

투 자 설 명 서

(부동산투자회사가 유상증자로 주식을 발행하는 경우)

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

1. 집합투자기구 명칭: (주)미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사
2. 집합투자업자 명칭: 미래에셋자산운용(주)
3. 판매회사 : 미래에셋증권(주)
4. 작성기준일 : 미정
5. 증권신고서 효력발생일 : 미정
6. 모집(매출) 증권의 종류 및 수 : 기명식 보통주식 20,161,290주
[모집(매출) 총액 : 70,000,000,000원] (발행가액 3,472원)
7. 모집(매출) 기간(판매기간) : 미정
8. 집합투자증권신고서 및 투자설명서의 열람

가. 집합투자증권신고서

전자문서: 금융위(금감원) 전자공시시스템 → <http://dart.fss.or.kr>

나. 투자설명서

전자문서: 금융위(금감원) 전자공시시스템 → <http://dart.fss.or.kr>

서면문서: 미래에셋증권(주) (서울특별시 중구 을지로5길 26)

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. 집합투자기구의 명칭

(주)미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

[표준코드: KR7396690000] [종목코드: 396690]

2. 집합투자기구의 종류 및 형태

- | | |
|------------------|------|
| 가. 형태별 종류 | 투자회사 |
| 나. 운용자산별 종류 | 부동산 |
| 다. 개방형·폐쇄형 구분 | 폐쇄형 |
| 라. 추가형·단위형 구분 | 단위형 |
| 마. 특수형태 표시 | - |
| 바. 고난도금융투자상품해당여부 | X |

3. 모집예정금액

종 류	모집주수	주당 액면가액	주당 모집가액	모집총액	비 고
보통주	20,161,290주	1,000원	3,472원	70,000,000,000원	2023.8월 (예정)
합계	20,161,290주	1,000원	3,472원	70,000,000,000원	2023.8월 (예정)

주1) 최종발행가에 따라 지분율, 모집총액, 주식수(단가)는 변경 가능함

4. 모집의 조건

항 목	내 용
	주주배정 후 실권주 일반공모 ¹⁾ (2023.08 예정)
모 집 주 식 의 수	20,161,290주
주 당 모 집 가 액	3,472원
청 약 단 위	1. 구주주: 1주로 하며, 개인별 청약한도는 보유하고 있는 신주인수권증서와 초과청약가능 주식수를 합한 주식수입니다. 2. 일반공모: 일반공모주식의 1계좌당 최소 청약한도는 10주이며, 일반공모 청약자의 청약한도는 "일반공모 배정분"의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봄
청 약 기 일	2023년 8월 []일
청 약 증 거 금	주주배정(신주인수권증서) 100% 초과청약 100% 일반모집 또는 매출 100%
납 입 기 일	2023년 8월 []일
배 당 기 산 일 (결 산 일)	- 매년 두차례 (6개월 마다 배당 실시)(*2) - 설립연도: 2021년 5월 21일 - 청산연도: 당해 회사 청산일

주1) 매입금액, 조달금액, 조달금리 등 상기 리츠 주요 내용은 확정된 것이 아니며, 시장 상황, 관련법규, 세제, 정부정책, 회계기준 등 제도의 변동, 매도인, 임차인, 투자자 및 감독당국 등 이해관계자와의 협의결과 등에 의하여 변경 될 수 있음. 상기 모집의 조건 의 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

1) 공모절차에 관한 방법은 현재 논의중인 관계에 따라 변동 가능하고 추후 확정 시 관련 내용 별도 제출 예정

5. 모집의 절차

가. 일자 및 방법

구 분	일 자	매 체
신주발행(신주배정기준일)의 공고	미정	1) 당사 인터넷 홈페이지 (www.globalreit.miraeasset.com)
모집 또는 매출가액 확정 공고	미정	1) 당사 인터넷 홈페이지 (www.globalreit.miraeasset.com) 2) 미래에셋증권(주) 홈페이지 (www.securities.miraeasset.com)
실권주 일반공모 청약공고	미정	1) 당사 인터넷 홈페이지 (www.globalreit.miraeasset.com) 2) 미래에셋증권(주) 홈페이지 (www.securities.miraeasset.com)
실권주 일반공모 배정공고	미정	1) 당사 인터넷 홈페이지 (www.globalreit.miraeasset.com) 2) 미래에셋증권(주) 홈페이지 (www.securities.miraeasset.com)

나. 청약방법

- 1) 구주주 청약(신주인수권증서 청약) : 구주주 중 주권을 증권회사에 예탁한 주주(기존 ‘실질주주’)는 주권을 예탁한 증권회사의 본·지점 및 “주관회사” 중 미래에셋증권(주)의 본·지점에서 청약할 수 있습니다.
- 2) 초과청약 : 신주인수권증서 청약을 한 자는 신주인수권증서 청약 한도 주식수의 20%를 추가로 청약할 수 있습니다. 이 때 신주인수권증서 청약 한도 주식수의 20%에 해당하는 주식 중 소수점 이하인 주식은 청약할 수 없습니다.
- 3) 일반공모 청약 : 해당 청약사무 취급처에서 사전에 정하여 공시하는 청약방법에 따라 청약사무취급처에 실명확인증표와 소정의 청약서, 청약증거금을 제시하고 청약합니다. 일반청약자의 청약 시, 각 청약처별 다중청약은 가능하나, 한개의 청약처에서 이중청약은 불가능하며, 집합투자기구 중 운용주체가 다른 집합투자기구를 제외한 청약자의 한 개의 청약처에 대한 복수청약은 불가능합니다. 또한 청약일 현재 청약취급사무처에 청약가능한 위탁 계좌 보유 고객에 한하여 청약하실 수 있으며, 청

약 종일까지 계좌개설 후 청약이 가능합니다.

- 4) 청약은 청약주식의 단위에 따라 될 수 있으며, 1인당 청약한도를 초과하는 청약부분에 대하여는 청약이 없는 것으로 하고 청약사무 취급처는 그 차액을 납입일까지 당해 청약자에게 반환하며, 이 때 받은 날부터의 이자는 지급하지 않습니다.
- 5) 본 유상증자에 청약하고자 하는 투자자(자본시장과금융투자업에관한법률 제9조 제5항에 규정된 전문투자자 및 자본시장과금융투자업에관한법률 시행령 제132조에 따라 투자설명서의 교부가 면제되는 자 제외)는 청약 전 반드시 투자설명서를 교부 받아야 하고, 이를 확인하는 서류에 서명 또는 기명날인하여야 합니다.

