

부동산투자회사 등에 관한 감독규정

국토교통부 훈령 제1840호(개정 2024.12.26)

제1장 총칙

제1조(목적) 이 훈령은 「부동산투자회사법」(이하 “법”이라 한다)·같은 법 시행령(이하 “영”이라 한다)·같은 법 시행규칙(이하 “규칙”이라 한다)에서 국토교통부장관에게 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 훈령에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- “인수회사”란 부동산투자회사의 위탁을 받아 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제11항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하는 자를 말한다.
- 제1호 이외에 이 훈령에서 사용하는 용어의 뜻은 법·시행령·시행규칙에서 정하는 바에 의한다.

제2장 부동산투자회사의 업무감독

제3조(투자설명서 작성·제공) ① 부동산투자회사가 법 제17조제1항에 따

라 발행하는 주식의 인수청약을 권유하는 경우에는 투자설명서를 해당 부동산투자회사의 본·지점(위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사는 본점에 비치한다)에 비치하고 다음 각 호에 해당하는 자에게 제출하여야 한다.

1. <삭 제>

2. 금융위원회

3. 인수회사

4. 판매회사(영 제19조제1항의 규정에 의한 "판매회사"를 말한다. 이하 같다)

5. 자산관리회사

6. 그 자산의 투자·운용에 관한 자문 및 평가 등의 계약을 체결한 부동산투자자자문회사

② 부동산투자회사 및 제1항제3호부터 제6호까지 규정하고 있는 자는 투자설명서를 본점 기타 영업소에 비치하고 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하는 방법으로 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

③ 부동산투자회사는 투자자가 당해 부동산투자회사에 대한 내용을 쉽게 이해할 수 있도록 평이한 언어로 투자설명서를 작성하여야 한다.

④ 부동산투자회사는 투자설명서 기재내용 중 투자자의 투자판단에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항이 변경된 경우에는 지체 없이 당해 투자설명서를 보정하여 제1항 각 호의 자에게 제출하고 제2항에 따라 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑤ 부동산투자회사 또는 인수회사·판매회사는 해당 부동산투자회사의 주식의 인수를 청약하고자 하는 자에 대하여 투자설명서를 제공하고 투자설명서의 주요 내용에 관하여 신의에 따라 성실하게 설명하여야 한다.

⑥ 부동산투자회사 또는 인수회사·판매회사는 투자자로부터 부동산투자회사 주식의 인수를 청약 받는 경우 주식청약서 등에 투자설명서의 주요내용을 설명한 사실 및 투자설명서를 교부한 사실을 확인하는 투자자의 자필서명(기명날인 또는 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명을 포함한다)을 받아야 한다.

⑦ 부동산투자회사 또는 인수회사·판매회사는 해당 부동산투자회사가 발행한 주식을 인수한 투자자가 해당 부동산투자회사 주식의 추가인수의 청약을 하는 경우에는 제5항에 따른 투자설명서의 제공 및 설명을 생략할 수 있다. 다만, 제4항에 따라 투자설명서를 보정하여야 하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑧ 부동산투자회사 또는 인수회사·판매회사는 인터넷 등 전자매체를 이용하여 투자설명서를 제공할 수 있다.

제4조(투자설명서 양식) ① 자기관리 부동산투자회사가 영업인가를 받은 날부터 6개월(이하 "최저자본금준비기간"이라 한다) 이내에 작성하여야 하는 투자설명서는 별지 제1호서식에 의하며, 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사가 최저자본금준비기간 이내에 작성하여야 하는 투자설명서는 별지 제3호서식에 의한다.

② 자기관리 부동산투자회사가 최저자본금준비기간이 지난 후 작성하여야 하는 투자설명서는 별지 제2호서식에 의하며, 위탁관리부동산 투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사가 최저자본금준비기간이 지난 후 작성하여야 하는 투자설명서는 별지 제4호서식에 의한다.

제5조(실사보고서 양식) 법 제24조제3항에 따른 실사보고서는 별지 제5호 서식에 의하여 작성한다.

제5조의2(신용평가) ① 부동산투자회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 증권시장에 주식을 상장한 후 최초 결산일(제2호에 해당하는 경우에는 2020년 2월 21일 이후 최초로 도래하는 결산일을 말한다)부터 1년이 경과하면 그 날부터 5개월 이내에 법 제25조의3제1항에 따른 신용평가를 받아야 한다.

1. 증권시장에 주식을 상장한 후 최초 결산일 또는 그 결산일부터 1년이 되는 날을 기준으로 영 제29조제1항에 해당하는 경우

2. 2020년 2월 21일 전에 증권시장에 증권을 상장한 경우에는 2020년 2월 21일 이후 최초로 도래하는 결산일 또는 그 결산일부터 1년이 되는 날을 기준으로 영 제29조제1항에 해당하는 경우

② 부동산투자회사가 유상증자 등이 있는 후 최초로 도래하는 결산일 또는 그 결산일부터 1년이 되는 날을 기준으로 영 제29조제1항에 해당하는 경우에는 최초로 도래하는 결산일로부터 1년이 경과하면 그 날부터 5개월 이내에 법 제25조의3제1항에 따른 신용평가를 받아야 한다.

③ 제1항 또는 제2항에 따라 신용평가를 받은 회사는 매년 1회 이 법에 따른 신용평가를 받아야 한다. 다만, 신용평가를 받기 전 도래한 최근 결산일 당시 영 제29조제1항에 해당하지 않는 경우에는 신용평가를 받지 않을 수 있으며, 그 이후 결산일에 영 제29조제1항에 해당하게 되는 경우에는 해당 결산일로부터 5개월 이내에 법 제25조의3제1항에 따른 신용평가를 받아야 한다.

④ 자기관리 부동산투자회사 또는 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조

정 부동산투자회사의 자산관리회사는 신용평가를 받은 결과(신용등급을 포함한다)를 신용평가를 받은 날부터 10일 이내에 영 제29조제3항 각 호의 기관에 제출하여야 한다.

⑤ 영 제29조제3항제3호에서 "국토교통부장관이 정하여 고시하는 협회"란 법 제49조의4에 따라 설립된 "한국리츠협회"를 말한다.

제6조(관련서류의 비치·공시) ① 자기관리 부동산투자회사는 다음 각 호의 서류를 본점 및 지점에 비치하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공하여야 한다.

1. 정관
2. 임원·자산운용전문인력의 현황
3. 재무제표 및 감사보고서
4. 투자설명서
5. 투자보고서
6. 실사보고서(첨부서류를 생략한다)
7. 그 자산의 투자·운용에 관한 위탁계약을 체결한 경우에는 그 사본
8. 내부통제기준
9. 주주총회의사록
10. 이사회 의사록

② 위탁관리 부동산투자회사·기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사·인수회사·판매회사·자산보관기관·사무수탁회사는 업무를 위탁한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사와 관련된 다음 각 호의 서류를 본점에 비치하고 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부

동산투자회사의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하여야 한다.

1. 정관
2. 재무제표 및 감사보고서
3. 위탁관리 부동산투자회사·기업구조조정 부동산투자회사의 임원 및 자산관리회사의 자산운용전문인력의 현황
4. 투자설명서
5. 투자보고서
6. 실사보고서(첨부서류를 생략한다)
7. 자산관리회사·자산보관기관·인수회사·판매회사 및 사무수탁회사와 체결한 업무위탁계약서 사본
8. <삭 제>
9. 주주총회의사록
10. 이사회 의사록

③ 자기관리 부동산투자회사의 주주 및 채권자는 영업시간 중 언제든지 제1항에 따라 비치된 서류를 열람할 수 있으며 그 서류의 등본 또는 사본의 교부를 청구할 수 있다.

④ 사무수탁회사가 제2항 각 호의 서류를 작성·비치하는 경우에는 이를 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사가 작성·비치한 것으로 본다.

⑤ 자기관리 부동산투자회사, 사무수탁회사 및 자산관리회사는 제1항 또는 제2항 각 호의 서류(제1항제8호는 제외한다)를 법 제49조의6에 따른 부동산투자회사 정보시스템 및 인터넷 홈페이지 등에 그 사유발생일로부터 10일 이내에 공시하여야 한다.

제7조(투자보고서의 작성·제출) 법 제37조제1항 및 영 제40조제1항 및 제2항에 따라 투자보고서를 제출하는 자기관리 부동산투자회사 또는 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 투자보고서를 별지 제6호서식에 의하여 작성하여 국토교통부장관 및 금융위원회에 제출하여야 한다.

제8조(보고사항) ① 부동산투자회사는 다음 각 호의 사항을 그 발생일로부터 10일 이내에 국토교통부장관 및 금융위원회에 보고하여야 한다.

1. 법 제41조제1항 각 호의 어느 하나에 규정된 사항
 2. 영 제8조제1항제6호에 관한 사항의 변경(자기관리 부동산투자회사에 한한다)
 3. 내부통제기준의 변경(자기관리부동산투자회사에 한한다)
- ② 부동산투자회사는 제1항에 따라 보고를 하는 경우 보고사항을 입증할 수 있는 관련서류를 첨부하여야 한다.

제8조의2(정보의 공시) ① 영 제40조의2제2항제2호에서 "국토교통부장관이 정하여 고시하는 부실자산"이란 발행인 또는 거래상대방의 부도, 회생절차개시신청 또는 파산절차의 진행 등으로 인하여 원리금의 전부 또는 일부의 회수가 곤란할 것이 명백히 예상되는 자산을 말한다.

② 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원(이하 "한국부동산원"이라 한다)은 영 제40조의2제6항에 따른 공시와 관련한 서식과 작성방법, 기재사항 등에 관한 구체적 기준을 정할 수 있다.

③ 한국부동산원은 제2항에 따른 기준을 정하거나 변경한 때에는 미리 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

제8조의3(부동산투자회사의 대출방법 및 절차 등) ① 영 제17조의2제2항제4호에서 “국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 정관에 다음 각 목의 사항을 기재할 것

가. 대출투자금액(대출채권을 매입하거나 양도받는 행위는 제외한다)이 부동산투자회사의 자기자본(자산총액에서 부채총액을 뺀 가액)에서 차지하는 비중의 한도

나. 대출의 대상

2. 내부적인 투자판단 과정에 따라 대출의 최종적 의사결정이 가능하도록 대출의 심사, 한도, 계약, 담보설정 등 대출 실행 및 대출금 회수에 관한 절차와 기준이 포함된 내부통제기준을 갖출 것

3. 영 제17조의2제1항 각 호 외의 자에게 대출하지 아니하며, 이를 회피할 목적의 연계 거래를 이용하여 대출하지 아니할 것

4. 대출을 실행하는 경우 그 실행일로부터 10일 이내에 부동산투자회사 정보시스템에 공시할 것

② 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사가 법 제21조제2항제3호에 따른 대출을 하고자 하는 경우 해당 부동산투자회사로부터 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제1항제2호를 갖추어야 한다.

제3장 자산관리회사 업무감독

제9조(자산관리회사의 행위준칙) ① 자산관리회사는 자산운용전문인력이 아닌 자로 하여금 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산의 투자·운용과 직접적으로 관련된 업무를 행하게 하여서는 아니 된다.

② 자산관리회사는 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산의 투자·운용업무에 관하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 자산의 투자·운용업무를 위탁한 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사에 대하여 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
2. 위탁받는 자산의 운용으로 인하여 발생한 손실의 전부 또는 일부를 자산관리회사가 부담하거나 자산의 투자·운용업무를 위탁한 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사에 대하여 이를 약속하는 행위
3. 법 제33조 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위

제9조의2(자산관리회사의 경영건전성 기준) ① 영 제22조의2제1항제1호의 자본의 적정성 유지에 관한 사항에 따라 자산관리회사는 다음 각 호의 사항을 준수해야 한다.

