

목 차

정 정 신 고 (보고) .....	1
투 자 설 명 서 .....	31
투자결정시 유의사항 안내 .....	33
요 약 정 보 .....	45
제1부 모집 또는 매출에 관한 사항 .....	46
1. 집합투자기구의 명칭 .....	46
2. 집합투자기구의 종류 및 형태 .....	46
3. 모집예정금액 .....	48
4. 모집의 내용 및 절차 .....	51
5. 인수에 관한 사항 .....	71
6. 상장 및 매매에 관한 사항 .....	71
제2부 집합투자기구에 관한 사항 .....	75
1. 집합투자기구의 명칭 .....	75
2. 집합투자기구의 연혁 .....	75
3. 집합투자기구의 신탁계약기간 .....	77
4. 집합투자업자 .....	78
5. 운용전문인력에 관한 사항 .....	78
6. 집합투자기구의 구조 .....	79
7. 집합투자기구의 투자목적 .....	86
8. 집합투자기구의 투자대상 .....	87
9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조 .....	134
10. 집합투자기구의 투자위험 .....	143
11. 매입, 환매, 전환 기준 .....	168
12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가 .....	169
13. 보수 및 수수료에 관한 사항 .....	171
14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항 .....	175
15. 발기인·감독이사에 관한 사항 .....	184
제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항 .....	186
1. 재무정보 .....	186
2. 연도별 설정 및 환매 현황 .....	190
3. 투자회사의 출자금에 관한 사항 .....	190
4. 집합투자기구의 운용실적 .....	191
제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항 .....	193
1. 집합투자업자에 관한 사항 .....	193
2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항 .....	196
3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항 .....	196
제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항 .....	200
1. 투자자의 권리에 관한 사항 .....	200
2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항 .....	204
3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항 .....	206
4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항 .....	211
5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항 .....	214
6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항 .....	214

# 정정신고(보고)

2023년 11월 14일

1. 정정대상 공시서류 : 투자설명서

2. 정정대상 공시서류의 최초제출일 : 2023년 10월 16일

3. 정정사항

[투자설명서 제출 및 정정 내역]

제출일자	문서명	비고
2023년 10월 16일	투자설명서(집합투자증권-회사형)	최초제출
2023년 10월 19일	[정정]투자설명서(집합투자증권-회사형)	관리락가 산정을 위한 예정발행가액 확정에 따른 정정 (파란색)
2023년 11월 14일	[정정]투자설명서(집합투자증권-회사형)	발행가 확정에 따른 정정 (초록색)

항 목	정정사유	정 정 전	정 정 후
※ 금번 투자설명서 정정은 발행가액 확정에 따른 것이며, 금번 정정사항은 <b>굵은 초록색</b> 으로 기재하였습니다. 본문에 정정된 사항은 공통적으로 요약정보에 반영되었습니다.			
공통정정사항	발행가액 확정에 따른 정정	주당 (예정)모집가액: <b>2,770</b> 원/주 (예정)모집총액: <b>67,892,700,000</b> 원	주당 <b>확정</b> 모집가액: <b>2,340</b> 원/주 <b>확정</b> 모집총액: <b>57,353,400,000</b> 원
투자결정시 유의사항 안내 - 12		(주1) 정정 전	(주1) 정정 후
제1부 모집 또는 매출에 관한 사항			
3. 모집예정금액	발행가액 확정에 따른 정정	(주2) 정정 전	(주2) 정정 후
4. 모집의 내용 및 절차 - 가. 모집의 내용		(주3) 정정 전	(주3) 정정 후
제2부 집합투자기구에 관한 사항			
8. 집합투자기구의 투자대상 가. 투자자산 (1) 투자자산 개요	발행가액 확정에 따른 정정	(주4) 정정 전	(주4) 정정 후
8. 집합투자기구의 투자대상 가. 투자자산 (2) 자금 조달 및 사용 계획		(주5) 정정 전	(주5) 정정 후
9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조 다. 수익구조 (1) 수익구조		(주6) 정정 전	(주6) 정정 후
10. 집합투자기구의 투자위험 가. 일반위험 (5) 배당금 변동 위험		(주7) 정정 전	(주7) 정정 후
10. 집합투자기구의 투자위험 나. 특수위험		(주8) 정정 전	(주8) 정정 후

(2) 자산 취득 관련 위험 (가) 자전거래 발생 위험			
10. 집합투자기구의 투자위험 나. 기타투자 위험 (5) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험		(주9) 정정 전	(주9) 정정 후
11. 매입, 환매, 전환 기준 가. 매입		(주10) 정정 전	(주10) 정정 후
14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항 가. 이익배분 (3) 예상배당금		(주11) 정정 전	(주11) 정정 후

### (주1) 정정 전

12. 당사는 부동산투자회사로서 부동산 및 부동산 관련 증권의 매입, 운용, 처분 등을 통해 배당을 지급하는 것이 주된 사업 목표입니다. 당사는 매 회계기간(6개월)마다 배당을 지급하는 것을 목표로 하나, 당사의 배당은 투자대상인 부동산으로부터 발생하는 임대료 수입에 기반하고 있기 때문에 당사의 배당금은 예금이자와 같이 확정된 금액이 아니며 임차인의 신용도, 다양한 경제변수 등 시장 환경의 영향으로 인해 배당을 지급하지 못하거나 배당의 지급이 중단될 가능성이 있습니다. 예컨대, 임차인이 계약을 성실하게 이행하지 못하는 경우 또는 예상치 못한 비용 및 자본적 지출 발생시 당사가 계획한 사업계획에 따라 목표로 하는 배당수익을 지급하지 못할 수 있습니다.

당사가 신규로 투자하게 될 부동산(기초자산)은 미국 텍사스주에 위치하고 있는 Academy Houston입니다. 신규 편입 예정 자산의 임차인은 Academy Sports and Outdoors로 양호한 재무 구조를 보유하고 있으나, 이처럼 단일 임차인 부동산의 경우 다수의 임차인을 두고 있는 부동산과 달리 임차인의 계약 불이행으로 인한 위험이 분산되지 않습니다.

당사는 금번 공모 청약을 통해 약 679억원(납입기준)을 모집하고 별도 담보대출을 통해 약 350~400억원을 조달하여 미국 현지 물류시설인 신규 매입 예정 자산 Academy Houston 1곳을 편입할 예정입니다.

-후 략 -

### (주1) 정정 후

12. 당사는 부동산투자회사로서 부동산 및 부동산 관련 증권의 매입, 운용, 처분 등을 통해 배당을 지급하는 것이 주된 사업 목표입니다. 당사는 매 회계기간(6개월)마다 배당을 지급하는 것을 목표로 하나, 당사의 배당은 투자대상인 부동산으로부터 발생하는 임대료 수입에 기반하고 있기 때문에 당사의 배당금은 예금이자와 같이 확정된 금액이 아니며 임차인의 신용도, 다양한 경제변수 등 시장 환경의 영향으로 인해 배당을 지급하지 못하거나 배당의 지급이 중단될 가능성이 있습니다. 예컨대, 임차인이 계약을 성실하게 이행하지 못하는 경우 또는 예상치 못한 비용 및 자본적 지출 발생시 당사가 계획한 사업계획에 따라 목표로 하는 배당수익을 지급하지 못할 수 있습니다.

당사가 신규로 투자하게 될 부동산(기초자산)은 미국 텍사스주에 위치하고 있는 Academy Houston입니다. 신규 편입 예정 자산의 임차인은 Academy Sports and Outdoors로 양호한 재무 구조를 보유하고 있으나, 이처럼 단일 임차인 부동산의 경우 다수의 임차인을 두고 있는 부동산과 달리 임차인의 계약 불이행으로 인한 위험이 분산되지 않습니다.

당사는 금번 공모 청약을 통해 약 574억원(납입기준)을 모집하고 별도 담보대출을 통해 약 350~400억원을 조달하여 미국 현지 물류시설인 신규 매입 예정 자산 Academy Houston 1곳을 편입할 예정입니다.

- 후 략 -

## (주2) 정정 전

(단위: 주, 원)

종류	모집주수	주당 액면가액	주당 모집가액	모집 총액	비고
보통주	24,510,000주	1,000원	2,770원	67,892,700,000원	주주우선 공모
합 계	24,510,000주	-	-	67,892,700,000원	-

주1) 이사회 결의일: 2023년 10월 05일

주2) 금번 유상증자는 모집주선방식으로 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사가 인수업무를 수행하지 않아 청약 결과에 따라 실제 납입금액은 변동될 수 있습니다.

주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였으며, 상기 주당 모집가액 및 납입총액은 **권리락가 산정을 위한 예정 발행가액이며 확정발행가액으로 추후 변경될 수 있습니다.**

### 가. 모집가액 산정 방식

부동산투자회사법 제18조와 부동산투자회사법 시행령 제15조에 의거하여 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말합니다.)의 100분의 70이상으로 산정합니다.

#### 「부동산투자회사법」

**제18조(발행조건)** ① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.

② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.

「부동산투자회사법 시행령」

**제15조(주식의 발행가액)** 법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식 이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 이사회가 정한다.

1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류 별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수  
가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.  
나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.  
다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법  
라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법
2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

또한, 본 유상증자는 주주우선공모증자방식으로 진행되며, '증권의발행 및공시등에관한규정' 제5-16조 및 제5-18조의 일반공모 방식으로 유상증자를 하는 경우의 발행가액 산정 방식을 준용하여 5%의 할인율을 적용한 가액으로 산정하되, 그 가액이 액면가액 이하일 경우 액면가액을 발행가액으로 할 예정입니다.

### ① 모집(예정) 가액

금번 유상증자의 모집가액은 부동산투자회사법 18조 및 부동산투자회사법 시행령 15조, 「증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정」 제5-16조 및 제5-18조 1항을 준용하여 산정합니다. 예정모집가액은 이사회결의일 전일을 기산일로하여 산출하며, 기산일로부터 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말합니다)를 기준주가로 하여 할인율 5%를 적용한 금액으로 산정합니다. 산정한 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 모집(예정)가액으로 하며, 호가단위 미만은 호가단위로 절상합니다.

대상주식: (주) 미래에셋글로벌리츠

(기산일 : 2023년 10월 04일)

(단위: 주, 원)

구분	일 자	거 래 량	거 래 대 금	비 고
1	2023-09-21	23,105	74,937,105	할인율 5%
2	2023-09-22	54,645	174,891,430	
3	2023-09-25	36,151	116,798,010	
합계		113,901	366,626,545	
기 준 주 가		3,219		= 총 거래대금 / 총 거래량

예 정 발 행 가 액	3,060	호가단위미만은 호가단위 절상 (단, 액면가액 이하인 경우 액면가로 발행함)
-------------	-------	--

당사는 "신주배정기준일"(주주확정일) 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가를 기준주가로 하여 5%의 할인율을 적용한 예정 발행가액을 재차 공시할 예정입니다. 이 때 공시되는 예정발행가액을 기준으로 권리락 조치가 이루어질 예정입니다. 이는 권리락 시 기준이 되는 예정발행가액을 최초 증권신고서 제출시점에 산출된 예정발행가액이 아닌 권리락 시점의 주가를 반영한 예정발행가액을 사용하여 적절한 권리락 조치를 취하기 위함입니다.

## ② 확정발행가액 산정

확정발행가액은 부동산투자회사법 제18조 및 부동산투자회사법 시행령 제15조, 「증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정」 제5-16조 및 제5-18조 1항을 준용하여 구주주 청약초일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가를 기준주가로 하여 할인율 5%를 적용하여 산정합니다. 따라서 구주주 청약 초일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말합니다)를 기준주가로 하여 5%의 할인율을 적용한 확정발행가액을 산출합니다.

③ 모집가액 확정공시에 관한 사항: 예정 발행가액은 2023년 10월 17일에 결정되며, 2023년 10월 18일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시됩니다. 확정 발행가액은 2023년 11월 10일에 결정되어 2023년 11월 13일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시될 예정이며, 회사의 인터넷 홈페이지(<http://www.globalreit.miraeasset.com>)에 공고됩니다. 확정 발행가액 결정에 따라 정정 증권신고서가 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에 공시됩니다.

## 나. 조달금액

(단위 : 원)

구 분	금 액
모집 또는 매출총액(1)	67,892,700,000
발행제비용(2)	713,288,830
순 수 입 금 [ (1)-(2) ]	67,179,411,170

- 주1) 상기 금액은 예정 모집가액을 기준으로 산정한 예정금액이며, 모집가액 확정 시 변경될 수 있습니다.
- 주2) 금번 유상증자는 모집주선방식으로 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사가 인수업무를 수행하지 않아 청약 결과에 따라 모집 총액이 변동될 수 있습니다.
- 주3) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금과 차입금 조달 등을 활용하여 신규 편입자산에 투자를 실행할 예정입니다.공모자금 사용에 관한 내용은 『제2부 집합투자기구에 관한 사항\_8. 집합투자기구의 투자대상』을 참조하시기 바랍니다. 해당 비용에는 실권(미청약)이 발생하지 않은 것으로 가정하였습니다.

## 다. 발행제비용의 내역

(단위 : 원)

구분	금액	계산근거
발행분담금	3,394,630	납입 총액의 0.005% (10원 미만 절사) (금융기관분담금 징수 등에 관한 규정 <별표3>)
대표주선수수로, 모집 주선수수로, 업무주선 수수료	487,356,200	대표주선수수로(신한투자증권, 한국투자증권) = 8,000만원 모집주선수수로(신한투자증권, 한국투자증권, DB금융투자) = 납입총액의 0.5% 업무주선수수로(신한투자증권) = 최종 납입총액의 0.1%
추가상장수수료	4,390,000	추가상장 금액 500억원 초과 1,000억원 이하: [1,047만원 + (500억원 초과금액의 10억원당 15만원)] * (1/3) (10억원당 수수료율 산정시 10억원 미만의 금액은 올림) (유가증권시장 상장규정 시행세칙 <별표10>)
발행등록수수료	500,000	1,000주당 300원(상한: 50만원/ 하한: 4천원)
등록면허세	98,040,000	증자 자본금의 0.40% (10원 미만 절사) (지방세법 제28조 제1항 제6호 가목 2))
지방교육세	19,608,000	등록면허세의 20%(10원 미만 절사) (지방세법 제151조 제1항 제2호)
기타	100,000,000	투자설명서 인쇄비, 우편비용 등
합계	713,288,830	-

- 주1) 상기 금액은 예정 모집가액을 기준으로 산정한 금액으로, 실제 발행제비용 금액은 확정 공모가액 및 상장신청일 직전일 한국거래소에서 거래되는 당사의 보통주식 종가 등을 기준으로 확정되며, 유관기관 정책 등에 따라 변동될 수 있습니다.
- 주2) 기타비용은 투자설명서 인쇄, 발송 등에 대한 예상금액으로 실제 지출금액과 차이가 발생할 수 있습니다.
- 주3) 해당 비용에는 실권(미청약)이 발생하지 않은 것으로 가정하였습니다.