다. 청약자 유형별 청약취급처

- 1) 구주주 중 일반주주(기존 "실질주주") : 주권을 예탁한 증권회사 및 주관회사 미래에셋증권(주)의 본, 지점
- 2) 구주주 중 특별계좌보유자(기존 "명부주주") : 주관회사 미래에셋증권(주)의 본, 지점
- 3) 일반공모 청약자 : 주관회사 미래에셋증권(주)의 본, 지점

*) 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.

- 1) 구주주 청약(신주인수권증서 청약): 신주배정기준일 현재 주주명부에 등재된 구주주에게 본 주식을 1주당 2.7주를 곱하여 산정된 배정주식수(단, 1주 미만은 절사함)로 하고, 배정범위 내에서 청약한 수량만큼 배정합니다. 단, 신주배정기준일 전 자기주식 및 자기주식신탁 등의 자기주식변동으로 인하여 1주당 배정주식수가 변동될 수 있습니다.

- 2) 초과청약에 대한 배정 : 구주주(신주인수권증서보유자) 청약 이후 발생한 실권주가 있는 경우, 실권주를 구주주(신주인수권증서보유자)가 초과청약(초과청약 비율: 배정 신주 1주당 2.7주)한 주식수에 비례하여 배정하며(단, 초과청약 주식수가 실권주에 미달한 경우 100% 배정), 1주 미만의 주

식은 절사하여 배정하지 않습니다.

3) 일반공모 청약 : 상기 구주주 청약 및 초과청약 결과 발생한 실권주 및 단수주는 아래와 같이 공동대표회사와 인수회사가 일반에게 공모합니다. 배정수량 계산시에는 청약사무취급처에 청약된 청약주식수를 모두 합산하여 동일한 배정비율로 통합배정합니다.

마. 청약증거금의 대체, 반환 및 납입에 관한 사항

청약증거금은 청약금액의 100%로 하고, 주금납입기일에 납입금으로 대체하며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다. 초과 청약증거금이 있는 경우에는 이를 주금납입기일에 환불합니다.

바. 주권교부에 관한 사항

주권유통개시일: 미정 (2019년 9월 16일 전자증권제도가 시행됨에 따라 실물 주권의 교부 없이 각 주주의 보유 증권계좌로 상장일에株式이 등록 발행되어 입고되며, 상장일 부터 유통이 가능합니다. 단, 유관기관과의 업무협의 과정에서 상기 일정은 변경될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.)

6. 인수에 관한 사항

[인수방법 : 잔액인수]

※ 상세 내역은 추후 보완예정

7. 상장 및 매매에 관한 사항

[추가 상장 예정 일정]

※ 상세 내역은 추후 보완예정

II. 투자자의 권리에 관한 사항

가. 주주총회등

(1) 주주총회의 구성

당사는 전체 주주로 구성된 주주총회를 개최하며, 회사 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 합니다.

(2) 주주총회의 소집 및 의결권 행사방법

1) 주주총회의 소집: 정기주주총회는 매 사업연도 종료 후 3개월 이내에, 임시주주총회는 이사회 결의와 부동산투자회사법, 상법 등 관련 법률에 따라 언제든지 소집될 수 있습니다.

2) 주주총회 소집통지: 주주총회를 소집함에 있어서, 법인이사는 그 일시, 장소 및 회의의 목적사항을 총회일 2주전에 주주에게 서면으로 통지를 발송하여야 합니다. 다만, 위 통지기간은 총 주주의 동의를 얻어 단축될 수 있습니다. 총 주주의 동의가 없는 한, 주주총회는 통지된 목적 이외의 사항에 대하여 결의할 수 없습니다. 주식이 상장된 이후에는 의결권 있는 발행주식 총수의 100분의 1 이하의 주식을 소유한 주주에 대한 소집통지는 회일 2주간 전에 주주총회를 소집한다는 뜻과 회의의 일시, 장소 및 목적사항을 매일경제신문과 한국경제신문에 각각 2회 이상 공고하거나 금융감독원 또는 한국거래소가 운용하는 전자공시시스템에 공고함으로써 소집통지에 갈음할 수 있습니다.

주주총회는 본점 소재지에서 개최하되 필요에 따라 본점 인접지에서도 개최할 수 있습니다.

3) 의결권의 행사방법

[정관]

제 24 조 (주주의 의결권)

주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.

제 25 조 (주주총회의 결의방법)

- ① 주주총회의 결의는 법령 또는 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 하여야 한다.

- ② 주주총회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못한다.

제 27 조 (서면에 의한 의결권행사)

- ① 주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.
- ② 회사는 총회소집통지서에 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 송부하여야 한다.
- ③ 제1항의 의결권을 행사하고자 하는 주주는 회사에서 송부한 서면에 의결권행사의 내용을 기재하여 총회 전까지 회사에 제출하여야 한다.
- ④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 출석한 주주의 의결권 수에 산입한다.

제 27 조의 2 (전자적 방법에 의한 의결권의 행사)

- ① 회사는 이사회결의로 주주가 총회에 출석하지 아니하고 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있음을 정할 수 있다.
- ② 회사는 주주총회 소집의 통지나 공고를 할 때에는 주주가 제1항에 따른 방법으로 의결권을 행사할 수 있다는 내용 및 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.
1. 전자투표를 할 인터넷 주소
 2. 전자투표를 할 기간(전자투표의 종료일은 주주총회 전날까지로 하여야 한다)
 3. 그 밖에 주주의 전자투표에 필요한 기술적인 사항
- ③ 회사가 제1항에 따라 전자적 방법에 의한 의결권행사를 정한 경우에 주주는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 주주 본인임을 확인하고 「전자서명법」에 따른 전자서명을 통하여 전자투표를 하여야 한다. 이 경우 회사는 의결권행사에 필요한 양식과 참고자료를 주주에게 전자적 방법으로 제공하여야 한다.
1. 「전자서명법」 제4조 제1항에 따른 공인인증기관에서 제공하는 본인확인 방법
 2. 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제23조의3에 따른 본인확인기관에서 제공하는 본인 확인 방법
- ④ 동일한 주식에 관하여 제1항 또는 제27조에 따라 의결권을 행사하는 경우 전자적 방법 또는 서면 중 어느 하나의 방법을 선택하여야 한다.
- ⑤ 회사는 의결권행사에 관한 전자적 기록을 총회가 끝난 날부터 3개월간 본점에 갖추어 두어 열람하게 하고 총회가 끝난 날부터 5년간 보존하여야 한다.
- ⑥ 회사는 전자투표의 효율성 및 공정성을 확보하기 위하여 전자투표를 관리하는 기관을 지정하여 주주 확인절차 등 의결권 행사절차의 운영을 위탁할 수 있다.
- ⑦ 회사, 제6항에 따라 지정된 전자투표를 관리하는 기관 및 전자투표의 운영을 담당하는 자는 주주총회에서 개표가 있을 때까지 전자투표의 결과를 누설하거나 직무상 목적 외로 사용해서는 아니 된다.
- ⑧ 회사 또는 제6항에 따라 지정된 전자투표를 관리하는 기관은 전자투표의 종료일 3일 전까지 주주에게 전자문서로 제2항 각 호의 사항을 한 번 더 통지할 수 있다. 이 경우 주주의 동의가 있으면 전화번호 등을 이용하여 통지할 수 있다.

