

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.

- 회 사 명 : 주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사
본 점 소 재 지 : 서울특별시 종로구 종로33, 타워1 (청진동, 그랑서울)
미래에셋자산운용(주) 內
(전 화) : 02-1577-1640
대 표 이 사 : 신 현 준
- 총 모 집 액 : 총 금 1,454억원 (설립자본금 3억원 유상감자 기준)
- 1차 모집(사모) : 707억원 (2021년 10월 예정)
- 2차 모집(공모) : 747억원 (2021년 11월 예정)
- 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수 : 기명식 보통주 29,066,491주
- 청 약 기 간 : 미정
- 청 약 장 소 : 서울특별시 종로구 종로33, 타워1 미래에셋자산운용(주) 본사
- 납 입 기 일 : 미정
- 납 입 장 소 : 미정
- 투자설명서 비치 및 공시장소 :
미래에셋자산운용(주) : 서울시 종로구 종로33, Tower1(청진동, 그랑서울)
신한아이타스(주) : 서울특별시 영등포구 여의대로 70 16층, 22층
미래에셋증권(주) : 서울시 중구 을지로 5길 26(수하동, 미래에셋센터원빌딩 이스트타워)

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.

제1부 모집의 개요

I. 모집의 요령

1. 모집주식의 내용

구 분	종 류	모집주수	주당 발행가액	모집총액	비고
사모 (1차)	기명식 보통주	14,132,470주	5,000원	70,700,000,000원	2021.10월 (예정)
공모 (2차)	기명식 보통주	14,934,021주	5,000원	74,70,000,000원	2021.11월 (예정)
합계		29,066,491주	5,000원	145,400,000,000원	

2. 모집의 방법

모 집 대 상	주수(%)	주당 발행가액	발행금액	비 고
사모 1차(보통주)	14,132,470주 (48.6%)	5,000원	70,700,000,000원	2021.10월 (예정)
공모 2차(보통주)	14,934,021주 (51.4%)	5,000원	74,70,000,000원	2021.11월 (예정)
합 계	29,066,491주 (100.0%)	5,000원	145,400,000,000원	

주1) 발기설립시 발행한 보통주식 300,000주는 유상감자 예정임

주2) 상기 주요 내용은 확정된 것이 아니며, 시장상황, 관련 법규, 회계기준 등 제도의 변동, 투자자 및 감독당국 등 이해관계자와의 협의결과 등에 의하여 변경 가능함

3. 인수에 관한 사항

- 당해 회사는 미래에셋증권(주)과 1차 유상증자 시('21.10 예정) 사모 모집금액 약 707억원에 대한 잔액인수계약을 체결할 예정이며, 2차 유상증자 시('21.11 예정) 공모 모집금액 약 747억원에 대한 주식총액인수계약을 체결할 예정임

인수인		인수주식의 종류 및 수	인수조건
명칭	주소		
미래에셋증권(주)	서울시 중구 을지로 5길 26	기명식 보통주 14,132,470주	잔액인수(사모) 707억원(예정)
		기명식 보통주 14,934,021주	총액인수(공모) 747억원(예정)

주1) 당해 회사는 현재 미래에셋증권으로부터 의향서를 수령하였으나, 투자자 및 관계기관과의 협의에 따라 인수기관이 추가되거나 일부 변동 가능함

4. 모집의 조건

항 목	내 용	
	1차 유상증자(사모) (2021.10 예정)	2차 유상증자(공모)(*2) (2021.11 예정)
모 집 주 식 의 수	14,132,470주	14,934,021주
주 당 모 집 가 액	5,000원	5,000원
청 약 단 위	청약자의 1인당 최소 청약한도는 10주	청약자의 1인당 최소 청약한도는 10주
청 약 기 일	2021년 10월 []일	2021년 11월 []일
청 약 증 거 금	사모가액의 100%	기관투자자 0% 일반청약자 50%
납 입 기 일	2021년 10월 []일	2021년 11월 []일
배 당 기 산 일 (결 산 일)	- 매년 두차례 (6개월 마다 배당실시)(*3) - 설립연도: 2021년 5월 21일 - 청산연도: 당해 회사 청산일	

주1) 매입금액, 조달금액, 조달금리 등 상기 리츠 주요 내용은 확정된 것이 아니며, 시장상황, 관련법규, 세제, 정부정책, 회계기준 등 제도의 변동, 매도인, 임차인, 투자자 및 감독당국 등 이해관계자와의 협의결과 등에 의하여 변경 될 수 있음. 상기 모집의 조건의 모집주식의수, 청약단위, 청약기일, 청약증거금, 납입기일 등은 인수회사와의 계약에 따라 변동 가능함

주2) 첫기의 결산일은 설립일로부터 2022년 3월 31일까지이며, 첫기를 제외한 나머지 배당기산일은 6개월을 주기로 한 기를 구성함

5. 모집의 절차

가. 공고의 일자 및 방법

해당사항 없음

나. 청약방법

- 1) 청약증거금은 1차 유상증자의 경우 사모가액의 100%로 하며, 2차 유상증자의 경우 기관투자자 [0]%, 일반청약자 [50]%로 진행할 계획이며 향후 대표주관회사, 금융위, 거래소 등 관계기관과의 협의 결과 변동될 수 있음.
- 2) 청약의 최소청약한도는 사모의 경우 10주로 하며 청약자의 1인당 청약한도는 사모주식수의 범위 내로 하며, 공모의 경우 최소청약한도는 10주로, 1인당 청약한도는 []주의 범위 내로 진행할 계획임.
- 3) 청약자는 금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률에 의한 실제 명의자이어야 함.
- 4) 청약자는 소정의 청약서 2통에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인 또는 서명날인을 하여 청약증거금과 함께 청약취급처에 제출하는 방법으로 청약할 계획임.
- 5) 청약자는 사모의 경우 주식청약서에 기명날인 또는 서명날인 하여야 하며, 각 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후에 투자결정을 하여야 함. 공모의 경우 증권신고서 제출 때 확정할 계획임.

다. 청약취급처

미래에셋증권(주)^(*) 내 (서울시 중구 을지로 5길 26(수하동, 미래에셋센터원 빌딩 이스트타워))

*) 당해 회사는 현재 미래에셋증권으로부터 의향서를 수령하였으나, 투자자 및 관계기관과의 협의에 따라 인수기관이 추가되거나 일부 변동 가능함

라. 청약결과 배정방법

당해 회사는 미래에셋증권(주)을 통하여 투자자로부터 청약을 받아 해당 투자자에게 모집주수 범위 내에서 청약 주식수대로 배정됨.

마. 주권교부에 관한 사항

당해 회사는 신주발행으로 인한 변경등기 후 즉시 주권을 발행함. 단, 당해 회사는 청약인과의 협의에 의하여 주권 보관증 또는 주권미발행 확인서의 교부로 대체할 수 있음.

6. 기타 모집에 관한 사항

가. 당해 회사가 발행하는 총 공모주식 전체를 미래에셋증권과의 인수계약으로 발행할 계획임. 청약주식수가 모집주식수에 미달한 경우에는 청약물량 전부를 배정한 후 최종 잔여주식은 미래에셋증권에서 인수할 예정임.

나. 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

- 청약증거금은 주금납입기일에 주식의 납입금으로 대체되며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 함.

다. 주금납입장소 및 납입일

- 1) 주금납입장소 : KEB하나은행 영업2부 지점(변경가능)
- 2) 주금납입일 : 2021년 11월 []일

II. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

당해 회사는 사모 형식으로 최초 설립될 예정이나, 부동산투자회사법 제20조(주식의 상장 등)에 의거 한국거래소의 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사의 신규상장심사요건을 충족하여 유가증권시장 상장신청을 진행 할 계획임.

2. 기타 중요한 사항

- 가. 당해 회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에 자본금 총액이 최저자본금(50억원)에 미달하는 경우 영업인가 또는 등록이 취소될 수 있음.
- 나. 영업인가 또는 등록을 수리 받은 날부터 6개월이 지난 시점까지 최저자본금이 충족되지 아니하는 경우에는 주식의 인수청약자는 당해 청약을 취소할 수 있음.
- 다. 인수청약이 있는 주식의 수가 회사 설립 시에 발행하는 주식의 수에 미달하는 때에는 설립을 취소할 수 있음.
- 라. 당해 회사의 주식에 대한 투자는 관련 법령상 원리금 보호대상이 아니므로 투자자는 투자원금에 대한 손실을 입을 위험이 있음. 투자에서 발생하는 손실은 주주인 투자자가 전적으로 책임을 져야 하고 투자자 이외의 어떠한 자도 투자손실에 대한 책임을 지지 아니함.
- 마. 당해 회사에 투자를 함에 있어서 유의하여야 할 중요한 사항으로는 다음과 같은 사항이 있음.
 - 1) 투자원금에 대한 손실의 위험
 - 2) 부동산자산 매입·운용·처분 관련 위험(소유권 제한의 위험, 물적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험, 책임임차인의 신용위험, 공실 위험, 관리비용증가 위험, 금리 변동에 따른 위험, 역부채효과 위험, 재해 등 불가항력에 대한 위험, 매각 지연 및 매각차손의 위험 등)
 - 3) 환금성 및 유동성 관련 위험(환금성 등 주식 관련 위험, 유동성 관련 위험)
 - 4) 환율 변동 및 환헷지계약 관련 위험(파생상품 거래에 따른 손실, 추가 자금 납부 등의 위험)

- 5) 회사 경영 및 운영 등 기타 위험(대리인 및 이해상충 관련 위험, 제도 변화 관련 위험, 현금 및 증권의 운용관련 위험)

상기한 투자와 관련하여 고려하여야 하는 사항에 대한 자세한 설명은 본 투자설명서 『제2부의 Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법』의 『3. 위험관리계획』을 참조하시기 바랍니다.

제2부 발행인에 관한 사항

I. 회사의 개황

상 호	주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사 [영문명 : Mirae Asset Global REIT Co., Ltd (약호 Global REIT)]
소 재 지	서울특별시 종로구 종로 33, 타워1, 12층(청진동, 그랑서울)
존속기한	없음 (영속형)
주요업무	<p>회사는 아래에 해당하는 방법으로 투자하여 얻은 수익을 주주에게 배당</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 부동산 2. 부동산개발사업 3. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리 4. 신타이 종료된 때에 신타이재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신타이 수익권 5. 증권, 채권 6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다) <p>회사는 아래에 해당하는 방법으로 투자·운용</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 취득, 개발, 개량 및 처분 2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차 3. 부투법이 정하는 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법이 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법이 정하는 방법에 따른 대출 예치 4. 위 각 호에 부수하는 업무
설립방식	발기설립, 영업인가후 증자 예정
자 본 금	3억원 (설립시 납입자본 3억원, 추후 감자예정)
처분원칙	당해 회사 청산시 시장 매각 추진
업무위탁	<ol style="list-style-type: none"> 1) 자산관리회사 : 미래에셋자산운용(주) 2) 자산보관회사 : (주)국민은행 3) 일반사무관리회사 : 신한아이타스(주)
상 장	조건 충족 시 상장 예정(2021년 11월 예정)

1. 회사의 사업목적

- (주)미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서, 투자자들로부터 자금을 확보하여 대상 부동산을 매입하여 운영할 계획임.
- 본 부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 일정 수준 이상의 투자수익을 제공할 수 있도록 함으로서 부동산 직접 투자로 인한 위험 회피가 가능하도록 할 것임.
- 상기와 같은 투자목적으로 투자자들에게 안정적 수익성을 제공할 것임.