## (주2) 정정 후

(단위: 주, 원)

종류	모집주수	주당 액면가액	주당 모집가액	모집 총액	비고
보통주	24,510,000주	1,000원	2,340원	57,353,400,000원	주주우선 공모
합 계	24,510,000주	-	-	57,353,400,000원	-

- 주1) 이사회 결의일: 2023년 10월 05일
- 주2) 금번 유상증자는 모집주선방식으로 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사가 인수업무를 수행하지 않아 청약 결과에 따라 실제 납입금액은 변동될 수 있습니다.
- 주3) **주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였습니다.**

## 가. 모집가액 산정 방식

부동산투자회사법 제18조와 부동산투자회사법 시행령 제15조에 의거하여 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말합니다.)의 100분의 70이상으로 산정합니다.

「부동산투자회사법」

**제18조(발행조건)** ① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.

② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.

「부동산투자회사법 시행령」

**제15조(주식의 발행가액)** 법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 이사회가 정한다.

1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수  
 가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.  
 나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.  
 다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법  
 라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법
2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

또한, 본 유상증자는 주주우선공모증자방식으로 진행되며, '증권의발행 및공시등에관한규정' 제5-16조 및 제5-18조의 일반공모 방식으로 유상증자를 하는 경우의 발행가액 산정 방식을 준용하여 5%의 할인율을 적용한 가액으로 산정하되, 그 가액이 액면가액 이하일 경우 액면가액을 발행가액으로 할 예정입니다.

① 모집(예정) 가액

금번 유상증자의 모집가액은 부동산투자회사법 18조 및 부동산투자회사법 시행령 15조, 「증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정」 제5-16조 및 제5-18조 1항을 준용하여 산정합니다. 예정모집가액은 이사회결의일 전일을 기산일로하여 산출하며, 기산일로부터 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말합니다)를 기준주가로 하여 할인율 5%를 적용한 금액으로 산정합니다. 산정한 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 모집(예정)가액으로 하며, 호가단위 미만은 호가단위로 절상합니다.

대상주식: (주) 미래에셋글로벌리츠

(기산일 : 2023년 10월 04일)

(단위: 주, 원)

구분	일 자	거 래 량	거 래 대 금	비 고
----	-----	-------	---------	-----



1	2023-09-21	23,105	74,937,105	할인율 5%
2	2023-09-22	54,645	174,891,430	
3	2023-09-25	36,151	116,798,010	
합계		113,901	366,626,545	
기 준 주 가		3,219		= 총 거래대금 / 총 거래량
예 정 발 행 가 액		3,060		호가단위미만은 호가단위 절상 (단, 액면가액 이하인 경우 액면가로 발행함)

당사는 "신주배정기준일"(주주확정일) 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가를 기준주가로 하여 5%의 할인율을 적용한 예정 발행가액을 재차 공시할 예정입니다. 이 때 공시되는 예정발행가액을 기준으로 권리락 조치가 이루어질 예정입니다. 이는 권리락 시 기준이 되는 예정발행가액을 최초 증권신고서 제출시점에 산출된 예정발행가액이 아닌 권리락 시점의 주가를 반영한 예정발행가액을 사용하여 적절한 권리락 조치를 취하기 위함입니다.

## ② 확정발행가액 산정

확정발행가액은 부동산투자회사법 제18조 및 부동산투자회사법 시행령 제15조, 「증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정」 제5-16조 및 제5-18조 1항을 준용하여 구주주 청약초일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가를 기준주가로 하여 할인율 5%를 적용하여 산정합니다. 따라서 구주주 청약 초일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말합니다)를 기준주가로 하여 5%의 할인율을 적용한 확정발행가액을 산출합니다.

(기산일 : 2023년 11월 10일)

(단위: 주, 원)

구분	일 자	거 래 량	거 래 대 금	비 고
1	2023-11-08	62,851	157,187,700	할인율 5%
2	2023-11-09	100,600	246,966,350	
3	2023-11-10	70,428	171,566,885	
합계		233,879	575,720,935	
기 준 주 가		2,462		= 총 거래대금 / 총 거래량
확 정 발 행 가 액		2,340		호가단위미만은 호가단위 절상 (단, 액면가액 이하인 경우 액면가로 발행함)

③ 모집가액 확정공시에 관한 사항: 예정 발행가액은 2023년 10월 17일에 결정되며, 2023년 10월 18일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시됩니다. 확정 발행가액은 2023년 11월 10일에 결정되어 2023년 11월 13일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시될 예정이며, 회사의 인터넷 홈페이지(<http://www.globalreit.miraeasset.com>)에 공고됩니다. 확정 발행가액 결정에 따라 정정 증권신고서가 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에 공시됩니다.

## 나. 조달금액

(단위 : 원)

구 분	금 액
모집 또는 매출총액(1)	57,353,400,000
발행제비용(2)	649,026,070
순 수 입 금 [ (1)-(2) ]	56,704,373,930

주1) 상기 금액은 최종발행가액을 기준으로 산정한 금액입니다.

주2) 금번 유상증자는 모집주선방식으로 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사가 인수업무를 수행하지 않아 청약 결과에 따라 모집 총액이 변동될 수 있습니다.

주3) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금과 차입금 조달 등을 활용하여 신규 편입자산에 투자를 실행할 예정입니다.공모자금 사용에 관한 내용은 『제2부 집합투자기구에 관한 사항\_8. 집합투자기구의 투자대상』을 참조하시기 바랍니다. 해당 비용에는 실권(미청약)이 발생하지 않은 것으로 가정하였습니다.

## 다. 발행제비용의 내역

(단위 : 원)

구분	금액	계산근거
발행분담금	2,867,670	납입 총액의 0.005% (10원 미만 절사) (금융기관분담금 징수 등에 관한 규정 <별표3>)
대표주선수수로, 모집주선수수로, 업무주선수수로	424,120,400	대표주선수수로(신한투자증권, 한국투자증권) = 8,000만원 모집주선수수로(신한투자증권, 한국투자증권, DB금융투자) = 납입총액의 0.5% 업무주선수수로(신한투자증권) = 최종 납입총액의 0.1%
추가상장수수료	3,890,000	추가상장 금액 500억원 초과 1,000억원 이하: [1,047만원 + (500억원 초과금액의 10억원당 15만원)] * (1/3) (10억원당 수수료율 산정시 10억원 미만의 금액은 올림) (유가증권시장 상장규정 시행세칙 <별표10>)
발행등록수수료	500,000	1,000주당 300원(상한: 50만원/ 하한: 4천원)
등록면허세	98,040,000	증자 자본금의 0.40% (10원 미만 절사) (지방세법 제28조 제1항 제6호 가목 2))
지방교육세	19,608,000	등록면허세의 20%(10원 미만 절사) (지방세법 제151조 제1항 제2호)
기타	100,000,000	투자설명서 인쇄비, 우편비용 등
합계	649,026,070	-

주1) 상기 금액은 최종 발행가액을 기준으로 산정한 금액으로, 실제 발행제비용 금액은 상장신청일 직전일 한국거래소에서 거래되는 당사의 보통주식 종가 등 및 유관기관 정책 등에 따라 변동될 수 있습니다.

주2) 기타비용은 투자설명서 인쇄, 발송 등에 대한 예상금액으로 실제 지출금액과 차이가 발생할 수 있습니다.

주3) 해당 비용에는 실권(미청약)이 발생하지 않은 것으로 가정하였습니다.

(주3) 정정 전

- 상 략 -

(2) 모집조건

항 목			내 용																																								
모집 또는 매출주식의 수			기명식 보통주 24,510,000주																																								
주당 모집가액 또는 매출가액	예정가액	2,770원																																									
	확정가액	-																																									
모집총액 또는 매출총액	예정가액	67,892,700,000원																																									
	확정가액	-																																									
청 약 단 위			1) 구주주 구주주의 청약단위는 1주로 합니다.																																								
			2) 일반공모 일반공모주식의 1계좌당 최소 청약한도는 10주이며, 일반공모 청약자의 청약한도는 "일반공모 배정분"의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.																																								
			<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>청약단위</th></tr><tr><td>10주 이상</td><td>100주 이하</td><td>10주 단위</td></tr><tr><td>100주 초과</td><td>500주 이하</td><td>50주 단위</td></tr><tr><td>500주 초과</td><td>1,000주 이하</td><td>100주 단위</td></tr><tr><td>1,000주 초과</td><td>5,000주 이하</td><td>500주 단위</td></tr><tr><td>5,000주 초과</td><td>10,000주 이하</td><td>1,000주 단위</td></tr><tr><td>10,000주 초과</td><td>50,000주 이하</td><td>5,000주 단위</td></tr><tr><td>50,000주 초과</td><td>100,000주 이하</td><td>10,000주 단위</td></tr><tr><td>100,000주 초과</td><td>500,000주 이하</td><td>50,000주 단위</td></tr><tr><td>500,000주 초과</td><td>1,000,000주 이하</td><td>100,000주 단위</td></tr><tr><td>1,000,000주 초과</td><td>5,000,000주 이하</td><td>500,000주 단위</td></tr><tr><td>5,000,000주 초과</td><td>10,000,000주 이하</td><td>1,000,000주 단위</td></tr><tr><td colspan="2">10,000,000주 초과</td><td>5,000,000주 단위</td></tr></table>		구분		청약단위	10주 이상	100주 이하	10주 단위	100주 초과	500주 이하	50주 단위	500주 초과	1,000주 이하	100주 단위	1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위	5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위	10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주 단위	50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주 단위	100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주 단위	500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주 단위	1,000,000주 초과	5,000,000주 이하	500,000주 단위	5,000,000주 초과	10,000,000주 이하	1,000,000주 단위	10,000,000주 초과		5,000,000주 단위
			구분		청약단위																																						
			10주 이상	100주 이하	10주 단위																																						
			100주 초과	500주 이하	50주 단위																																						
			500주 초과	1,000주 이하	100주 단위																																						
			1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위																																						
			5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위																																						
			10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주 단위																																						
			50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주 단위																																						
			100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주 단위																																						
			500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주 단위																																						
			1,000,000주 초과	5,000,000주 이하	500,000주 단위																																						
5,000,000주 초과	10,000,000주 이하	1,000,000주 단위																																									
10,000,000주 초과		5,000,000주 단위																																									
청약기일	구주주	개시일	2023년 11월 15일																																								
		종료일	2023년 11월 16일																																								
	일반공모	개시일	2023년 11월 20일																																								
		종료일	2023년 11월 21일																																								
청약증거금			청약금액의 100%																																								
납입기일			2023년 11월 23일																																								

배당기산일(결산일)	2023-10-01
------------	------------

주1) 본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정 요구 등이 발생할 경우에는 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 증권신고서의 효력 발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 유가증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 유가증권에 대한 투자는 전적으로 주주 및 투자자에게 귀속됩니다.

### (주3) 정정 후

- 상 락 -

### (2) 모집조건

항 목		내 용																																								
모집 또는 매출주식의 수		기명식 보통주 24,510,000주																																								
주당 모집가액 또는 매출가액	예정가액	2,340원																																								
	확정가액	-																																								
모집총액 또는 매출총액	예정가액	57,353,400,000원																																								
	확정가액	-																																								
청 약 단 위		1) 구주주 구주주의 청약단위는 1주로 합니다.																																								
		2) 일반공모 일반공모주식의 1계좌당 최소 청약한도는 10주이며, 일반공모 청약자의 청약한도는 "일반공모 배정분"의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.																																								
		<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>청약단위</th></tr><tr><td>10주 이상</td><td>100주 이하</td><td>10주 단위</td></tr><tr><td>100주 초과</td><td>500주 이하</td><td>50주 단위</td></tr><tr><td>500주 초과</td><td>1,000주 이하</td><td>100주 단위</td></tr><tr><td>1,000주 초과</td><td>5,000주 이하</td><td>500주 단위</td></tr><tr><td>5,000주 초과</td><td>10,000주 이하</td><td>1,000주 단위</td></tr><tr><td>10,000주 초과</td><td>50,000주 이하</td><td>5,000주 단위</td></tr><tr><td>50,000주 초과</td><td>100,000주 이하</td><td>10,000주 단위</td></tr><tr><td>100,000주 초과</td><td>500,000주 이하</td><td>50,000주 단위</td></tr><tr><td>500,000주 초과</td><td>1,000,000주 이하</td><td>100,000주 단위</td></tr><tr><td>1,000,000주 초과</td><td>5,000,000주 이하</td><td>500,000주 단위</td></tr><tr><td>5,000,000주 초과</td><td>10,000,000주 이하</td><td>1,000,000주 단위</td></tr><tr><td colspan="2">10,000,000주 초과</td><td>5,000,000주 단위</td></tr></table>		구분		청약단위	10주 이상	100주 이하	10주 단위	100주 초과	500주 이하	50주 단위	500주 초과	1,000주 이하	100주 단위	1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위	5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위	10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주 단위	50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주 단위	100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주 단위	500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주 단위	1,000,000주 초과	5,000,000주 이하	500,000주 단위	5,000,000주 초과	10,000,000주 이하	1,000,000주 단위	10,000,000주 초과		5,000,000주 단위
		구분		청약단위																																						
		10주 이상	100주 이하	10주 단위																																						
		100주 초과	500주 이하	50주 단위																																						
		500주 초과	1,000주 이하	100주 단위																																						
		1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위																																						
		5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위																																						
		10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주 단위																																						
		50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주 단위																																						
		100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주 단위																																						
		500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주 단위																																						
1,000,000주 초과	5,000,000주 이하	500,000주 단위																																								
5,000,000주 초과	10,000,000주 이하	1,000,000주 단위																																								
10,000,000주 초과		5,000,000주 단위																																								
청약기일	구주주	개시일	2023년 11월 15일																																							

		종료일	2023년 11월 16일
	일반공모	개시일	2023년 11월 20일
		종료일	2023년 11월 21일
청약증거금			청약금액의 100%
납입기일			2023년 11월 23일
배당기산일(결산일)			2023-10-01

주1) 본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정 요구 등이 발생할 경우에는 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 증권신고서의 효력 발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 유가증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 유가증권에 대한 투자는 전적으로 주주 및 투자자에게 귀속됩니다.