가. 제 28 조 (의결권의 불통일행사)

- ① 주주가 2 이상의 의결권을 가지고 있는 때에는 이를 통일하지 아니하고 행사할 수 있다. 이 경우 총회일의 3일전에 회사에 대하여 서면으로 그 뜻과 이유를 통지

하여야 한다.

- ② 주주가 주식의 신탁을 인수하였거나 기타 타인을 위하여 주식을 가지고 있는 경우 외에는 회사는 주주의 의결권의 불통일행사를 거부할 수 있다.

나. 제 29 조 (의결권의 대리행사)

- ① 주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사하게 할 수 있다.
- ② 제1항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면을 회사에 제출하여야 한다.

(3) 주주총회 결의사항

[정관]

다. 제 26 조 (주주총회의 결의사항)

- ① 법령이나 이 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 결의한다.
1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.
 2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
 3. 총 자산의 30%를 초과하는 자산을 취득·처분하는 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항. 다만, 총 자산의 30%를 초과하는 자산을 취득·처분하는 경우라도 주주총회의 승인을 얻은 사업계획에 이미 기재된 내용과 동일한 조건으로 체결하는 계약에 대해서는 별도의 주주총회의 결의가 요구되지 않는다.
 4. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항(자산관리회사가 받는 보수를 변경하는 것을 포함함) 등 부투법 시행령 제9조 제1항에서 정하는 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항
 5. 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항
 6. 이사 및 감사의 선임, 연임에 관한 사항
 7. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
 8. 이익배당에 관한 사항
 9. 제50조 제5항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
 10. 기타 이사회가 부의한 사항
 11. 회사가 제12조에 따라 상장한 경우 제45조 제2항 제2호의 거래
 12. 기타 「상법」 및 부투법 등 관련 법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항
- ② 법령이나 이 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 결의한다.
1. 이 정관의 변경

2. 「상법」 제417조에 따른 액면가 미만의 주식 발행
 3. 자기자본의 2배를 초과하고 10배를 넘지 아니하는 범위 내의 자금차입 및 사채발행
 4. 회사의 자본 감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)
 5. 회사의 해산(존립기간을 정한 경우, 그의 만기에 따른 해산을 제외함)
 6. 다른 부동산투자회사와의 합병
 7. 회사의 분할 또는 분할합병
 8. 회사의 영업의 전부 또는 중요한 부분의 양도
 9. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업의 전부 혹은 일부의 양수
 10. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
 11. 회사의 발행예정주식총수의 변경
 12. 이사 및 감사의 해임
 13. 존립기간의 변경
 14. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 부투법 시행령 제9조 제2항에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
 15. 부동산의 현물출자에 관한 사항
 16. 제45조 제2항 제2호(단, 회사가 제12조에 따라 상장한 경우 제1항의 결의에 의함), 제3호 및 동조 제4항 제6호에 해당하는 거래
 17. 기타 「상법」 및 부투법 등 관련 법령상 「상법」 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항
- ③ 회사는 주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 지날 때까지 출석한 주주가 소유한 주식의 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우 주주총회를 연기할 수 있다. 이 경우 회사는 그 날부터 2주 이내에 연기된 주주총회를 소집하여야 한다.
- ④ 제3항에 따라 소집된 연기주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 지날 때까지 출석한 주주가 소유한 주식 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우에는 출석한 주주의 주식 총수로써 주주총회가 성립된 것으로 본다. 이 경우 연기주주총회의 결의는 출석한 주주의 의결권의 과반수로써 한다. 다만, 제2항 제10호, 제14호 및 제15호의 사항에 대한 연기주주총회의 특별결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2이상의 수로써 한다.

(4) 주식매수청구권

당사는 주식매수청구권 관련하여 부동산투자회사법 제20조의2 및 회사 정관 제18조에 따라 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하거나 그 존립기간을 연장하고자 하는 경우, 다른 부동산투자회사와 합병하고자 하는 경우 및 현물출자에 의하여 신주를 발행하는 경우에 주주가 주주총회 전에 반대의사를 서면 통지한 경우 그 주주총회 결의일로부터 20일 이내에 주식 매수를 청구할 수 있습니다.

[부동산투자회사법]

제20조의2(부동산투자회사에 대한 주주의 주식매수청구권)

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 부동산투자회사 이사회가 결의한 경우 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당 사항에 관한 주주총회 전에 부동산투자회사에 서면으로 그 결의에 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.
 1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.
 2. 다른 부동산투자회사와의 합병
 3. 제19조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행
- ② 부동산투자회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구 기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ③ 제2항에도 불구하고 부동산투자회사는 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

[정 관]

라. 제 18 조 (주식매수청구권)

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.
 1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 회사 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
 2. 다른 부동산투자회사와의 합병
 3. 제17조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행
- ② 회사가 제1항의 규정에 해당하는 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 하고, 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하여야 한다.
- ③ 회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등은 부투법 시행령 제17조가 정하는 바에 따른다.
- ④ 회사는 제3항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

나. 잔여재산분배

당사는 정관에 존속기간이 정해져 있지 아니한 영속형 부동산투자회사이나, 관련 법규나 정관의 규정에 따라 해산사유가 발생하여 청산하는 경우 청산일 직전 사

업년도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배 시 합산하여 지급하며, 이 경우 잔여재산은 수회에 걸쳐 분배될 수 있습니다.

다. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권

당사는 결산서류, 감사보고서, 정관, 주주명부, 이사회 및 주주총회 의사록 등을 영업시간 중에 주주 및 채권자들의 열람에 제공하며, 주주 및 채권자가 그 서류의 등·초본 교부를 청구할 수 있습니다.

라. 손해배상책임

① 당사는 투자자보호를 위하여 다음 각호의 사항을 준수한다.