2. 회사의 설립취지 및 그 성격

- 당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서 부동산 임대·운영을 통해 부동산 시장과 자본시장을 연계한 새로운 투자 상품을 제공하고자 함.
- 부동산시장에 투명하고 안정적인 간접투자 수단을 제공함으로써 부동산 시장 안정화에 기여하며, 국내 투자자들로 하여금 폭넓은 투자 기회의 제공과 거시적으로는 국내 경제 전반에 활력을 줄 수 있는 장기적인 개혁의 일환으로서 중추적 역할을 수행함을 설립 취지로 하고 있음.

3. 회사의 구조

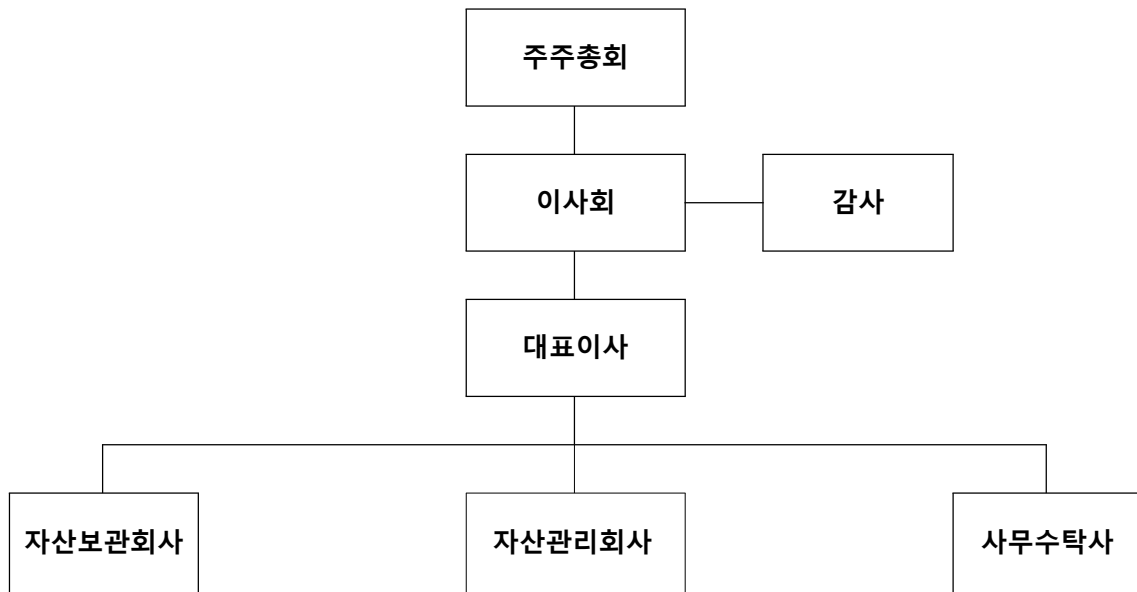
(주)미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사는 실제 없는 명목회사이나 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두고 그 역할과 권한을 회사의 정관에 명시함으로써 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획임.

본 이사회는 자산보관회사, 일반사무수탁회사 등을 선정하고 회사 운용자산으로 선정된 부동산에 관한 투자결정 및 사업계획서 승인을 하게 됨.

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

이사회는 자산관리회사와는 독립된 3인 이상의 이사로 구성됨.

[당해 회사의 지배구조]



4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	최저자본금준비기간 이내에 발행하는 주식의 총수	발행가액
5,000,000,000주	사모(보통주) 14,132,470주	70,700,000,000원
	공모(보통주) 14,934,021주	74,700,000,000원

주1) 당해 회사가 설립시 발행하는 기명식보통주 300,000주(설립자본금 3억원)는 포함되지 않은 주식수임.

주2) 발기설립시 발행한 보통주식 300,000주(설립자본금 3억원)는 유상감자 예정임.

5. 주식사무에 관한 사항

결산일	각 사업기의 말일	정기주주총회	결산일로부터 3개월 이내
주주명부폐쇄시기	결산기(사업연도) 최종일의 익일부터 15일	공고게재 신문	서울경제신문 (머니투데이)
주권의 종류	기명식 보통주	명의개서 대리인	추후 협의를 통해 선정예정

6. 정관에 존속기간 및 해산사유를 정한 경우 그 내용

가. 존속기간

정관상 당해 회사의 정해진 존속기간은 없음.

나. 해산사유

당사는 영속법인으로서 정관 제56조에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됨.

1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

국토교통부장관의 영업인가를 받은 후에도 다음 각항의 사유에 해당하게 될 경우에는 영업인가가 취소될 수 있음. 다만, 1)항 또는 4)항에 해당하는 경우에는 그 영업인가를 취소 받게 됨.

1. 속임수 또는 그 밖의 부정한 방법으로 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받는 경우
2. 부동산투자회사법 제 10 조를 위반하여 최저자본금에 미달한 경우
3. 부동산투자회사법 제 25 조를 위반하여 자산의 구성비율을 준수하지 아니한 경우
4. 국토교통부 영업인가 또는 등록요건에 부적합하게 된 경우
5. 부동산투자회사법 제 39 조 제 2 항에 따른 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우
 - ① 업무의 전부 또는 일부의 정지

② 임·직원의 해임 또는 징계의 요구

③ 그 밖에 위반사항의 시정에 필요한 조치로서 부동산투자회사법 시행령 제 41 조가 정하는 사항

국토교통부장관은 상기한 규정에 의하여 영업인가를 취소한 경우에는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 그 내용을 관보에 공고하고 인터넷 등을 이용하여 일반인에게 알릴 것임.

7. 주식환매에 관한 사항

해당사항 없음

II. 발기인 · 이사 및 감사에 관한 사항

1. 발기인에 관한 사항

성 명	주민(법인)등록번호	주요경력 또는 연혁	비 고
존스랑라살 주식회사	110111-7094686	-	미해당

주) 부동산투자회사법 제7조 1항 해당 결격사항 없음

2. 이사 및 감사에 관한 사항

○ 당사는 국내인으로 3인의 비상근 이사 및 1인의 비상근 감사를 둠

직 명	성 명	주민등록 번호	주요경력 또는 연혁	비 고
대표이사	신현준	780703- 1*****	제일감정평가법인	결격사항 없음
이사	이수빈	890504- 1*****	JLL	결격사항 없음
이사	이하경	850923- 2*****	ABL생명보험	결격사항 없음
감사	이재호	721211- 1*****	서린회계법인	결격사항 없음

주) 부동산투자회사법 제14조 및 제14조의2 해당 결격사항 없음

3. 임원의 보수지급기준

이사와 감사의 보수는 이사회 및 정기주주총회 결의로 정함. 단, 설립 후 최초의 사업연도에 대해서는 발기인 총회에서 결정 할 수도 있음.

Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

1. 자산운용의 기본방침

가. 개요

- (주)미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사(이하 “당해 회사”)는 부동산매매계약 체결 및 매매대금을 지급하고 운용할 계획에 있음. 기초자산으로 (주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사(이하 “글로벌제1호리츠”)의 지분증권 및 미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(이하 “맵스미국17-1호”)의 수익증권을 매입을 통해 미국 소재 우량 임차인이 임차하는 물류시설(이하 “대상 부동산”)을 보유할 예정이다.
- 당해 회사의 자산운용은 부동산과 현금(투자 이후에 발생하는 임대료 수입 및 내부 유보에 따른 누적 현금) 및 유가증권으로 구분하여 운용할 계획이며, 지분증권의 운용 및 처분 업무 등을 미래에셋자산운용(주)에 위탁하고 현금 및 유가증권은 당해 회사의 이사회에서 운용방침을 정하여 미래에셋자산운용(주)를 통해 운용할 계획임.
- 부동산 자산운용의 기본방침은 지분증권 출자, 운영, 처분으로 대별되는바, 당해 회사가 지분증권에 출자하여 대상 부동산을 매입하게 되면 미래에셋자산운용(주)이 체계적이고 투명한 자산관리를 통하여 자산가치를 향상시킬 것이며, 지분증권의 매입일로부터 영구적인 운영을 원칙으로 하되, 시장상황 등을 감안하여 매각차익이 기대되는 경우 처분할 계획임.

나. 자산의 매입

- 당해 회사는 미국 플로리다 주 Tampa 소재 FedEx 물류시설(이하 “FedEx Tampa”), 미국 텍사스 주 휴스턴 소재 Amazon 물류시설(이하 “AMZ Houston”)를 보유할 글로벌제1호리츠의 지분증권 100%를 매입할

계획임. 또한, 현지 ‘Hold Co 및 Prop Co’를 통하여 미국 인디애나 주 Greenwood시에 위치한 FedEx 물류시설(이하 “FedEx Indianapolis”)을 보유하고 있는 맵스미국17-1호의 수익증권에 투자할 계획임.

다. 자산관리

- 당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 미래에셋자산운용(주)에 위탁할 계획이며 각 현장에 현지업체를 고용하여 현장 관리, 시설관리 등을 통해 각 자산의 효용 가치 유지 및 증대를 위해 시설의 최적상태를 유지할 예정임.
- 이러한 부동산자산 이외에도 당해 회사의 설립 이후 발생하는 임대료 수입과 이에 따른 이자수익 등 누적현금자산이 발생하게 되며, 이러한 현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 유가증권 투자 등에 운용 가능함. 이사회에서 운용방침을 정한 후 자산관리회사를 통하여 배당 및 기타의 비용 지출에 지장이 없도록 운용할 것임.
- 당해 회사는 설립 이후 부동산투자회사법 등 관계 법령이 정하는 바에 따라 거래소 상장을 추진할 계획임. 더불어 안정적인 미래의 현금흐름 및 성장성을 도모할 수 있는 우량 자산을 확보하여 추가 자산을 지속적으로 편입할 계획임.

라. 자산의 처분

- 당해 회사는 영속형 회사이기는 하나, 지분증권 및 수익증권 매입일로부터 5년 운영을 원칙으로 하되, 시장상황 등을 감안하여 매각차익이 기대되는 경우 처분할 계획임. 당해 회사는 자산의 처분이 주주의 이익을 극대화한다고 판단하는 경우 다음과 같은 처분 전략을 바탕으로 보유 부동산을 처분할 계획임.
- 당해 부동산 처분시 시장 경쟁입찰방식으로 매각하는 것을 원칙으로 하되 이사회 내지 주주총회에서 별도로 정하는 경우 그에 따를 예정임.

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

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

마. 환율변동 위험에 대한 헷지

○ 당해 회사는 미국 달러 및 유로에 투자하는 바, 투자 대상이 기축통화인 점을 고려하여 헷지전략을 탄력적으로 운용할 계획이며, 투자 원금기준 최소 50%이상에 대해 환헷지하는 것을 원칙으로 하며, 최초 자산기준 60~80%에 대해 환헷지하는 것을 목표로 하고 있음.