#### (주4) 정정 전

당사는 과거 자리츠1호(100.0%) 및 일반사모집합투자기구인 미래에셋맵스미국17-1호의 수익증권(48.61%)을 통해 미국 플로리다주 Tampa 소재 FedEx 물류시설 1곳, 미국 텍사스주 Houston 소재 Amazon 물류시설 1곳, 미국 인디애나주 Indianapolis 소재 FedEx 물류시설 일부를 보유하고 있습니다.

당사는 금번 공모 청약을 통해 약 679억원을 모집하고 별도 담보대출을 통해 약 350~400억 원을 조달하여 미국 현지 물류시설인 신규 매입 예정 자산 Academy Houston 1곳을 유상증자 후 편입할 예정입니다.

- 후 략 -

#### (주4) 정정 후

당사는 과거 자리츠1호(100.0%) 및 일반사모집합투자기구인 미래에셋맵스미국17-1호의 수익증권(48.61%)을 통해 미국 플로리다주 Tampa 소재 FedEx 물류시설 1곳, 미국 텍사스주 Houston 소재 Amazon 물류시설 1곳, 미국 인디애나주 Indianapolis 소재 FedEx 물류시설 일부를 보유하고 있습니다.

당사는 금번 공모 청약을 통해 약 574억원을 모집하고 별도 담보대출을 통해 약 350~400억 원을 조달하여 미국 현지 물류시설인 신규 매입 예정 자산 Academy Houston 1곳을 유상증자 후 편입할 예정입니다.

- 후 략 -

#### (주5) 정정 전

당사는 금번 유상증자 자금을 자리츠1호를 통하여 Academy Houston 물류센터 취득에 사용할 예정입니다. 당사의 본 건 유상증자 시점의 자금 조달 및 사용 계획은 아래와 같습니다. 다만, 금번 주주우선공모 유상증자의 청약결과에 따라 납입금이 변경될 수 있으며 최종 거래시점 환율 및 제반 비용의 변동으로 인해 세부 금액은 다소 변동될 수 있습니다.

[유상증자]

(단위 : 억원), (환율: \$1=1,300원)

구 분	내 역	Academy Houston	비고
		원화(W)	
자금 소요	부동산 취득금액	2,440	-
	취득부대비용	56	매입보수, 실사, 등기 및 관련제비용, 현지에비비 등
	자본조달비용 등	5	모리츠 수준에서의 자본조달 공통 비용
	예비 현금 등	59	-
	총계	2,561	-
재원 조달	선순위 차입금	1,482	매도인 자산 매입시 실행한 기존 대출 인수
	유상증자	679	금번 유상증자 모집 금액
	대출	400	모리츠 담보대출 약 400억원
	총계	2,561	-

주1) 상기 유상증자 모집 금액은 납입기준 모집금액이며 청약 결과에 따라 변동될 수 있습니다.

주2) 상기 모리츠 담보대출은 400억원으로 가정하였으나 대주단과 협의에 따라 변동될 수 있음

금번 유상증자를 통한 신규자산 편입 후 당사의 연결재무제표 요약 및 유상증자 전,후 당사 재무상황은 아래와 같습니다.

[신규자산 편입 전,후 연결재무제표 요약]

(단위 : 억원)

신규자산 편입 전				신규자산 편입 후			
자산		부채 및 자본		자산		부채 및 자본	
현금및현금성자산	156	장기차입금 (선순위담보대출)	1,831	현금및현금성자산	216	장기차입금 (선순위담보대출 및 모리츠 담보대출)	3,713
투자부동산 (자리츠 보유 자산)	2,958	기타부채	142	투자부동산 (자리츠 보유 자산)	5,429	기타부채	142
관계기업투자주식 (멕시코17-1호)	238	납입자본 (보통주자본금 및 자본잉여금)	1,434	관계기업투자주식 (멕시코17-1호)	238	납입자본 (보통주자본금 및 자본잉여금)	2,107
기타자산	101	이익잉여금(결손금)	(44)	기타	127	이익잉여금(결손금)	(44)
		기타자본	91			기타자본	91
자산총계	3,454	부채및자본총계	3,454	자산총계	6,009	부채및자본총계	6,009

주1) 상기 신규자산 편입 후 자산, 부채, 자본 내역은 금번 유상증자 모집예정 금액인 679억원이 전액 청약 완료를 가정하였으며 청약 결과에 따라 신규 자산 편입 후 자산, 부채, 자본 내역이 변동될 수 있습니다.

주2) 상기 모리츠 담보대출은 400억원으로 가정하였으나 대주단과 협의에 따라 변동될 수 있음

[유상증자 및 모리츠 담보대출 전,후 당사 주요 재무제표]

구분	제 4 기 반기말	유상증자	유상증자+모리츠 담보대출
----	-----------	------	---------------

	(2023.06.30)		
자산총계	345,376	560,940	600,940
부채총계	197,313	345,513	385,513
자본총계	148,062	215,427	215,427
자본금	29,060	44,147	44,147
자본잉여금	114,291	166,568	166,568
부채비율	133.26%	160.39%	178.95%
발행주식수총수(주)	29,060,000	53,570,000	53,570,000
증가주식수(주)	-	24,510,000	24,510,000

주1) 유상증자 발행금액 679억원, 모리츠 담보대출 400억원으로 가정함

주2) 상기 재무제표는 유상증자 및 모리츠 담보대출 진행 후 반영되는 재무 변동만 표시하였으며 자산매입에 따른 재무 변동은 반영하지 않음

### (주5) 정정 후

당사는 금번 유상증자 자금을 자리츠1호를 통하여 Academy Houston 물류센터 취득에 사용할 예정입니다. 당사의 본 건 유상증자 시점의 자금 조달 및 사용 계획은 아래와 같습니다. 다만, 금번 주주우선공모 유상증자의 청약결과에 따라 납입금이 변경될 수 있으며 최종 거래 시점 환율 및 제반 비용의 변동으로 인해 세부 금액은 다소 변동될 수 있습니다.

[유상증자]

(단위 : 억원), (환율: \$1=1,300원)

구 분	내 역	Academy Houston	비고
		원화(W)	
자금 소요	부동산 취득금액	2,440	-
	취득부대비용	74	매입보수, 실사, 등기 및 관련제비용, 현지예비비 등
	자본조달비용 등	5	모리츠 수준에서의 자본조달 공통 비용
	예비 현금 등	87	-
	총계	2,606	-
재원 조달	선순위 차입금	1,482	매도인 자산 매입시 실행한 기존 대출 인수
	유상증자	574	금번 유상증자 모집 금액
	대출	400	모리츠 담보대출 약 400억원
	비지배지분	151	-
	총계	2,606	-

주1) 상기 유상증자 모집 금액은 납입기준 모집금액이며 청약 결과에 따라 변동될 수 있습니다.

주2) 상기 모리츠 담보대출은 400억원으로 가정하였으나 대주단과 협의에 따라 변동될 수 있음

금번 유상증자를 통한 신규자산 편입 후 당사의 연결재무제표 요약 및 유상증자 전,후 당사 재무상황은 아래와 같습니다.

[신규자산 편입 전,후 연결재무제표 요약]

(단위 : 억원)

신규자산 편입 전				신규자산 편입 후			
자산		부채 및 자본		자산		부채 및 자본	
현금및현금성자산	156	장기차입금 (선순위담보대출)	1,831	현금및현금성자산	244	장기차입금 (선순위담보대출 및 담보대출)	3,713
투자부동산 (자리츠 보유 자산)	2,958	기타부채	142	투자부동산 (자리츠 보유 자산)	5,429	기타부채	142
관계기업투자주식 (멕시코17-1호)	238	납입자본 (보통주자본금 및 자본잉여금)	1,434	관계기업투자주식 (멕시코17-1호)	238	납입자본 (보통주자본금 및 자본잉여금)	2,002
기타자산	101	이익잉여금(결손금)	(44)	기타	144	이익잉여금(결손금)	(44)
		기타자본	91			기타자본	242
자산총계	3,454	부채및자본총계	3,454	자산총계	6,055	부채및자본총계	6,055

주1) 상기 신규자산 편입 후 자산, 부채, 자본 내역은 금번 유상증자 모집예정 금액인 574억원이 전액 청약 완료를 가정하였으며 청약 결과에 따라 신규 자산 편입 후 자산, 부채, 자본 내역이 변동될 수 있습니다.

주2) 상기 모리츠 담보대출은 400억원으로 가정하였으나 대주단과 협의에 따라 변동될 수 있음

[유상증자 및 모리츠 담보대출 전,후 당사 주요 재무제표]

구분	제 3 기 (2022.10.01 ~ 2023.03.31)	유상증자	유상증자+모리츠 담보대출
자산총계	345,376	565,487	605,487
부채총계	197,313	345,513	385,513
자본총계	148,062	219,974	219,974
자본금	29,060	53,570	53,570
자본잉여금	114,291	146,625	146,625
부채비율	133.26%	157.07%	175.25%
발행주식수총수(주)	29,060,000	53,570,000	53,570,000
증가주식수(주)	-	24,510,000	24,510,000

주1) 유상증자 발행금액 574억원, 모리츠 담보대출 400억원으로 가정함

주2) 상기 재무제표는 유상증자 및 모리츠 담보대출 진행 후 반영되는 재무 변동만 표시하였으며 자산매입에 따른 재무 변동은 반영하지 않음

## (주6) 정정 전

### 다. 수익구조

#### (1) 수익구조

##### (가) 운용수익 추정

당사는 아래와 같이 운용수익을 추정하였습니다. 아래 운용수익에 대한 추정은 기존 투자부동산 자산 3곳과 금번 일반공모를 통한 신규 투자부동산 1곳의 총 합산 수익이며, 투자부동



산의 임대차계약 및 기타 수익에 대한 가정을 토대로 산정한 것이므로 향후 부동산의 실제 운용결과에 따라 변동 될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 또한, 하기 **운용**수익은 금번 유상 증자 청약 후 동사의 자리츠인 미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사가 소유하는 LP2가 Academy Houston 물류센터를 소유하고 있는 Three LLC의 지분 100%를 매입했을 때의 가정입니다. 금번 청약 결과에 따라 신규 편입 자산 매입 지분율이 변동될 수 있으며 이에 따라, 신규 편입 자산으로부터 발생하는 **운용**수익이 변동될 수 있습니다.

**운용**수익 중 주 수입원은 배당수익으로 미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁 17-1호, 미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사로부터 발생 예상되는 배당수익입니다.

[**운용**수익 가정]

(단위: 백만원), (환율: \$1 = 1,300원)

구분	기간	배당수익	이자수익	수익증권처분이익	합계
제4기	2023.04.01~2023.09.30	5,089	23	-	5,112
제5기	2023.10.01~2024.03.31	6,748	23	-	6,771
제6기	2024.04.01~2024.09.30	8,591	23	-	8,614
제7기	2024.10.01~2025.03.31	8,570	23	-	8,594
제8기	2025.04.01~2025.09.30	8,768	23	-	8,791
제9기	2025.10.01~2026.03.31	8,753	24	-	8,776
제10기	2026.04.01~2026.09.30	8,982	24	-	9,006
제11기	2026.10.01~2027.03.31	8,820	24	-	8,845
제12기	2027.04.01~2027.09.30	8,962	24	-	8,986
제13기	2027.10.01~2028.03.31	8,931	24	-	8,954
제14기	2028.04.01~2028.09.30	9,137	23	-	9,161
제15기	2028.10.01~2029.03.31	9,124	24	-	9,147
제16기	2029.04.01~2029.09.30	9,361	24	-	9,385
제17기	2029.10.01~2030.03.31	9,320	24	-	9,344
제18기	2030.04.01~2030.09.30	9,559	24	-	9,583
제19기	2030.10.01~2031.03.31	9,552	24	-	9,577
제20기	2031.04.01~2031.09.30	12,030	24	4,353	16,407
제21기	2031.10.01~2032.03.31	4,358	-	-	4,358
제22기	2032.04.01~2032.09.30	4,484	-	-	4,484
제23기	2032.10.01~2033.03.31	4,470	-	-	4,470
제24기	2033.04.01~2033.08.31	3,062	-	22,759	25,820

(출처: 정현회계법인, 회사제시자료)

위 **운용**수익의 추정과 관련하여, 관련 세법 개정으로 인해 외국납부세액에 대한 이중과세 조정의 공제방식이 변경 예정에 있습니다.

기본적으로 기존 자리츠가 환급을 받아 모리츠에 배당하는 방식에서 모리츠의 최종 투자자가 외국 납부세액을 직접 공제 받거나 또는 최종 투자자의 배당금에 대한 원천징수세액과 상계하는 방식으로 변경될 것이며, 최종 투자자의 입장에서는 조세부담 측면에서 기존과 대동

소이한 효익을 누리게 될 가능성이 높습니다. 다만, 이러한 가정의 충족 여부에 따라 향후 실제 배당 금액에 차이가 있을 수 있고, 외국납부세액 공제의 적용에 있어 개인 및 법인 주주 개별 투자자의 조건 및 환경에 따라 변동될 수 있으며, 이중 투자구조와 관련된 불확실성으로 인해 실제 이중과세 조정 납부세액 공제 효과를 누리지 못할 수도 있음을 유의하시기 바랍니다.

