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업 일부의 양수
11. 이사 또는 감사의 해임
12. 부동산개발사업계획의 확정
13. 부동산투자회사법 제19조의 규정에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
14. 기타 상법상 주주총회의 특별결의를 요하는 사항

(4) 반대매수청구권

회사가 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하는 경우, 다른 부동산투자회사와 합병 하고자 하는 경우 및 현물출자에 의하여 신주를 발행하는 경우, 이에 대하여 반대하는 주주가 주주총회 전에 회사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 때에는 당해 주주는 그 주주총회 결의일부터 20일 내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있습니다.

나. 잔여재산분배

당해 회사는 영속회사로서 만기가 정해져 있지 아니하나, 법령이나 정관의 규정에 의하여 해산사유가 발생하여 청산하게 되는 경우에는 청산일 직전 사업연도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배 시에 합산하여 지급하며 이 경우 잔여재산은 여러 회에 걸쳐 분배될 수 있습니다.

다. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권

(가) 회사는 정기주주총회 회일 6주간 전에 다음의 서류와 그 부속명세서 및 영업보고서를 작성하여 감사의 감사를 받아 정기주주총회에 제출할 예정이며, 정기 주주총회 회일의 1주간 전부터 본점에 5년간 비치할 예정입니다.

- ① 대차대조표
- ② 손익계산서
- ③ 이익잉여금 처분계산서 또는 결손금 처리계산서

(나) 회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 투자보고서를, 매분기 종료일 후 45일 이내에 매분기의 투자보고서를 본점에 비치·공시하고 주주 및 채권자가 열람 할 수 있도록 할 예정입니다.

(다) 당해 회사의 주주, 채권자는 결산서류, 감사보고서, 정관, 주주총회 의사록, 이사회 의사록, 주주명부, 이사회 의사록 등을 영업시간 중에 열람할 수 있으며, 그 서류의 등·초본 교부를 청구할 수 있습니다.

(3) 기타 주주의 권리에 관한 사항 : 주주의 주식매수 청구권

회사가 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하는 경우, 다른 부동산투자회사와 합병 하고자 하는 경우 및 현물출자에 의하여 신주를 발행하는 경우, 이에 대하여 반대하는 주주가 주주총회 전에 회사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 때에는 당해 주주는 그 주주총회 결의일부터 20일 내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있습니다.

라. 손해배상책임

자산보관회사, 일반사무수탁회사(이하 관련수탁회사)가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 자기관리부동산투자회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 자기관리부동산투자회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다. 관련수탁회사가 자기관리부동산투자회사 또는 제3자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 이사, 감사 또는 다른 관련수탁회사에게도 귀책사유가 있는 때에는 이들이 연대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

마. 재판관할

당해 회사의 운영과 관련된 분쟁 발생 시 관할법원은 서울중앙지방법원으로 합니다.

○ 주 소 : 137-737 서울시 서초구 서초동 1701-1

○ 연락처 : 교환 (02)530-1114(민원안내)

바. 기타 투자자의 권리보호에 관한 사항

(1) 이 상품에 대한 추가정보를 원하시는 고객은 금융감독원 공시사이트

(<http://dart.fss.or.kr>)에서 자료를 참고할 수 있으며 상품의 집합 투자업자 또는 판매회사에 자료를 요구할 수 있습니다.

(2) 이 상품의 운용실적 등에 관해서는 이 상품의 집합투자업자 또는 판매 회사에 요구할 수 있습니다.

2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항

가. 존속기간

당해 회사는 영속회사로, 따로 존속기간이 정해져 있지 않습니다.

나. 해산사유

당해회사는 회사의 정관 제66조에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다.

(가) 주주총회의 결의

(나) 합병

(다) 파산

- (라) 법원의 해산명령 또는 해산판결
- (마) 국토해양부장관의 영업인가의 취소

다. 영업인가 취소사유

국토해양부장관의 설립인가를 받은 후에도 다음 각 항의 사유에 해당하는 될 경우에는 영업인가 및 설립인가를 취소 받을 수 있습니다. 다만 (가)항 또는 (나)항에 해당하는 경우에는 그 영업인가 또는 설립인가를 취소 받게 됩니다.