1. 『부동산투자회사법』 제32조에 근거한 미공개 자산운용 정보의 이용 금지
2. 『부동산투자회사법』 제33조에 근거한 임직원의 행위준칙 중 금지 행위
3. 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제172조, 제174조, 제176조에 근거한 금지행위

② 당사는 『부동산투자회사법』 제34조에 근거하여 회사의 임직원이 법령이나 정관을 위반한 행위를 하거나 그 임무를 게을리 하여 회사에 손해를 입힌 경우에는 손해를 배상할 책임이 있다.

당사는 회사 정관 제57조에 따라 정관에 규정되지 않은 손해배상에 관한 사항은 관련 법령에 따르도록 되어있습니다.

[정관]

제 57 조 (법규 적용 등)

이 정관에 규정되지 아니한 사항은 부투법, 동법 시행령, 동법 시행규칙 및 「상법」 기타 법령의 관계규정에 의한다.

마. 재판관할

투자자가 소송을 제기하는 경우 투자자의 선택에 따라 투자자의 주소지 또는 투자자가 거래하는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 본 소송을 제기할 수 있습니다. 다만, 투자자가 외국환거래법에 의한 비거주자인 경우 투자자가 거래하는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 본 소송을 제기하여야 합니다.

바. 기타 투자자의 권리보호에 관한 사항

본 상품에 대한 추가적인 정보를 원하시는 투자자는 금융위원회 및 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에서 자료를 참고할 수 있으며, 판매회사에 자료를 요구하실 수 있습니다.

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, 변경인가 후 증자 예정
자 본 금 (액면가기준)	약 291억(증자 前 2023.03.31.기준) 약 492억원 (증자 後 예상자본금)
처분원칙	당해 회사 청산시 시장 매각 추진
업무위탁	<ol style="list-style-type: none"> 1) 자산관리회사 : 미래에셋자산운용(주) 2) 자산보관회사 : (주)국민은행 3) 일반사무관리회사 : 신한펀드파트너스(주)
공모 유상증자	2023년 08월 예정 * 일정에 따라 변경 가능

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 2021년 5월 21일에 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

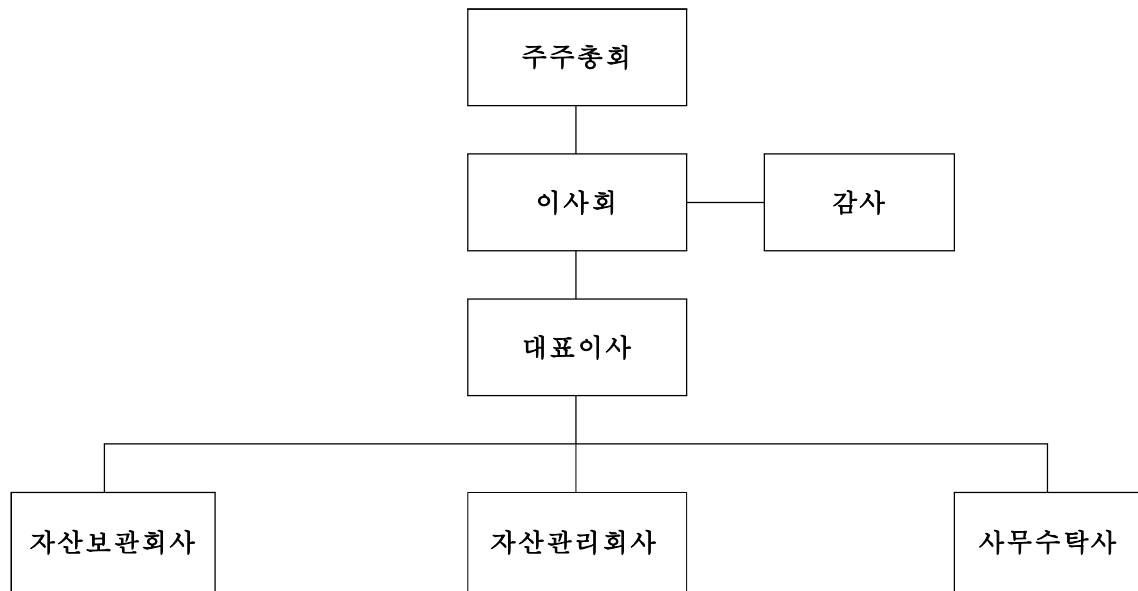
(주)미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사는 실체 없는 명목회사이나 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두고 그 역할과 권한을 회사의 정관에 명시함으로써 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획임.

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	유상증자로 발행하는 주식의 총수	발행가액
5,000,000,000주	주주배정(보통주) 20,161,290주	70,000,000,000원

주1) 최종발행가에 따라 지분율, 모집총액, 주식수(단가)는 변경 가능함

5. 주식사무에 관한 사항

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

* www.globalreit.miraeasset.com

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 대항하는 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	-	미 해당

주) 부동산투자회사법 제7조 1항 해당 결격사항 없음

2. 이사 및 감사에 관한 사항

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

직 명	성 명	주민등록 번호	주요경력 또는 연혁	비 고
대표이사	신현준	780703-1*****	제일감정평가법인	결격사항 없음
이사	김재민	751228-2*****	Jones Lang LaSalle	결격사항 없음
이사	허광윤	791117-1*****	삼창감정평가법인	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 지분증권을 통해 미국 소재 우량 임차인이 임차하는 물류시설(이하 “대상 부동산”)을 보유할 예정임.
- 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 텍사스 주 휴스턴 소재 Academy 물류시설(이하 “Academy Sports Houston”) 1개의 대상 부동산을 취득할 예정임.
- 자산취득을 위하여 조달할 금액은 총 1,070억원으로 유상증자 예정금액 700억원을 제외한 약 370억원은 무기명 이권부 무보증 전환사채(3년만기 / Coupon 4.5% / YTM 5.5% / Par발행)를 발행하여 조달할 예정임.

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 안정적인 미래의 현금흐름 및 성장성을 도모할 수 있는 우량 자산을 확보하여 추가 자산을 지속적으로 편입할 계획임.

라. 자산의 처분

- 당해 회사는 영속형 회사로서 존속기간 동안 효율적인 자산관리와 함께 기존 자산의 매각가치 극대화 시점에 매각을 추진하여 수익성을 도모할 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, 신규 편입자산 자산기준 50%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.
- 환헷지 캐피탈콜 시 예상손실액은 다음과 같음.