1. 자산관리회사는 자기자본(자산총액에서 부채총액을 뺀 가액을 말한다. 이하 같다)을 인가 요건 금액 이상으로 유지해야 한다.
2. 유지요건의 판단기준은 매 회계연도 말로 한다.

② 영 제22조의2제1항제2호의 위험의 관리에 관한 사항에 따라 자산관리회사는 다음 각 호의 사항을 준수해야 한다.

1. 자산관리회사는 각종 거래에서 발생하는 위험을 적시에 인식·평가·감시·통제하는 등 위험관리를 위한 체제를 갖추어야 한다.

2. 자산관리회사는 위험을 관리하기 위하여 필요한 지침(이하 "위험관리지침"이라 한다)을 마련하고, 이를 준수하여야 한다.

3. 위험관리지침에는 다음 각 목의 사항이 포함되어야 한다.

가. 자산관리회사가 내부적으로 관리하여야 하는 최소영업자본액의 수준(일정한 변동범위를 포함한다)

나. 운용자산의 내용과 위험의 정도

다. 자산의 운용방법

라. 고위험 자산의 기준과 운용한도

마. 자산의 운용에 따른 영향

바. 단기차입금 한도

사. 내부적인 보고 및 승인체계

아. 위반에 대한 내부적인 징계내용 및 절차 등에 관한 기본적인 사항

자. 내부통제에 관한 사항

차. 위험관리조직의 구성 및 운영에 관한 사항

카. 그 밖에 위험관리를 위해 필요한 사항

4. 자산관리회사의 이사회는 위험관리에 관한 다음 각 목의 사항을 심의·의결한다. 다만, 효율적인 위험관리를 위하여 필요하다고 인정되는 경우 이사

회 내에 위험관리를 위한 위원회(이하 "위험관리 위원회"라 한다)를 두고 그 업무를 담당하게 할 수 있다.

가. 경영전략에 부합하는 위험관리 기본방침 수립

나. 자산관리회사가 부담 가능한 위험수준의 결정

다. 적정투자한도 또는 손실허용한도 승인

라. 위험관리지침의 제정 및 개정

③ 영 제22조의2제1항제3호의 내부통제기준 운영의 적정성, 그 밖의 경영건전성을 유지하기 위해 필요한 사항에 따라 자산관리회사는 다음 각 호의 사항을 준수해야 한다.

1. 자산관리회사는 적정한 자산관리업무의 수행을 위해 내부통제기준을 설정하고, 관련 규제를 준수해야 한다.

2. 자산관리와 관련한 내부통제기준에는 다음 각 목의 내용이 포함되어야 한다.

가. 임직원의 이해충돌방지 등 행위준칙의 설정

나. 관련 규제 준수 방안

다. 수탁재산의 구분 관리체계

라. 기타 투자자의 보호와 관련된 정책

제9조의3(경영실태평가의 기준 및 방법 등) ① 영 제47조의7제1항제3호에 따라 한국부동산원장은 자산관리회사의 경영 및 재무건전성을 판단하기 위해 자산관리회사의 재무상황과 업무상태 및 위험을 종합적으로 분석·평가(이하 "경영실태평가"라 한다)해야 한다.

② 경영실태평가는 별표 1의 평가부문별로 계량항목과 비계량항목으로 구분

하여 평가하고 부문별 평가결과를 고려하여 종합평가등급을 결정한다.

③ 경영실태평가 중 계량항목 평가는 제11조제1항에 따른 회계기간의 말일에 작성하는 영업보고서의 제출기한 이후 2개월 이내에 실시하며, 비계량항목 평가는 수시 또는 정기적으로 실시할 수 있다.

④ 경영실태평가의 요소별 평가항목과 종합평가등급에 대한 세부 평가방법은 국토교통부장관의 승인을 받아 한국부동산원장이 정한다.

⑤ 경영실태평가의 종합평가등급은 1등급(우수), 2등급(양호), 3등급(보통), 4등급(취약), 5등급(위험)의 5단계로 구분하며, 등급에 따른 개념은 별표 2와 같다.

⑥ 한국부동산원장은 제5항의 등급을 결정하기 위해 경영실태평가 위원회를 설치하며, 자산관리회사 경영실태평가의 최종등급은 해당 위원회의 의결과 국토교통부장관의 승인을 거쳐 결정된다.

⑦ 국토교통부장관은 자산관리회사에 대한 경영실태평가의 최종종합등급이 결정되면 해당 자산관리회사에 평가등급과 개선권고 등을 통보할 수 있다.

⑧ 국토교통부장관은 자산관리회사에 대한 경영실태평가 결과를 법 제39조의 감독 및 검사업무에 반영할 수 있다.

⑨ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 회사는 제1항에 따른 경영실태평가를 받지 않을 수 있다.

1. 국가 또는 지방자치단체가 자본금의 100분의 50 이상을 출자한 법인으로
서 법령에 따라 경영평가 또는 이에 준하는 평가를 받는 기관
2. 법 제22조의3에 따른 설립인가 해당연도 및 그 다음연도 내에 있는 자산관리회사

제9조의4(경영개선권고) ① 국토교통부 장관은 다음 각 호의 어느 하나에

해당하는 자산관리회사에 대해 필요한 조치를 이행하도록 권고할 수 있다.

1. 경영실태평가의 결과가 4등급 이하인 경우
2. 영 제40조의2제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 제1호에 해당할 가능성이 높은 경우
3. 자기자본이 법 제22조의3제1항에 따른 인가 기준에 미달할 가능성이 높은 경우

② 제1항 각 호 외의 부분 중 "필요한 조치"는 인력 및 조직운용의 개선, 경비절감, 부실자산의 처분, 자기자본 감소행위의 제한, 신규업무 진출의 제한, 자본금의 증액 또는 감액, 대손충당금의 설정 등을 말한다.

제9조의5(경영개선계획의 제출 및 평가 등) ① 제9조의4에 해당하는 자산관리회사는 같은 조 제2항에 따른 조치의 통보일로부터 2개월 이내에 경영개선계획을 국토교통부장관에게 제출해야 한다.

② 국토교통부장관은 경영개선계획을 제출받은 날로부터 1개월 이내에 승여부를 결정해야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항의 경영개선계획을 승인하지 아니할 경우 법 제22조의3제10항에 따라 경영건전성 확보를 위해 필요한 조치를 명할 수 있고, 이 명령이 이행되지 않는 경우 법 제39조제2항에 따른 조치를 취할 수 있다. 해당 조치를 하는 경우 국토교통부장관은 해당 자산관리회사에 그 근거와 이유를 제시해야 한다.

④ 경영개선계획을 승인받은 자산관리회사는 매분기말부터 10일 이내에 이행실적을 국토교통부장관에게 제출해야 한다.

제10조(자산관리회사의 보고사항) ① 자산관리회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 그 사유가 발생한 날로부터 10일 이내에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

1. 정관의 변경
 2. 회사의 상호 및 소재지의 변경
 3. 자본금에 관한 사항의 변경
 4. 임원의 변경
 5. 자산운용전문인력의 변경
 6. 주요 주주(주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주를 말한다)의 변경
 7. 내부통제기준의 변경
 8. 영 제21조에 따른 경영사실
 9. 자산운용을 위탁받은 부동산투자회사의 발행주식 총수의 100분의 10 이상의 주식을 취득한 사실
- ② 자산관리회사가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 보고하는 경우 관련사항을 입증할 수 있는 서류를 첨부하여야 한다.

제11조(영업보고서의 제출) ① 자산관리회사는 영업보고서를 금융위원회에 제출하고, 법 제37조제4항에 따른 방법으로 공시하여야 한다. 이 경우 영업보고서의 작성시기 및 제출·공시기한은 영 제40조제1항과 제2항을 각각 준용한다.

② 제1항에 따른 영업보고서는 별지 제7호서식에 따라 작성한다.

제11조의2(지주회사 규정 적용 제외 보고) 법 제49조제5항에 따라 지주회사

에 관한 규정을 적용받지 않는 부동산투자회사의 자산관리회사는 별지 제 8호 서식 및 첨부서류를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

제4장 보칙

제12조(외국어로 된 자료) ① 부동산투자회사 및 자산관리회사가 이 훈령에 의하여 국토교통부장관 및 금융위원회에 제출하는 서류 중 외국어로 작성된 서류는 국문으로 번역된 요약본을 첨부하여야 한다.

② 제1항에 따라 제출된 서류 중 외국어로 작성된 서류의 내용이 국문으로 번역된 서류의 내용과 다른 경우에는 국문으로 번역된 서류의 내용이 우선한다.

제13조(재검토기한) 국토교통부장관은 이 훈령에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2025년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부 칙

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

경영실태평가 요소별 평가항목

1. 경영실태평가 요소별 평가항목

평가부문	계량항목	비계량항목
자본적정성	자기자본 규모	- 적정 자본 유지 가능성 - 자기자본 유지 정책
수익성	- 총자산순이익률 - 수지비율	- 손익구조 변동요인의 적정성 - 영업별 수익과 비용의 특성
수탁 자산관리 적정성	- 적정 수탁자산 - 수탁자산 증감률 - 자산운용전문인력	- 수탁자산 위험관리체제의 적정성 - 수탁자산 운용의 합리성
내부통제	리츠 관련 법규 위반	- 내부통제기준 설정·운영 적정성 - 규정 위반의 특성 및 정도

2. 계량항목의 평가지표는 다음과 같음

- 가. 자기자본 규모는 결산기 영업보고서 기준 자본총계로 측정
- 나. 총자산순이익률은 (당기순이익/자산총계)로 측정
- 다. 수지비율은 (영업수익/영업비용)으로 측정
- 라. 수탁자산은 결산기 영업보고서 기준 수탁자산 규모로 측정
- 마. 수탁자산 증감률은 결산기 영업보고서 기준 전기말 수탁자산 대비 당기말 수탁자산의 증감률로 측정
- 바. 자산운용전문인력의 적정성은 법정 최소 전문인력 이상으로 수탁재산 규모, 수탁리츠 수 등을 고려하여 산정한 필요 인력으로 산정
- 사. 내부통제 관련 계량 점수는 리츠 관련 법규 위반의 건수 및 징계의 경중 등을 기준으로 평가함

종합평가등급

평가 등급	평가	평가수준
1등급	우수 (Strong)	○ 경영 전반에 걸쳐 건전경영이 이루어지고 있어 정상적인 감독상의 주의만 요구됨 - 시장 환경변화에 대한 적응력이 강함 - 리츠의 자산관리 상태가 우수함
2등급	양호 (Satisfactory)	○ 전반적으로 건전경영이 이루어지고 있으나 약간의 취약점이 발견되어 부분적인 시정이 필요할 수 있음 - 대체로 안정적이고 영업여건의 변화에 잘 적응할 수 있음 - 리츠의 자산관리 상태가 비교적 양호함
3등급	보통 (Less than Satisfactory)	○ 재무상태, 내부통제, 법규 준수 측면에서 일부 취약점들이 노출되고 있어 이를 시정하기 위한 주의가 요구될 수 있음 - 환경변화에 대한 대응능력이 다소 부족하며 1-2등급에 비해 외부 여건의 영향을 많이 받음 - 리츠의 자산관리 상태가 보통임
4등급	취약 (Deficient)	○ 재무상태가 취약하고 경영상 여러 문제들이 발생할 소지가 있음 - 시장환경변화에 대한 대응능력이 부족함 - 자산관리 지속성의 문제가 발생할 소지가 있음 - 리츠 자산관리 상태가 미흡함
5등급	위험 (Critically Deficient)	○ 재무상태가 악화되어 자산관리 지속 가능성이 낮음 - 리츠 자산관리 운용능력이 매우 취약 - 조속한 시정 조치가 필요

투 자 설 명 서

(부동산투자회사가 최저자본금 준비기간 이내에 주식을 발행하는 경우)

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

1. 회 사 명 :

본 점 소 재 지 :

(전 화) :

대 표 이 사 :

2. 총 모 집 액 :

3. 모집하고자 하는

주식의 종류 및 수 : _____

4. 청 약 기 간 :

5. 청 약 장 소 :

6. 납 입 기 일 :

7. 납 입 장 소 :

8. 투자설명서 비치 및 공시장소 :

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.