#### (나) 운용비용 가정

실제로는 모리츠가 투자자산을 직접 보유하고 있지 않으므로 운용비용(수선유지비, 수도광열비, 보험료 등)은 발생하지 않지만, 수탁비용(자산관리, 자산보관, 사무관리 등) 및 회계감사비용이 발생합니다. 미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호, 미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사와 관련된 수탁비용 등은 계약에 따라 작성되었으며, 이에 따른 향후 운용비용에 대한 추정은 다음과 같습니다. 추가로, 하기 운용비용은 금번 유상증자 청약 후 동사의 자리츠인 미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사가 소유하는 LP2가 Academy Houston 물류센터를 소유하고 있는 Three LLC의 지분 100%를 매입했을 때의 가정입니다. 금번 청약 결과에 따라 신규 편입 자산 매입 지분율이 변동될 수 있으며 이에 따라, 신규 편입 자산으로부터 발생하는 운용비용이 변동될 수 있습니다.

또한, 수탁비용과 관련된 주요 계약 내용은 「13. 보수 및 수수료에 관한 사항」에 기재된 것에 따라 작성 되었습니다.

[운용비용 가정]

(단위: 백만원), (환율: \$1 = 1,300원)

구분	기간	운용보수	수탁회사보수	사무관리보수	감사보수	기타비용	이자비용	매각보수	합계
제4기	2023.04.01~2023.09.30	463	12	43	20	30	-	-	567
제5기	2023.10.01~2024.03.31	563	17	54	75	230	1,360	-	2,299
제6기	2024.04.01~2024.09.30	563	17	54	75	230	1,360	-	2,299
제7기	2024.10.01~2025.03.31	563	17	54	75	230	1,360	-	2,299
제8기	2025.04.01~2025.09.30	580	17	54	75	30	-	-	755
제9기	2025.10.01~2026.03.31	663	17	54	75	30	-	-	839
제10기	2026.04.01~2026.09.30	663	17	54	75	30	-	-	839
제11기	2026.10.01~2027.03.31	663	17	54	75	30	-	-	839
제12기	2027.04.01~2027.09.30	663	17	54	75	30	-	-	839
제13기	2027.10.01~2028.03.31	663	17	54	75	30	-	-	839
제14기	2028.04.01~2028.09.30	663	17	54	75	30	-	-	839
제15기	2028.10.01~2029.03.31	663	17	54	75	30	-	-	839
제16기	2029.04.01~2029.09.30	663	17	54	75	30	-	-	839
제17기	2029.10.01~2030.03.31	663	17	54	75	30	-	-	839
제18기	2030.04.01~2030.09.30	663	17	54	75	30	-	-	839
제19기	2030.10.01~2031.03.31	663	17	54	75	30	-	-	839
제20기	2031.04.01~2031.09.30	586	15	46	72	25	-	-	744
제21기	2031.10.01~2032.03.31	201	6	11	55	-	-	-	272
제22기	2032.04.01~2032.09.30	201	6	11	55	-	-	-	272
제23기	2032.10.01~2033.03.31	201	6	11	55	-	-	-	272
제24기	2033.04.01~2033.08.31	167	5	9	46	-	-	2,822	3,048

(출처: 정현회계법인, 회사제시자료)

예상 발생 비용 중 현지에서 지급하는 이자 비용에 대한 가정은 2부 10. 집합투자기구의 투자위험 부분을 참고하시기 바랍니다.

## (2) 추정 손익현황

당사는 상기 추정 근거에 의거 아래와 같이 손익을 추정하였습니다. 다만, 당사의 추정 손익은 상기 「(가) **운용**수익 추정 및 (나) **운용**비용 가정」에서 기재된 것과 같이 여러 가정들을 전제로 추정한 바, 실제 운영 및 발생하는 비용에 따라 당사의 손익은 변동가능함에 유의하시기 바랍니다.

또한, 당사의 투자 전략에 따라 향후 자산 추가 편입 및 매각을 통해 수익은 변동가능함에 유의하시기 합니다.

(단위 : 백만원), (환율: \$1 = 1,300원)

구분	제4기 (2023.04.01~ 2023.09.30)	제5기 (2023.10.01~ 2024.03.31)	제6기 (2024.04.01~ 2024.09.30)	제7기 (2024.10.01~ 2025.03.31)	제8기 (2025.04.01~ 2025.09.30)	제9기 (2025.10.01~ 2026.03.31)	제10기 (2026.04.01~ 2026.09.30)
운용수익	5,112	6,771	8,614	8,594	8,791	8,776	9,006
운용비용	567	2,299	2,299	2,299	755	839	839
당기순이익	4,545	4,473	6,315	6,295	8,036	7,937	8,167

구분	제11기 (2026.10.01~ 2027.03.31)	제12기 (2027.04.01~ 2027.09.30)	제13기 (2027.10.01~ 2028.03.31)	제14기 (2028.04.01~ 2028.09.30)	제15기 (2028.10.01~ 2029.03.31)	제16기 (2029.04.01~ 2029.09.30)	제17기 (2029.10.01~ 2030.03.31)
운용수익	8,845	8,986	8,954	9,161	9,147	9,385	9,344
운용비용	839	839	839	839	839	839	839
당기순이익	8,006	8,147	8,115	8,322	8,308	8,546	8,505

구분	제18기 (2030.04.01~ 2030.09.30)	제19기 2030.10.01~ 2031.03.31)	제20기 (2031.04.01~ 2031.09.30)	제21기 (2031.10.01~ 2032.03.31)	제22기 (2032.04.01~ 2032.09.30)	제23기 (2032.10.01~ 2033.03.31)	제24기 (2033.04.01~ 2033.08.31)
운용수익	9,583	9,577	16,407	4,358	4,484	4,470	25,820
운용비용	839	839	744	272	272	272	3,048
당기순이익	8,744	8,738	15,663	4,086	4,212	4,198	22,772

(출처: 정현회계법인, 회사제시자료)

—후략—

## (주6) 정정 후

### 다. 수익구조

## (1) 수익구조

### (가) **운용**수익 추정

당사는 아래와 같이 **운용**수익을 추정하였습니다. 아래 **운용**수익에 대한 추정은 기존 투자부동산 자산 3곳과 금번 일반공모를 통한 신규 투자부동산 1곳의 총 합산 수익이며, 투자부동산의 임대차계약 및 기타 수익에 대한 가정을 토대로 산정한 것이므로 향후 부동산의 실제 운용결과에 따라 변동 될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 또한, 하기 **운용**수익은 금번 유상증자 청약 후 동사의 자리초인 미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사가 소유하는 LP2가 Academy Houston 물류센터를 소유하고 있는 Three LLC의 지분 100%를 매입했을 때의 가정입니다. 금번 청약 결과에 따라 신규 편입 자산 매입 지분율이 변동될 수 있으며 이에 따라, 신규 편입 자산으로부터 발생하는 **운용**수익이 변동될 수 있습니다.

**운용**수익 중 주 수입원은 배당수익으로 미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁 17-1호, 미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사로부터 발생 예상되는 배당수익입니다.

#### [**운용**수익 가정]

(단위: 백만원), (환율: \$1 = 1,300원)

구분	기간	배당금수익	이자수익	자산처분이익	합계
제5기	2023.10.01~2024.03.31	5,551	23	-	5,574
제6기	2024.04.01~2024.09.30	8,123	23	-	8,146
제7기	2024.10.01~2025.03.31	8,104	23	-	8,127
제8기	2025.04.01~2025.09.30	8,284	23	-	8,308
제9기	2025.10.01~2026.03.31	8,273	24	-	8,297
제10기	2026.04.01~2026.09.30	8,485	24	-	8,509
제11기	2026.10.01~2027.03.31	8,328	24	-	8,352
제12기	2027.04.01~2027.09.30	8,448	24	-	8,472
제13기	2027.10.01~2028.03.31	8,420	24	-	8,444
제14기	2028.04.01~2028.09.30	8,607	23	-	8,630
제15기	2028.10.01~2029.03.31	8,594	24	-	8,618
제16기	2029.04.01~2029.09.30	8,810	24	-	8,833
제17기	2029.10.01~2030.03.31	8,772	24	-	8,796
제18기	2030.04.01~2030.09.30	8,988	24	-	9,012
제19기	2030.10.01~2031.03.31	8,985	24	-	9,009
제20기	2031.04.01~2031.09.30	11,439	24	4,353	15,817
제21기	2031.10.01~2032.03.31	3,771	-	-	3,771
제22기	2032.04.01~2032.09.30	3,880	-	-	3,880
제23기	2032.10.01~2033.03.31	3,868	-	-	3,868
제24기	2033.04.01~2033.08.31	2,647	-	18,826	21,473

(출처: **정현**회계법인, 회사제시자료)

위 **운용**수익의 추정과 관련하여, 관련 세법 개정으로 인해 외국납부세액에 대한 이중과세 조정의 공제방식이 변경 예정에 있습니다.

기본적으로 기존 자리츠가 환급을 받아 모리츠에 배당하는 방식에서 모리츠의 최종 투자자가 외국 납부세액을 직접 공제 받거나 또는 최종 투자자의 배당금에 대한 원천징수세액과 상계하는 방식으로 변경될 것이며, 최종 투자자의 입장에서는 조세부담 측면에서 기존과 대동소이한 효익을 누리게 될 가능성이 높습니다. 다만, 이러한 가정의 충족 여부에 따라 향후 실제 배당 금액에 차이가 있을 수 있고, 외국납부세액 공제의 적용에 있어 개인 및 법인 주주 개별 투자자의 조건 및 환경에 따라 변동될 수 있으며, 이중 투자구조와 관련된 불확실성으로 인해 실제 이중과세 조정 납부세액 공제 효과를 누리지 못할 수도 있음을 유의하시기 바랍니다.

#### (나) 운용비용 가정

실제로는 모리츠가 투자자산을 직접 보유하고 있지 않으므로 운용비용(수선유지비, 수도광열비, 보험료 등)은 발생하지 않지만, 수탁비용(자산관리, 자산보관, 사무관리 등) 및 회계감사비용이 발생합니다. 미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호, 미래에셋글로벌별제1호위탁관리부동산투자회사와 관련된 수탁비용 등은 계약에 따라 작성되었으며, 이에 따른 향후 운용비용에 대한 추정은 다음과 같습니다. 추가로, 하기 운용비용은 금번 유상증자 청약 후 동사의 자리츠인 미래에셋글로벌별제1호위탁관리부동산투자회사가 소유하는 LP2가 Academy Houston 물류센터를 소유하고 있는 Three LLC의 지분 100%를 매입했을 때의 가정입니다. 금번 청약 결과에 따라 신규 편입 자산 매입 지분율이 변동될 수 있으며 이에 따라, 신규 편입 자산으로부터 발생하는 운용비용이 변동될 수 있습니다.

또한, 수탁비용과 관련된 주요 계약 내용은 「13. 보수 및 수수료에 관한 사항」에 기재된 것에 따라 작성되었습니다.

[운용비용 가정]

(단위: 백만원), (환율: \$1 = 1,300원)

구분	기간	운용보수	수탁회사보수	사무관리보수	감사보수	기타운용비용	이자비용	매각보수	합계
제5기	2023.10.01~2024.03.31	521	15	50	57	(37)	1,107	-	1,713
제6기	2024.04.01~2024.09.30	550	17	54	75	30	1,560	-	2,285
제7기	2024.10.01~2025.03.31	550	17	54	75	30	1,560	-	2,285
제8기	2025.04.01~2025.09.30	550	17	54	75	97	453	-	1,245
제9기	2025.10.01~2026.03.31	622	17	54	75	30	-	-	798
제10기	2026.04.01~2026.09.30	637	17	54	75	30	-	-	812
제11기	2026.10.01~2027.03.31	637	17	54	75	30	-	-	812
제12기	2027.04.01~2027.09.30	637	17	54	75	30	-	-	812
제13기	2027.10.01~2028.03.31	637	17	54	75	30	-	-	812
제14기	2028.04.01~2028.09.30	637	17	54	75	30	-	-	812
제15기	2028.10.01~2029.03.31	637	17	54	75	30	-	-	812
제16기	2029.04.01~2029.09.30	637	17	54	75	30	-	-	812
제17기	2029.10.01~2030.03.31	637	17	54	75	30	-	-	812
제18기	2030.04.01~2030.09.30	637	17	54	75	30	-	-	812
제19기	2030.10.01~2031.03.31	637	17	54	75	30	-	-	812
제20기	2031.04.01~2031.09.30	560	15	46	72	25	-	-	718
제21기	2031.10.01~2032.03.31	174	6	11	55	-	-	-	245
제22기	2032.04.01~2032.09.30	174	6	11	55	-	-	-	245
제23기	2032.10.01~2033.03.31	174	6	11	55	-	-	-	245
제24기	2033.04.01~2033.08.31	145	5	9	46	-	-	2,440	2,645

예상 발생 비용 중 현지에서 지급하는 이자 비용에 대한 가정은 2부 10. 집합투자기구의 투자위험 부분을 참고하시기 바랍니다.

## (2) 추정 손익현황

당사는 상기 추정 근거에 의거 아래와 같이 손익을 추정하였습니다. 다만, 당사의 추정 손익은 상기 「(가) 운용수익 추정 및 (나) 운용비용 가정」에서 기재된 것과 같이 여러 가정들을 전제로 추정한 바, 실제 운영 및 발생하는 비용에 따라 당사의 손익은 변동가능함에 유의하시기 바랍니다.

또한, 당사의 투자 전략에 따라 향후 자산 추가 편입 및 매각을 통해 수익은 변동가능함에 유의하시기 합니다.