< Capital call 필요금액_기존자산 26년 만기 >

구분	환율(KW/USD)					
	1,194.50	1,203.81	1,213.13	1,222.44	1,231.75	1,241.07
Capital						
Call	-	9.1	18.2	27.3	36.4	45.5
		억원	억원	억원	억원	억원

- 기존자산 환헷지 만기도래 예정인 2026년의 머릿츠 배당가능액 중 기존자산의 편입으로 인해 발생하는 금액은 약 45.5억원으로 FX계

약 환율이 1,241.07으로 상승하는 경우까지 Capital call 금액(45.5억원)을 내부 유보 금액으로 지급 가능

- 내부 유보금액 45.5억원(환율 1,241.07원 이상)을 초과하는 Capital call 금액은 모리츠의 한도대출을 통하여 충당할 예정임

< Capital call 필요금액_신규자산 27년 만기 >

구분	환율(KW/USD)					
	1,300.00	1,340.00	1,380.00	1,420.00	1,460.00	2,156.73
Capital Call	-	1.6 억원	3.3 억원	4.9 억원	6.6 억원	35.1 억원

- 신규자산 환헷지 만기도래 예정인 2027년의 모리츠 배당가능액 중 신규자산의 편입으로 인해 발생하는 금액은 약 35.1억원으로 FX계약 환율이 2,156.73으로 상승하는 경우까지 Capital call 금액(35.1억원)을 내부 유보 금액으로 지급 가능
- 신규자산에 대한 배당가능액 및 환율에 따른 Capital call 금액만 고려하였을 때, 한도대출을 통하여 충당해야할 경우가 생길 가능성은 낮음

< Capital call 필요금액_26년 동시 만기 가정 >

구분	환율(KW/USD)					
	1,239.24	1,253.01	1,266.77	1,280.54	1,294.30	1,308.07
Capital Call	-	14.0 억원	28.0 억원	42.0 억원	56.0 억원	70.0 억원

- 2026년 기존자산과 신규자산의 환헷지 동시 만기도래 가정 시 모리츠 배당가능액은 약 70.0억원으로 FX계약 환율이 1,308.07원으로 상승하는 경우까지 Capital call 금액(70.0억원)을 내부 유보 금액으로 지급 가능
- 내부 유보금액 70.0억원(환율 1,308.07원 이상)을 초과하는 Capital call 금액은 모리츠의 한도대출을 통하여 충당할 예정임

2. 주요 투자대상 및 투자계획

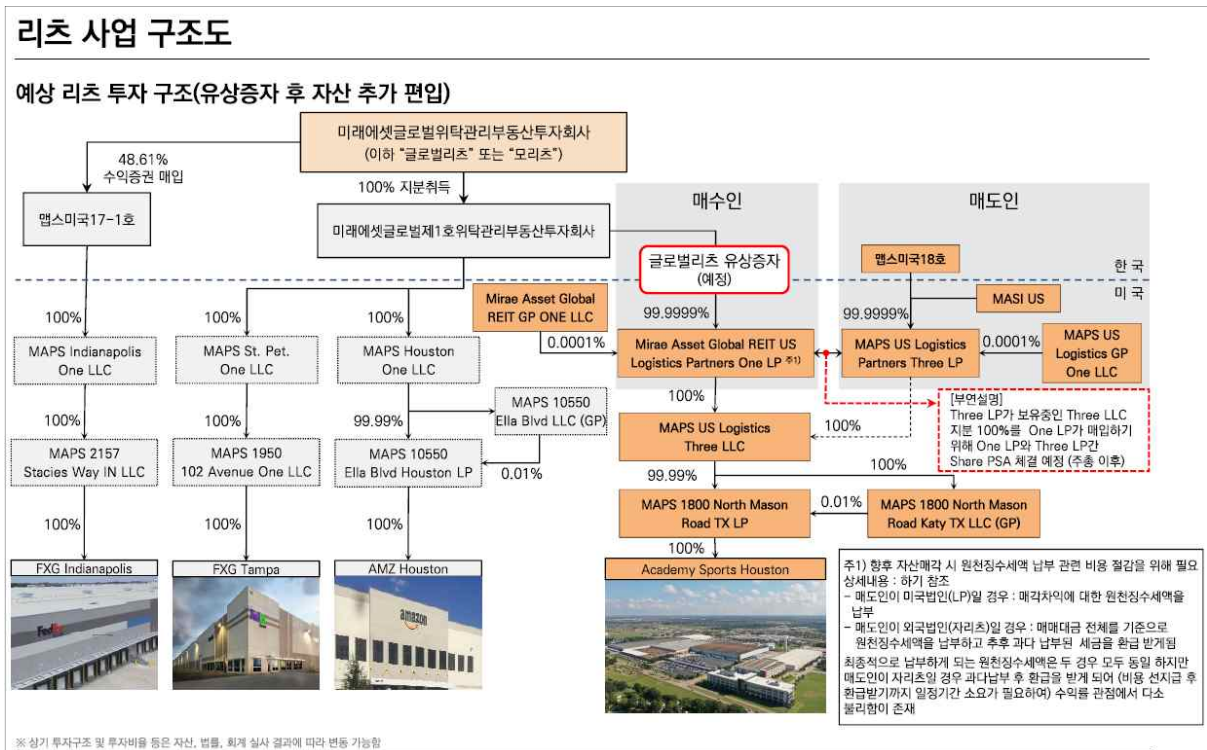
가. 대상 부동산의 매입

○ 각 자산별 부동산 매입내역과 감정평가금액

구분	매입가격 (백만원)	감정기관	감정평가액 (백만원)	감정평가 시점	감정평가 대비(%)
Academy Sports Houston	\$187.0M (243,100)	PARTNER	\$188.0M (244,400)	2023.03	99.46

주1) 적용환율: 1,300 KRW/USD

○ 투자구조도



주1) 상기 투자구조는 법률, 재무 등 자산실사 결과 및 관계자와의 협의 결과에 따라 일부 변동 가능함

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 해당지급의 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 : 1,300 KRW/USD)

구 분	내 역	금 액	비 고
투자금액	신규자산 매입	1,003	지분증권 취득비용 100%
	취득부대비용	2	자본조달비용, 예비비 등
	계	1,005	
재원조달	자기자본	1,005	사모 유상증자
	계	1,005	

주) 억 이하 단위 절사

○ 당사(모리츠) 투자 및 재원조달 세부내역

(단위 : 억 원)

구 분	내 역	금 액	비 고
투자금액	신규자산 매입	1,005	신규자산 취득비용 100%
	취득부대비용	65	매입보수, 지문수수료, 인수수수료, 예비비 등
	계	1,070	
재원조달	자기자본	700	공모 유상증자
	차입금	370	전환사채 등
	계	1,070	