(붉은 글씨로 기재)

제 1 부 모 집 의 개 요

I. 모 집 의 요 령

1. 모 집 주 식 의 내 용

구 분	종 류	모 집 주 수	주 당 발 행 가 액	모 집 총 액	비 고

2. 모 집 의 방 법

모 집 대 상	주 수 (%)	주 당 모 집 가 액	모 집 총 액	비 고
일 반 모 집	주(%)			
발 기 인 출 자	주(%)			
기 타	주(%)			
합 계	주(100%)			

3. 인 수 에 관 한 사 항

[인수 방법 :]

인 수 인		인 수 주 식 의 종 류 및 수	인 수 조 건
명 칭	주 소		

※ 인수 방법은 총액인수, 잔액인수, 모집의 주선 등 그 구체적 방법을 기재

※ 인수조건은 인수수수료 등 인수와 관련된 세부내용을 기재

4. 모 집 의 조 건

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	
주 당 모 집 가 액	
청 약 단 위	
청 약 기 일	
청 약 증 거 금	
납 입 기 일	
배 당 기 산 일 (결 산 일)	

5. 모 집 의 절 차

가. 공고의 일자 및 방법

나. 청약방법

※ 각 청약대상자별로 구분하여 청약방법 및 절차, 청약한도, 청약시 유의사항 등을 기재
다. 청약취급처

라. 청약결과 배정방법

마. 주권교부에 관한 사항

6. 기타 모집에 관한 사항

가. 주권교부일 이전의 주식양도의 효력

※ 주권교부일 이전에 주식양도시 회사에 대한 권리의무관계 등을 기재

나. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

※ 청약증거금을 주금의 납입으로 자동대체하는 경우 그 사실, 청약증거금에 대한 이자, 청약
증거금의 반환일자 및 방법 등을 기재

다. 주금납입장소 및 납입일

라. 기타의 사항

II. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

※ 부동산투자회사법 제20조에 따라 한국거래소의 유가증권시장 상장규정이나 코스닥시장
상장규정의 상장기준을 충족하는 경우 지체없이 상장한다는 사실

※ 당해 주식을 한국거래소가 개설하는 유가증권시장이나 코스닥시장에 상장하는 경우 그 사
실, 상장예정일자, 상장일 이후 한국거래소에서 매매할 수 있다는 뜻

2. 기타 중요한 사항

※ 최저자본금 준비기간이 끝난 후에 모집총액이 최저자본금에 미달하는 경우 영업인가가 취소
될 수 있다는 뜻

※ 일정한 시기까지 부동산투자회사의 최저자본금이 충족되지 아니하는 경우에는 주식의 인수
청약자는 당해 청약을 취소할 수 있다는 뜻

※ 기타 유가증권신고서의 다른 부분에 기재되지 아니한 사항으로서 투자자가 당해 유가증권
에 투자를 함에 있어서 유의하여야 할 중요한 사항

제 2 부 발 행 인 에 관 한 사 항

I. 회사의 개황

1. 회사의 사업목적

2. 회사의 설립취지 및 그 성격

3. 회사의 구조

※ 회사의 기관 및 위탁계약을 맺을 회사와의 관계 등을 도표 형식으로 기재

4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	최저자본금 준비기간 이내에 발행하는 주식의 총수	발행가액

주) 최저자본금 준비기간 이내에 발행하는 주식의 총수를 상한 및 하한을 정한 경우 그 내용을 기재

5. 주식사무에 관한 사항

결산일	월일	정기주주총회	월중
주주명부 폐쇄시기		공고게재 신문	
주권의 종류		명의개서 대리인	

6. 정관에 존속기간 및 해산사유를 정한 경우 그 내용

II. 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

1. 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 또는 연혁	비고

※ 비고란에는 법 제7조제1항의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력(주요근무처, 근무기간 및 직위 등)을 구체적으로 기재

2. 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 또는 연혁	비고

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력(주요근무처, 근무기간 및 직위 등)을 구체적으로 기재

3. 임원의 보수지급기준

※ 상근, 비상근으로 구분하여 기재

4. 자산운용전문인력에 관한 사항

※ 자산운용전문인력의 성명, 나이, 주요경력 및 운용실적 등을 기재

Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

1. 자산운용의 기본방침

2. 주요 투자대상 및 투자계획

※ 투자대상 자산의 종류 및 투자기준·계획에 관하여 기재하되, 종류별·지역별 등으로 구분에 의한 예정 투자비율이 있는 경우 그 비율을 기재

3. 투자와 관련된 위험

4. 투자제한

※ 법령상 제한내용 및 정관에 기재된 모든 투자제한 사항 및 근거를 구체적으로 기술

5. 이익 등의 배당방법

※ 부동산투자회사법 제28조의 규정에 의거 당해연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 현금 배당한다는 사실을 기재

※ 배당방침, 배당금 지급시기 및 결정방법 등을 기재하고, 내부 유보된 이익의 운용방침, 재투자 시 수수료 및 재투자를 반대하는 경우 의사표시방법 등을 별도기재

6. 자산평가 및 공시방법

가. 자산평가방법

※ 법령 및 정관에 정한 방법을 구체적으로 기재하되, 시가로 평가하기 곤란한 자산의 평가방법을 회사가 별도로 정한 경우 이를 추가 기재

나. 공시방법

- 1) 산출주기 :
- 2) 공시시기 :
- 3) 공시방법 :
- 4) 공시장소 :

※ 매분기마다 공시되는 투자보고서에 의하여 자산의 현황 등이 자세히 공시됨을 기재하고 회사가 추가로 공시하고자 하는 시기가 있는 경우에는 추가로 기재

제 3 부 업무위탁에 관한 사항

I. 부동산투자자문회사에 관한 사항

(그 자산의 투자·운용의 자문 및 평가 등에 관한 계약을 체결하는 경우)

1. 회사의 개요

※ 회사의 명칭, 주소 및 연혁 등을 기재

2. 최근 2사업연도의 요약재무내용

※ 신설 법인인 경우는 설립후 2년간의 추정재무제표

3. 회사의 자문 및 평가등과 관련된 주요실적

4. 자산운용전문인력에 관한 사항

※ 자산운용전문인력의 성명·학력·나이·주요경력 및 운용실적 등을 기재하되, 당해 부동산투자회사로부터 위탁받은 업무를 처리하는 자산운용전문인력에 대해서는 별도로 그 내용을 구체적으로 기재

5. 자산의 투자·운용등의 자문 및 평가등의 위탁계약의 개요

※ 계약의 주요내용 및 수수료 등을 구체적으로 기재

II. 자산보관기관에 관한 사항

1. 자산보관기관의 개요

※ 기관의 명칭, 주소 및 연혁 등을 기재

2. 자산보관위탁계약의 개요

※ 계약의 주요내용 및 보관수수료 등을 구체적으로 기재

III. 기타 자산의 투자·운용에 관한 위탁계약에 관한 사항

1. 기타 자산의 투자·운용에 관한 업무수탁기관의 개요

※ 기관의 명칭, 주소 및 연혁, 주요실적 등을 기재

2. 기타 자산의 투자·운용에 관한 업무위탁계약의 개요

※ 계약의 주요내용 및 위탁수수료 등을 구체적으로 기재

IV. 위탁보수 등에 관한 사항

구 분	지급대상	지급금액	지급시기	비 고
투자자문 수수료				
자산보관 수수료				
기타 자산의 투자·운용의 위탁에 따른 수수료				
기 타 비 용				

※ 관리보수의 지급상한을 별도로 정한 경우 그 내용을 추가적으로 기재

제 4 부 기타 필요한 사항

1. 주주의 권리에 관한 사항

가. 의결권에 관한 사항

※ 서면투표를 실시할 예정인 경우 그 절차 및 방법을 구체적으로 기재

나. 배당에 관한 사항

다. 잔여재산 분배에 관한 사항

라. 기타사항

2. 과세처리에 관한 사항

가. 발행회사에 대한 과세

나. 주주에 대한 과세

다. 기타사항

3. 재판관할에 관한 사항

※ 관할재판소 및 주소 등을 구체적으로 기재

4. 손해배상책임에 관한 사항

5. 투자자금의 회수방법

※ 상장 후 한국거래소가 개설한 유가증권시장이나 코스닥시장 또는 정관에 정한 방법에 의해
서만 투자자금을 회수할 수 있다는 내용

6. 기타 공시관련사항

가. 투자보고서

나. 정관

다. 계약서

라. 주당 순자산가치

※ 공시방법 및 시기를 구체적으로 기재

투 자 설 명 서

(부동산투자회사가 최저자본금 준비기간이 지난 후 주식을 발행하는 경우)

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

1. 회 사 명 : _____
본 점 소 재 지 : _____
(전 화) : _____
대 표 이 사 : _____
2. 발 행 가 액 : _____
3. 발행할 주식의 종류 및 수 : _____
4. 발 행 일 : _____
5. 인수회사명 및 주소 : _____
6. 투자설명서 비치 및 공시장소 : _____

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.

(붉은 글씨로 기재)

제 1 부 개 요

I. 당해 부동산투자회사의 개요

1. 투자운용목적

※ 당해 부동산투자회사의 주된 운용목적을 기재

(예시) 이 부동산투자회사는 상업용부동산 전문회사로서 수익잠재력이 있음에도 불구하고 상대적으로 저효율적으로 운영되는 상업용부동산에 주로 투자하여 장기적으로 운영수익을 추구합니다. 그렇지만 이 부동산투자회사의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없습니다.

2. 운용방침

※ 당해 부동산투자회사의 운용목적 달성을 위한 주요투자대상 등 운용전략을 기재

3. 부동산투자자문회사

※ 그 자산의 투자·운용에 관한 자문 및 평가등의 자문계약을 체결한 경우에는 당해 부동산투자자문회사명, 부동산투자자문회사의 연혁 등을 기재

4. 투자운용 자산규모

※ 당해 부동산투자회사의 자산규모를 기재

II. 주된 투자 권유대상

※ 투자기간, 투자목적, 투자위험, 위험-수익구조 등에 비추어 당해 부동산투자회사에 가장 적합한 투자자군을 기재

(예시) 이 부동산투자회사는 성장형펀드로서 장기적으로 높은 투자수익을 추구하기 위하여 부동산개발이익을 추구하는 투자자에게 적합합니다. 따라서 이 부동산투자회사는 비교적 높은 수익을 기대할 수 있는 반면 개발에 따른 높은 손실위험을 감수할 수 있는 투자자에게 적합합니다.