(단위 : 백만원), (환율: \$1 = 1,300원)

구분	제5기 (2023.10.01~ 2024.03.31)	제6기 (2024.04.01~ 2024.09.30)	제7기 (2024.10.01~ 2025.03.31)	제8기 (2025.04.01~ 2025.09.30)	제9기 (2025.10.01~ 2026.03.31)	제10기 (2026.04.01~ 2026.09.30)	제11기 (2026.10.01~ 2027.03.31)
운용수익	5,574	8,146	8,127	8,308	8,297	8,509	8,352
운용비용	1,713	2,285	2,285	1,245	798	812	812
당기순이익	3,862	5,860	5,842	7,062	7,499	7,697	7,540

구분	제12기 (2027.04.01~ 2027.09.30)	제13기 (2027.10.01~ 2028.03.31)	제14기 (2028.04.01~ 2028.09.30)	제15기 (2028.10.01~ 2029.03.31)	제16기 (2029.04.01~ 2029.09.30)	제17기 (2029.10.01~ 2030.03.31)	제18기 (2030.04.01~ 2030.09.30)
운용수익	8,472	8,444	8,630	8,618	8,833	8,796	9,012
운용비용	812	812	812	812	812	812	812
당기순이익	7,659	7,631	7,818	7,806	8,021	7,984	8,200

구분	제19기 2030.10.01~ 2031.03.31)	제20기 (2031.04.01~ 2031.09.30)	제21기 (2031.10.01~ 2032.03.31)	제22기 (2032.04.01~ 2032.09.30)	제23기 (2032.10.01~ 2033.03.31)	제24기 (2033.04.01~ 2033.08.31)
운용수익	9,009	15,817	3,771	3,880	3,868	21,473
운용비용	812	718	245	245	245	2,645
당기순이익	8,197	15,099	3,525	3,635	3,623	18,828

(출처:정현 회계법인, 회사제시자료)

-후략-

## (주7) 정정 전

당사의 사업 계획상 예상 배당금 및 배당률은 아래와 같습니다. 그러나 하기 예상 배당금액 및 예상 배당률은 회사의 사업 계획을 수립하기 위한 제반 사항이 모두 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 운용결과에 따라 배당금액 및 예상 배당률은 이를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

또한, 하기 예상 배당률은 금번 유상증자 예정 모집금액인 679억원이 모두 청약 되었을때의 가정입니다. 금번 유상증자 청약 결과에 따라 당사가 신규 매입하는 자산의 매입 지분율이 변동될 수 있으며, 신규 매입하는 자산의 매입 지분율 변동 시 해당 자산으로부터 발생하는 이자수익 및 비용이 변동되어 하기 예상 배당률 또한 변동된다는 점 유의하시기 바랍니다.

[사업계획상 예상 배당률]

(단위 : 백만원 / 환율: \$1=1,300원)

구분	기간	예상배당금	연 예상배당률(주1)
제4기	2023.04.01~2023.09.30	4,545	6.26%
제5기	2023.10.01~2024.03.31	6,699	6.28%
제6기	2024.04.01~2024.09.30	6,775	6.36%
제7기	2024.10.01~2025.03.31	6,765	6.35%
제8기	2025.04.01~2025.09.30	8,156	6.44%
제9기	2025.10.01~2026.03.31	8,177	6.46%
제10기	2026.04.01~2026.09.30	8,347	6.59%
제11기	2026.10.01~2027.03.31	8,126	6.42%
제12기	2027.04.01~2027.09.30	8,147	6.44%
제13기	2027.10.01~2028.03.31	8,115	6.41%
제14기	2028.04.01~2028.09.30	8,322	6.57%
제15기	2028.10.01~2029.03.31	8,308	6.56%
제16기	2029.04.01~2029.09.30	8,546	6.75%
제17기	2029.10.01~2030.03.31	8,505	6.72%
제18기	2030.04.01~2030.09.30	8,744	6.91%
제19기	2030.10.01~2031.03.31	8,738	6.90%
제20기	2031.04.01~2031.09.30	11,310	9.86%
제21기	2031.10.01~2032.03.31	4,086	7.57%
제22기	2032.04.01~2032.09.30	4,212	7.81%
제23기	2032.10.01~2033.03.31	4,198	7.78%
제24기	2033.04.01~2033.08.31	2,835	6.31%

(출처:정현회계법인, 회사제시자료)

주1) 연환산 예상 배당금액을 기간평균 납입자본총액으로 나눈 예상 배당률이며, 본건 유상증자의 발행가액 확정 과정에서 변동될 수 있습니다.

주2) 실제 배당금 및 배당률은 향후 운용과정에서 변동될 수 있습니다.

- 상기 수익률은 환헤지 이전 예상 수익률로 현재시점 기준 환헤지 계약 체결로 인해 비용이 발생하여 상기 수익률이 일부 하락할 것으로 예상됩니다. 기존 투자 자산의 경우, 투자금
- 주3) 대비 매년 약 15~20bps의 환헤지 관련 비용이 발생할 것으로 예상되며, 금번 투자자산의 환헤지 비용은 증자 이후 매입 시점에 정해질 예정입니다. 환율 변동 및 향후 Roll-over 또는 조기 정산 등으로 인해 관련 비용 및 수익률이 변동될 수 있습니다.
- 주4) 상기수익률은 일부 자본전입을 통한 배당을 가정하였으며, 이를 위해서는 주총 등 관련 절차의 준수가 선행되어야 하므로 수익률이 변동될 수 있습니다.
- 2022년에 개정된 세법에 따르면 2025년부터 외국납부세액의 공제 방식이 변경 예정에 있으며, 기존 자리츠가 환급을 받아 모리츠에 배당하는 방식에서 모리츠의 최종 투자자가 외국 납부세액을 직접 공제 받는 방식으로 변경될 예정입니다. 이 경우 최종 투자자는 기존과
- 주5) 같은 효익을 누릴 수 있을 것으로 예상됩니다. 위 분석에서는 해당 가정에 기반하여 기존 외국 납부세액 환급액을 포함한 배당률을 계산하였으며, 따라서 향후 실제 배당 금액에 차이가 있을 수 있고, 개별 투자자의 조건 및 환경에 따라 변동될 수 있으며, 이종 투자구조와 관련된 불확실성으로 인해 실제 납부세액 공제 효과를 누리지 못할 수도 있습니다.

## (주7) 정정 후

당사의 사업계획상 예상 배당금 및 배당률은 아래와 같습니다. 그러나 하기 예상 배당금액 및 예상 배당률은 회사의 사업 계획을 수립하기 위한 제반 사항이 모두 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 운용결과에 따라 배당금액 및 예상 배당률은 이를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

또한, 하기 예상 배당률은 금번 유상증자 예정 모집금액인 574억원이 모두 청약 되었을때의 가정입니다. 금번 유상증자 청약 결과에 따라 당사가 신규 매입하는 자산의 매입 지분율이 변동될 수 있으며, 신규 매입하는 자산의 매입 지분율 변동 시 해당 자산으로부터 발생하는 이자수익 및 비용이 변동되어 하기 예상 배당률 또한 변동된다는 점 유의하시기 바랍니다.

### [사업계획상 예상 배당률]

(단위 : 백만원 / 환율: \$1=1,300원)

구분	기간	예상배당금	연 예상배당률(주1)
제5기	2023.10.01~2024.03.31	5,719	6.23%
제6기	2024.04.01~2024.09.30	6,390	6.31%
제7기	2024.10.01~2025.03.31	6,382	6.30%
제8기	2025.04.01~2025.09.30	7,322	6.39%
제9기	2025.10.01~2026.03.31	7,789	6.42%
제10기	2026.04.01~2026.09.30	7,947	6.55%
제11기	2026.10.01~2027.03.31	7,730	6.37%
제12기	2027.04.01~2027.09.30	7,689	6.34%
제13기	2027.10.01~2028.03.31	7,691	6.34%
제14기	2028.04.01~2028.09.30	7,818	6.44%
제15기	2028.10.01~2029.03.31	7,806	6.43%
제16기	2029.04.01~2029.09.30	8,021	6.61%



제17기	2029.10.01~2030.03.31	7,984	6.58%
제18기	2030.04.01~2030.09.30	8,200	6.76%
제19기	2030.10.01~2031.03.31	8,197	6.76%
제20기	2031.04.01~2031.09.30	10,746	9.82%
제21기	2031.10.01~2032.03.31	3,525	7.24%
제22기	2032.04.01~2032.09.30	3,635	7.47%
제23기	2032.10.01~2033.03.31	3,623	7.44%
제24기	2033.04.01~2033.08.31	2,443	6.02%

(출처:정현회계법인, 회사제시자료)

- 주1) 연환산 예상 배당금액을 기간평균 납입자본총액으로 나눈 예상 배당률이며, 본건 유상증자의 발행가액 확정 과정에서 변동될 수 있습니다.
- 주2) 실제 배당금 및 배당률은 향후 운용과정에서 변동될 수 있습니다.
- 주3) 상기 수익률은 환헤지 이전 예상 수익률로 현재시점 기준 환헤지 계약 체결로 인해 비용이 발생하여 상기 수익률이 일부 하락할 것으로 예상됩니다. 기존 투자 자산의 경우, 투자금 대비 매년 약 15~20bps의 환헤지 관련 비용이 발생할 것으로 예상되며, 금번 투자자산의 환헤지 비용은 증자 이후 매입 시점에 정해질 예정입니다. 환율 변동 및 향후 Roll-over 또는 조기 정산 등으로 인해 관련 비용 및 수익률이 변동될 수 있습니다.
- 주4) 상기수익률은 일부 자본전입을 통한 배당을 가정하였으며, 이를 위해서는 주총 등 관련 절차의 준수가 선행되어야 하므로 수익률이 변동될 수 있습니다.
- 주5) 2022년에 개정된 세법에 따르면 2025년부터 외국납부세액의 공제 방식이 변경 예정에 있으며, 기존 자리츠가 환급을 받아 모리츠에 배당하는 방식에서 모리츠의 최종 투자자가 외국 납부세액을 직접 공제 받는 방식으로 변경될 예정입니다. 이 경우 최종 투자자는 기존과 같은 효익을 누릴 수 있을 것으로 예상됩니다. 위 분석에서는 해당 가정에 기반하여 기존 외국 납부세액 환급액을 포함한 배당률을 계산하였으며, 따라서 향후 실제 배당 금액에 차이가 있을 수 있고, 개별 투자자의 조건 및 환경에 따라 변동될 수 있으며, 이종 투자구조와 관련된 불확실성으로 인해 실제 납부세액 공제 효과를 누리지 못할 수도 있습니다.

## (주8) 정정 전

### (가) 자전거래 발생 위험

당사는 금번 주주우선공모 유상증자를 통해 약 679억원과 대출 약 350~400억원을 모집하여, 미국 텍사스 주에 위치하고 있는Academy Houston 물류센터 1곳을 자리츠1호를 통하여 인수할 예정입니다. 해당 물류센터는 델라웨어 주 소재 유한책임회사(Limited Liability Company, 이하"Three LLC")가 소유하고 있습니다. Three LLC의 지분은 미래에셋증권 미국 법인 및 당사의 자산관리회사(미래에셋자산운용)가 별도로 설정한 미래에셋맵스미국일반사 모부동산투자신탁18호(이하 "맵스미국18호")가 델라웨어 주 소재의 Limited Partnership(이하"LP 1")를 통해 지배하고 있습니다.

-후략-

## (주8) 정정 후

### (가) 자전거래 발생 위험

당사는 금번 주주우선공모 유상증자를 통해 약 574억원과 대출 약 350~400억원을 모집하여, 미국 텍사스 주에 위치하고 있는 Academy Houston 물류센터 1곳을 자리츠1호를 통하여 인수할 예정입니다. 해당 물류센터는 델라웨어 주 소재 유한책임회사(Limited Liability Company, 이하 "Three LLC")가 소유하고 있습니다. Three LLC의 지분은 미래에셋증권 미국 법인 및 당사의 자산관리회사(미래에셋자산운용)가 별도로 설정한 미래에셋맵스미국일반사 모부동산투자신탁18호(이하 "맵스미국18호")가 델라웨어 주 소재의 Limited Partnership(이하 "LP 1")를 통해 지배하고 있습니다.

-후략-

### (주9) 정정 전

당사는 금번 유상증자 자금을 자리츠1호를 통하여 Academy Houston 물류센터 취득에 사용할 예정입니다. 당사의 본건 유상증자 시점의 자금조달 및 사용계획은 아래와 같습니다. 다만, 최종거래 시점 환율 및 제반 비용의 변동으로 인해 세부 금액은 다소 변동될 수 있습니다.

[자금 소요 및 재원조달]

(단위 : 억원), (환율: \$1=1,300원)

구 분	내 역	Academy Houston	비고
자금 소요	부동산 취득금액	2,440	-
	취득부대비용	56	매입보수, 실사, 등기및관련제비용, 현지예비비 등
	자본조달비용 등	5	모리츠 수준에서의 자본조달 공통 비용
	예비 현금 등	59	-
	총계	2,561	-
재원 조달	선순위 차입금	1,482	매도인 자산 매입시 실행한 기존 대출 인수
	유상증자	679	금번 유상증자 모집 금액
	대출	400	모리츠 담보대출 약 400억원
	총계	2,561	-

주1) 상기 유상증자 모집 금액은 납입기준 모집금액

주2) 상기표 내 모리츠 담보대출은 400억원으로 가정하였으나 대주단과 협의에 따라 변동될 수 있음

### (주9) 정정 후

당사는 금번 유상증자 자금을 자리츠1호를 통하여 Academy Houston 물류센터 취득에 사용할 예정입니다. 당사의 본건 유상증자 시점의 자금조달 및 사용계획은 아래와 같습니다. 다만, 최종거래 시점 환율 및 제반 비용의 변동으로 인해 세부 금액은 다소 변동될 수 있습니다.

[자금 소요 및 재원조달]

(단위 : 억원), (환율: \$1=1,300원)

구 분	내 역	Academy Houston	비고
		원화(W)	
자금 소요	부동산 취득금액	2,440	-
	취득부대비용	74	매입보수, 실사, 등기 및 관련제비용, 현지예비비 등
	자본조달비용 등	5	모리츠 수준에서의 자본조달 공통 비용
	예비 현금 등	87	-
	총계	2,606	-
재원 조달	선순위 차입금	1,482	매도인 자산 매입시 실행한 기존 대출 인수
	유상증자	574	금번 유상증자 모집 금액
	대출	400	모리츠 담보대출 약 400억원
	비지배지분	151	-
	총계	2,606	-

주1) 상기 유상증자 모집 금액은 납입기준 모집금액

주2) 상기표 내 모리츠 담보대출은 400억원으로 가정하였으나 대주단과 협의에 따라 변동될 수 있음

(주10) 정정 전

가. 매입

당사의 총 발행금액은 아래와 같습니다.