○ 그러나, 환헷지 수단인 통화 관련 장내 또는 장외파생상품의 급격한 가격 변동 및 외환관련 파생 시장 혼란 발생시 등에는 헷지 거래가 전액 또는 일부 실행되지 못할 수 있으며, 환헷지의 대상이 아닌 예상 배당금 및 매각차익에 대해서는 환위험에 노출될 수 있음. 아울러 이러한 환헷지는 환율의 하락(원화가치의 상승)으로 인한 환차손을 제어하기 위해 실시하는 것인바, 반대로 환율이 상승(원화가치의 하락)하는 경우에는 투자한 외화표시 자산 등의 가치는 상승하지만, 환헷지를 위한 파생상품 거래에서 손실이 야기될 수 있음.

○ 또한, 향후 선도환 계약 만료 시점 계약 환율이 실제 거래 당일 환율보다 낮을 경우 Capital Call 발생 가능성이 있으며, Capital Call 발생 시에는 유보된 여유현금을 활용하고 필요시 추가 차입 또는 유상증자를 통해 해당 자금을 확보할 예정임.

2. 주요 투자대상 및 투자계획

가. 대상 부동산의 매입

○ 각 자산별 부동산 매입내역과 감정평가금액

구분		매입가격 (백만원)	감정 기관	감정평가액 (백만원)	감정평가 시점	감정평가 대비(%)
맵스 17-1호 ^{주2)}	FedEx Indianapolis	\$191.75M ^{주3)} (220,512)	CBRE	\$195M ^{주4)} (224,250)	2021.04	98.3
글로벌 제1호 리츠 (자리츠)	FedEx Tampa	\$94.5M (108,675)	CBRE	\$95.5M (109,825)	2021.04	98.9
	Amazon Houston	139M (159,850)	CBRE	\$139.4M (160,310)	2021.05	99.7

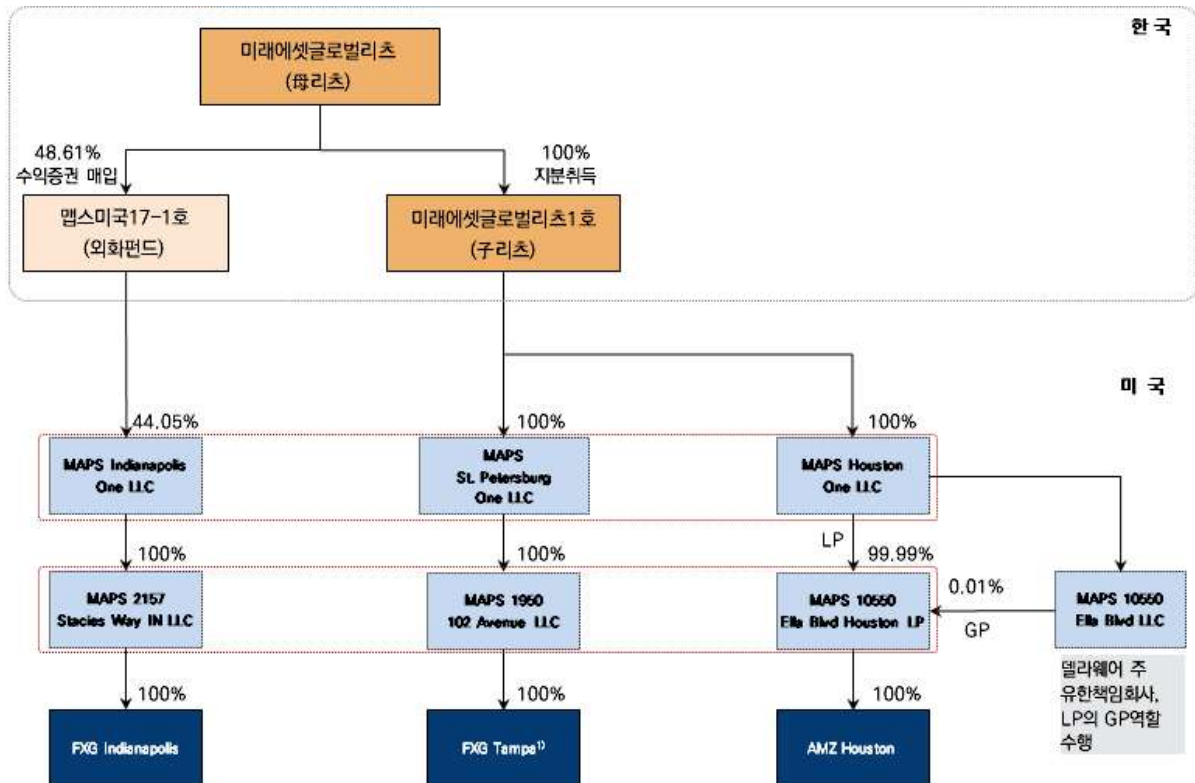
주1) 적용환율: 1,150 KRW/USD

주2) 맵스미국17-1호의 운용사는 미래에셋자산운용(주)으로 당사 자산관리회사와 동일함

주3) 매도인(미래에셋증권) 및 매수인(글로벌제1호리츠)간 상증법에 근거, 각각 의뢰한 감정평가기관의 적정가격 산출 범위 내에서 협의 된 매입가격임

주4) 상기 감정평가액(\$195M)은 매도인에서 산출한 평가금액이며, 당해 회사에서 감정평가기관을 통해 산출한 평가금액은 \$188.5M임

○ 투자구조도



주1) 상기 투자구조는 자산실사 결과 및 관계자와의 협의 결과에 따라 일부 변동 가능

나. 투자기준 및 계획

당해 회사는 동 부동산을 매입 후 효율적이고 전문적인 관리를 통하여 위험요소를 최소화하면서 안정적인 배당수익을 확보할 계획임. 월 임대료수입 및 기타 내부적으로 유보되는 현금자산의 경우는 자산관리회사인 미래에셋자산운용(주)를 통하여 자산보관기관인 (주)국민은행에 위탁되어 운용될 것임. 매 회계연도 말 배당지급의 의무를 성실히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 장기상품과 단기상품을 적절히 이용하여 운용될 것임.

다. 초기자금 소요내역

○ 글로벌제1호리츠(자리츠) 투자 및 재원조달 세부내역

(단위 : 억 원, 적용환율 : 1,200 KRW/USD)

구 분	내 역	금 액	비 고
투자금액	FedEx Tampa Hold Co 지분투자액	474	FedEx Tampa 자기자본 전액
	AMZ Houston Hold Co 지분투자액	698	AMZ Houston 자기자본 전액
	매입부대비용	1 ^{주)}	자본등기비용, 예비비 등
	계	1,174	
재원조달	차입금	-	
	자기자본	1,174	글로벌리츠(모리츠) 전액 출자
	계	1,174	

주) 억 이하 단위 절사

○ 당사(모리츠) 투자 및 재원조달 세부내역

(단위 : 억 원)

구 분	내 역	금 액	비 고
투자금액	글로벌제1호리츠 지분투자액	1,174	글로벌제1호리츠 자기자본 전액
	맵스미국17-1호 지분투자액	210 ^{주)}	원본액
	매입부대비용	64	매입보수, 자본등기비용, 예비비 등
	FX Buffer	5	환율 가정상 현재 환율과 차이로 인한 Buffer 별도
	계	1,453	
재원조달	자기자본	1,453	1차, 2차 유상증자 통해 모집
	계	1,453	

주) 원본액을 초과하는 금액은 매입부대비용에 포함

3. 투자와 관련된 위험

사업을 영위하는 가운데 예상되는 위험은 크게 자산의 일반위험, 자산운용위험 및 회사의 경영 및 운영과 관련된 위험으로 구분됨.

가. 일반 위험

- 관계법령은 당해 회사와 같은 위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않기 때문에, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 액면가 이하로 하락하거나 청산 시 부동산의 시장가격이 최초 예상 보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재함. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니함.
- 본건 리츠는 서류상 회사로 부동산 취득, 운용 및 매각을 위한 제반 업무를 외부 업체에 위탁함에 따라 대리인 위험에 노출되어 있음. 외부 위탁 업체의 역량 부족, 이해관계 상충에 따라 본건 리츠의 수익성에 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으나 신의 성실 원칙에 입각하여 본건 리츠 수익성 향상에 기여할 수 있는 업체를 선정하여 해당 리스크를 저감할 계획임.
- 본 사업은 실적배당상품으로 투자원리금이 보장 또는 보호되지 않으며, 따라서 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재함. 이 투자금액의 손실 또는 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하고 자산운용사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대한 책임을 지지 않음.
- 투자대상 부동산 선정시 자체적인 투자심의위원회를 통해 파악된 위험요소를 최대한 반영하여 분석하였으나 해당 절차상 독립성이 저하되어 객관적인 판단이 이뤄지지 않을 수 있으며 매입 시점 또는 그 이후 인식되지 않은 위험요소가 존재할 수 있음.
- 본 건의 인근지역의 현저한 변화로 자산가치 하락에 영향을 주는 시설이 위치할 수 있으며 국내 및 해외의 정치·경제적 상황, 정부정책 및 과세제도의 변화로 인한 영향을 받을 수 있음.

나. 자산운용위험

- 당해 회사는 부동산투자회사로서 상법 및 부동산투자회사법 외 자본시장법 등을 적용 받고 있으며 관련 법률 및 규정의 제정, 개정 및 해석 등의

불리한 적용으로 인해 관련 비용이 발생하여 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있으나 글로벌 로펌인 DLA Piper(미국), 법무법인(유한) 태평양의 법률실사를 통해 해당 리스크를 저감할 계획이며, 매도인과의 매매계약 협상, 소유권, 담보권, 구분지상권, 인허가, 임대차계약 승계, 세금 등 본건 투자에 따라 발생될 수 있는 법률적 리스크가 존재하나 진술 및 보장, 매도인 확약 및 거래종결 선행조건 등 본건 매매계약서에 해당 리스크를 최소화할 수 있도록 법률실사업체의 검토결과를 반영할 계획임.