III. 보수 및 비용

1. 부동산투자자문회사 보수

2. 인수회사 보수

3. 자산보관기관 보수

4. 기타 업무위탁에 따른 보수

※ 임원보수, 임원배상책임보험료, 주주총회 개최비용, 부동산 및 유가증권의 매매거래비용 등 부동산투자회사의 관리비용의 명세 및 그 한도를 기재

(예시) 당해 부동산투자회사의 연수익률이 10%, 투자금액이 1,000만원이라고 가정할 경우 각종 위탁보수·비용으로 수익자가 부담하는 비용을 1년, 3년, 5년, 10년 단위로 표시. 단, 위 예시내용은 투자자의 이해를 돕기 위해 작성된 것이며 실제 수익률이나 비용은 달라질 수 있다는 점을 적시할 것

IV. 투자운용실적

1. 연평균수익률

	1년(~)	5년(~)	10년(~)
당해 부동산투자회사			
비교지수			

- ※ 1년, 5년, 10년 단위로 연평균수익률을 기재하되, 당해 부동산투자회사와 비교지수(benchmark index)를 함께 기재할 것
- ※ 비교지수로 같은 기간 동안의 전체 부동산투자회사의 연평균 수익률을 사용. 이하 같음
- ※ 영업인가 후 1년이 경과하지 않은 부동산투자회사의 경우 영업인가 후 운용기간 동안의 운용실적을 표시. 이하 같음

2. 누적수익률

	1년(~)	5년(~)	10년(~)
당해 부동산투자회사			
비교지수			

- ※ 1년, 5년, 10년 단위로 누적수익률을 기재하되, 당해 부동산투자회사와 비교지수(benchmark index)를 함께 기재할 것

3. 연도별 수익률

- ※ 과거 10년 동안의 당해 부동산투자회사의 연도별 수익률을 기재하되 비교지수(benchmark index)를 함께 기재할 것
- ※ 표시된 운용실적은 과거의 운용실적일 뿐 미래의 운용실적도 그러하리라는 것을 의미하는 것은 아니며 미래의 운용실적은 과거의 운용실적과 다를 수 있다는 사실을 함께 표시

제 2 부 투자, 투자위험 및 투자성과

1. 자산운용의 기본방침

2. 주요 투자대상 및 투자계획

- ※ 투자대상 부동산 및 부동산관련 유가증권, 기타 유가증권의 종류 및 투자기준·계획에 관하여 기재하되, 종류별·지역별 등의 구분에 의한 예정 투자비율이 있는 경우 그 비율을 기재
 - 부동산의 경우 용도, 규모, 지역별 투자목적·투자한도 등을 구체적으로 기재
 - 부동산관련 유가증권의 경우 대상 자산별 투자목적·투자한도 등을 구체적으로 기재
 - 기타 유가증권 및 유가증권지수의 경우 종류별 투자목적, 투자한도 등을 구체적으로 기재
 - 기타 운용방법을 그 대상에 따라 구체적으로 기재

3. 주요 투자전략

- ※ 주요 투자전략과 특정용도나 지역에 속하는 부동산에 집중 투자하려는 정책 및 투자목적의 달성방법을 요약

4. 주요 투자위험

- ※ 당해 회사의 포트폴리오상 전체적으로 직면하는 위험과 당해 회사의 자산가치, 수익률, 총수익금에 부(-)의 영향을 미칠 수 있는 상황을 포함한 주요 리스크를 시장위험, 부동산투자위험, 유가증권투자위험 등으로 구체적으로 세분하여 기재
 - 원금손실위험
 - 기타 투자위험
 - 시장위험 : 정책위험, 유동성위험 등 거시적 위험을 구체적으로 기재
 - 부동산관련위험 : 가격변동위험, 임대료변동위험, 공실률변동위험 등을 상세히 기재
 - 유가증권관련위험 : 가격변동위험, 금리위험, 신용위험 등 유가증권관련 위험내용을 종류별로 상세히 기재

5. 운용실적

- ※ 최근 1년, 5년, 10년 단위의 연평균 수익률, 누적수익률 및 최근 10년간 연도별 수익률 등을 비교지수(benchmark index)와 함께 막대그래프를 사용하여 비교표시하고 당해 도표에 대한 설명을 구체적으로 기재

6. 투자제한

- ※ 법령상 제한내용 및 정관에 기재된 모든 투자제한사항 및 근거를 구체적으로 기술

7. 이익 등의 분배방침

- ※ 부동산투자회사법 제28조의 규정에 의거 당해연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 현금 배당한다는 사실을 기재
- ※ 배당방침, 배당금 지급시기 및 결정방법 등을 기재하고, 내부 유보된 이익의 운용방침, 재투자시 수수료 및 재투자를 반대하는 경우 의사표시방법 등을 별도기재

8. 자산평가 및 공시 등에 관한 사항

가. 자산평가

1) 평가방법

※ 법령 및 정관에서 정한 방법을 구체적으로 기재하되, 시가로 평가하기 곤란한 자산의 평가방법을 정관에서 별도로 정한 경우 이를 추가기재

2) 공시방법

- 자산가치 계산방법 :

- 산출주기 :

- 공시시기 :

- 공시방법 :

- 공시장소 :

※ 매 분기마다 공시되는 투자보고서에 의하여 자산의 현황 등이 자세히 공시됨을 기재하고 회사가 추가로 공시하고자 하는 시기가 있는 경우에는 추가로 기재

나. 기타사항의 공시

1) 투자보고서

2) 정관

3) 감사보고서

4) 기타 장부·서류

제 3 부 발행인에 관한 사항

I. 회사의 개황

1. 당해 회사의 개요

- 1) 명 칭 :
- 2) 설립일 :
- 3) 소재지 :
- 4) 기타 설립 이후 중요한 변동사항 :

2. 회사의 구조

※ 당해 회사의 기관 및 위탁계약을 맺은 회사와의 관계 등을 당해 회사를 중심으로 도표형식으로 기재

3. 정관에 회사의 존속기간 및 해산사유를 정한 경우에는 그 내용

II. 자본금에 관한 사항

1. 주식의 총수

(20 . . 일 현재)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행 주식의 총수

2. 발행한 주식의 내용

[주당 액면가액 :]

(20 . . 일 현재)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액 총액	비 고

3. 자본금 변동상황

(단위 :)

일 자	원 인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자후 자 본 금	증자비율
		종류	수량	주 당 액면가액	주 당 발행가액		

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 요약 재무정보

(단위 :)

구 분 \ 사업연도	제 X 기 (. . ~ . .)	제 X 기 (. . ~ . .)	제 X 기 (. . ~ . .)

※ 최근 3사업연도 중 합병, 회계처리방법의 변경, 결산기 변경 및 기타 재무제표 비교를 위하여 특히 중요하다고 인정되는 사항이 발생한 경우에는 그 시기 및 내용을 요약하여 별도로 추가 기재

2. 재무제표 작성기준

3. 회계법인의 감사의견

4. 기타 유의하여야 할 사항

5. 재무제표

가. 재무상태표

과 목	제 X 기	제 X 기	제 X 기

나. 손익계산서

과 목	제 X 기	제 X 기	제 X 기

다. 금전분배에 관한 계산서

과 목	제 X 기	제 X 기	제 X 기

라. 투자운용보고서

과 목	제 X 기	제 X 기	제 X 기

IV. 임원에 관한 사항

1. 임원에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력	소유주식 수	비 고

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무처, 근무기간 및 직위 등을 구체적으로 기재

2. 임원의 보수지급기준

※ 상근, 비상근으로 구분하여 기재

V. 주식에 관한 사항

1. 주식의 분포

가. 최대주주 및 그 특수관계인의 주식소유 현황

[년 월 일 현재]

(단위 :)

성 명 (명칭)	관 계	주식의 종 류	소유주식 수(지분율)				변동원인
			기 초 주 (%)	증 가 주	감 소 주	기 말 주 (%)	
계							

나. 3% 이상 주주의 주식소유 현황

순 위	성 명(명칭)	주식의 종류	소유주식수	지분율	비 고

2. 주식사무

결 산 일	월 일	정기주주총회	월중
주주명부 폐쇄시기		공고게재 신문	
주권의 종류		명의개서 대리인	

3. 최근 6개월간 주가 및 거래실적

[거래시장 :]

월 별	월	월	월	월	월	월
최고가(일자)						
최저가(일자)						
월간 거래량						
일평균 거래량						

4. 자산가치 변동추이

가. 매분기말 현재 자산가치 현황

분 기 별	분기	분기	분기	분기
자산가치				

※ 투자보고서에 의한 매분기말 현재의 자산가치를 기재

나. 최근 5사업연도간 자산가치 추이

사업연도	제 X 기 (~)	제 X 기 (~)	제 X 기 (~)	제 X 기 (~)	제 X 기 (~)
연평균					

※ 연평균 자산가치는 매분기마다 공시되는 투자보고서에 의한 매분기말 현재의 자산가치를 산술평균하여 기재

5. 금전분배에 관한 사항

가. 이익 등의 분배방침

나. 최근 5사업연도의 금전분배실적

구 분 \ 사업연도	제 X 기	제 X 기	제 X 기	제 X 기	제 X 기
당기순이익					
주당순이익					
순자산액 (주당 순자산)					
분배가능금액					
배당금총액 (1주당 배당금)					
배당성향					
배당수익률					

※ 배당성향, 배당수익률 등의 산출근거를 별도기재

6. 보유주식에 대한 의결권행사내역

※ 투자설명서 작성일을 기준으로 직전사업연도말 이후 당해 회사 보유 주식에 대한 의결권 행사내역을 6하 원칙에 따라 기재

VI. 기타

1. 신주발행에 관한 사항

※ 당해 회사의 추가주식 발행여부, 추가주식 청약방법 등을 기재

2. 당해 회사의 해산 및 조직변경에 관한 사항

※ 법령 및 정관상 해산사유 및 해산시 청산절차·방법 등을 구체적으로 기재

3. 정관변경에 관한 사항

※ 법령 및 정관상 정관변경사유, 변경방법 및 절차 등을 구체적으로 기재

4. 당해회사 주식의 상장·거래에 관한 사항

※ 현재 당해회사의 주식이 상장·거래되고 있는지 여부 및 상장·등록이 가능한 시점 등을 기재

제 4 부 업무위탁에 관한 사항

I. 부동산투자자문회사에 관한 사항

(그 자산의 투자·운용에 관한 자문계약을 체결한 경우)

1. 회사의 개요

※ 회사의 명칭, 주소 및 연혁 등을 기재

2. 최근 2사업연도의 요약재무내용

3. 자산운용전문인력에 관한 사항

※ 당해 부동산투자회사의 운용과 직접 관련이 있는 자산운용전문인력의 성명, 학력, 나이, 주요경력 및 운용실적 등을 기재

※ 자산운용전문인력의 경력 및 운용실적은 객관적으로 검증가능한 경우에 한함

4. 위탁계약의 개요

※ 부동산투자회사 자산의 투자·운용 등에 관한 자문계약의 주요내용을 기재

II. 자산보관기관에 관한 사항

1. 자산보관기관의 개요

2. 자산보관위탁계약의 개요

※ 부동산투자회사 자산의 보관 등 자산보관위탁계약의 주요내용을 기재

III. 위탁보수 등에 관한 사항

구 분	지급비율(또는 지급금액)	계산방법	지급시기	비 고
투자자문수수료				
자산보관수수료				
기타 관리비용				

※ 위탁보수

- 부동산투자회사가 부동산투자자문회사·자산보관기관 등에 대하여 지급하는 위탁보수율, 보수 산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재
- 성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법 등을 구체적으로 기재