일자	원인	종류	주식수	주당 액면가액	주당 발행가액	총 발행가액	증(감)자 후 자본금
2021.05.21	설립	보통주	300,000주	1,000원	1,000원	300,000,000원	300,000,000원
2021.10.09	유상증자	보통주	14,040,000주	1,000원	5,000원	70,200,000,000 원	14,340,000,000 원
2021.11.03	유상감자	보통주	300,000주	1,000원	1,000원	300,000,000원	14,040,000,000 원
2021.11.27	유상증자	보통주	15,020,000주	1,000원	5,000원	75,100,000,000 원	29,060,000,000 원
합 계			29,060,000주				

당사의 금번 유상증자는 2023년 11월 15일부터 2023년 11월 16일까지 2영업일 간 구주주 청약을, 2023년 11월 20일부터 2023년 11월 21일까지 2영업일 간 일반공모를 통하여 이루어질 예정입니다. 또한 금번 공모를 통하여 발행될 유상증자 신주는 2023년 12월 초 추가상 장되어 매매되는 것을 목표로 하고 있습니다.

[공모 금액]

주식 종류	공모 예정 주식수	주당 액면가	액면총액	주당 모집가액	모집총액	비고
보통주	24,510,000주	1,000원	24,510,000,000원	2,770원	67,892,700,000원	주주우선공모

- 주1) 주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였으며, 상기 주당 모집가액 및 모집총액은 예정 발행가액으로 추후 변경될 수 있습니다.
- 주2) 금번 유상증자는 주주우선공모 형식으로 청약 결과에 따라 모집총액이 변동될 수 있습니다.

※ 투자자들께서는 금번 청약에 앞서 회사의 사업, 재무상태, 기타 운영결과, 주식가격 변동 등에 따라 원금의 일부 또는 전부에 이르는 손실이 발생할 수 있는 상품이라는 점에 유의하시어 주권의 매입을 청구하시기 바랍니다.

## (주10) 정정 후

### 가. 매입

당사의 총 발행금액은 아래와 같습니다.

일자	원인	종류	주식수	주당 액면가액	주당 발행가액	총 발행가액	증(감)자 후 자본금
2021.05.21	설립	보통주	300,000주	1,000원	1,000원	300,000,000원	300,000,000원
2021.10.09	유상증자	보통주	14,040,000주	1,000원	5,000원	70,200,000,000 원	14,340,000,000 원
2021.11.03	유상감자	보통주	300,000주	1,000원	1,000원	300,000,000원	14,040,000,000 원
2021.11.27	유상증자	보통주	15,020,000주	1,000원	5,000원	75,100,000,000 원	29,060,000,000 원
합 계			29,060,000주				

당사의 금번 유상증자는 2023년 11월 15일부터 2023년 11월 16일까지 2영업일 간 구주주 청약을, 2023년 11월 20일부터 2023년 11월 21일까지 2영업일 간 일반공모를 통하여 이루어질 예정입니다. 또한 금번 공모를 통하여 발행될 유상증자 신주는 2023년 12월 초 추가상장되어 매매되는 것을 목표로 하고 있습니다.

### [공모 금액]

주식 종류	공모 예정 주식수	주당 액면가	액면총액	주당 모집가액	모집총액	비고
보통주	24,510,000주	1,000원	24,510,000,000원	2,340원	57,353,400,000원	주주우선공모

- 주1) 주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였습니다.
- 주2) 금번 유상증자는 주주우선공모 형식으로 청약 결과에 따라 모집총액이 변동될 수 있습니다.

※ 투자자들에게서는 금번 청약에 앞서 회사의 사업, 재무상태, 기타 운영결과, 주식가격 변동 등에 따라 원금의 일부 또는 전부에 이르는 손실이 발생할 수 있는 상품이라는 점에 유의하시어 주권의 매입을 청구하시기 바랍니다.

## (주11) 정정 전

### (3) 예상배당금

당사의 사업 계획상 예상 배당금 및 배당률은 아래와 같습니다. 그러나 하기 예상 배당금액 및 예상 배당률은 회사의 사업 계획을 수립하기 위한 제반 사항이 모두 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 운용결과에 따라 배당금액 및 예상 배당률은 이를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

또한, 하기 예상 배당률은 금번 유상증자 예정 모집금액인 679억 전액 청약이 완료 되었을때의 가정입니다. 금번 유상증자 청약 결과에 따라 당사가 신규 매입하는 자산의 매입 지분율이 변동될 수 있으며, 신규 매입하는 자산의 매입 지분율 변동 시 해당 자산으로부터 수취하는 이자수익이 변동되어 하기 예상 배당률 또한 변동된다는 점 유의하시기 바랍니다.

[사업계획상 예상 배당률]

(단위 : 백만원), (환율: \$1=1,300원)

회계연도	회계기간	예상배당금(백만원)	예상배당률(연환산) (주1)
제4기	2023.04.01~2023.09.30	4,545	6.26%
제5기	2023.10.01~2024.03.31	6,699	6.28%
제6기	2024.04.01~2024.09.30	6,775	6.36%
제7기	2024.10.01~2025.03.31	6,765	6.35%
제8기	2025.04.01~2025.09.30	8,156	6.44%
제9기	2025.10.01~2026.03.31	8,177	6.46%
제10기	2026.04.01~2026.09.30	8,347	6.59%
제11기	2026.10.01~2027.03.31	8,126	6.42%
제12기	2027.04.01~2027.09.30	8,147	6.44%
제13기	2027.10.01~2028.03.31	8,115	6.41%
제14기	2028.04.01~2028.09.30	8,322	6.57%
제15기	2028.10.01~2029.03.31	8,308	6.56%
제16기	2029.04.01~2029.09.30	8,546	6.75%
제17기	2029.10.01~2030.03.31	8,505	6.72%
제18기	2030.04.01~2030.09.30	8,744	6.91%
제19기	2030.10.01~2031.03.31	8,738	6.90%
제20기	2031.04.01~2031.09.30	11,310	9.86%
제21기	2031.10.01~2032.03.31	4,086	7.57%
제22기	2032.04.01~2032.09.30	4,212	7.81%

제23기	2032.10.01~2033.03.31	4,198	7.78%
제24기	2033.04.01~2033.08.31	2,835	6.31%

- 주1) 연환산 예상 배당금액을 기간평균 납입자본총액으로 나눈 예상 배당률이며, 본건 유상증자의 발행가액 확정 과정에서 변동될 수 있습니다.
- 주2) 실제 배당금 및 배당률은 향후 운용과정에서 변동될 수 있습니다.
- 주3) 제2기 배당률은 투자원금을 가중평균한 수익률로 증자 이전 투자자와 이후 투자자는 각 보유 기간에 따라 다를 수 있으며 증자 시점이 변경될 경우 조정될 수 있습니다.
- 상기 수익률은 환헤지 이전 예상 수익률로 현재시점 기준 환헤지 계약 체결로 인해 비용이 발생하여 상기 수익률이 일부 하락할 것으로 예상됩니다. 기존 투자 자산의 경우, 투자금 대비 매년 약 15~20bps의 환헤지 관련 비용이 발생할 것으로 예상되며, 금번 투자자산의 환헤지 비용은 증자 이후 매입 시점에 정해질 예정입니다. 환율 변동 및 향후 Roll-over 또는 조기 정산 등으로 인해 관련 비용 및 수익률이 변동될 수 있습니다.
- 주4) 상기 수익률은 일부 자본전입을 통한 배당을 가정하였으며, 이를 위해서는 주총 등 관련 절차의 준수가 선행되어야 하므로 수익률이 변동될 수 있습니다.
- 2022년에 개정된 세법에 따르면 2025년부터 외국납부세액의 공제 방식이 변경 예정에 있으며, 기존 자리츠가 환급을 받아 모리츠에 배당하는 방식에서 모리츠의 최종 투자자가 외국 납부세액을 직접 공제 받는 방식으로 변경될 예정입니다. 이 경우 최종 투자자는 기존과 같은 효익을 누릴 수 있을 것으로 예상됩니다. 위 분석에서는 해당 가정에 기반하여 기존 외국 납부세액 환급액을 포함한 배당률을 계산하였으며, 따라서 향후 실제 배당 금액에 차이가 있을 수 있고, 개별 투자자의 조건 및 환경에 따라 변동될 수 있으며, 이종 투자구조와 관련된 불확실성으로 인해 실제 납부세액 공제 효과를 누리지 못할 수도 있습니다.
- 주5) 주6)

## (주11) 정정 후

### (3) 예상배당금

당사의 사업 계획상 예상 배당금 및 배당률은 아래와 같습니다. 그러나 하기 예상 배당금액 및 예상 배당률은 회사의 사업 계획을 수립하기 위한 제반 사항이 모두 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 운용결과에 따라 배당금액 및 예상 배당률은 이를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

또한, 하기 예상 배당률은 금번 유상증자 예정 모집금액인 574억 전액 청약이 완료 되었을때의 가정입니다. 금번 유상증자 청약 결과에 따라 당사가 신규 매입하는 자산의 매입 지분율이 변동될 수 있으며, 신규 매입하는 자산의 매입 지분율 변동 시 해당 자산으로부터 수취하는 이자수익이 변동되어 하기 예상 배당률 또한 변동된다는 점 유의하시기 바랍니다.

#### [사업계획상 예상 배당률]

(단위 : 백만원), (환율: \$1=1,300원)

회계연도	회계기간	예상배당금(백만원)	예상배당률(연환산) (주1)
제5기	2023.10.01~2024.03.31	5,719	6.23%
제6기	2024.04.01~2024.09.30	6,390	6.31%

제7기	2024.10.01~2025.03.31	6,382	6.30%
제8기	2025.04.01~2025.09.30	7,322	6.39%
제9기	2025.10.01~2026.03.31	7,789	6.42%
제10기	2026.04.01~2026.09.30	7,947	6.55%
제11기	2026.10.01~2027.03.31	7,730	6.37%
제12기	2027.04.01~2027.09.30	7,689	6.34%
제13기	2027.10.01~2028.03.31	7,691	6.34%
제14기	2028.04.01~2028.09.30	7,818	6.44%
제15기	2028.10.01~2029.03.31	7,806	6.43%
제16기	2029.04.01~2029.09.30	8,021	6.61%
제17기	2029.10.01~2030.03.31	7,984	6.58%
제18기	2030.04.01~2030.09.30	8,200	6.76%
제19기	2030.10.01~2031.03.31	8,197	6.76%
제20기	2031.04.01~2031.09.30	10,746	9.82%
제21기	2031.10.01~2032.03.31	3,525	7.24%
제22기	2032.04.01~2032.09.30	3,635	7.47%
제23기	2032.10.01~2033.03.31	3,623	7.44%
제24기	2033.04.01~2033.08.31	2,443	6.02%

- 주1) 연환산 예상 배당금액을 기간평균 납입자본총액으로 나눈 예상 배당률이며, 본건 유상증자의 발행가액 확정 과정에서 변동될 수 있습니다.
- 주2) 실제 배당금 및 배당률은 향후 운용과정에서 변동될 수 있습니다.
- 주3) 제2기 배당률은 투자원금을 가중평균한 수익률로 증자 이전 투자자와 이후 투자자는 각 보유 기간에 따라 다를 수 있으며 증자 시점이 변경될 경우 조정될 수 있습니다.
- 주4) 상기 수익률은 환헤지 이전 예상 수익률로 현재시점 기준 환헤지 계약 체결로 인해 비용이 발생하여 상기 수익률이 일부 하락할 것으로 예상됩니다. 기존 투자 자산의 경우, 투자금 대비 매년 약 15~20bps의 환헤지 관련 비용이 발생할 것으로 예상되며, 금번 투자자산의 환헤지 비용은 증자 이후 매입 시점에 정해질 예정입니다. 환율 변동 및 향후 Roll-over 또는 조기 정산 등으로 인해 관련 비용 및 수익률이 변동될 수 있습니다.
- 주5) 상기수익률은 일부 자본전입을 통한 배당을 가정하였으며, 이를 위해서는 주총 등 관련 절차의 준수가 선행되어야 하므로 수익률이 변동될 수 있습니다.
- 주6) 2022년에 개정된 세법에 따르면 2025년부터 외국납부세액의 공제 방식이 변경 예정에 있으며, 기존 자리츠가 환급을 받아 모리츠에 배당하는 방식에서 모리츠의 최종 투자자가 외국 납부세액을 직접 공제 받는 방식으로 변경될 예정입니다. 이 경우 최종 투자자는 기존과 같은 효익을 누릴 수 있을 것으로 예상됩니다. 위 분석에서는 해당 가정에 기반하여 기존 외국 납부세액 환급액을 포함한 배당률을 계산하였으며, 따라서 향후 실제 배당 금액에 차이가 있을 수 있고, 개별 투자자의 조건 및 환경에 따라 변동될 수 있으며, 이종 투자구조와 관련된 불확실성으로 인해 실제 납부세액 공제 효과를 누리지 못할 수도 있습니다.

투자위험등급 1등급[ 매우 높은 위험 ]						대표모집주선회사인 신한투자증권 및 한국투자증권, 모집주선회사인 DB금융투자는 이 투자신탁의 실제 수익률 변동성(또는 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등)을 감안하여 1등급(매우높은위험)으로 분류하였습니다.
1	2	3	4	5	6	
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험	

## 투자설명서

이 투자설명서는 (주)미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사의 주주우선공모 유상증자에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 (주)미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사의 주식 공모에 참여하시기 전에 반드시 투자설명서를 읽어 보시기 바랍니다.