- 대상 부동산의 매입가격은 CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES 및 JLL이 산출한 감정평가액을 기초로 검증 하였으며, 본건 투자수익률 분석은 삼일회계법인을 선정하여 신뢰성 있는 재무실사를 진행하였으나 이는 향후 매각 시 매각차익을 보장하는 것은 아님.
- 본 건 담보대출은 투자기간이 예정되어 있는 기간동안 고정금리로 조달을 통해 금리 변동 리스크를 헷지할 예정이나, 운용기간 중 리파이낸싱시 금리 변동 또는 매각시점의 금리변동으로 운용기간 배당 및 매각손익에 영향을 미칠 수 있음.
- 당해 회사가 매입 예정에 있는 맵스미국17-1호 수익증권의 보유 자산인 미국 FedEx Indianapolis는 글로벌 유통물류회사인 FedEx Corporation의 육상배송전문 사업부문인 FedEx Ground Package System Inc.과 전체 면적에 대해 15년 장기 책임임대차계약(임대만기 2036년)이 체결되어 있어 부동산을 보유하는 동안 공실위험을 최소화하였음. 14년 후 잔존 기간이 만료함에 따라 임대차계약이 종료될 수 있는 위험이 다소 존재하나, 임대차계약상 임차인과 10년씩 3회 연장 가능하도록 반영되어 있기에 공실 리스크는 투자기간 동안 매우 낮은 것으로 사료됨.
- 당해 회사가 매입 예정인 글로벌제1호리츠에서 보유하게 될 자산으로 미국 FedEx Tampa는 FedEx Indianapolis와 동일한 임차인인 FedEx Ground Package System Inc.과 전체 면적에 대해 15년 장기 책임임대차계약(임대만기 2032년)이 체결되어 있어 부동산을 보유하는 동안 공실위험을 최소화하였음. 11년 후 잔존 기간이 만료함에 따라 임대차계약이 종료될 수 있는 위험이 다소 존재하나, 임대차계약상 임차인과 5년씩 2회 연장 가능하도록 반영되어 있기에 공실 리스크는 투자기간 동안 매우 낮은 것으로 사료됨.
- 당해 회사가 매입 예정에 있는 글로벌제1호리츠에서 보유하게 될 자산으로 미국 AMZ Houston은 글로벌 유통물류회사인 Amazon.com Services LLC(임대보증인 Amazon.com, Inc.)과 전체 면적에 대해 15년 장기 책임임대차계약(임대만기 2032년)이 체결되어 있어 부동산을 보유하는 동안 공실위험을 최소화하였음. 11년 후 잔존 기간이 만료함에 따라 임대차계약이 종료될 수 있는 위험이 다소 존재하나, 임대차계약상 임차인과 5년씩 4회 연장 가능하도록 반영되어 있기에 공실 리스크는 투자기간 동안 매우 낮은 것으로 사료됨.

- 당해 회사는 신용도가 우량한 임차인인 FedEx Ground Package System Inc. 및 Amazon.com Services LLC와의 장기 책임임대차계약 승계를 통하여 안정적으로 운용할 계획이나, 언제든지 경영환경 및 경제상황의 변화로 인하여 해당 임차인의 현금창출능력 또는 재무상태가 악화될 경우 임차인의 신용등급이 하락하여 본건 리츠의 자금조달비용이 증가하는 등 수익률에 부정적인 영향을 미칠 수 있음. 또한, 책임임대차계약을 체결했음에도 불구하고 계약당사자의 계약불이행으로 운용기간 중 예상 배당금 지급이 지연 또는 중단될 수 있는 리스크가 있음.
- 상기 모든 자산에 대해 임차인과의 임대차계약은 Triple Net 구조로서 각 자산에 대한 세금, 운영, 관리비용, 보험비용의 부담주체가 대부분 임차인 부담으로 현지 운영 비용증가에 따른 임대인의 수익성 하락 위험은 제한적이라고 할 수 있음.
- 부동산자산의 재해위험과 관련하여 보험을 임대차계약서 상 임차인의 비용으로 가입하여 화재, 풍수 등 재해위험 등에 대비할 예정임.
- 대상 부동산이 해외에 소재하여 직접적인 관리가 어려울 수 있으며, 이에 따른 수익률 하락 및 투자원금 손실의 위험이 있음. 관련하여, 본건 자산 매입 후 현지관리회사를 통해 인허가, 법규준수 및 건물 상태를 정기적으로 점검할 계획이며, 운용기간 동안 설비 및 건물 등에 대한 유지보수가 요구될 경우를 대비하여 예비비를 사업계획에 반영하고 적시에 집행할 예정임. 또한 현지관리회사가 현장실사 조율, 임차인 협의, 신규 임대 협의, 현지 SPC 관련 회계 / 재무 지원 등 다양한 방면의 업무를 진행할 예정임.
- 투자시점 자산별 현지 관리사는 FedEx Indianapolis (Scannell Properties), FedEx Tampa (Scannell Properties), AMZ Houston (JLL)이며, 관리회사의 업무 범위는 자산별, 시장별, 임대조건 등에 따라 상이한 관계로 운용기간 동안 필요에 따라 추가되거나 변동될 수 있음.
- 당해 회사는 영속형 회사이기는 하나, 시장에서 부동산을 매각하는 것을 원칙으로 하고 있으므로 운영기간 동안 효율적 자산 관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요함.
- 처분시 시장 위험과 관련하여, 처분시 국내뿐만 아니라 해외 전반적인 경제 및 부동산 시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 이는 당해 회사의 전반적인 수익률에 변화를 주는 중요 변수가 될 수 있음.
- 따라서 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링 하여 부동산자산이 당초 계획하였던 당해 회사의 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획이며, 당해 회사의 수익률을 고려하여 시장

상황에 따라 조기 매각할 수 있음.

- 부동산 관련 법률, 제도 또는 유권해석 등의 변동에 따라 투자자산 및 재원조달과 관련한 추가 비용 발생시 매각 후 대주 또는 주주의 사후 부담이 발생할 수 있으나, 매각 법률자문을 통해 해당 리스크를 최소화할 계획임.
- 본건 리츠 자산 매각 시 적정 매각 대상을 선정하지 못 하거나 매수인을 확보하지 않아 투자자금의 회수가 지연될 수 있으며 이로 인해 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있음.
- 현금 및 유가증권 운용규모를 최소화할 계획이나 임대료 수취 누적액과 사내유보금이 있는 경우 이를 재원으로 취득하는 유가증권을 보유하게 됨. 당해 회사가 현금 및 유가증권 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리변동 위험임.
- 즉, 현금 및 유가증권의 운용수익의 증감은 전반적인 경제상황 및 금융 시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동에 좌우될 것임.
- 따라서 동 자산의 운용과 관련하여 대책이 필요한 바 당해 회사는 현금 및 유가증권의 운용방침을 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획임.
- 또한 여유자금은 장기상품과 단기상품을 적절히 혼합하여 운용하고 주요 운용대상으로서 금리하락이 일정기간 예상될 때는 국공채 및 고정금리부 예금자산, 금리상승이 일정기간 예상될 때는 변동 금리부 예금자산을 활용할 계획임.
- 당해 회사는 미국 달러 및 유로에 투자하는 바, 투자 대상이 기축통화 인 점을 고려하여 헷지전략을 탄력적으로 운용할 계획이며, 투자 원금기준 최소 50%이상에 대해 환헷지하는 것을 원칙으로 하며, 최초 자산기준 60~80%에 대해 환헷지하는 것을 목표로 하고 있음.
- 그러나, 환헷지 수단인 통화 관련 장내 또는 장외파생상품의 급격한 가격 변동 및 외환관련 파생 시장 혼란 발생시 등에는 헷지 거래가 전액 또는 일부 실행되지 못할 수 있으며, 환헷지의 대상이 아닌 예상 배당금 및 매각차익에 대해서는 환위험에 노출될 수 있음. 아울러 이러한 환헷지는 환

율의 하락(원화가치의 상승)으로 인한 환차손을 제어하기 위해 실시하는 것인바, 반대로 환율이 상승(원화가치의 하락) 하는 경우에는 투자한 외화 표시 자산 등의 가치는 상승하지만, 환헷지를 위한 파생상품거래에서 손실이 야기될 수 있음.

- 또한, 향후 선도환 계약 만료 시점 계약 환율이 실제 거래 당일 환율보다 낮을 경우 Capital Call 발생 가능성이 있으며, Capital Call 발생 시에는 유보된 여유현금을 활용하고 필요시 추가 차입 또는 유상증자를 통해 해당 자금을 확보할 예정임.

다. 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

- 당해 회사는 주주에게 회사의 안정적인 성장과 함께 존속기간 동안 비교적 안정적인 배당수익을 분배할 계획임.
- 그러나 당해 회사는 첫째, 폐쇄형 명목회사(Paper Company)로서 원칙상 환매가 제한되므로 이에 따른 환금성 위험과 둘째, 대상 자산시설의 가치 하락에 따른 자본손실(Capital Loss)위험이 있음.
- 부동산 매각 방법 이외에도 상장 이전 장외거래를 통해 보유주식의 매각을 통해 유동성 확보가능 함. 당해 회사는 부동산투자회사법 등 관계 법령이 정하는 바에 따라 증권거래소에 상장을 계획하고 있기에 상장 이후 거래소를 통해 보유주식 매각 가능할 것으로 기대.
- 단, 주식에 대한 매수 수요가 충분하지 않을 경우, 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며 단시일 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매각하게 될 위험이 있음.
- 당해 회사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있음.
- 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당해 회사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 당해 회사의 이해와 상충될 가능성이 있음.
- 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회 의 권한과 기능을 강화하여 위탁업무회사와의 계약해지와 퇴출기준을 각 위탁계약서

에서 보다 구체적으로 규정하였으며, 내부통제기준과 감사인 제도를 두어 당해 회사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄일 계획임.

- 당해 회사의 자산관리회사는 미래에셋증권과 계열회사 관계이며, 당해 회사가 AMZ Houston 자산을 매입하는 과정에서 미래에셋증권이 거래 상대방의 지위에 있고, 또한 FedEx Indianapolis에 투자하는 맵스미국17-1호는 당해 회사의 자산관리회사가 운용하는 부동산신탁인 관계로 이해상충의 위험이 있을 수 있으며 해당 수익증권의 매도인이 미래에셋증권임. 단, 이와 관련하여 사전에 법규준수 여부, 거래가격 적정성, 수수료 적정성 등에 대해 면밀히 검토할 예정이며 거래 시점 및 그 이후에도 지속적인 검토를 통해 이해상충의 소지가 없도록 할 예정임.
- 최근까지 부동산투자회사법 등 관련법령의 변화를 감안할 때 당해 회사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져 올 수 있는 요인은 없다고 할 수 있으나 추후 불가피하게 법 개정과 제도변화가 있을 경우를 상정, 사업을 효율적으로 운영하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 유지하고자 노력할 계획임.
- 한편, 부동산 관련 세제의 변동에 의해 당해 회사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있음. 따라서 당해 회사는 법 개정이 예상된 경우에 사전대비와 이에 대한 영향분석을 철저히 하고 불가피하게 법 개정과 제도변화에 따른 수익률 하락이 예상되는 경우를 상정하여 사업을 효율적으로 운영하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 최대한 유지할 계획임.

4. 투자제한

가. 자산의 투자, 운용에 관한 일반원칙

당해 회사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산관련 증권에 투자, 예금기관에 예금 등의 방법으로 운용하게 됨. 또한, 당해 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준 등을 제정, 시행할 것임.

나. 부동산에의 투자 및 운용

- 1) 당해 회사는 총자산을 다음 각 호의 방법으로 투자 및 운용해야 함.
 - ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
 - ② 부동산개발사업
 - ③ 부동산의 임대차
 - ④ 증권의 매매
 - ⑤ 금융기관에의 예치
 - ⑥ 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
 - ⑦ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의취득, 관리 및 처분
- 2) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 미래에셋자산운용(주)에 서 실사보고서를 작성하게 될 것이며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어질 것임.