- (가) 속임수 그 밖의 부정한 방법으로 국토해양부장관으로부터 설립인가를 받는 경우
- (나) 설립인가의 요건에 부적합하게 되거나 설립인가의 조건을 위반한 경우
- (다) 국토해양부장관은 부동산투자회사법 또는 동 법에 의한 명령이나 처분에 위반한 사실이 있는 때에는 부동산투자회사 등에 대하여 다음 각 호의 1의 조치를 취할 수 있는데, 이러한 조치를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우

- ① 업무의 전부 또는 일부의 정지
- ② 임·직원의 해임 또는 징계의 요구
- ③ 그 밖의 위반사항의 시정에 필요한 조치로서 대통령령으로 정하는 사항

국토해양부장관은 상기한 규정에 의하여 영업인가 또는 설립인가를 취소한 경우에는 국토해양부령이 정하는바에 따라 그 내용을 관보 및 인터넷홈페이지 등을 이용하여 일반인에게 공고하여야 합니다.

[부동산투자회사법]

제44조 (해산) 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 해산한다.

1. 정관에서 정한 존립기간의 만료 그 밖의 해산사유의 발생
2. 주주총회의 결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 제42조에 따른 영업인가의 취소

제44조의2 (청산시 채권자에 대한 최고) 청산인은 취임한 날부터 1개월 이내에 부동산투자회사의 채권자에 대하여 일정한 기간 이내에 그 채권을 신고할 것과 그 기간 이내에 신고하지 아니하면 청산에서 제외된다는 뜻을 2회 이상 공고함으로써 최고하여야 한다. 이 경우 그 신고기간은 1개월 이상으로 하여야 한다.

제42조 (영업인가 등의 취소) ①국토해양부장관은 부동산투자회사 및 자산관리회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제9조에 따른 영업인가 및 제22조의3에 따른 설립인가를 취소할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제2호에 해당하는 경우에는 그 영업인가 또는 설립인가를 취소하여야 한다.

1. 속임수 그 밖의 부정한 방법으로 제9조에 따른 영업인가 및 제22조의3에 따른 설립인가를 받은 경우
 - 1의2. 제10조를 위반하여 최저자본금에 미달한 경우
 - 1의3. 제25조를 위반하여 자산의 구성비율에 미달한 경우
2. 영업인가 또는 설립인가의 요건에 부적합하게 되거나 영업인가 또는 설립인가의 조건을 위반한 경우

3. 제39조제2항의 규정에 의한 조치를 정당한 사유없이 이행하지 아니한 경우

4. 삭제 <2007.7.13>

②제9조제5항은 제1항에 따른 영업인가 및 설립인가의 취소에 관하여 준용한다. <개정 2007.7.13>

제46조 (해산등기의 촉탁) ①국토해양부장관은 제42조에 따른 영업인가의 취소로 부동산투자회사가 해산한 경우에는 부동산투자회사의 소재지를 관할하는 등기소에 해산등기를 촉탁하여야 한다.

②국토해양부장관은 제1항의 규정에 따라 등기를 촉탁하는 경우에는 등기원인을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항

가. 정기보고서

(1) 영업보고서 및 결산서류 제출 등

자산운용과 관련된 중요한 사항(회사의 개황, 자산의 구성현황 및 변경내역, 총수입 금액·수입구조 및 수익률, 영업비용등 지출에 관한 사항, 소유 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황, 유가증권의 소유현황, 부동산개발사업에 관한 사항, 매결산기에 작성하는 투자보고서에 한하여 주주구성 및 주요주주의 현황, 차입에 관한 사항, 주가변동상황, 요약된 대차대조표와 손익계산서, 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항, 부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황 등이 포함되어 있는 매 분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 자산보관 및 일반사무수탁회사 본점 및 각 기관의 인터넷 홈페이지를 통해 비치·공시하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공할 것입니다.

영업인가를 받은 부동산투자회사는 매분기 및 결산기의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토해양부장관 및 금융위원회에 매 결산기 종료일 후 90일 이내, 매분기 종료일 후 45일 이내에 그 투자보고서를 제출하여야 합니다.