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 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) 및 법무법인 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 PARTNER가 산출한 감정평가액을 기초로 검증하였으며, 본 건 투자수익률 분석은 정현회계법인을 선정하여 신뢰성 있는 재무실사를 진행하였으나 이는 향후 매각 시 매각차익을 보장하는 것은 아님.
- 2023년 3월 말 기준 현재 임차 및 운영 중이며 최근 레노베이션된 자산들로 물리적 상태가 매우 양호할 것으로 예상되나, 예상치 못한 인허가 미이행사항, 하자, 구조적 결함 등이 발생할 가능성을 대비하여 모든 물건에 대해 현장실사 및 물리실사를 진행하였으며, 이를 통해 운용기간 중 현금흐름에 악영향을 줄 수 있는 하자 내지 결함이 확인될 경우 매매계약서상 안전장치를 마련하고, 잠재적인 CAPEX 및 OPEX 관련 비용을 산출하여 해당 치유 비용을 사업계획에 반영할 계획임
- 본 건 담보대출은 투자기간이 예정되어 있는 기간 동안 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 매입하여 보유하게 될 Academy Sports Houston 자산은 Academy, Ltd와 9년 장기 책임계약이 체결되어 있어 부동산을 보유하는 동안 공실위험을 최소화하였음. 임대계약서 상 해당 기간 동안 중도해지가 불가하도록 반영되어 있기에 공실 리스크는 투자기간 동안 매우 낮은 것으로 사료됨.
- 당해 회사는 신용도가 우량한 임차인인 Academy, Ltd 와의 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 현지 관리사는 JLL이며, 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 운용기간 동안 효율적 자산 관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요함.
- 처분시 시장 위험과 관련하여, 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 달러에 투자하는 바, 투자 대상이 기축통화 인 점을 고려하여 헷지전략을 탄력적으로 운용할 계획이며, 투자 원금기준 최소 50% 이상에 대해 환헷지하는 것을 원칙으로 하며, 최초 자산기준 50%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 투자원금일부, 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 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 이사회의 권한과 기능을 강화하여 위탁업무회사와의 계약해지와 퇴출기준을 각 위탁계약서에서 보다 구체적으로 규정하였으며, 내부통제기준과 감사인 제도를 두어 당해 회사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사 간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄일 계획임.
- 당해 회사의 자산관리회사는 미래에셋증권과 계열회사 관계이며, 당해 회

사가 Academy Sports Houston 자산을 매입하는 과정에서 미래에셋증권이 거래상대방의 지위에 있음. 단, 이와 관련하여 사전에 법규준수 여부, 거래가격 적정성, 수수료 적정성 등에 대해 면밀히 검토할 예정이며 거래시점 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 수익권의 취득, 관리 및 처분
- 2) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 미래에셋자산운용(주)에서 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, 사용대차 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 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 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 결산기에 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 초과하

여 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 : 2022년 12월 31일)

순번	주주명	주식수	금액(원)	지분비율
1	박현주	8,169,592	40,847,960,000	60.19%
2	미래에셋컨설팅	4,655,089	23,275,445,000	34.30%
3	김미경	369,667	1,848,335,000	2.72%
4	최현만	295,055	1,475,275,000	2.17%
5	기 타	82,740	413,700,000	0.62%
합 계		13,572,143	67,860,715,000	100.00%

2. 최근 2사업연도의 재무내용

가. 요약별도재무제표

(단위 : 백만원)

구 분	2022	2021
I. 자 산	3,561,780	3,179,119
현금 및 현금성자산	22,074	15,640
당기손익-공정가치측정 금융자산	284,451	311,029
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산	16,082	7,178
상각후원가측정 금융자산	112,424	104,336
종속기업투자	1,970,568	1,642,034
관계기업투자	1,120,778	1,062,106
유형자산	9,748	14,346
무형자산	18,586	12,716
기타자산	7,069	9,734
II. 부 채	889,949	921,126
예수부채	10,855	786
차입부채및발행사채	606,564	579,387
이연법인세부채	115,295	190,769
당기법인세부채	65,152	42,795
기타금융부채	86,089	98,120
기타부채	4,159	7,590
충당부채	1,835	1,679
III. 자 본	2,671,831	2,257,993
자본금	67,861	67,861
자본잉여금	246,633	246,633
자본조정	-	-
기타포괄손익누계액	(118,706)	(9,703)
이익잉여금	2,476,043	1,953,202
자본 및 부채의 합계	3,561,780	3,179,119

나. 요약 별도손익계산서

(단위 : 백만원)

구 분	2022.01.01.~2022.12.31	2021.01.01.~2021.12.31
영업수입	371,345	461,604
영업비용	265,533	248,723
영업이익	105,812	212,881
지분법손익	443,623	277,892
영업외수익	1,232	2,461
영업외비용	2,546	2,371
법인세차감전이익	548,122	489,063
법인세비용	21,938	92,562
당기순이익	526,184	396,501