1. 집합투자기구 명칭 : (주)미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사 (펀드코드 : DO613 )
2. 집합투자업자 명칭 : 미래에셋자산운용(주)

3. 판 매 회 사 : 신한투자증권 주식회사, 한국투자증권 주식회사, DB금융투자 주식회사
4. 작 성 기 준 일 : 2023년 10월 16일
5. 증권신고서 효력발생일 : 2023년 10월 16일
6. 모집(매출) 증권의 종류 및 수 : 기명식 보통주 24,510,000주(모집가액 2,340원)  
[모집(매출) 총액 : ] [모집(매출) 총액 : 57,353,400,000원]
7. 모집(매출) 기간(판매기간) : 구주주 청약 : 2023년 11월 15일 ~ 2023년 11월 16일  
일반공모 청약 : 2023년 11월 20일 ~ 2023년 11월 21일

### 8. 집합투자증권신고서 및 투자설명서의 열람장소

가. 집합투자증권신고서

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

나. 투자설명서

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

서면문서 : 신한투자증권(주) (서울특별시 영등포구 여의대로 70)

한국투자증권(주) (서울특별시 영등포구 의사당대로 88)

DB금융투자(주) (서울특별시 영등포구 국제금융로8길 32)

### 9. (안정조작 또는 시장조성 관련)

해당사항 없습니다.

※ 효력발생일까지 증권신고서의 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후(청약일 이후)에도 변경될 수 있습니다.

**금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그**



증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다.  
또한 이 집합투자증권은 「예금자보호법」에 의한 보호를 받지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

## 투자결정시 유의사항 안내

1. 투자판단 시 증권신고서와 투자설명서 또는 간이투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다. 단, 간이투자설명서의 경우 투자설명서의 교부를 요청할 수 있습니다.
2. 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자 유형에 대한 기재사항을 참고하시고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.
3. 증권신고서 및 (예비, 간이)투자설명서 상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 장래에도 실현된다는 보장은 없습니다.
4. 원본손실위험, 투기등급자산에의 투자 등 집합투자기구와 관련된 투자위험에 대하여는 증권신고서 및 투자설명서 본문의 투자위험 부분을 참고하시기 바랍니다.
5. 위탁판매회사는 (주)미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")의 투자실적과 무관하며, 위탁판매회사인 신한투자증권(주), 한국투자증권(주), DB금융투자(주)은 단순히 집합투자증권의 위탁판매업무만 수행할 뿐 동 집합투자증권의 가치 결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.
6. 집합투자증권은 실적배당상품으로 「예금자보호법」의 적용을 받지 아니하며, 특히 「예금자보호법」의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자 보호를 받지 못함에 따라 투자 원리금 전액이 보장 또는 보호되지 않습니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하게 되고, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자 손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.
7. 당사는 부동산투자회사(리츠) 중 위탁관리부동산투자회사로서, 부동산투자회사의 종류별 속성을 인지하시고 투자에 임하시기 바랍니다. 위탁관리부동산투자회사의 경우 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험 등에 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다.  
당사의 본 공모 이후 투자단계에서 신규 부동산 취득 등 국토교통부 영업인가시의 사업계획이 달라지는 경우, 당사의 자산관리회사인 미래에셋자산운용(주)의 투자심의위원회 및 국토교통부의 변경인가 등 소정의 절차를 거쳐 투자여부를 결정하게 되므로 사업계획이 변동될 가능성이 있음에 유의하시기 바랍니다.
8. 당사의 사업목적이 부동산 및 부동산관련 증권 등을 취득하고, 투자대상 부동산의 개발·운용을 통해 투자자들에게 일정 수준 이상의 투자수익을 제공하는 것임에도 불구하고, 사업의 가치를 결정하는 부동산 시장 등의 기초변수가 예상과 다른 변화를 보일 때는 당초 예상과 달리 손실을 입거나 원금 전체의 손실을 입을 수 있습니다. 또한 당사의 사업에 대해, 정부 기관이나 금융감독원, 판매회사 등이 목적 달성을 보장하지 않는다는 점을 인지하고 투자에 임하시기 바랍니다.
9. 관계 법령은 당사와 같은 부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보

호하지 않습니다. 따라서 거시경제 상황, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 매출액(분배금 수익)이 감소하거나 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 **주식의 가치가 발행가 또는 액면가 이하로 하락할 수 있습니다.** 또한, 청산시 부동산의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우에는 **투자원금의 전부 및 일부에 대한 손실 발생 위험이 존재합니다.** 이러한 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

10. 당사가 금번 진행하는 유상증자는 주주우선공모증자방식으로 진행됩니다. 주주우선공모증자방식은 가장 보편적으로 사용되는 유상증자인 주주배정 후 실권주 일반공모 방식의 유상증자와 유사하나, 신주인수권증서가 발행되지 않고, 구주주의 초과청약(최대 100%)이 존재하지 않는다는 차이점이 있습니다. 주주우선공모증자방식은 주주배정 후 실권주 일반공모와 마찬가지로 기존 주주들에게 우선적인 청약의 기회를 제공하고 미달된 잔여 주식에 대하여 일반공모를 실시함으로써 실권율을 최소화할 수 있다는 장점을 지니고 있습니다.

그러나 주주우선공모증자방식은 구주주의 초과청약(최대100%)이 존재하지 않아 주주배정 후 실권주 일반공모 대비 실권 가능성이 높으며 금번 유상증자는 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사가 인수 업무를 수행하지 않아 청약 결과에 따라 실권 발생시 실권주는 미발행 처리되어 당사의 공모 예정금액 대비 적은 금액이 모집될 수 있습니다. 이러한 이유로 상장 리츠들은 유상증자 진행 시 주주배정후 실권주 일반공모 및 주관회사의 총액인수를 통해 자금을 모집해 왔습니다.

한편, 당사의 공모 예정금액 대비 적은 금액이 모집될 시 당사가 금번 유상증자 대금으로 매입하려는 Academy Sports Houston 자산의 지분을 100% 취득이 불가능 할 수 있습니다. 이에 따라, 본 신고서에 기재된 당사의 사업계획, 예상 수익 및 배당 등이 변동 될 수 있습니다. 투자자분들께서는 이점 유의하시길 바랍니다.

당사는 금번 유상증자 대금으로 Academy Sports Houston 자산의 지분 전부를 취득하기에 부족한 경우, 모집된 자금에 해당하는 만큼 편입 대상 자산을 소유한 SPC의 지분을 확보하고, 추후 나머지 잔여 지분에 대하여 주가 및 현지 시장상황을 충분히 고려하여 인수를 진행할 예정입니다. 이때 추가 유상증자 또는 차입 등 대안 자금 조달 방안이 검토될 수 있으며, 사업 계획을 재평가하고 부족한 자금 보충을 위한 로드맵을 수립한 후 관련 법령 및 관계 주무부처와의 협의에 따라 이사회,주주총회, 공시를 통하여 절차를 수행할 예정입니다.

11. 회사가 위탁 및 사무관리와 관련하여 지급하는 수수료는 아래와 같습니다.

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

선취, 후취 판매수수료, 환매수수료, 전환수수료 등 해당사항 없습니다.

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

해당사항 없으나, 하기의 내역으로 대표주선수수료, 모집주선수수료, 실무주선수수료가 부과될 예정입니다

명칭 (클래스)	지급비율(연간 백만원, %)									
	집합투자 업자	판매회사 보수	수탁회사 보수	일반사무 관리회사	총 보수	(동종유형 총 보수)	기타비용	총 보수 · 비용	총 보수 · 비용(피투)	증권 거래비용

	보수			보수					자 집합투 자기구 보 수포함)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
지급시기	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

주1) 지급되는 보수 및 비용 관련하여 하단에 세부 기재하였습니다.

회사명	수수료			
	대표주관수수료	모집주선수수료		실무주선수수료
		구주주	일반공모	
신한투자증권(주)	정액 4,000만원	구주주 납입총액의 0.5% 중 50%	일반공모 납입총액의 0.5% 중 45%	납입총액의 0.1%
한국투자증권(주)	정액 4,000만원	구주주 납입총액의 0.5% 중 50%	일반공모 납입총액의 0.5% 중 45%	-
DB금융투자(주)	-	-	일반공모 납입총액의 0.5% 중 10%	-

주1) 납입총액은 금번 모집 주식의 총 수에 최종발행가액을 곱한 금액을 말합니다.

#### 다. 집합투자업자 위탁보수

당사는 부동산투자회사법에 따라 설립되고 영업인가를 받은 위탁관리부동산투자회사로서, 위탁관리부동산투자회사는 자산의 투자·운용을 부동산투자회사법에 따라 인가 받아 설립된 자산관리회사에게 위탁하여야 합니다. 미래에셋자산운용(주)는 1997년 7월 18일 설립되어 2018년 8월 31일 국토교통부로부터 경영인가를 받은 부동산투자회사법상의 자산관리회사이며, 당사가 자산관리회사인 미래에셋자산운용(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	지급대상	항목	지급금액	지급시기	비고
자산 관리 보수	미래에셋 자산운용	매입 수수료	대상자산이 집합투자증권인 경우: 매입금액의 0.5%	대상자산 취득 후 지급	-
			그 외 자산인 경우: 매입금액의 1.0%		-
			위탁자가 상기 사항에 따라 지급하여야 하는 매입수수료 산정시 미래에셋엠스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(이하 "미래에셋17-1호펀드")의 수익증권 매입금액은 매입수수료 산정대상에서 제외함		-
		운용 수수료	대상자산이 집합투자증권인 경우: 위탁자의 해당 사업연도 말 현재 위탁자가 보유한 집합투자증권의 매입금액의 0.155%에서 해당 사업연도 기간 동안 국내피투자집합투자기구의 집합투자업자에게 지급되는 운용보수 중 위탁자의 해당 피집합투자기구에 대한 지분율을 곱한 금액을 차감한 금액	매 결산기 단위 지급	-
			대상자산이 그 외 자산인 경우: 위탁자의 해당 사업연도 말 현재 위탁자가 보유한 대상자산(집합투자증권 제외)의 매입금액의 0.15%		-
			단, 주식회사 미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사가 Academy Sports 물류시설을 간접소유하기 위한 자금을 조달하기 위해 유상증자를 통해 신규발행하는 주식(이하 "신규주식")과 관련한 운용수수료는 신		

			규주식을 취득하는 날에 속한 사업연도 말부터 2년 동안(총 4번의 결산기) 해당 대상자산의 매입금액의 0.0375%, 그 이후 기간에는 해당 대상자산의 매입금액의 0.075%		
		매각기본 수수료	대상자산이 집합투자증권인 경우: 처분가액의 0.5% 그 외 자산인 경우: 처분가액의 1.0% 매각 차익의 50% 한도 내에서 지급	처분일 후 지급	-
		매각성과 수수료	매각차익의 10%	처분일 후 지급	-

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

(1) 맵스17-1호펀드가 지급하는 각종 보수는 아래와 같습니다.

지급대상	항목	지급시기	비고
미래에셋 자산운용	매입보수 수수료	매입 대금 지급 완료일로부터 10영업일 이내	- 부동산 등 매입가액의 1%. - 단, 부동산과 관련된 증권을 매입하는 경우 당해 부동산 및 부수 자산과 관련된 증권 매입가액과 당해 부동산 등의 부동산 담보차입금 및 임대보증금 등을 합한 가액
	운용보수 수수료	보수계산기간(매3개월) 종료 시 또는 투자신탁 전부 해지시	- 투자신탁 납입총액의 0.3%
	매각보수 수수료	매각에 따른 대금 수취가 완료된 날부터 10영업일 이내	- 투자신탁 IRR 7.0% 이상 달성시 그 초과금액의 15%로 매각차익을 한도로 함 - IRR이라함은 내부수익률을 의미하는 것으로 어떤 사업에 대해 사업기간 동안의 현금수익흐름을 현재가치로 환산하여 합한 값이 투자지출과 같아지도록 할인하는 이자율
미래에셋증권	판매 회사 보수	보수계산기간(매3개월) 종료 시 또는 투자신탁 전부 해지시	- 투자신탁 납입총액의 0.02%

(2) 자리츠1호가 지급하는 각종 보수는 아래와 같습니다.

지급대상	항목	지급금액	지급시기
미래에셋자산운용	매입보수수료	-	-
	운용보수수료	매입금액의 0.005%	매 결산기 단위 지급
	매각보수수료	-	-

라. 판매회사의 위탁보수

위탁관리 부동산투자회사는 주식발행사무를 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제 12조에 따른 투자매매업, 투자중개업의 인가를 받은 자(판매회사)에 위탁하여야 합니다.

회사명	수수료			
	대표주관수수료	모집주선수수료		실무주선수수료
		구주주	일반공모	
신한투자증권(주)	정액 4,000만원	구주주 납입총액의 0.5% 중 50%	일반공모 납입총액의 0.5% 중 45%	납입총액의 0.1%

한국투자증권(주)	정액 4,000만원	구주주 납입총액의 0.5% 중 50%	일반공모 납입총액의 0.5% 중 45%	-
DB금융투자(주)	-	-	일반공모 납입총액의 0.5% 중 10%	-

주1) 납입총액은 금번 모집 주식의 총 수에 최종발행가액을 곱한 금액을 말합니다.

#### 마. 자산보관기관의 위탁보수

당사는 부동산투자회사법 제35조에 따라 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 신탁업자 등 자산보관기관에 위탁하여야 합니다. 이에 따라 당사가 자산보관기관에게 지급하게 될 보수는 다음과 같습니다.

구분	자산보관 대상	자산보관기관	지급금액	지급시기
자산보관 보수	당사(모리츠)	국민은행	- 매 결산기마다 1,150만원 (연 2,300만원) - 추가위탁자산당 500만원 - 부가세별도	매 결산기 단위 지급
	맵스17-1호펀드	신한은행	- 투자신탁 납입총액의 0.02%	보수계산기간(매3개월) 종료 시 또는 투자신탁 전부 해지시
	자리츠1호	국민은행	- 매 결산기마다 500만원 (연 1,000만원) - 추가위탁자산당 500만원 - 부가세별도	매 결산기 단위 지급

(주1) 당사(모리츠)의 자산보관보수는 신규자산 편입 이후 매 결산기마다 1,650만원(연,3,300만원) 입니다.