[부동산투자회사법]

제37조 (투자보고서) ①영업인가를 받은 부동산투자회사와 자산관리회사는 대통령령이 정하는 바에 따라 매분기 및 결산기의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토해양부장관 및 금융위원회에 대통령령으로 정하는 기한 내에 그 투자보고서를 제출하여야 한다. 다만, 개발전문부동산투자회사는 투자보고서를 국토해양부장관에게 제출하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 투자보고서에는 자산운용과 관련된 중요한 사항이 포함되어야 한다.

제38조 (투자관련서류의 비치 및 공시) 영업인가를 받은 부동산투자회사는 대통령령이 정하는 바에 따라 매분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 비치·공시하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공하여야 한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제40조 (투자보고서) ①법 제37조제1항의 규정에 의한 투자보고서에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2008.2.29, 2008.7.29>

1. 회사의 개황
2. 자산의 구성현황 및 변경내역
3. 총수입금액·수입구조 및 수익률

4. 부동산 영업경비 등 지출에 관한 사항
 5. 소유 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황
 6. 증권의 소유현황
 7. 부동산의 개발사업에 관한 사항
 8. 주주구성 및 주요주주의 현황(매 결산기에 작성하는 투자보고서에 한한다)
 9. 차입에 관한 사항
 10. 주가변동상황
 11. 요약된 대차대조표와 손익계산서
 12. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항
 13. 법 제30조 각호 외의 부분 단서의 규정에 해당하는 거래현황
 14. 그 밖에 자산운용과 관련된 사항으로서 국토해양부장관이 정하는 사항
- ②법 제37조제1항에서 "대통령령이 정하는 기한"이라 함은 결산기 투자보고서의 경우 매 결산기 종료일 후 90일 이내, 매분기 투자보고서의 경우 매분기 종료일 후 45일 이내를 말한다.
- ③부동산투자회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자보고서를, 매 분기 종료일 후 45일 이내에 매분기의 재무제표와 투자보고서를 본점 및 지점에 비치·공시하고 주주 및 채권자가 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ④부동산투자회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자보고서를 당 해 부동산투자회사의 주주 및 채권자에게 송부하여야 한다. 다만, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하는 경우에는 그러하지 아니하다.

(2) 자산운용보고서
해당사항 없습니다.

(3) 자산보관·관리보고서
해당사항 없습니다.

(4) 기타장부 및 서류
해당사항 없습니다.

나. 수시공시

본 공시와 관련하여 당사가 상장할 경우 상장법인의 공시에 관한 규정을 준용합니다.

4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항

가. 이해관계인과의 거래내역
해당사항 없습니다.

나. 집합투자기구간 거래에 관한 사항
해당사항 없습니다.

다. 투자중개업자 선정 기준
해당사항 없습니다.

5. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

해당사항 없습니다.