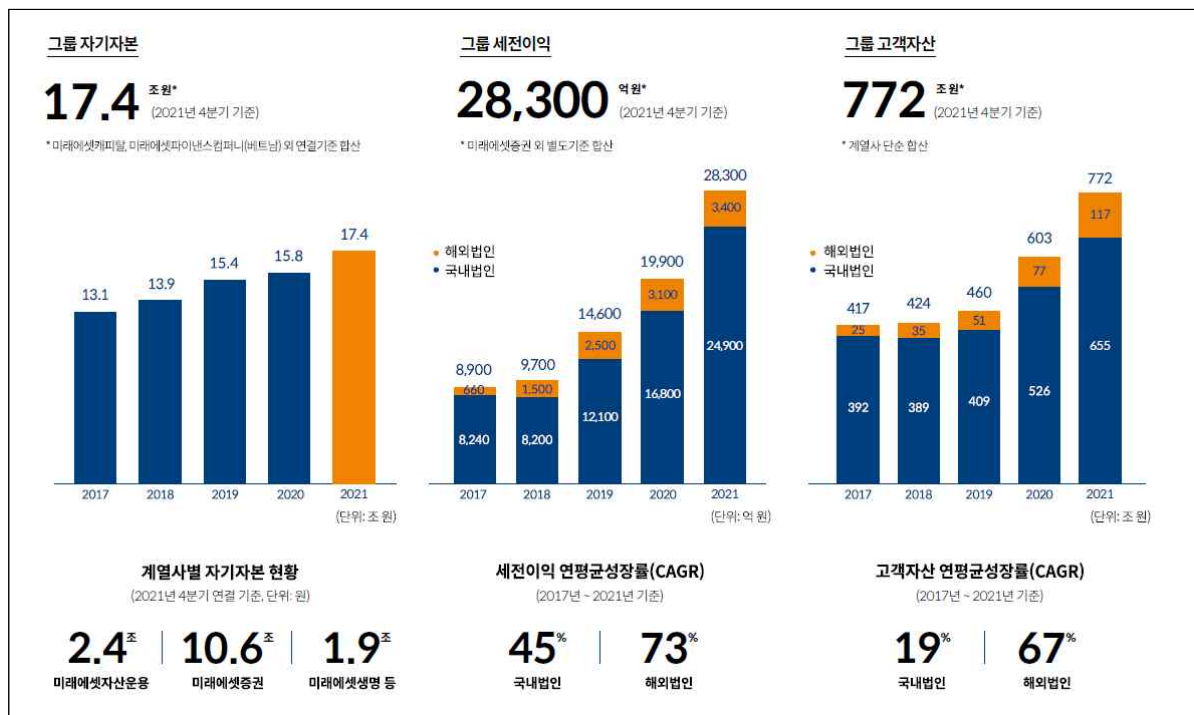
3. 회사가 속해있는 기업집단의 개요

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

- 2021년 4분기 기준으로 미래에셋그룹 AUM은 총 772조원 수준(리츠·펀드 포함), 자기자본은 총 17.4조원 수준
- 아시아태평양 지역을 시작으로 19년간 15개 지역 34개 현지법인/사무소 네트워크 구축



다. 기업집단에 소속된 회사

미래에셋증권(주), 미래에셋생명보험(주), 미래에셋캐피탈(주), 미래에셋자산운용(주), 미래에셋벤처투자(주), 미래에셋펀드서비스(주) 등 139개사

4. 운용자산규모(리츠)

가. 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

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

나. 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

구 분	소재지	면적(m ²)	
		토지	건물
FedEx Indianapolis	미국 인디애나주	557,161	88,801

다. 미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사

구 분	소재지	면적(m ²)	
		토지	건물
FedEx Tampa	미국 플로리다주	254,668	22,017
Amazon Houston	미국 텍사스주	278,704	79,587

5. 운용자산실적(리츠)

가. 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

구 분	제5기(2022.06.01. ~ 2022.11.30.)
당기순이익	633,285,547
현금배당	2,713,500,000
주당배당금	135원
배당수익률(연)	5.40% (공모가 5,000원 기준)

나. 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사(3기 결산 진행중)

구 분	제2기(2022.04.01. ~ 2022.09.30.)
당기순이익	4,307,947,610
현금배당	4,307,947,610
주당배당금	148
배당수익률(연)	5.92% (공모가 5,000원 기준)

다. 미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사

구 분	제3기(2022.07.01. ~ 2022.12.31.)
당기순이익	4,221,732,173
현금배당	4,221,732,173
주당배당금	722
배당수익률(연)	7.19%

6. 자산운용전문인력에 관한 사항

성명	생년월일	최종학력(전공)	주요경력	비고
박준태	78.01.25	플로리다주립대 석사 (부동산학)	KT Estate 미래에셋자산운용(주)	본부장
성정환	85.04.18	UC버클리대학교 학사 (경제학)	하나대채투자자산운용 미래에셋자산운용(주)	팀장
안중혁	89.02.15	한양대학교 석사 (부동산자산관리)	(주)젠스타 (주)코람코자산신탁 미래에셋자산운용(주)	선임 매니저
김영환	88.06.11	Baruch College, New York 석사 (회계학)	Baron&Baron LLP 삼일회계법인 미래에셋자산운용(주)	매니저
김지욱	91.12.28	서울대학교 학사 (사회교육학·경제학)	한국투자증권 미래에셋자산운용(주)	매니저
정재우	95.02.27	서강대학교 학사 (경영학)	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% *재무모델상 2033년 8월말 사업종료시까지 24기 평균기당 약 526백만원	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

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 환헷지 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	-
계	404,379,116	100.00	-

라. 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원, 개)

구 분		연 도		
		2020	2021	2022
국내보관수탁	수탁고	1,415,772	1,385,952	1,435,382
해외보관수탁	수탁고	791,607	871,294	880,111
거래처수		194	225	274

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 : 신한펀드파트너스 주식회사
 나. 주소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로2길 28,
 18,19, 20층(여의도동, 현대차증권빌딩)
 다. 자본금에 관한 사항

출자자	소유주식수(주)	구성비(%)	비 고
신한금융지주	469,358	99.79	-
계	469,358	99.79	-

라. 고객 및 수탁고 현황

(단위 : 억원, 개)

구 분	연 도		
	2020	2021	2022
수 탁 고(NAV기준)	6,618,380	5,760,000	6,381,560
거래처수	215	247	270

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 제언 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 사업 연도 기간 동안 피투자집합투자기 구의 집합투자업자에게 지급되는 운용보수 중 위탁자의 피집합투자 기구에 대한 지분율을 곱한 금액을 차감한 금액 (결산기당) - 대상자산이 그 외 자산인 경우: 위탁자의 해당 사업연도 말 현재 위탁자가 보유한 대상자산(집합투자 증권 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>*재무모델상 2033년 8월말 사업종료 시까지 24기 평균기당 약 526백만원</p>	<p><매입수수료> 소유권 이전 후 지급</p> <p><운용수수료> 사업연도 매 결산기 지급</p> <p><매각기본수수료> 매각대금 수령 후 지 급</p> <p><처분성과수수료> 매각대금 수령 후 지 급</p>	-
자산보관 수수료	(주)국민 은행	<p>연 2,300만원 (결산기별 1,150만원)</p> <p>*재무모델상 2033년 8월말 사업종료 시까지 24기 평균기당 약 14백만원</p>	매 결산기 단위 지급	-
사무수탁 수수료	신한펀드 파트너스(주)	<p>연 7,500만원 (결산기별 3,750만원)</p> <p>*재무모델상 2033년 8월말 사업종료 시까지 24기 평균기당 약 44백만원</p>	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 변

경 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

1) 취득 단계

○ 텍사스 부동산

Transfer Tax가 과세되지 않음

2) 운용 단계

○ 연방소득세

PropCo 및 US-REIT는 미국 세법상 과세대상 법인에 해당함. 단, 적격리츠 자회사(QRS)에 해당하는 PropCo에 귀속되는 소득은 US-REIT 단계에서 합산되어 21%의 세율로 연방소득세를 과세대상이 될 것으로 판단됨.