다. 증권의 투자 및 운용

- 1) 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득할 수 없음. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 않음.
 - ① 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
 - ② 다른 회사와 합병하는 경우
 - ③ 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
 - ④ 회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
 - ⑤ 회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사

용대차 또는 임대차에 관한 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 관광진흥법에 따른 관광숙박업 등 부투법 시행령 제31조 제1항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우

⑥ 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제31조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

2) 회사는 본조 제1항 제2호부터 제4호까지의 규정에 따라 다른 회사의 연결된 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 제1항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 함.

3) 회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 부투법 시행령 제31조 제3항으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 됨. 다만, 제1항 제5호에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니 됨.

4) 회사는 보유하고 있는 증권이 본조 제3항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 함.

5) 회사는 자산총액의 100분의 40을 초과하여 자본시장법 제9조 제21항의 집합투자증권에 투자할 수 없음.

5. 이익 등의 배당방법

가. 배당가능이익

○ 회사는 최초 사업연도부터 매 사업연도 별로 아래에서 설명하는 상법 제462조 제1항(이익의 배당)에 따른 배당가능이익 및 부동산투자회사법 제28조 제3항에 따른 감가상각비 범위에서의 초과배당을 할 수 있음.

○ 상법 제462조 제1항에 따른 배당가능이익은 대차대조표상의 순자산에서 자본금, 그 결산기까지 적립된 자본준비금과 이익준비금의 합계액, 그 결

산기에 적립하여야 할 이익준비금액 및 동법 시행령 제19조에서 정하는 미실현이익을 차감하여 산정되는데, 부동산투자회사법 제28조 제1항 후문에 따라 회사는 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니하므로 배당가능이익 산정시 순자산에서 공제될 이익준비금은 없음.

- 회사는 최초 사업연도부터 매 사업연도 별로 상법 제461조의2(준비금의 감소)에 따라 적립된 자본준비금 및 이익준비금의 총액이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우 주주총회(정기총회, 임시총회)의 결의(보통결의)에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본준비금과 이익준비금을 감액할 수 있고, 이 경우 감액한 금액만큼 배당가능이익이 증가함.
- 부동산투자회사법 제28조(배당) 제3항 및 동법 시행령 제32조의 특칙에 따라, 부동산투자회사는 상법 제462조 제1항에 따른 배당가능이익을 초과하여 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과 배당할 수 있으며 감가상각비 초과배당으로 인해 발생한 전기이월결손금은 배당가능이익 산정 시 제외함.

나. 배당정책

- 부동산투자회사법 제28조 1항에 따라 회사는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 현금으로 배당할 계획이며 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 않음.
- 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부동산투자회사법 제28조 제3항 및 동법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과 배당할 수 있음.
- 회사는 상법 제461조의2(준비금의 감소)에 따라, 적립된 자본준비금의 총액이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위 내에서 적립된 자본준비금을 감액하고 이에 따라 증액된 배당가능이익을 증액하여 주주에게 배당을 할 수 있음.

다. 배당금 지급시기 및 결정방법

- 사업연도는 매년 4월 1일 개시하여 다음해 9월 30일에 종료하고, 10월 1일 개시하여 다음해 3월 31일 종료할 계획임.
- 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 3월 31일에 종료할 계획임.

- 배당금은 정기주주총회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당해 회사의 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1개월 이내에 지급할 계획임.

6. 자산평가 및 공시방법

가. 자산평가방법

당해 회사의 자산은 다음 각 호의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치를 합산하는 방법에 의함.

- 1) 부동산의 경우에는 취득가액(장부가액)을 기준으로 한함. 다만, 취득 후 1년이 경과한 경우에는 “부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률”에 의한 감정평가업자가 부동산투자회사법 시행령 제 16 조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있음.
- 2) 증권의 경우에는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제 260 조의 규정을 준용하여 산정함. 이 경우 “평가기준일”은 “산정기준일”로 봄.
- 3) 금융기관에의 예치금의 경우는 원금과 평가기준일까지의 이자를 가산한 금액으로 함.
- 4) 기타자산 가액은 평가기준일 현재 대차대조표상에 나타난 금액을 기준으로 함.

나. 공시방법

- 1) 자산관리회사의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법
- 2) 회사에 투자한 주주에게 서면 또는 전자우편으로 통보. 다만, 회사가 제 12조에 따라 상장한 경우 등 주주가 수시로 변동되거나 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제40조의2 제5항으로 정하는 경우는 제외함.
- 3) 부투법 제49조의6 제1항에 따른 부동산투자회사 정보시스템을 통하여 공시하는 방법

제3부 업무위탁에 관한 사항

I. 자산관리회사에 관한 사항

1. 자산관리회사의 개요

가. 명칭 : 미래에셋자산운용 주식회사

나. 주소 : 서울시 종로구 종로33, Tower1 12층(청진동, 그랑서울)

다. 자본금에 관한 사항

(기준 : 2020년 12월 31일)

순번	주주명	주식수	금액(원)	지분비율
1	박현주	8,169,592	40,847,960,000	60.19%
2	미래에셋컨설팅	4,467,803	22,339,015,000	32.92%
3	김미경	369,667	1,848,335,000	2.72%
4	최현만	331,536	1,657,680,000	2.44%
5	기타	223,545	1,167,725,000	1.73%
합 계		13,572,143	67,860,715,000	100.00%

2. 최근 2사업연도의 재무내용

가. 요약 대차대조표

(단위 : 백만원)

구 분	2020	2019
I. 자 산	2,734,963	2,517,762
현금 및 현금성자산	46,734	147,007
당기손익-공정가치측정 금융자산	240,487	228,216
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산	9,157	5,641
상각후원가측정 금융자산	72,809	64,092
종속기업투자	1,451,707	1,365,577
관계기업투자	878,143	668,156
유형자산	15,541	20,422
무형자산	12,835	11,865
기타자산	7,910	6,786
II. 부 채	917,459	893,380
예수부채	2,823	2,640
차입부채및발행사채	664,391	709,072
이연법인세부채	140,227	79,929
당기법인세부채	19,034	16,597
기타금융부채	86,218	81,368
기타부채	3,777	2,858
충당부채	989	916
III. 자 본	1,817,504	1,624,382
자본금	67,861	67,861
자본잉여금	246,633	246,633
자본조정	-	-
기타포괄손익누계액	(65,554)	(14,032)
이익잉여금	1,568,564	1,323,920
자본 및 부채의 합계	2,734,963	2,517,762

나. 요약 손익계산서

(단위 : 백만원)

구 분	2020	2019
영업수입	312,314	270,552
영업비용	223,175	194,543
영업이익	89,139	76,009
지분법손익	259,988	97,453
영업외수익	1,311	2,962
영업외비용	10,984	2,064
법인세차감전이익	339,454	174,361
법인세비용	92,101	43,392
당기순이익	247,353	130,969

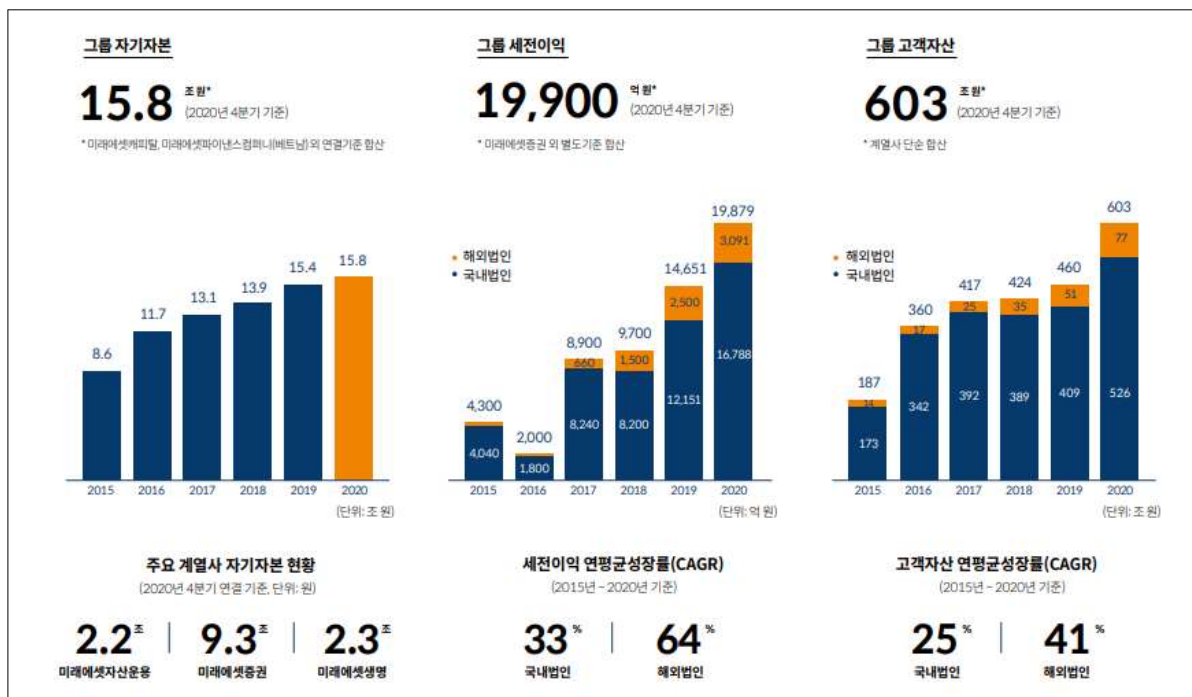
3. 회사가 속해있는 기업집단의 개요

가. 기업집단 명칭

"미래에셋그룹"은 독점규제 및 공정거래에 관한 법률에 의해 2010년 4월 1일자로 상호 출자제한, 채무보증 제한 기업 집단으로 지정되었음

나. 미래에셋그룹 개요 및 현황

- 2020년 4분기 기준으로 미래에셋그룹 AUM은 총 603조원 수준(리츠·펀드 포함), 자기자본은 총 15.8조원 수준
- 아시아태평양 지역을 시작으로 16년간 15개 지역 34개 현지법인/사무소 네트워크 구축



다. 기업집단에 소속된 회사

미래에셋증권(주), 미래에셋생명보험(주), 미래에셋캐피탈(주), 미래에셋자산운용(주), 미래에셋벤처투자(주), 미래에셋펀드서비스(주) 등 103개사

4. 운용자산규모(리츠)

구 분	소재지	면적(m ²)	
		토지	건물
광고 센트럴푸르지오시티 상업시설	경기도 수원시 영통구 도청로 10	8,087.99	86,190.59

5. 운용자산실적(리츠)

구 분	제1기(2019.12.12. ~ 2020.11.30.)
당기순이익	(775,358,536)
현금배당	2,653,200,000
주당배당금	132원
배당수익률(연)	5.28% (공모가 5,000원 기준)

6. 자산운용전문인력에 관한 사항

성명	생년월일	최종학력(전공)	주요경력	비고
박준태	78.01.25	플로리다주립대 석사 (부동산학)	KT Estate 미래에셋자산운용(주)	본부장
조성호	83.06.21	건국대학교 석사 (부동산금융투자)	(주)모두투어리츠 (주)하나자산신탁 미래에셋자산운용(주)	선임 매니저
성정환	85.04.18	UC버클리대학교 학사 (경제학)	하나대체투자자산운용 미래에셋자산운용(주)	매니저
고완규	88.04.24	한양대학교 학사 (국제학)	미래에셋자산운용(주)	매니저
천상환	92.11.15	UIUC 학사 (회계학)	NH농협리츠운용(주) 미래에셋자산운용(주)	매니저

주) 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력임.