[붙임] 용어풀이

금융투자상품	이익 추구 혹은 손실 회피 목적으로 만들어진 재산적 가치를 지닌 금융 상품으로 증권 및 파생상품 등이 이에 속합니다.
집합투자	2인 이상의 투자자로부터 자금을 모집하여 금융 투자 상품 등에 투자하여 그 운용 성과를 투자자에게 돌려주는 것을 말합니다.
펀드	집합투자를 수행하는 기구로서 법적으로 집합투자기구라 표현되며 통상 펀드라고 불립니다. 대표적으로 투자신탁 및 투자회사가 이에 해당합니다.
투자신탁	집합투자업자와 수탁회사간 신탁계약 체결에 의해 만들어지는 펀드를 말합니다.
투자회사	설립자본금을 바탕으로 주식회사 형태로 만들어지는 펀드를 말합니다.
수익증권	펀드(투자신탁)에 투자한 투자자들에게 출자비율에 따라 나눠주는 증권으로서 주식회사의 주권과 유사한 개념입니다.
순자산	펀드의 운용 성과 및 투자원금을 합한 금액으로서 원으로 표시됩니다.
증권집합투자기구	집합투자재산의 40% 이상을 주식, 채권 등에 투자하는 펀드를 말합니다
부동산집합투자기구	집합투자재산의 40% 이상을 부동산 및 부동산 관련 증권에 투자하는 펀드를 말합니다.
혼합자산집합투자기구	혼합형 펀드로서 집합투자재산의 40%를 주식, 채권, 특별자산, 부동산 및 부동산 관련 증권에 투자하는 펀드를 말합니다.
개방형	환매가 가능한 펀드를 말합니다.
폐쇄형	환매가 가능하지 않은 펀드를 말합니다
모자형	운용하는 펀드(모펀드)와 이 펀드에만 투자하는 펀드(자펀드)로 구성된 펀드 형태를 말합니다. 자펀드는 모펀드 외에는 투자할 수 없습니다.
종류형	멀티클래스 펀드로서 자금납입방법, 투자자자격, 투자금액 등에 따라 판매보수 및 수수료를 달리 적용하는 펀드입니다.
기준가격	펀드의 가격으로서 매일매일 운용성과에 따라 변경되며 매입 혹은 환매시 적용됩니다.
자본이득	펀드 운용시 주식 및 채권 등에 투자하여 발생한 시세 차익을 말합니다.
배당소득	펀드 운용시 주식 및 채권 등에 투자하여 발생한 이자 및 배당금을 말합니다.
보수	펀드에 가입 후 펀드 운용 및 관리에 대해 고객이 지불하는 비용입니다.
선취수수료	펀드 가입 시 투자자가 판매사에 지불하는 비용입니다.
후취수수료	펀드 환매 시 투자자가 판매사에 지불하는 비용입니다.
환매수수료	펀드를 일정 기간 가입하지 않고 환매할 시 투자자에게 부과되는 비용으로 그

	비용은 펀드에 귀속됩니다.
설정	펀드에 자금이 납입되는 것을 지칭합니다.
해지	펀드를 소멸시키는 행위로서 투자회사의 해산과 유사한 개념입니다.
투자자총회	집합투자계약상의 중요 사항을 변경할 때 펀드의 모든 가입자들이 모여서 의사 결정하는 기구. 그 방법 및 절차는 법령 및 해당 규약에 따릅니다.
자산운용협회 펀드코드	자산운용협회가 투자자들이 쉽게 공시사항을 조회·활용할 수 있도록 펀드에 부여하는 5자리의 고유 코드를 말합니다.
원천징수	소득금액 또는 수입금액을 지급할 때, 그 지급자(보통은 판매회사)가 그 지급받는 자(투자자)가 부담할 세액을 미리 국가를 대신하여 징수하는 것을 말합니다.
비교지수	벤치마크로 불리기도 하며 펀드 성과의 비교를 위해 정해놓은 지수입니다. 일반적으로 Active 펀드는 그 비교지수 대비 초과 수익을 목표로 하며 인덱스 펀드는 그 비교지수 추종을 목적으로 합니다.
레버리지효과	차입 등의 방법으로 투자원본보다 더 많이 투자함으로써 투자성과의 크기를 극대화하는 효과를 말합니다. 상승하면 원본으로 투자하는 것보다 수익이 더 크지만 하락하면 오히려 손실이 더 커질 수 있습니다.
선물환거래	미래의 거래 환율 가격을 현재 시점에서 미리 정해놓는 거래를 말합니다.
금리스왑	금융 기관끼리 고정금리와 변동금리를 일정기간동안 상호교환하기로 약정하는 거래를 말하여 금리상승에 따른 위험을 줄이기 위해 주로 활용됩니다.
성과보수	집합투자업자가 펀드의 성과에 따라 추가적으로 받는 보수를 말하여 사모 펀드에만 허용이 되고 있습니다.
신주인수권부 사채	주식회사가 신주를 발행하는 경우 미리 약정된 가격에 따라 일정한 수의 신주인수를 청구할 수 있는 권리가 부여된 사채입니다.
자산유동화증권	자산유동화증권이란 자산을 담보로 발행된 채권을 말합니다.
전환사채	사채로 발행되나 일정 기간 이후에 주식으로 전환할 수 있는 권리가 주어지는 사채를 말합니다.
주식워런트	주식워런트는 특정 주식을 미리 정한 가격에 사고 팔 수 있는 권리증서로 주식 옵션과 유사합니다.