한편, US-REIT가 미국세법상 적격REIT의 요건을 충족한다는 전제하에 US-REIT는 자신에게 귀속된 소득을 전액주주에게 배당금으로 지급하고 이를 과세소득에서 손비처리 하는것이 가능함. 이러한 과세 특례가 적용되는 경우 US-REIT 단계에서 연방소득세(세율: 21%)부담이 발생하지 않을 가능성이 높음.

○ Real Property Tax

Property Tax는 매 과세연도 첫째 날에 부동산을 소유하는 자에게 과세됨. Property Tax의 과세표준은 부동산의 시가(fair market value)인데, 원가 접근법, 소득 접근법, 매매사례가격 접근법 등 3가지의 전통적인 방법에 의해 측정됨. 본건의 경우 매매사례가격 접근법이 적용될 가능성이 높음(단, 텍사스 주에서는 부동산 거래가격이 공개되지 않기 때문에 이 정보를 인지하지 못할 가능성 존재함).

세율은 시, 카운티, school district 등으로 구성되는데 본건 부동산에 대한 합리적인 추정 세율은 1.92028%임.

○ (자리츠 단계) 배당금에 대한 원천징수 과세문제

US-REIT에 귀속된 본건 부동산 임대소득 등을 재원으로 (미국 조세목적상 도관체로 취급되는 Five LP를 통하여) 자리츠에 지급하는 일반 배당 (Ordinary Dividends)에 대해서는 ① 자리츠가 우리나라 세법상 법인 (corporation)에 해당하고, ② US-REIT에 대한 직·간접 지분율이 10% 이상이며, ③ US-REIT의 총소득의 25% 이하가 이자나 배당으로 구성된다라는 요건을 충족하여 한미조세조약 제12조에 따른 제한세율인 10%로 원천징수 과세될 것으로 판단됨. 이러한 세액은 K-REIT 단계에서환급대상 외국납부 세액에 해당할 것으로 판단됨.

배당소득에 대하여 조세조약을 적용받기 위해서 한국 세법상 Five LP가 도관체로 취급되어야 함. 이를 명확히 하기 위하여 국외투과단체 과세특례 신청을 하는 것이 안전할 것으로 판단됨.

US-REIT가 지급한 분배금 중 자본의 환급(Return of Capital)에 해당하는 금액은 원칙적으로 과세대상이 아님. 단, US-REIT는 대부분의 자산이 미국 소재 부동산 지분으로 구성된 법인(이른바 US Real Property Holding Company 또는 “USRPHC”)에 해당하므로, 자본의 환급의 지급에 대하여도 일단 15%의 세율로 원천징수될 것으로 판단됨. 이 경우 나중에 별도 신고 절차를 통하여 환급을 받거나, 사전에 IRS에 Form 8288-B를 제출하고 사후적으로 확인받음으로써 처음부터 원본(Return of Capital) 부분에 대한 원천징수 의무를 면제받는 절차를 밟아야 할 것으로 판단됨.

○ 한국에서의 과세문제

자리츠와 모리츠는 부동산투자회사법상 위탁관리부동산투자회사로서 배당 가능이익의 90% 이상을 배당하고 이를 손비로 처리할 수 있으므로 국내에서 법인세 부담이 발생할 가능성은 낮은 것으로 판단됨.

자리츠가 수령한 배당금에 대하여 미국에서 원천징수된 세액중 해당소득의 14%를 한도로 산정된 세액에 환급비율을 곱한금액 상당액을 우리국세청에 환급 신청할 수 있을 것으로 판단됨.

단, 최근 세법 개정으로 인하여 2023.1.1. 이후부터 발생한 소득에 대해서 자리츠가 부담한 외국납부 세액은 원칙적으로 자리츠의 수익자인 모리츠 단계에서 외국납부 세액공제를 적용받게 될 것으로 판단됨.

2025.1.1. 이후부터 발생한 소득에 대해서 자리츠가 부담한 외국납부세액은

(자리츠가 지급하는 소득에 대해 원천징수의무가 면제되는 경우) 자리츠의 수익자인 모리츠 단계에서 외국납부세액 공제를 적용받을 수 있음. 단 본건 투자와 같은 모자형 구조로서 모리츠 단계에서도 납부할 법인세액이 발생하지 않아 외국납부세액 공제를 적용받지 못하는 경우에는, 모리츠의 주주가 외국납부세액 공제를 적용받거나(모리츠의 주주가 법인인 경우) 또는 모리츠가 지급하는 배당금에 대한 원천징수세액과 상계(모리츠의 주주가 개인인 경우)방식으로 이중과세를 조정받을 수 있을 것으로 판단됨. 자리츠의 현지 LP에 대한 지분율이 10% 이상이므로 자리츠는 해외현지 법인명세서와 해외현지법인 재무상황표를 사업연도 종료일이 속하는 달의 말일부터 6개월 이내에 관할세무서에 제출해야 할 것으로 판단됨.

3) 매각 단계

○ 부동산 지분이나 PropCo 지분을 처분하는 경우

부동산 지분이나 PropCo 지분을 처분하여 발생하는 소득은 US-REIT에 귀속됨. 적격 REIT 요건을 충족하는 경우, US-REIT는 그 소득을 전부 주주에게 배당함으로써 연방소득세를 면제받을 수 있을 것으로 판단됨. 단, 이와 같이 부동산 지분이나 Owner 지분 처분으로부터 발생하는 소득을 재원으로 하여 K-REIT에게 지급하는 배당금은 이른바 양도소득 배당(Capital Gains Dividends)으로서 FIRPTA 규정에 따라 ECI에 해당함. US-REIT(또는 Five LP)는 이 양도소득 배당에 대하여 1차적으로 21%의 세율로 원천징수를 하고 이를 미국 과세당국에게 납부를 해야 하고, K-REIT는 양도소득 배당에 대하여 연방소득세 신고를 해야 함. 본건 리츠 단계에서 원천징수된 세금은 기납부 세액으로 공제되므로, K-REIT가 추가로 납부할 세액이 발생하지 않을 가능성이 높음.

추후 본건 부동산의 양도소득(Capital Gains)이 발생하는 사업연도에 임대 소득 비중이 10% 미만이 되어 Margin Tax의 과세를 면제받을 가능성이 있음. 이를 위하여 Owner를 Limited Liability Company가 아니라 Limited Partnership 형태로 설립되어 있음.

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 규정에 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 초과 배당시에는 배당소득공제액의 증가로 인하여 특별한 세무조정 사항이 발생하지 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 공

제할 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

4) 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 아니하는 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 법인

의 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 제2호 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 제외되었음.

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.