7. 자산운용위탁계약의 개요

가. 주요계약 내용

- 1) 계약기간 : 계약 체결일로부터 당해 회사 청산 등기일 까지
- 2) 위탁보수 :

구 분	보 수	지급시기
매입수수료	- 대상자산이 집합투자증권인 경우: 매입금액의 0.5% - 그 외 자산인 경우: 매입금액의 1.0%	대상자산 취득 후 지급
운용수수료	- 대상자산이 집합투자증권인 경우: 위탁자의 해당 사업연도 말 현재 위탁자가 보유한 집합투자증권의 매입금액의 0.155%에서 해당 사업연도 기간 동안 피투자집합투자기구의 집합투자업자에게 지급되는 운용보수 중 위탁자의 피집합투자기구에 대한 지분율을 곱한 금액을 차감한 금액 - 대상자산이 그 외 자산인 경우: 위탁자의 해당 사업연도 말 현재 위탁자가 보유한 대상자산(집합투자증권 제외)의 매입금액의 0.15%	매 결산기 단위 지급
매각기본수수료	- 대상자산이 집합투자증권인 경우: 처분가액의 0.5% - 그 외 자산인 경우: 처분가액의 1.0% - 매각 차익의 50% 한도 내에서 지급	처분일 후 지급
매각성과수수료	- 매각차익의 10%	

주1) 매입금액이라 함은 위탁자의 대상자산 매입시 거래 상대방에게 지급한 총 대가를 의미함. 다만, 대상자산 중 집합투자증권의 매입금액은 피투자집합투자기구가 최종 투자한 부동산의 매입금액에 위탁자의 피투자집합투자기구에 대한 지분율을 곱한 금액임

주2) 처분가액이라 함은 위탁자의 대상자산 매각시 거래 상대방이 위탁자에게 지급한 총 대가를 의미함. 다만, 대상자산 중 집합투자증권의 처분가액은 피투자집합투자기구가 최종 투자한 부동산의 매입금액에 위탁자의 피투자집합투자기구에 대한 지분율을 곱한 금액임

주3) 본건 리츠는 국토부의 의견에 따라 모리츠의 매입수수료 산정시 맵스미국17-1호의 수익증권 매입금액은 매입수수료 산정 대상에서 제외하고, 운용수수료의 경우 최초 결산기(1기)에 한해 기존 운용수수료의 50%만 지급하기로 하고자 함

나. 주요업무

○ 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 관한 업무

- 부동산의 취득 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료(실사보고서를 포함하되 이에 한정하지 아니한다)를 작성하고 제공하는 일
- 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 관하여 위탁자의 의사결정에 따라 위탁자를 위해 계약서를 협상하고 작성하며 위탁자의 명의로 해당 계약을 체결하는 일
- 위에 따라 부동산을 취득, 관리, 개량 및 처분하는 일
- 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 일
- 부동산의 관리를 위하여 관계 법령에서 요구하는 관리자를 선임하고 유

지하는 일

- 부동산을 위한 보험에 위탁자의 명의로 가입하고 유지하는 일
- 기타 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 필요한 업무

○ 부동산의 개발에 관한 업무

- 위탁자의 부동산개발사업 투자에 관한 사업계획서 작성, 부동산투자자문 회사에 대한 평가 위탁을 포함한 부동산 개발사업에 관한 용역, 부동산 개발사업에 관한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료를 작성하고 제공하는 일
- 위탁자의 의사결정에 따른 부동산개발사업 관련 제반 업무(부동산개발 각종 인허가 취득, 시공 관련 대관업무, 설계용역계약의 체결, 시공사의 선정 및 공사도급계약 체결, 사업관리 위탁계약의 체결 등) 및 관련 용역사와의 협의 및 협조 업무
- 위탁자의 부동산개발사업을 위한 자금 관리 및 운용 지시
- 기타 부동산개발사업에 필요한 업무

○ 부동산의 임대차에 관한 업무

- 위탁자의 연간 사업계획 또는 주요 임대차조건에 따라 부동산 임대차계약 등을 협상, 작성, 임대인의 명의로 체결, 변경 및 해지하는 일
- 임대차보증금을 수령하고 반환하는 일
- 임차료, 관리비를 징수하고 임차인 및 임대된 부동산을 관리하는 일
- 임대시장을 분석하여 임대계획을 세우는 일
- 부동산 임대차와 관련하여 필요한 경우 임대대행업체를 선정하고, 임대대행계약을 체결하며 및 임대대행업체를 감독하는 업무
- 기타 임대차에 필요한 업무

○ 다른 부동산투자회사에 대한 출자, 지배 내지 경영관리, 부동산관련 증권 기타 증권의 매매에 관한 업무

- 다른 부동산투자회사 발행의 주식인수, 주식 취득을 통한 출자 및 처분에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 업무 또는 부동산집합투자기구의 집합투자증권의 매입, 취득 및 처분(원본상환 포함)에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 업무
- 위 가목 외의 증권 취득 또는 처분에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 일
- 위탁자의 의사결정에 따라 다른 부동산투자회사 발행의 주식, 부동산관련 증권 기타 증권 취득 및 처분에 관한 계약 협상 및 체결
- 기타 증권을 매매하거나 증권의 매매를 위탁하는 일
- 위탁자를 위하여 다른 부동산투자회사 발행의 주식, 부동산관련 증권 또는 기타 증권상의 권리를 행사하는 일
- 기타 증권의 매매에 필요한 업무

○ 금융기관에의 예치에 관한 업무

- 여유자금의 운용에 관한 업무
- 예금계좌를 개설하거나 폐쇄하는 일
- 예금조건을 협상하고 계약을 체결하는 일
- 예금을 계좌 이체하는 일
- 예금계좌를 관리하는 일
- 기타 예치사무에 필요한 업무

○ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분에 관한 업무

- 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료(실사보고서를 포함하되 이에 한정하지 아니한다)를 작성하고 제공하는 일
- 위탁자의 의사결정에 따라 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분을 위한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 일
- 위에 따라 부동산의 사용에 관한 권리를 취득, 관리 및 처분하는 일
- 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 일
- 부동산의 사용에 관한 권리에 관한 보험에 가입하고 유지하는 일
- 기타 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분에 필요한 업무

○ 부동산투자회사법 제29조에 따른 차입 및/또는 사채발행에 관한 업무

- 차입 및/또는 사채발행에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 일
- 위탁자의 의사결정에 따라 차입 및/또는 사채발행에 관한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 일
- 위에 따른 차입 및/또는 발행사채 상환 업무
- 기타 차입 및/또는 사채발행에 필요한 업무

○ 자산관리에 관한 일반적인 업무

- 위탁자의 자산운용에 관한 매 사업연도의 사업계획을 수립하여 필요한 예산정보 및 관련자료와 함께 위탁자에게 제출하는 등 위탁자의 사업계획 수립에 관한 의사결정 보조
- 일반사무수탁회사의 매 월별, 매 분기별 및 매 결산기별 재무제표(필요한 경우 연결재무제표를 포함하며, 이하 같음), 상장법인 공시규정에 의한 사업보고서, 분기보고서, 반기보고서 등 일반사무수탁회사가 관련법령 및 일반사무관리업무위탁계약에 따라 작성이 요구되는 보고서 등의 작성을 위한 관련 자료의 제공
- 대상자산의 투자·운용, 부동산개발사업, 증권의 매매, 차입 등에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 일
- 독립된 업무담당자에게 업무를 지시하거나 독립된 업무담당자로부터 업무를 지시받거나 독립된 업무담당자와 업무를 협조하는 일
- 위탁자의 의사결정에 따라 Property Management 회사, Facility Management 회사, Project Management 회사 등 현지 용역업체를 선정하여 계약을 체결하고 감독하는 일

- 위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용업무와 관련한 실무 사무의 수행
- 위탁자의 증권 발행시 위탁자의 의사결정에 필요한 자료 제공, 주식발행안 제공, 주간사 선정, 필요한 계약의 협상 및 체결, 투자설명서 준비 등 제반 업무
- 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 바에 따른 보고 및 공시, 신청 등 제반 행정 업무
- 위탁자의 Financing 관련 업무
- 위탁자의 의사결정에 따라 환헛지 목적의 파생상품계약을 체결하는 등 외국환 관련 업무
- 기타 자산관리자가 자산관리를 위하여 필요하다고 합리적으로 판단하는 업무

II. 자산보관기관에 관한 사항

1. 자산보관기관의 개요

가. 명칭 : 주식회사 국민은행

나. 주소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 26

다. 자본금에 관한 사항

출자자	소유주식수(주)	구성비(%)	비 고
KB금융지주	404,379,116	100.00	보통주기준
계	404,379,116	100.00	

라. 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 개)

구 분		연 도		
		2018	2019	2020
국내보관수탁	수탁고	1,418,117	1,472,542	1,415,772
해외보관수탁	수탁고	530,170	732,254	791,607
거래처수		183	185	194

마. 주요 계약 내용

○ 계약기간 : 계약 체결일로부터 당해 회사 중도 해지시까지

○ 위탁보수 : 연 2,300만원 (결산기별 1,150만원)

자산추가 매입 시 자산당 연 1,000만원 추가 (결산기별 500만원)

○ 보수의 지급방식 : 매 결산기 단위로 지급

바. 주요 업무

○ 부동산의 보관

- 본건 부동산의 등기부상 소유권의 보존 및 관리

- 회사의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제3자에게 경료하는 업무

- 회사의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 등기권

- 리의 기재사항 변경(전세권, 근저당권 설정 등) 업무
- 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

○ 증권의 보관 및 관리

- 증권의 인수, 인도 및 보관. 단, 예탁대상 증권의 경우 한국예탁결제원에 예탁하여야 하며, 자체보관하는 경우 내화금고에 보관
- 증권상 인정되는 원리금 수령, 유무상 청약 등 제반권리의 행사
- 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

○ 현금의 보관 및 관리

- 자산관리회사의 운용지시에 따른 현금의 수령, 지급 및 보관
- 자산관리회사의 운용지시에 따른 제세공과금의 지급
- 자산관리회사의 운용지시에 따른 관련 수탁기관에 대한 보수, 수수료 및 비용의 지급
- 자산관리회사의 운용지시에 따른 계좌개설, 폐지 및 변경 업무
- 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

○ 해산(청산)관련 업무

- 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 보관업무 및 관련 실무 사무

Ⅲ. 사무수탁회사에 관한 사항

1. 사무수탁회사의 개요

가. 명칭 : 신한아이타스 주식회사

나. 주소 : 서울특별시 영등포구 여의대로 70 16층, 20층

다. 자본금에 관한 사항

출자자	소유주식수(주)	구성비(%)	비 고
신한금융지주	469,358	99.79	2020.12.31. 기준
계	469,358	99.79	

라. 고객 및 수탁고 현황

(단위 : 억원, 개)

구 분	연 도		
	2018	2019	2020
수 탁 고(NAV기준)	5,592,410	6,469,990	6,618,380
거래처수	173	184	215