※ 기타 관리비용

임원보수, 임원배상책임보험료, 주총소집비용, 투자설명서 작성비용 등 부동산투자회사의 운영과 관련하여 부동산투자회사가 부담하여야 하는 비용내역을 기재하되 그 상한을 정함

(예시) 당해 부동산투자회사의 연수익률이 10%, 투자금액이 1,000만원이라고 가정할 경우 각종 위탁보수·비용으로 투자자가 부담해야 하는 비용을 1년, 3년, 5년, 10년 단위로 표시. 단, 위 예시내용은 투자자의 이해를 돕기 위하여 작성된 것이며 실제 수익률이나 비용은 달라질 수 있다는 점을 적시할 것

제 5 부 투자자보호에 필요한 사항

1. 주주의 권리에 관한 사항

가. 의결권에 관한 사항

※ 서면투표제를 도입할 경우 그 절차 및 방법을 추가 기재

나. 배당에 관한 사항

다. 잔여재산분배에 관한 사항

라. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권에 관한 사항

마. 주주제안권 및 소수주주권에 관한 사항

바. 기타 주주의 권리에 관한 사항

2. 과세처리에 관한 사항

가. 발행회사에 대한 과세

나. 주주에 대한 과세

다. 기타사항

3. 손해배상책임에 관한 사항

4. 기타 투자자보호를 위하여 필요한 사항

투 자 설 명 서

(위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사가 최저자본금 준비기간 이내에
주식을 발행하는 경우)

이 회사의 존속기한은 00년으로 설정되어 있어 00년 이전에 해산할 예정입니다.
따라서 보유 부동산의 매각 지연 등으로 인하여 적기에 해산할 수 없거나 저가 매각으로
인한 투자위험이 있습니다.

(붉은 글씨로 기재)

1. 회 사 명 :

본 점 소 재 지 :

(전 화) :

대 표 이 사 :

2. 모 집 가 액 :

3. 모집하고자 하는

주식의 종류 및 수 : _____

4. 청 약 기 간 :

5. 청 약 장 소 :

6. 납 입 기 일 :

7. 납 입 장 소 :

8. 투자설명서 비치 및 공시장소 :

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.

(붉은 글씨로 기재)

제 1 부 모 집 의 개 요

I. 모 집 의 요 령

1. 모 집 주 식 의 내 용

구 분	종 류	모 집 주 수	주 당 발 행 가 액	모 집 총 액	비 고

2. 모 집 의 방 법

모 집 대 상	주 수 (%)	주 당 모 집 가 액	모 집 총 액	비 고
일 반 모 집	주 (%)			
발 기 인 출 자	주 (%)			
기 타	주 (%)			
합 계	주 (100%)			

3. 인 수 에 관 한 사 항

[인수 방법 :]

인 수 인		인 수 주 식 의 종 류 및 수	인 수 조 건
명 칭	주 소		

※ 인수 방법은 총액인수, 잔액인수, 모집의 주선 등 그 구체적 방법을 기재

※ 인수조건은 인수수수료 등 인수와 관련된 세부내용을 기재

4. 모 집 의 조 건

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	
주 당 모 집 가 액	
청 약 단 위	
청 약 기 일	
청 약 증 거 금	
납 입 기 일	
배 당 기 산 일 (결 산 일)	

5. 모집의 절차

가. 공고의 일자 및 방법

나. 청약방법

※ 각 청약대상자별로 구분하여 청약방법 및 절차, 청약한도, 청약시 유의사항 등을 기재

다. 청약취급처

라. 청약결과 배정방법

마. 주권교부에 관한 사항

6. 기타 모집에 관한 사항

가. 주권교부일 이전의 주식양도의 효력

※ 주권교부일 이전에 주식양도시 회사에 대한 권리의무관계 등을 기재

나. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

※ 청약증거금을 주금의 납입으로 자동대체하는 경우 그 사실, 청약증거금에 대한 이자, 청약 증거금의 반환일자 및 방법 등을 기재

다. 주금납입장소 및 납입일

라. 기타의 사항

II. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

※ 부동산투자회사법 제20조에 의거 한국거래소의 유가증권시장 상장규정이나 코스닥시장 상장규정에 따른 상장기준을 충족하는 경우 지체없이 상장한다는 사실

※ 당해 주식을 한국거래소가 개설하는 유가증권시장이나 코스닥시장에 상장하는 경우 그 사실, 상장예정일자, 상장일 이후 한국거래소에서 매매할 수 있다는 뜻

2. 기타 중요한 사항

※ 최저자본금 준비기간이 끝난 후에 모집총액이 최저자본금에 미달하는 경우 영업인가가 취소 될 수 있다는 뜻

※ 일정한 시기까지 부동산투자회사의 최저자본금이 충족되지 아니하는 경우에는 주식의 인수 청약자는 당해 청약을 취소할 수 있다는 뜻

※ 기타 유가증권신고서의 다른 부분에 기재되지 아니한 사항으로서 투자자가 당해 유가증권에 투자를 함에 있어서 유의하여야 할 중요한 사항

제 2 부 발 행 인 에 관 한 사 항

I. 회사의 개황

1. 회사의 사업목적

2. 회사의 설립취지 및 그 성격

3. 회사의 구조

※ 회사의 기관 및 위탁계약을 맺을 회사와의 관계 등을 도표 형식으로 기재

4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	최저자본금 준비기간 이내에 발행하는 주식의 총수	발 행 가 액

주) 최저자본금 준비기간 이내에 발행하는 주식의 총수를 상한 및 하한을 정한 경우 그 내용을 기재

5. 주식사무에 관한 사항

결 산 일	월 일	정기주주총회	월중
주주명부 폐쇄시기		공고게재 신문	
주권의 종류		명의개서 대리인	

6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유

※ 정관을 변경하여 회사의 존속기한을 연장하고자 하는 경우 국토교통부장관의 인가를 받아야 함과 주주들은 순자산가치에 기초하여 주식매수청구권 행사가 가능함을 기재

7. 주식환매에 관한 사항

※ 당해 주식에 대해 원칙적으로 환매를 청구할 수 없다는 뜻과 구 부동산투자회사법 시행령 제47조에 의해 환매 허용되는 경우 및 환매청구 방법, 절차 등을 규정

* 2010.4.15. 전에 종전의 규정에 따라 설립된 기업구조조정 부동산투자회사에만 적용(부동산투자회사법 부칙<법률 제10269호, 2010.4.15.> 제4조)

II. 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

1. 발기인에 관한 사항

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 또는 연혁	비 고

※ 비고란에는 법 제7조제1항의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무처, 근무기간 및 직위 등을 구체적으로 기재

2. 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력	비고

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무처, 근무기간 및 직위 등을 구체적으로 기재

3. 임원의 보수지급기준

Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

1. 자산운용의 기본방침

2. 주요 투자대상 및 투자계획

※ 투자대상 자산의 종류 및 투자기준·계획에 관하여 기재하되, 종류별·지역별 등으로 구분
에 의한 예정 투자비율이 있는 경우 그 비율을 기재

3. 투자와 관련된 위험

4. 투자제한

※ 법령상 제한내용 및 정관에 기재된 모든 투자제한사항 및 근거를 구체적으로 기술

5. 이익 등의 배당방법

※ 부동산투자회사법 제28조에 따라 당해연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금
배당한다는 사실 및 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있다
는 사실을 기재

※ 배당방침, 배당금 지급시기 및 결정방법 등을 기재하고, 내부 유보된 이익의 운용방침, 재투
자 시 수수료 및 재투자를 반대하는 경우 의사표시방법 등을 별도기재

6. 자산평가 및 공시방법

가. 자산평가방법

※ 법령 및 정관에 정한 방법을 구체적으로 기재하되, 시가로 평가하기 곤란한 자산의 평가방
법을 회사가 별도로 정한 경우 이를 추가 기재

나. 공시방법

1) 산출주기 :

2) 공시시기 :

3) 공시방법 :

4) 공시장소 :

※ 원칙적으로 매분기마다 공시되는 투자보고서에 의하여 총자산의 현황 등이 공시된다는 뜻과
회사가 추가로 공시하는 시기가 있는 경우에는 추가로 기재

제 3 부 업무위탁에 관한 사항

I. 자산관리회사에 관한 사항

1. 회사의 개요

※ 회사의 명칭, 주소 및 연혁 등을 기재

2. 최근 2사업연도의 요약재무내용

※ 신설 법인인 경우는 설립 후 2년간의 추정재무제표

3. 회사가 속해있는 기업집단의 개요

※ 기업집단의 개요, 소속된 회사 및 관련법령상 규제내용을 구체적으로 기재

4. 운용자산규모

5. 운용자산실적

※ 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사별 순자산액 및 배당(분배)의 추이를 기재

6. 자산운용전문인력에 관한 사항

※ 자산운용전문인력의 성명, 학력, 나이, 주요경력 및 운용실적 등을 기재하되, 당해 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사의 자산을 운용하는 자산운용전문인력에 대해서는 별도로 그 내용을 구체적으로 기재

6. 자산운용위탁계약의 개요

※ 계약의 주요내용 및 수수료 등을 구체적으로 기재

II. 판매회사에 관한 사항

1. 판매회사의 개요

※ 회사의 명칭, 주소 및 연혁 등을 기재

2. 영업점포 현황

※ 판매업무를 영위할 총 점포수 및 지역별 분포 등을 기재

3. 주요 실적

※ 최근 3년간 수익증권 및 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사 주식의 판매실적 추이를 기재

4. 판매위탁계약의 개요

※ 계약의 주요내용 및 수수료 등을 구체적으로 기재

Ⅲ. 자산보관기관에 관한 사항

1. 자산보관기관의 개요

※ 기관의 명칭, 주소 및 연혁 등을 기재

2. 자산보관위탁계약의 개요

※ 계약의 주요내용 및 보관수수료 등을 구체적으로 기재

Ⅳ. 사무수탁회사에 관한 사항

1. 사무수탁회사의 개요

※ 회사의 명칭, 주소 및 연혁 등을 기재

2. 수탁 받은 주요 업무내용

※ 계약의 주요내용 및 위탁수수료 등을 구체적으로 기재

Ⅵ. 위탁보수 등에 관한 사항

구 분	지급대상	지급금액	지급시기	비 고
자산관리수수료				
인수수료				
보관수수료				
사무수탁수수료				
기 타 비 용				

※ 관리보수의 지급상한을 별도로 정한 경우 그 내용을 추가적으로 기재

제 4 부 기타 필요한 사항

1. 주주의 권리에 관한 사항

가. 의결권에 관한 사항

※ 서면투표를 실시할 예정인 경우 그 절차 및 방법을 구체적으로 기재

나. 배당에 관한 사항

다. 환매에 관한 사항(기업구조조정부동산투자회사에 한한다)

라. 잔여재산 분배에 관한 사항

마. 기타사항

2. 과세처리에 관한 사항

가. 발행회사에 대한 과세

나. 주주에 대한 과세

다. 기타사항

3. 재판관할에 관한 사항

※ 관할재판소 및 주소 등을 구체적으로 기재

4. 손해배상책임에 관한 사항

5. 투자자금의 회수방법

※ 상장 후 한국거래소가 개설한 유가증권시장이나 코스닥시장 또는 정관에 정한 방법에 의하여 투자자금을 회수할 수 있다는 내용

※ 법령상 주식매수청구권이나 환매가 허용되는 경우를 정확하게 규정

6. 기타 공시관련사항

가. 투자보고서

나. 정관

다. 계약서

라. 기타 공시관련서류

※ 공시방법 및 시기를 구체적으로 기재

투 자 설 명 서

(위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사가 최저자본금 준비기간이 지난 후 주식을 발행하는 경우)

이 회사의 존속기한은 00년으로 설정되어 있어 00년 이전에 해산할 예정입니다.
따라서 보유 부동산의 매각 지연 등으로 인하여 적기에 해산할 수 없거나 저가 매각으로 인한 투자위험이 있습니다.