마. 주요 계약 내용

○ 계약기간 : 계약체결일로부터 당해 회사 청산 등기일까지

○ 위탁보수 : 연 7,500만원(결산기별 3,750만원)

자산추가 매입 시 자산당 연 1,000만원 추가 (결산기별 500만원)

○ 보수의 지급방식 : 매 결산기 단위로 지급

바. 주요 업무

○ 발행주식의 명의개서에 관한 업무

- 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리
- 발행주식의 명의개서, 질권 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소
- 발행주식의 명의개서에 대한 주주에의 통지

○ 주식의 발행에 관한 업무

- 주권의 발행 및 교부
- 예비증권 등의 보관 및 관리
- 증자 및 감자와 관련한 사무

○ 운영에 관한 업무

- 사업자등록의 관리, 등기 관련 업무
- 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조
- 관련 수탁회사에 대한 수수료의 계산, 통지 및 관리
- 이사회 또는 주주총회의 소집 및 개최에 관한 업무
- 회의의 준비, 진행협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무
- 이사회 및 주주총회의 의사록 작성 및 배포
- 법인인감 관리 및 날인
- 부동산투자회사법령상 변경인가가 필요한 사항에 대한 변경인가 신청 지원업무

○ 계산에 관한 업무 : 회계기준은 한국채택 국제회계기준(K-IFRS)으로 함

- 위탁자의 결산서류(재무상태표, 손익계산서 및 금전 분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속명세서의 작성
- 재무보고서의 작성
- 위탁자의 부동산투자회사법 제37조 제1항에 따른 매 분기 투자보고서 및 매 사업연도 사업보고서 작성 업무지원
- 회계계정(Chart of Account) 정립 및 관련 실무
- 위탁자 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정
- 회계감사 수감. 수탁자는 외부회계감사 수감을 위하여 관련 법령에 의거하여 외부회계감사를 담당할 회계법인을 입찰경쟁방식에 의거 제안 받은 후 관련 자료를 자산관리회사에 통보하고, 자산관리회사는 회계법인을 선정하여 수탁자로 하여금 자산관리회사 및 자산보관기관에 선정결과를 통지
- 회계자료의 보관
- 내부회계관리시스템 구축 및 내부회계관리자로서의 역할
- 자산보관기관으로부터 제공받은 자산보관내역서와 장부상 보관자산과의 대조 및 이에 대한 적정성 여부 검토

○ 세무에 관한 실무업무

- 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조 (단, 세무대리업무는 위탁자가 지정한 세무대리인이 수행하며 수탁자는 세무대리인의 세무대리업무 지원을 위하여 관련자료의 제공업무를 수행)
- 임원 보수, 용역료 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조

- 상기 항목에서 규정한 업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및 제출 업무 보조
- 기타 보조업무 중 자산관리회사와 별도로 합의된 상기 첫 번째와 세 번째 항목 이외의 업무 보조

○ 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시, 국토교통부 보고 업무

- 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지 및 공시, 자료 비치 및 열람 제공 업무
- 매분기 및 결산기의 재무제표 및 투자보고서, 정관, 감사보고서, 투자설명서, 실사보고서, 내부통제기준, 주주총회의사록, 이사회이사록, 위탁자의 임원 및 자산관리회사의 자산운용전문인력의 현황 및 경력증명서 기타 관련법령에 따라 비치, 열람, 공시 등이 요구되는 서류의 비치, 공시 및 열람 제공
- 업무에 관한 장부 및 서류의 관련법령에 따른 작성 및 비치
- 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출
- 관련법령상 국토교통부장관에 대한 보고 사항에 관한 보고
- 국토교통부 기타 감독기관의 명령, 지시에 따른 자료 제출, 보고

○ 해산 및 청산업무

- 위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 업무

○ 상기 업무의 부수 업무

- 관련 수탁회사와 위탁자의 원활한 운영을 위해 필요한 업무 협조
- 자산관리회사로부터 통보받은 운용결과를 자산보관기관에 지시. 단, 자산관리회사가 자산보관기관에 직접적으로 운용을 지시할 경우에는 그러하지 아니함
- 상기 두 번째 항목에 규정된 운용지시에 따른 증권 등의 운용결과 확인
- 필요 시 임직원배상책임보험 등 일반사무와 관련된 보험 가입 업무
- 일반사무관리 업무와 관련하여 발생하는 소송업무

Ⅵ. 위탁보수 등에 관한 사항

구 분	지급대상	지급금액	지급시기	비 고
자산관리 수수료	미래에셋 자산운용 (주)	<p><매입수수료> - 대상자산이 집합투자증권인 경우: 매입금액의 0.5% - 그 외 자산인 경우: 매입금액의 1.0%</p> <p><운용수수료> - 대상자산이 집합투자증권인 경우: 위탁자의 해당 사업연도 말 현재 위탁자가 보유한 집합투자증권의 매입금액의 0.155%에서 해당 사업연도 기간 동안 피투자 집합투자기구의 집합투자업자에게 지급되는 운용보수 중 위탁자의 피집합투자기구에 대한 지분을 곱한 금액을 차감한 금액 (결산기당) - 대상자산이 그 외 자산인 경우: 위탁자의 해당 사업연도 말 현재 위탁자가 보유한 대상자산 (집합투자증권 제외)의 매입금액의 0.15% (결산기당)</p> <p><매각기본수수료> - 대상자산이 집합투자증권인 경우: 처분가액의 0.5% - 그 외 자산인 경우: 처분가액의 1.0%</p> <p><매각성과수수료> - 매각차익의 10%</p>	<p><매입수수료> 소유권 이전 후 지급</p> <p><운용수수료> 사업연도 매 결산기 지급</p> <p><매각기본수수료> 매각대금 수령 후 지급</p> <p><처분성과수수료> 매각대금 수령 후 지급</p>	<p>매입수수료 산정시 맵스 미국17-1호의 수익증권 매입금액은 매입수수료 산정 대상에서 제외</p> <p>운용수수료의 경우 최초 결산기(1기)에 한해 기존 운용수수료의 50%만 지급</p>
자산보관 수수료	(주)국민 은행	연 2,300만원 (결산기별 1,150만원)	매 결산기 단위 지급	
사무수탁 수수료	신한아이 타스(주)	연 7,500만원 (결산기별 3,750만원)	매 결산기 단위 지급	

(*) 상기 수수료 내용은 변동될 수 있음.

제4부 기타 필요한 사항

1. 주주의 권리에 관한 사항

가. 주주의 의결권

주주는 그가 소유하는 각 주식에 대하여 하나의 의결권을 가지며, 그 의결권을 대리인에 의하여 행사할 수 있음. 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면(위임장)을 회사에 제출하여야 함.

나. 서면에 의한 의결권 행사

주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있으며, 당해 회사는 주주총회의 소집을 통지하거나 주주의 청구가 있는 때에는 총회의 소집통지서에 주주의 서면에 의한 의결권행사에 필요한 서면과 참고자료를 첨부할 것임. 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 당해 회사에 의해 송부된 서면에 필요한 사항을 기재하여 총회일 전일까지 회사에 제출하여야 함. 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 주주총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 산입하게 됨.

다. 잔여재산 분배에 관한 사항

회사의 만기가 도래하여 청산하는 시점에는 청산일 직전 사업연도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배 시에 합산하여 지급하며 이 경우 잔여재산은 여러 회에 걸쳐 분배될 수 있음.

라. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부 청구권에 관한 사항

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

2. 과세처리에 관한 사항

다음의 과세처리에 대한 안내는 참고용으로 제시된 것이며, 향후 세법의 변경 및 정부정책 변화 등의 사유로 내용이 변경될 수 있음. 따라서, 과세에 대한 자세한 사항은 세무전문가(회계사, 세무사, 변호사 등)와 상담을 통하여 확인하시기 바람.

가. 현지 투자 구조에 대한 과세

- 미국 현지 투자구조에 대한 세무사항

(FedEx Indianapolis 기준이며 타 건도 이와 동일한 구조이나 해당 주별 거래세/재산세/소득세 등이 다소 차이가 날 수 있음)

1) 취득 단계

인디애나 주는 부동산 거래에 대한 거래세 및 등록세를 부과하지 않음.

2) 운용단계

○ 재산세

Prop Co는 본건 부동산 소유주로서 본건 부동산 공정가치의 1.2288% 혹은 2.1195%에 상당하는 재산세를 매년 납부해야함. 본건 부동산은 Triple Net 임대차 방식을 적용하므로, 임차인이 재산세를 부담할 예정임.

○ 법인세

Prop Co는 주주(사원)이 1인인 LLC에 해당하므로 미국 세무목정상 도관 단체(disregarded entity)에 해당하며, 그 결과 본건 부동산은 미국 연방법인세 목적상으로는 그 주주(사원)인 US LLC가 소유하는 것으로 간주됨. 따라서 Prop Co 소득은 Prop Co 단계에서 과세되지 않고 US LLC 단계에서 과세됨.

적격 REIT¹⁾는 미국 연방 법인세 납세의무를 부담하지만, 과세소득의 90% 이상을 출자자에게 배당하는 경우 그 배당금 상당액을 과세소득에서 공제

할 수 있으므로(배당소득공제), 과세되지 않음.

1) REIT 적격 요건

Prop Co가 배당소득공제를 적용 받을 수 있는 다음의 요건을 충족하여야 함.

- 일인 이상의 수탁자(trustee) 또는 이사(director)에 의하여 관리될 것
- 수익적 소유권은 매각 가능한 지분 또는 수익권 증서로 증명될 것
- 미국 세법상 법인으로 과세될 것
- 미국 세법상 금융기관 또는 보험회사가 아닐 것
- 수익적 소유권은 100명 이상의 개인 또는 법인이 소유할 것
- 직전 사업연도 하반기 중 어떠한 기간에도 지분의 50% 이상이 5명 이하의 개인에 의해 직간접 소유되지 않았을 것
- 각 분기 별 Asset Test를 통과할 것
 - 자산가치의 75% 이상이 부동산, 현금, 현금성 자산, 국채 등으로 구성될 것
 - 자산가치 중 국채 외 증권이 차지하는 비율이 25% 이하인 동시에 자산가치 중 동일인이 발행한 증권이 차지하는 비율이 5% 이하이고, 동일인이 발행한 의결권 있는 주식 또는 지분의 10%를 초과하여 보유하지 않을 것
 - 자산가치 중 “taxable REIT”에 해당하는 자회사 지분이 차지하는 비율이 25%를 초과하지 않을 것
 - 각 사업연도 별 Gross Income Test를 통과할 것
 - 수익의 75% 이상이 qualifying income(부동산임대소득, 부동산담보채권 이자, 부동산지분양도소득, 다른 REIT로부터의 분배금, 부동산 재산세 환급액, 담보권 실행 부동산 소득 등)으로 구성될 것
 - 수익의 95% 이상이 배당, 이자, 부동산임대소득, 부동산지분양도소득, 부동산 재산세 환급액, 담보권 실행 부동산 소득 등으로 구성될 것
- 적격 ‘REIT’로 과세될 것으로 선택하고, 관련 신청과 행정적인 의무를 이행해야 함.