(붉은 글씨로 기재)

이 투자설명서는 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사 주식의 인수청약을 하기 전에 반드시 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

1. 회 사 명 : _____
본 점 소 재 지 : _____
(전 화) : _____
대 표 이 사 : _____
2. 발 행 가 액 : _____
3. 발행할 주식의 종류 및 수 : _____
4. 발 행 일 : _____
5. 자산관리회사명 및 주소 : _____
6. 판매회사명 : _____
7. 투자설명서 비치 및 공시장소 : _____

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.

(붉은 글씨로 기재)

제 1 부 개 요

I. 당해 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사의 개요

1. 투자운용목적

※ 당해 위탁관리부동산투자회사의 주된 운용목적을 기재

(예시) 이 위탁관리부동산투자회사는 일반부동산에 주로 투자하여 장기적으로 운영수익을 추구합니다. 그러나 이 위탁관리부동산투자회사의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없습니다.

※ 당해 기업구조조정부동산투자회사의 주된 운용목적을 기재

(예시) 이 기업구조조정부동산투자회사는 상업용부동산 전문회사로서 수익잠재력이 있음에도 불구하고 상대적으로 저효율적으로 운영되는 상업용부동산에 주로 투자하여 장기적으로 운영수익을 추구합니다. 그러나 이 기업구조조정부동산투자회사의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없습니다.

2. 운용방침

※ 당해 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사의 운용목적 달성을 위한 주요투자대상 등 운용전략을 기재

3. 자산관리회사

※ 당해 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사의 자산관리회사명, 자산관리회사의 연혁 등을 기재

4. 투자운용 자산규모

※ 당해 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사의 자산관리회사의 최근일 현재의 총운용자산규모를 기재

II. 주된 투자 권유대상

※ 투자기간, 투자목적, 투자위험, 위험-수익구조 등에 비추어 당해 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사에 가장 적합한 투자자군을 기재

(예시) 이 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사는 성장형펀드로서 장기적으로 높은 투자수익을 추구하기 위하여 부동산개발이익을 추구하는 투자자에게 적합합니다. 따라서 이 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사는 비교적 높은 수익을 기대할 수 있는 반면 개발사업에 따른 높은 손실위험을 감수할 수 있는 투자자에게 적합합니다.

Ⅲ. 보수 및 비용

1. 자산관리회사 보수

2. 판매회사 보수

3. 자산보관기관 보수

4. 사무수탁회사 보수

5. 기타 관리보수

※ 임원보수, 임원배상책임보험료, 주주총회 개최비용, 부동산 및 유가증권의 매매거래비용 등 위탁 관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사 관리비용의 명세 및 그 한도를 기재 (예시) 당해 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사의 연수익률이 10%, 투자 금액이 1,000만원이라고 가정할 경우 각종 위탁보수·비용으로 수익자가 부담하는 비용을 1년, 3년, 5년, 10년단위로 표시. 단, 위 예시내용은 투자자의 이해를 돕기 위하여 작성된 것이며 실제 수익률이나 비용은 달라질 수 있다는 점을 적시할 것

Ⅳ. 투자운용실적

1. 연평균수익률

	1년(~)	5년(~)	10년(~)
당해 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사			
비교지수			

- ※ 1년, 5년, 10년 단위로 연평균수익률을 기재하되, 당해 부동산투자회사와 비교지수(benchmark index)를 함께 기재할 것
- ※ 비교지수로 같은 기간 동안의 모든 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사의 연평균수익률을 사용. 이하 같음
- ※ 영업인가 후 1년이 경과하지 않은 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사의 경우 영업인가 후 운용기간동안의 운용실적을 표시. 이하 같음

2. 누적수익률

	1년(~)	5년(~)	10년(~)
당해 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사			
비교지수			

- ※ 1년, 5년, 10년 단위로 누적수익률을 기재하되, 당해 부동산투자회사와 비교지수(benchmark index)를 함께 기재할 것

3. 연도별 수익률

- ※ 과거 10년 동안의 당해 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사의 연도별 수익률을 기재하되 비교지수(benchmark index)를 함께 기재할 것
- ※ 표시된 운용실적은 과거의 운용실적일 뿐 미래의 운용실적도 그러하리라는 것을 의미하는 것은 아니며 미래의 운용실적은 과거의 운용실적과 다를 수 있다는 사실을 함께 표시

제 2 부 투자, 투자위험 및 투자성과

1. 자산운용의 기본방침

2. 주요 투자대상 및 투자계획

- ※ 투자대상 부동산 및 부동산관련 유가증권, 기타 유가증권의 종류 및 투자기준·계획에 관하여 기재하되, 종류별·지역별 등의 구분에 의한 예정 투자비율이 있는 경우 그 비율을 기재
 - 부동산의 경우 구조조정용 부동산과 일반 부동산으로 구분하여 용도, 규모, 지역별 투자목적·투자한도 등을 구체적으로 기재
 - 부동산관련 유가증권의 경우 대상 자산별 투자목적·투자한도 등을 구체적으로 기재
 - 기타 유가증권 및 유가증권지수의 경우 종류별 투자목적, 투자한도 등을 구체적으로 기재
 - 기타 운용방법을 그 대상에 따라 구체적으로 기재

3. 주요 투자전략

- ※ 부동산의 취득전략, 매각전략 등을 구체적으로 기재
- ※ 기타 특정용도나 지역에 속하는 부동산에 집중투자하려는 정책 및 투자목적의 달성방법을 요약

4. 주요 투자위험

- ※ 당해 회사의 포트폴리오상 전체적으로 직면하는 위험과 당해 회사의 자산가치, 수익률, 총수익금에 부(-)의 영향을 미칠 수 있는 상황을 포함한 주요 리스크를 시장위험, 부동산투자위험, 유가증권투자위험 등으로 구체적으로 세분하여 기재
 - 원금손실위험
 - 기타 투자위험
 - 시장위험 : 정책위험, 유동성위험 등 거시적 위험을 구체적으로 기재
 - 부동산관련위험 : 가격변동위험, 임대료변동위험, 공실률변동위험 등을 상세히 기재
 - 유가증권관련위험 : 가격변동위험, 금리위험, 신용위험 등 유가증권 관련 위험내용을 종류별로 상세히 기재
 - 존속기한 위험 : 보유 부동산의 매각지연 등으로 당해 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사의 해산이 어려울 수 있다는 점을 상세히 기재

5. 운용실적

- ※ 최근 1년, 5년, 10년단위의 연평균 수익률, 누적수익률 및 최근 10년간 연도별 수익률 등을 비교지수(benchmark index)와 함께 막대그래프를 사용하여 비교표시하고 당해 도표에 대한 설명을 구체적으로 기재

6. 투자제한

※ 법령상 제한내용 및 정관에 기재된 모든 투자제한사항 및 근거를 구체적으로 기술

7. 이익 등의 분배방침

- ※ 부동산투자회사법 제28조에 따라 당해연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금배당한다는 사실 및 당해 연도의 감가상각비 범위안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있다는 사실을 기재
- ※ 분배방침, 배당금 지급시기 및 결정방법 등을 기재하고, 이익을 유보할 경우 유보이익의 운용방침, 재투자시 그 사실 및 재투자수수료, 재투자를 반대하는 경우 의사표시방법 등을 기재

8. 자산평가 및 공시 등에 관한 사항

가. 자산평가

1) 평가방법

- ※ 법령 및 정관에서 정한 방법을 구체적으로 기재하되, 시가로 평가하기 곤란한 자산의 평가방법을 회사에서 별도로 정한 경우 이를 추가기재

2) 공시방법

- 자산가치계산방법 :
- 산출주기 :
- 공시시기 :
- 공시방법 :
- 공시장소 :

- ※ 매분기마다 공시되는 투자보고서에 의하여 총자산의 현황 등이 공시된다는 뜻과 회사에서 추가로 공시하는 시기가 있는 경우에는 그 뜻을 기재

나. 기타사항의 공시

1) 투자보고서

2) 정관

3) 감사보고서

4) 기타 장부·서류

제 3 부 발행인에 관한 사항

I. 회사의 개황

1. 당해 회사의 개요

- 1) 명 칭 :
- 2) 설립일 :
- 3) 소재지 :
- 4) 기타 설립이후 중요한 변동사항 :

2. 회사의 구조

※ 당해 회사의 기관 및 위탁계약을 맺은 회사와의 관계 등을 당해 회사를 중심으로 도표 형식으로 기재

3. 회사가 속해 있는 기업집단

- 1) 기업집단의 개요
- 2) 기업집단에 소속된 회사
- 3) 관련법령상 규제내용

4. 정관에 정한 회사의 존속기간 및 해산사유

5. 환매에 관한 사항(기업구조조정부동산투자회사에 한한다)

※ 원칙적으로 환매를 청구할 수 없다는 뜻과 구 부동산투자회사법 시행령 제47조의 환매를 행사할 수 있는 요건, 방법 및 절차, 환매가격 및 환매대금 지급시기 등을 구체적으로 기재

* 2010.4.15. 전에 종전의 규정에 따라 설립된 기업구조조정 부동산투자회사에만 적용(부동산투자회사법 부칙<법률 제10269호, 2010.4.15.> 제4조)

II. 자본금에 관한 사항

1. 주식의 총수

(20 . . 일 현재)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행 주식의 총수

2. 발행한 주식의 내용

[주당 액면가액 :]

(20 . . 일 현재)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액 총액	비 고

3. 자본금 변동상황

(단위 :)

일 자	원 인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자 본 금	증자비율
		종류	수량	주 당 액면가액	주 당 발행가액		

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 요약 재무정보

(단위 :)

구 분 \ 사업연도	제 X 기 (. . ~ . .)	제 X 기 (. . ~ . .)	제 X 기 (. . ~ . .)