- 사업연도를 1 Calendar year으로 할 것

위에서 언급한 바와 같이, Prop Co는 연방 세법상 배당소득공제를 통하여 납부할 세금이 거의 없게 되지만, 주정부 세제에 있어서는 이러한 배당소득 공제가 자동으로 적용되지 않음. 따라서, 인디애나 주 법인세(과세소득 * 5.25%)는 과세됨. 주 법인세는 2021년부터 4.9%로 낮아질 예정임.

3) 매각단계

US LLC가 본건 부동산을 양도하거나 Prop Co가 US LLC 지분을 양도하여 양도차익이 발생하는 경우, Prop Co가 양도차익을 배당하는 경우 배당 소득공제를 적용 받아 연방법이세는 발생하지 않음. US LLC가 본건 부동산을 양도하여 발생하는 소득을 재원으로 하여 분배하는 배당금은 미국 세법상 양도차익배당에 해당하고, 양도차익배당은 미국 내 사업과 실질적으로 관련된 소득으로 간주되므로, Prop Co가 자리츠에 양도차익배당을 분배하는 시점에 최대 21% 환율로 원천징수됨.

나. 발행회사에 대한 과세

1) 법인설립등기에 대한 과세

부동산투자회사의 설립 및 자본 증가에 관한 등록 세율은 조세특례제한법 제 119 조 제 3 항 및 지방세법 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 출자금액(또는 출자가액)의 1,000 분의 4 의 세율이 적용되며, 이와 같은 등록세에 지방세법 제 151 조 제 1 항 제2 호의 규정에 의하여 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 부담하여야 함.

2) 부동산투자회사의 배당소득공제

부동산투자회사의 설립 및 자본 증가에 관한 등록 세율은 조세특례제한법 제 119 조 제 3 항 및 지방세법 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 출자금액(또는 출자가액)의 1,000 분의 4 의 세율이 적용되며, 이와 같은 등록세에 지방세법 제 151 조 제 1 항 제2 호의 규정에 의한 부동산투자회사는 법인세법 제51조의2 제1항 제6호 및 동법 시행령 제86조의2 제1항의 규정

에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 상법 제458조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당가능이익"이라고 함)의 100분의 90 이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있음. 부동산투자회사는 따라서 부동산투자회사법 제28조 규정에 따라 상법 제458조의 규정에 의한 이익준비금을 적립할 필요가 없으며 상법 제462조의 규정에 불구하고 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 이러한 초과배당시에는 배당소득공제액의 증가로 인하여 특별한 세무조정사항이 발행하지 아니하는 한 부담하여야 할 법인세액은 사실상 발생하지 아니함.

3) 부동산투자회사의 외국납부세액공제

법인세법 제 57조의 2에 따르면, 위탁관리 부동산투자회사가 국외 자산에 투자하여 얻은 소득에 대하여 납부한 외국법인세액이 있는 경우에는 당해 소득이 발생한 사업 연도의 과세표준 신고 시 직접 외국납부세액과 국외 자산에 투자하여 얻은 소득의 14% 중 작은 금액을 외국 납부 세액으로 공제할 수 있음. 또한, 위탁관리 부동산투자회사의 외국납부세액이 해당 사업 연도의 법인세액을 초과하는 경우에는 다음의 금액을 환급받을 수 있음.

환급세액: (ㄱ) - (ㄴ)

(ㄱ) 당해 사업연도의 외국납부세액(법인세법 제57조의 2 제1항의 규정에 따라 계산한 외국납부세액)을 당해 사업 연도 소득금액 중 과세 대상 소득금액에서 당해 사업 연도 소득금액 중 국외 원천 과세 대상 소득금액을 나눈 금액과 곱한 금액

(ㄴ) 당해 사업 연도의 법인세액

5) 법인세 비용

○ 부동산투자회사는 법인세법 제51조의2 1항 4호에 따라 배당가능이익의 90% 이상을 배당할 경우 동 배당액을 당해 사업연도 소득금액 계산에 있어 이를 공제받을 수 있으므로, (주)미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사의 법인세비용 산출 시 이를 고려하여 산정됨. 단, 매기 당기순이익 및 감가상각비 전액을 배당하는 것으로 보아 법인세비용은 발생하지 아

니하는 것으로 가정하였음.

- 사업종료 후 해산 시 소멸하는 법인에 대해 부과하는 법인세로서 청산소득에 대한 법인세 과세표준은 해산에 의한 잔여재산가액(자산총액 - 부채총액)에서 해산등기일 현재의 자기자본총액을 차감한 금액으로 산정되며, 적용되는 세율은 일반법인세와 동일함. 단, 청산소득을 전액 배당하는 것으로 보아 청산소득에 대한 법인세는 발생하지 아니하는 것으로 가정하였음.

다. 주주에 대한 과세

거주자가 부동산투자회사에 출자함으로써 취득하는 주식을 양도하여 발생하는 양도소득에 대하여는 소득세법 제94조 제1항 제5호의 규정에 의한 양도소득세가 적용됨. 거주자가 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의한 주권상장법인 또는 협회등록법인인 부동산투자회사의 주식을 동법에 의한 유가증권시장 또는 협회중개시장을 통하여 양도하며, 동 거주자가 동 법인의 대주주가 아닌 경우에 발생하는 양도소득에 대하여는 소득세법 제94조 제1항 제5호 가목의 규정에 의하여 양도소득세가 과세되지 않음.

※ 소득세법시행령 제157조 제4항의 규정에 의하면 대주주란 다음에 해당하는 자를 의미함.

- 1) 주주와 그와 특수관계에 해당하는 자가 주식 양도일이 속한 사업연도의 직전 사업연도종료일 현재 부동산투자회사의 주식 합계액의 100분의 3 이상을 소유한 경우의 주주 및 그 특수관계자
- 2) 주식 양도일이 속하는 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재 주주와 그 특수관계자가 소유하고 있는 부동산투자회사 주식 등의 시가총액이 100억원 이상인 경우의 주주 및 그 특수관계자

라. 기타사항

- 부동산투자회사는 법인설립등기에 대하여 도시철도법 제13조 제1항 제2

호 및 동법 시행령 제12조 제1항의 규정에 의하여 자본금액의 1,000분의 1에 상당하는 도시철도채권을 매입하여야 함. 그러나, 한편 개정된 도시철도법 시행령(2009년 1월1일 시행)에서는 매입대상에서 제외 되었음.

○ 부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택도시기금법 시행령 제8조 제2항에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됨.

○ 위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제 75 조 제 1 항의 규정에 의하여 시·군 내에 사무소 또는 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하므로 동법 제 75 조의 제 1 항에 의한 법인 균등할 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니함.

※ 지방세법 제 74 조 제 4 호의 규정에 의하면 “사업소”라 함은 인적 및 물적설비를 갖추고 계속하여 사업 또는 사무가 이루어지는 장소를 의미하는 것으로 규정하고 있고 동법세칙 172-1 에서 인적설비라함은 그 계약형태나 형식에 불구하고 당해 장소에서 그 사업에 종사 또는 근로를 제공하는 자를 의미하며 동법 세칙 172-2 에서 물적설비라함은 허가와 관계없이 현실적으로 사업이 이루어지고 있는 건축물 기계장치 등이 있고, 이러한 설비들이 지상에 고착되어 현실적으로 사무·사업에 이용되는 것을 의미하는 것으로 하고 있음. 결국 위 인적설비와 물적설비를 동시에 구비하지 않은 곳은 사무소 또는 사업소에 해당하지 아니하는 것임.

○ 부동산투자회사는 지방세법 제173조의 규정에 의하여 시·군 내에 사업소를 둔 사업자에 해당하지 아니하므로 동법 제176조의 6 제3항의 규정에 의한 재산분의 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니함.

※ 다만, 지방세법 제 173 조 제 2 항 단서 및 동법 시행령 제 130 조의 4 규정에 의하여 사업소용 건축물의 소유자가 아닌 사업주의 재산으로 징수하여도 부족한 경우 건축물의 소유자에게 제 2 차 납세의무를 부여할 수 있음.

○ 위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제 179 조의 8 의 규정에 의하여 종업원수가 50 인 이하인 경우에 해당하여 동법 제 179 조의 9 제 2 항의 규정에 의한 종업원분의 지방소득세 신고·납부의무가 발생하지 아니함.

※ 지방세법 제 176 조의 8 제 2 호 및 동법 시행령 제 130 조의 13 에서 종업원이라함은 급여의 지급 여부와 상관없이 사업주 또는 그 위임을 받은 자와의 계약에 의하여 당해 사업에 종사하는 자를 의미하는 것임. 한편, 부동산투자회사법 제 11 조의 2 에 의하면 위탁관리부동산투자회사는 직원을 고용하거나 상근인 임원을 둘 수 없는 것으로 규정하고 있어 이사회를 구성하는 이사 및 감사 외에 일반사무를 위한 직원을 고용할 수 없어 사업소의 납부의무가 발생하지 않을 것임.

3. 재판관할에 관한 사항

당해 회사의 운영과 관련된 분쟁 발생 시 관할법원은 당해회사의 본점소재지의 관할법원으로 함.

서울중앙지방법원

주 소: 서울시 서초구 우면로 100

연락처: (02) 530-1114 (민원안내)

공탁소 민원: (02) 530-1971 / FAX (02) 3477-8102 / 안내 (02) 533-6850

4. 손해배상책임에 관한 사항

자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관기관(이하 관련수탁회사)가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 부동산투자회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 부동산투자회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있음. 관련수탁회사가 부동산투자회사 또는 제3자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 이사, 감사 또는 다른 관련수탁회사에게도 귀책사유가 있는 때에는 이들이 연대하여 손해를 배상할 책임이 있음.

5. 기타 공시관련사항

가. 투자보고서

자산운용과 관련된 중요한 사항(회사의 개황, 자산의 구성현황 및 변경내역, 총수입금액·수입구조 및 수익률, 부동산 영업경비 등 지출에 관한 사항, 소유 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황, 증권의 소유현황, 부동산의 개발사업에 관한 사항, 매결산기에 작성하는 투자보고서에 한하여 주주구성 및 주요주주의 현황, 차입에 관한 사항, 주가 변동상황, 요약된 대차대조표와 손익계산서, 회사의 경영과 관련된 중요한 소송 진행사항, 부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황 등)이 포함되어 있는 매 분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 자산관리회사, 자산보관 및 일반사무수탁회사 본점 및 각 기관의 인터넷 홈페이지를 통해 비치·공시하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공할 것임.

상기한 부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황은 본 투자설명서 『제2부의 III. 투자방침 및 이익 등의 분배방법』의 『4. 투자제한』 중 『라. 거래의 제한』을 참조하시기 바람.

나. 정관

당해 회사는 정관을 자산관리회사 본점과 일반사무수탁회사의 본점에 비치할 것임.

다. 계약서

자산관리위탁계약서는 자산관리회사 본점, 자산보관계약서 및 일반사무위탁계약서는 자산보관기관 및 일반사무수탁회사 본점에 비치할 것임.

라. 기타 장부·서류

회사의 기타 장부 및 서류는 각 업무에 따라 자산관리회사, 자산보관기관 및 일반사무수탁회사에 비치함.