※ 최근 3사업연도 중 합병, 회계처리방법의 변경, 결산기 변경 및 기타 재무제표 비교를 위하여 특히 중요하다고 인정되는 사항이 발생한 경우에는 그 시기 및 내용을 요약하여 별도로 추가 기재

2. 재무제표 작성기준

3. 감사의 감사의견

4. 기타 유의하여야 할 사항

5. 재무제표

가. 재무상태표

과 목	제 X 기	제 X 기	제 X 기

나. 손익계산서

과 목	제 X 기	제 X 기	제 X 기

다. 금전분배에 관한 계산서

과 목	제 X 기	제 X 기	제 X 기

라. 투자운용보고서

과 목	제 X 기	제 X 기	제 X 기

IV. 임원에 관한 사항

1. 임원에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력	소유주식수	비 고

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무처, 근무기간 및 직위 등을 구체적으로 기재

2. 임원의 보수지급기준

V. 주식에 관한 사항

1. 주식의 분포

가. 최대주주 및 그 특수관계인의 주식소유 현황

[년 월 일 현재]

(단위 :)

성 명 (명칭)	관 계	주식의 종 류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기 초	증 가	감 소	기 말	
			주 (%)	주	주	주 (%)	
계							

나. 3% 이상 주주의 주식소유현황

순 위	성 명(명칭)	주식의 종류	소유주식수	지분율	비 고

2. 주식사무

결 산 일	월 일	정기주주총회	월중
주주명부 폐쇄시기		공고 게재 신문	
주권의 종류		명의개서 대리인	

3. 최근 6개월간 주가 및 거래실적

[거래시장 :]

월 별	월	월	월	월	월	월
최고가(일자)						
최저가(일자)						
월간 거래량						
일평균 거래량						

4. 자산가치 변동추이

가. 매분기말 현재 자산가치 현황

분 기 별	분기	분기	분기	분기
자산가치				

※ 투자보고서에 의한 매분기말 현재의 자산가치를 기재

나. 최근 5사업연도간 자산가치 추이

사업연도	제 X 기 (~)	제 X 기 (~)	제 X 기 (~)	제 X 기 (~)	제 X 기 (~)
년평균					

※ 연평균 자산가치는 매분기마다 공시되는 투자보고서에 의한 매분기말 현재의 자산가치를 산술평균하여 기재

5. 금전분배에 관한 사항

가. 이익 등의 분배방침

나. 최근 5사업연도의 금전분배실적

구 분 \ 사업연도	제 X 기	제 X 기	제 X 기	제 X 기	제 X 기
당기순이익					
주당순이익					
순자산액 (주당순자산)					
분배가능금액					
배당금총액 (1주당 배당금)					
배당성향					
배당수익률					

※ 배당성향, 배당수익률 등의 산출근거를 별도기재

6. 보유주식에 대한 의결권 행사내역

※ 투자설명서 작성일을 기준으로 직전사업연도말 이후 당해 회사 보유 주식에 대한 의결권 행사내역을 6하 원칙에 따라 기재

VI. 기타

1. 신주발행에 관한 사항

※ 당해 회사의 추가주식발행여부, 추가주식청약방법 등을 기재

2. 당해 회사의 해산 및 조직변경에 관한 사항

※ 법령 및 정관상 해산사유 및 해산시 청산절차·방법 등을 구체적으로 기재

3. 정관변경에 관한 사항

※ 법령 및 정관상 정관변경사유, 변경방법 및 절차 등을 구체적으로 기재

4. 당해회사 주식의 상장·거래에 관한 사항

※ 현재 당해회사의 주식이 상장·거래되고 있는지 여부 및 상장·등록이 가능한 시점 등을 기재

제 4 부 업무위탁에 관한 사항

I. 자산관리회사에 관한 사항

1. 회사의 개요

※ 회사의 명칭, 주소 및 연혁 등을 기재

2. 최근 2사업연도의 요약재무내용

※ 신설 법인인 경우는 설립 후 2년간의 추정재무제표

3. 회사가 속해있는 기업집단의 개요

※ 기업집단의 개요, 소속된 회사 및 관련법령상 규제내용을 구체적으로 기재

4. 운용자산규모

※ 투자설명서 작성일 현재 당해 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사의 자산운용을 위탁받은 자산관리회사가 운용하고 있는 총 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사의 자산규모를 기재

5. 운용자산실적

※ 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사별 순자산액 및 배당(분배)의 추이를 기재

6. 자산운용전문인력에 관한 사항

※ 자산운용전문인력의 성명, 학력, 나이, 주요경력 및 운용실적 등을 기재하되, 당해 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사의 자산을 운용하는 자산운용전문인력에 대해서는 별도로 그 내용을 구체적으로 기재

7. 자산운용위탁계약의 개요

※ 계약의 주요내용 및 수수료 등을 구체적으로 기재

II. 판매회사에 관한 사항

1. 판매회사의 개요

※ 회사의 명칭, 주소 및 연혁 등을 기재

2. 영업점포현황

※ 판매업무를 영위할 총 점포수 및 지역별 분포 등을 기재

3. 주요 판매실적

※ 최근 3년간 수익증권 및 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사 주식의 인수실적 추이를 기재

4. 판매위탁계약의 개요

※ 계약의 주요내용 및 수수료 등을 구체적으로 기재

Ⅲ. 자산보관기관에 관한 사항

1. 자산보관기관의 개요

※ 기관의 명칭, 주소 및 연혁 등을 기재

2. 자산보관위탁계약의 개요

※ 계약의 주요내용 및 보관수수료 등을 구체적으로 기재

Ⅳ. 사무수탁회사에 관한 사항

1. 사무수탁회사의 개요

※ 회사의 명칭, 주소 및 연혁 등을 기재

2. 수탁받은 주요 업무내용

※ 계약의 주요내용 및 보관수수료 등을 구체적으로 기재

Ⅵ. 위탁보수 등에 관한 사항

구 분	지급대상	지급금액	지급시기	비 고
자산관리수수료				
판매수수료				
보관수수료				
사무수탁수수료				
기 타 비 용				

※ 위탁보수

- 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사가 자산관리회사·판매회사·사무수탁회사에 대하여 지급하는 위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재
- 성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법 등을 구체적으로 기재

※ 관리보수의 지급상한을 별도로 정한 경우 그 내용을 추가적으로 기재

- 임원보수, 임원배상책임보험료, 주주총회 소집비용, 투자설명서 작성비용 등 위탁관리부동산 투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사의 운영과 관련하여 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사가 부담하여야 하는 비용내역을 기재하되 그 상한을 정함

예시)

- 당해 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사의 연수익률이 5%, 투자 금액이 1,000만원이라고 가정할 경우 각종 위탁보수·비용으로 투자자가 부담해야 하는 비용을 1년, 3년, 5년 단위로 표시
- 위 예시내용은 투자자의 이해를 돕기 위하여 작성된 것이며 실제 수익률이나 비용은 달라질 수 있다는 점을 적시할 것

제 5 부 투자자보호에 필요한 사항

1. 주주의 권리에 관한 사항

가. 의결권에 관한 사항

※ 서면투표제를 도입할 경우 그 절차 및 방법을 추가 기재

나. 배당에 관한 사항

다. 환매청구권에 관한 사항(기업구조조정부동산투자회사에 한한다)

라. 잔여재산분배에 관한 사항

마. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권에 관한 사항

바. 주주제안권 및 소수주주권에 관한 사항

사. 기타 주주의 권리에 관한 사항

2. 과세처리에 관한 사항

가. 발행회사에 대한 과세

나. 주주에 대한 과세

다. 기타사항

3. 손해배상책임에 관한 사항

4. 기타 투자자보호를 위하여 필요한 사항

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 따라 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : _____

대 표 이 사 : _____ (인)

본 점 소 재 지 : _____
(전화번호) _____

작 성 책 임 자 : (직책) _____ 성명 _____ (인)
(전화번호) _____

다음 각 호의 사항을 간략히 기재하고 상업용 부동산이나 거래금액이 큰 부동산의 경우에는 첨부서류에 있는 해당사항을 별도로 자세히 작성(주거용 부동산은 생략 가능)하기 바랍니다.

1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황

소재지			
전체면적	m ²	필지	구분소유시 대지면적(지분율)
용도지역			지 목
공시지가			
도로조건			
토지형상			

2) 건물의 현황

소재지			
규모	지상 층	지하 층	용 도
준공일			구 조
연면적	m ²		건폐율/용적률
관리상태			내외벽
주요 부대시설	주차 가능대수 등을 기재		

* 관리상태는 건물 리모델링, 보수공사 등을 실시한 경우에는 일시, 내역 등 기재

2. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

순 위	소유/권리자	매매/권리금액	비 고

* 부동산 등기부등본의 압구, 을구 사항 기재

3. 거래가격 및 거래비용

구 분		금 액	비 고
거래 가격			
거래비용	부동산 조세		
	중개수수료		
	기타 비용		
	거래비용 소계		
합 계			

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

5. 해당 부동산의 취득 또는 처분 시기

구 분	시 기(연/월/일)	비 고
취득		
처분		

* 취득 또는 처분 시기는 대금 청산일과 등기접수일 중 빠른 날짜로 함

6. 해당 부동산의 취득 또는 처분거래 상대방

구 분	거래 상대방	비 고
취득		
처분		

- < 첨부서류 >
1. 대상 부동산의 현황 조사보고서 : 물리적, 법률적, 경제적 조사
 2. 대상 부동산의 가격 : 수익가격, 비준가격, 적산가격
 3. 당해 부동산의 재무자료
 4. 당해 부동산의 주요 임차인 현황 등 수익에 영향을 미치는 요소

투 자 보 고 서

0000.00.00부터 0000.00.00까지

(제 0 기 0 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 같은 법 시행령 제40조 및 부동산투자회사 등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 따라 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

20 년 월 일

회 사 명 : _____

대 표 이 사 : _____ (인)

본 점 소 재 지 : _____

(전화번호) (홈페이지)

작 성 책 임 자 : (회사) _____ (직책) _____

(전화번호) 성명 (인)

공 시 책 임 자 : (회사) _____ (직책) _____

(전화번호) 성명 (인)

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	OO부동산투자회사 (상장일자 : 20XX.XX.XX)		
(2) 설립일	20□□.□□.□□		
(3) 소재지			
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자)	20△△.△△.△△	(단위: 원)
자산총계			
부채총계			
자본총계			
자 본 금			
(5) 회사유형			
(6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 (2) 신용평가결과		

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	
사무수탁회사	
자산보관회사 (금융자산+부동산)	
자산보관회사 (금융자산)	
자산보관회사 (부동산)	

(2) 투자대상

대표투자대상		
투자 대상	주택(공동주택)	
	주택(단독주택)	
	준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)	
	오피스	
	리테일	
	물류	
	호텔	
	데이터센터	
	사회기반시설	
	복합시설	
	기타	
직접 취득자산	부동산	
	지분증권	
	수익증권	
	기타	
해외물건 포함 여부		포함(○ 또는 ×)
해외물건 소재지		

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	
임대주택비율	
임대주택 포함 여부	
임대주택 70% 이상 여부	

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	
매입형/개발형	
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	
개발사업에 관한 인·허가일	
개발사업에 관한 사용승인· 준공검사일	

※ 개발투자비율 : 법 제12조 제1항 4호의2 참고

(5) 주주 관련 사항

청약 예외주주 비율	
청약 예외주주 50% 이상 여부	

(6) 공모 관련 사항

공모 의무 여부	
공모 실시 여부	
30% 이상 공모 충족일	

2. 회사의 연혁

1) 설립 경과 및 설립 이후의 변동사항(상호의 변경, 합병, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산 취득일 등을 기재)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위 등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위 등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[년 월 일 현재]
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액 (액면가액)	비 고
합 계				

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
합 계				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용			증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자비율
		종류	수량	주당 발행가액 (액면가액)			

3) 자본금 변동예정 등

4) 공모 실시내역

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

[년 월 일 현재]

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수 (지분율)				변동 원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
							주 (%)	주	주	주 (%)			
계													
지분율 계													

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 국민연금공단 및 법 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관 (청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재

2) 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식 소유현황

[년 월 일 현재]

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
합 계											

※ 청약예외주주란에는 국민연금공단 및 법 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관 (청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재

3) 최대주주, 주요주주 및 소액주주 분포

[년 월 일 현재]

구 분	주주 수(명)	비 율	주식 수	비 율	비 고
최대주주					
주요주주					
소액주주 - 개인 - 법인					
합 계					

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비 고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

(단위 : 원, %)

구 분		제 X 기	제 X 기	제 X 기	제 X 기
당기순이익					
상법상 이익배당한도					
자산의 평가손실					
부동산투자회사법상					
이익배당한도					
당기 감가상각비 등					
배당가능이익					
배당금	보통주				
	종류주				
주당배당금	보통주				
	종류주				
배당수익률					
연환산배당률					

※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타 (주식할인발행차금 상각액 등)

※ 부동산투자회사법상 이익배당한도 : 상법상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 않음

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익률 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당률을 다음의 계산식으로 추가기재
연환산배당률 = 배당수익률 * 365일 / (해당사업연도의 일수)

6. 차입에 관한 사항

[년 월 일 현재]
(단위: 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보 제공 자산

※ 구분 : 차입금, 회사채

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황 (결산기의 경우 사업기수별로 작성한다.)

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당(분)기말		총자산 대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산						
부동산개발사업						
부동산 관련 증권						
현금						
기타 자산						
총 계						

- ※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사인 경우, 구조조정부동산을 별도로 표시)
2. 부동산 관련 증권은 법 제2조 제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금에는 금융기관 예치금을 포함하며, 부동산에 포함 되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

구 분	직전분기말 금액 (단위 : 백만원)	당분기말 금액 (단위 : 백만원)	사유발생일	참고
부동산				
설립할 때 납입된 주금(株金)				의제부동산 (법 제25조제2항 제1호)
신주발행으로 조성한 자금				의제부동산 (법 제25조제2항 제2호)
소유 부동산의 매각대금				의제부동산 (법 제25조제2항 제3호)
법 시행령 제27조제1 항에 따른 항목				
부동산 개발사업				

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자 대상	위치	완공 (개축) 일자	전경 사진	취득 일자	담보 및 부채 내역	유형	대지 면적(m ²)	연면적 (m ²)	건축 면적(m ²)
1.										
...										

※ 준공시 잔금 지급예정으로 준공 후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득 후 자본적 지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부 가액	보증금	임대 주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1.											
...											
합 계											

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적(m²)	임대면적 (m²)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	임대차 계약수	임대주택 여부
1.					
...					
합 계					

2. (분)기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구 분	종목명	취득금액	당해(분) 기말 현재 가액	자산 구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
부동산 관련 증권								

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기(직전분기) 예치금 발생수익	당(분)기 예치금 발생수익	비고
합 계					

4. (분)기말 기타자산 현황

(단위 : %, 백만원)

구 분	종 목 명	취득금액	당해(분)기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산				

II. 총자산의 변경내역

1. 당(분)기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/ 처분일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당(분)기 동안의 부동산 관련 증권 거래내역

- 당해 분기 동안에 거래된 부동산 관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

(단위 : 백만원)

구분	종목명	거래일자	매매가액	거래비용	비고

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
합 계				

4. 기타자산 변경내역

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비 율(%)	비 고
부동산	분양수익			
	임 대 료			
	관리수익			
	기타수익			
부동산 관련 증권	평가이익			
	처분이익			
	이자, 배당금 등			
현금	현금 관련수익			
기타자산	기타자산 관련수익			
기타				
총 수 익				

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	비 고
1.			
2.			
...			
합 계		100%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대 세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
...						

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(분기말 현재 기준)

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
1.								
2.								
...								
합 계							100%	

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익 (원)	비율 (%)	비 고
1.			
2.			
...			
합 계		100%	

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1. 주식					
2. 채권					
...					
합 계				100%	

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기(직전분기) 예치금 발생 수익	당(분기) 예치금 발생 수익	비고
합 계					

4. 부동산 기타수익 및 기타자산 수익

구 분	금 액 (원)	비율 (%)	비 고
1.			
2.			
...			
합 계		100%	

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비 율(%)	비 고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산 관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금 관련비용			
기타자산	기타자산 관련비용			
기타				
총 비 용				

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

1) 자기관리부동산투자회사 예시

(단위 : 원)

구 분	합 계	부동산1	부동산2	부동산 관련 증권1	현금	기타자산
분양원가						
급여						
상여						
퇴직급여						
복리후생비						
수선유지비						
...						

2) 위탁관리부동산투자회사 및 기업구조조정부동산투자회사 예시

(단위 : 원)

구 분	합 계	부동산1	부동산2	부동산 관련 증권1	현금	기타자산
자산관리수수료						
자산보관수수료						
일반사무위탁수수료						
기타 지급수수료						
...						

2. 업무위탁비용

구 분	종류	위탁기관	위탁수수료율		대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	위탁비용 (원)	연환산 위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)		취득금액의	%			
	성과보수(매입)		취득금액의	%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	%			
	성과보수(운용)		총 사업비의	%			
	기본보수(매각)		매각금액의	%			
	성과보수(매각)		매각차익의	%			
사무수탁회사	위탁보수						
자산보관회사	위탁보수						
시설관리회사	위탁보수						
임대관리회사	위탁보수						
재산관리회사	위탁보수						
합 계							

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

V. 자기자본수익률(결산기의 경우 사업기수별로 나타냄)

(단위 : %)

구 분	N분기	N-1분기	N-2분기	N-3분기
당해회사 수익률				

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

$$1\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{당분기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^4 - 1$$

$$2\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{당반기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^2 - 1$$

$$3\text{사분기수익률} = \{1 + (1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^{4/3} - 1$$

$$4\text{사분기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])$$

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기계산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익률을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개 요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경 사진	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총 사업비	총투자 금액	기투자 금액	비고

- ※ 1. 총사업비는 개발사업의 총사업비를 말함
 2. 총투자금액은 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
 3. 기투자금액이란 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

2. 당(해 분)기에 추진 중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

- 사업계획서가 작성되어 이사회 결의를 거친 프로젝트 및 건설 중인 프로젝트를 의미하며, 이 경우 기 작성된 사업계획서를 바탕으로 하여 다음의 순으로 내용을 개략 나타냄

- 사업의 개요
- 자금의 조달·투자 및 회수에 관한 사항
- 추정손익에 관한 사항
- 사업의 위험에 관한 사항
- 공사시공 등 외부용역에 관한 사항
- 그 밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

- 사업계획서 작성 이전 단계에 있으나, 개발추진 가능성이 상당하고 정보의 공개가 당사의 이익에 해가 되지 않는다면, 대상 프로젝트에 대한 개략적 정보를 나타냄

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

(단위 : 원)

과 목	제 N 기	제 N-1 기 기말

II. 손익계산서

(단위 : 원)

과 목	제 N 기		제 N-1 기	
	최근 3개월	당기 누적	최근 3개월	전기 누적

III. 이익잉여금처분계산서(매 결산기에 한한다)

(단위 : 원)

과 목	제 N 기	제 N-1 기

IV. 현금흐름표(매 결산기에 한한다)

(단위 : 원)

과 목	제 N 기	제 N-1 기

V. 자본변동표(매 결산기에 한한다)

(단위 : 원)

구분	자본금	자본 잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익 잉여금	기타	비지배 지분	총계

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항
- 내부감사인의 감사(검토) 의견

제 6 부 중요한 소송 등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

I. 거래현황

제 8 부 기타사항

I. 제재현황

영 업 보 고 서(제0기 제0분기)

○○○○회사

20 년 월 일부터
20 년 월 일까지

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁

2. 영업의 개요

3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)자 일자	주식종류	증(감)자액	증(감)자 후 자본금	비고

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

4. 임원 현황

성 명	직 위	선임일	임기만료	경 력	상근여부	자산운용 전문인력 여부

5. 자산운용전문인력 현황

직 위	성 명	주요경력 및 자격
계		

6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원 수
계			

7. 재무상태표 및 손익계산서

- 주식회사의 외부감사에 관한 법률에 의한 외부감사서 첨부

II. 업무현황

1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지 여부	비고

나. 부동산투자회사법 제22조의3제3항 단서에 따라 겸영하고 있는 업무

업무내역	근거법령	개시연월	비고

2. 수탁자산(부동산투자회사 관련) 현황

위탁회사	수탁자산 규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
1.					
총 계					

※ 수탁자산규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

3. 업무수탁 수수료체계

- 부동산투자회사 수탁업무에 대한 수수료 체계를 자세히 기재

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금 액 (백만원)	비율 (%)	비 고
자산운영 위탁수수료 (부동산투자회사)			
기타수익			
총 수 익		100%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용 위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료 (백만원)	비율 (%)	비 고
1.			
2.			
...			
수수료 계		100%	

2) 기타 수익

구 분	금 액 (백만원)	비율 (%)	비 고
1.			
2.			
...			
수익 계		100%	

부동산투자회사의 지주회사 규정 적용 제외 보고서

국토교통부장관 귀중

「부동산투자회사법」 제49조 제6항에 따라 부동산투자회사의 지주회사 규정 적용 제외 보고서를 제출합니다.

20 년 월 일

자산관리회사 : _____

대 표 이 사 : _____ (인)

대상 부동산투자회사 : _____

작 성 책 임 자 : (회사) _____ (직책) _____

(전화번호) _____ 성명 _____ (인)

부동산투자회사의 지주회사 규정 적용 제외 보고

※ 부동산투자회사가 법 제49조 제5항 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우, 그 요건을 충족한 날부터 2주일 이내에 보고한다.

I. 부동산투자회사의 개요

1. 명칭 :

2. 설립일 :

3. 자산관리회사 :

4. 부동산투자회사 지주회사 적용 제외 요건 해당 현황

요건	현 황	비 고
증권시장 상장		
총자산 중 다른 부동산투자회사 주식 비중	- 자산총액(A) : _____ 원 - 보유한 부동산투자회사 주식 가액(B) : _____ 원 - 주식 가액 비중(B/A) : _____ %	
공시대상기업집단 소속 여부		
부동산투자회사가 아닌 다른 회사 주식 보유 여부		

기재할 때 주의사항

1. 부동산투자회사 명칭은 등기부등본상 정식명칭을 기재한다.
2. ‘증권시장 상장’은 상장일을 기재한다.
3. ‘부동산투자회사가 아닌 다른 회사 주식 보유 여부’는 부동산투자회사가 투자한 다른 부동산투자회사가 보유한 회사 주식을 포함한다.

II. 다른 부동산투자회사 주식 보유 내역

(단위 : 백만원, %)

보유 부동산투자회사	투자일	지주회사 특례 적용	1주당 금액	보유 주식 수	주식 지분율	취득가액
1.						

기재할 때 주의사항

1. 투자일에는 투자대상 부동산투자회사 주식 등을 최초로 취득한 날을 기재하며, 지주회사 특례 적용에는 법 제49조제5항 각 호를 모두 충족한 날을 기재한다.
2. 보유 주식 수에는 당해 부동산투자회사가 보유 중인 다른 부동산투자회사의 의결권 있는 주식 수를 기재한다.
3. 주식 지분율에는 당해 부동산투자회사가 보유 중인 다른 부동산투자회사의 의결권 있는 주식의 지분율을 기재한다.

III. 보유 부동산투자회사의 개요

※ 보유 부동산투자회사의 개요(명칭, 법인등록번호 등)를 간단하게 기재한다.

■ 첨부서류

1. 부동산투자회사의 주식 상장을 증빙할 수 있는 서류
2. 부동산투자회사가 보유 중인 주식 내역 및 이를 증빙할 수 있는 서류
3. 부동산투자회사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제31조제1항 전단에 따라 지정된 공시대상기업집단에 속하지 아니함을 증명하는 서류
4. 부동산투자회사의 재무제표