(주2) 자리츠1호의 자산보관보수는 신규자산 편입 이후 매 결산기마다 1,000만원(연,2,000만원) 입니다.

#### 바. 일반사무수탁회사의 위탁보수

당사의 일반 사무관리는 「부동산투자회사법」 제22조의2 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제254조에 따른 일반사무관리회사(일반사무수탁회사)에 위탁하여야 합니다. 당사의 일반사무관리회사에게 지급하게 될 보수는 다음과 같습니다.

구분	자산보관 대상	지급대상	지급금액	지급시기
일반 사무 수탁 수수료	당사(모리츠)	신한펀드 파트너스	- 매 결산기마다 3,750만원 (연 7,500만원) - 추가매입 자산당 250만원 - 부가세별도	매 결산기 단위 지급
	맵스17-1호펀드	미래에셋 펀드서비스	- 투자신탁 납입총액의 0.01%	보수계산기간(매3개월) 종료 시 또는 투자신탁 전부 해지시
	자리츠1호	신한펀드 파트너스	- 매 결산기마다 1,250만원 (연 2,500만원) - 추가매입 자산당 500만원 - 부가세별도	매 결산기 단위 지급

(주1) 당사(모리츠)의 일반사무수탁보수는 신규자산 편입 이후 매 결산기마다 4,000만원(연8,000만원) 입니다.

(주2) 자리츠1호의 일반사무수탁보수는 신규자산 편입 이후 매 결산기마다 1,750만원(연3,500만원) 입니다.

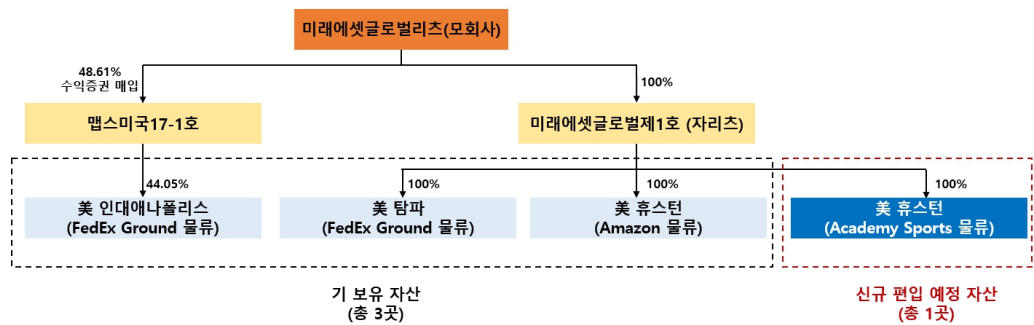
12. 당사는 부동산투자회사로서 부동산 및 부동산 관련 증권의 매입, 운용, 처분 등을 통해 배당을 지급하는 것이 주된 사업 목표입니다. 당사는 매 회계기간(6개월)마다 배당을 지급하는 것을 목표로 하나, 당사의 배당은 투자대상인 부동산으로부터 발생하는 임대료 수입에 기반하고 있기 때문에 당사의 배당금은 예금이자와 같이 확정된 금액이 아니며 임차인의 신용

도, 다양한 경제변수 등 시장 환경의 영향으로 인해 배당을 지급하지 못하거나 배당의 지급이 중단될 가능성이 있습니다. 예컨대, 임차인이 계약을 성실하게 이행하지 못하는 경우 또는 예상치 못한 비용 및 자본적 지출 발생시 당사가 계획한 사업계획에 따라 목표로 하는 배당수익을 지급하지 못할 수 있습니다.

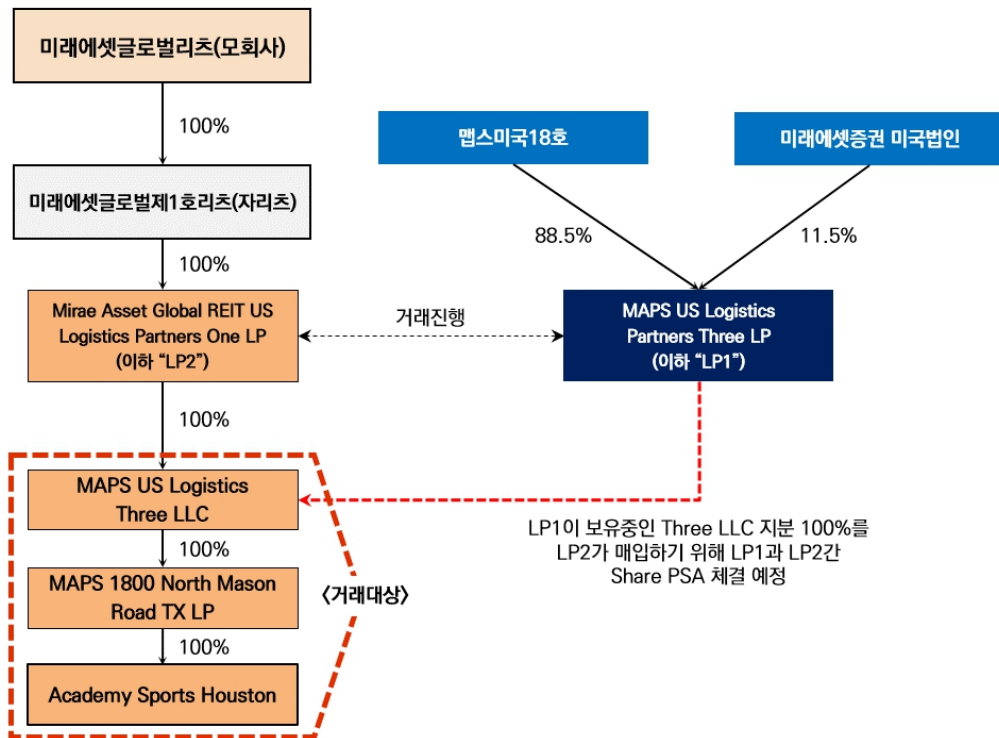
당사가 신규로 투자하게 될 부동산(기초자산)은 미국 텍사스주에 위치하고 있는 Academy Houston입니다. 신규 편입 예정 자산의 임차인은 Academy Sports and Outdoors로 양호한 재무 구조를 보유하고 있으나, 이처럼 단일 임차인 부동산의 경우 다수의 임차인을 두고 있는 부동산과 달리 임차인의 계약 불이행으로 인한 위험이 분산되지 않습니다.

당사는 금번 공모 청약을 통해 약 574억원(납입기준)을 모집하고 별도 담보대출을 통해 약 350~400억원을 조달하여 미국 현지 물류시설인 신규 매입 예정 자산 Academy Houston 1곳을 편입할 예정입니다.

[당사의 투자구조]



주) 상기 구조도는 실제 투자구조를 이해가 쉽도록 도식화한 것으로 실제는 현지 SPC 다수를 통해 현지 부동산을 보유하는 구조



주) "LP2"의 세부 지분 구조는 현지 SPC인 Mirae Asset Global REIT GP One LLC 가 0.0001% "자리츠"가 99.9999%를 소유하고 있음

자리츠1호는 본건 유상증자 및 대출을 통해 모집된 자금으로 현지 SPC인 델라웨어 주 소재의 Limited Partnership(이하 "LP 2")에 자금을 납입하고, LP2가 텍사스주 Houston 소재 Academy 물류센터를 간접적으로 보유한 델라웨어 주 소재 유한책임회사(Limited Liability Company, 이하 "Three LLC")의 지분 100%를 맵스미국18호 및 미래에셋증권 미국법인이 보유하고 있는 델라웨어 주 소재의 Limited Partnership(이하 "LP1")으로부터 매수할 예정입니다. 다만, 금번 진행하는 유상증자는 주주우선공모 방식으로 초과청약이 불가하고 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사가 실권주식에 대하여 인수업무를 수행하지 않아 청약결과에 따라 모집금액이 변동될 수 있습니다. 금번 유상증자 모집 금액에 따라 LP2의 Three LLC 매입 지분율이 변동될 수 있습니다.

이후 Three LLC가 미국 세제 목적 상 적격 REIT 요건을 갖추어 경우 부동산 운용단계에서 발생하는 임대소득에 대해 미국 연방 소득세(Federal Income Tax) 및 각종 주 조세(State/Local Tax)에 대하여 배당소득 공제 또는 절세 효과를 기대할 수 있습니다(단, 주 조세의 경우 주마다 상이함). 다만, REIT 적격 요건을 충족하기 위해서는 현지 회계법인을 통해 분기 별 Asset Test 및 각 사업연도 별 Income Test를 실행해야 하며, 미국 연방 세법 상 요구되는 REIT의 적격 요건을 유지해야 합니다. 이처럼 해외 현지 SPC를 통해서 부동산자산을 보유하는 형태는 관리의 효율성 및 각종 세제혜택을 누릴 수 있다는 장점이 있습니다.

상기 구조도를 부연 설명하면 2022년 4월 11일 NH투자증권, 미래에셋증권 및 미래에셋증권 홍콩법인, 스펠바이드제십육차주식회사가 미래에셋맵스미국일반사모부동산투자신탁 18호



(이하, "맵스18호")에 대해 총 3,150억원의 수익증권 인수계약을 체결하고 수익증권을 매수 하였으며 해당 자금을 통해 맵스18호가 미래에셋증권 미국법인 투자금 US\$32M과 함께 현지 SPC를 통해 Academy Houston을 포함한 물류 포트폴리오를 매입하였습니다. 이는, 본건 리츠가 투자를 위해 거쳐야 하는 국토부 인가 및 주주총회, 증자 등 제반 절차에 소요되는 시간이 매우 길기 때문에 자산을 우선 매입하여 절차 완료시까지 보유하여야 할 도관체가 필요하였기 때문이었습니다. 이후 LP2가 금번 LP2와 LP1간의 거래 시점에 US\$1.5M에 해당하는 인수수수료를 LP2가 LP1에 지급할 예정으로 해당 금액은 금번 리츠 현지 투자금액의 약 2%, 예정 매입가의 0.8% 수준입니다. 통상 본건과 유사한 경우 투자금의 1.5%~3.0%에 해당하는 인수수수료를 책정하는 시장 관행을 감안하면, 당사는 적정 인수수수료가 지급되었다고 판단하고 있습니다. 인수 대상인 Three LLC는 Academy Sports 임차자산 1개를 간접적으로 보유하고 있는 절세목적의 US REIT이며, 양수대금은 본건 거래 예정가인 US\$187M을 자산가로 하여 계산된 Three LLC 지분의 순자산 가치로 책정될 예정입니다. 추가로, 당사의 본건 거래 예정가인 \$187M은 맵스미국제18호펀드가 Academy Houston을 최초 매입한 가격 \$190M을 하회 합니다.

[기존 투자부동산 요약]

자산	임대면적		임대율	임대 형태 (주1)	임차인	준공 년도	임대개시	임대료 상승률	임대 만기	
	(Sq.ft)	(평)							기본	연장 옵션
Amazon Houston	856,605	24,073	100.0%	NNN	Amazon	2017	2017년 07월	연간 1.5% 상승	2032년 07월	5년 단위 총 4회 가능
FedEx Tampa	236,967	6,660	100.0%		FedEx	2017	2017년 02월	5년마다 2.0% 상승	2032년 01월	5년 단위 총 2회 가능
FedEx Indianapolis	955,844	26,862	100.0%			2020	2020년 10월	5년마다 5.0% 상승	2035년 09월	10년 단위 총 3회 가능

[신규 투자부동산 요약]

Academy Houston (1곳)										
자산 위치	임대면적		임대율	임대 형태 (주1)	임차인	준공/개보수 년도	임대개시	임대료 상승률	임대 만기	
	(Sq.ft)	(평)							기본	연장 옵션
Houston, TX	1,500,596	42,172	100.0%	NNN	Academy Sports and Outdoors	사무동 : 1976년 물류센터#1 : 1976년 물류센터#2 : 1997년 물류센터#3 : 2000년 물류센터#4 : 2006년 관리동#1 : 1976년 관리동#2 : 2013년	2007년 02월	연간 1.5% ~ 2.0% 상승(주2)	2032년 01월 (주3)	5년 단위 총 7회 가능

주1) NNN: 부동산세, 관리비 및 보험료를 임차인이 부담하는 임대형태

주2) 임대료는 2027년 1월까지 연간 1.5% 상승하며, 이후 2032년 1월까지 연간 2.0%씩 상승합니다.

주3) 2020년 중 최초 연장 옵션을 행사하여 만기가 2032년까지 연장되었습니다.

13. 당사의 예상배당률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었습니다. 이러한 가정은 현재 당사가 보유중인 자산의 임차인 신용도 및 임대료 지급능력, 당사 차입금의 금리 수준, 향후 지출될 자본적 지출액, 향후 편입대상 자산의 편입 및 운영결과, 상업용 부동산 시장의 수급 및 경쟁상황, 리츠시장 환경 및 기타 관련 법상의 법적요인과 관련된 비용 및 보증되지 않은 손실과 관련이 있습니다. 대부분의 사정은 당사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나, 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으며, 따라서 당사가 제시한 예상 배당률을 지급

할 수 있다는 보장은 없으니 이점 유의하시기 바랍니다.

14. 당사의 주된 수익은 본건 자리츠 및 본건 펀드가 보유하는 부동산의 임차인으로부터 수령하는 임대료/관리비를 재원으로 하는 배당수익을 통해 발생하고 있습니다. 따라서 임차인이 자금경색, 사업부진, 경기불황 등의 이유로 인해 임대료와 관리비 등을 적시에 지급하지 못하는 경우 원활한 운용수익을 확보하지 못하게 됩니다. 일정 기간 임대료 연체 시 본건 자리츠 및 본건 펀드가 임차인 보증인이 있는 경우 해당 보증인으로부터 임대료를 대신 납부하도록 하게 하여 수익을 보전할 수 있으나, 소송 등의 법적 분쟁으로 인한 해당 사업지 이미지 저하 등 예상치 못한 손실을 가져올 수 있습니다.

15. 당사가 현재 보유중인 투자대상 부동산을 매각하여 투자자금을 회수하려 할 경우, 적절한 매수 대상을 선정하지 못하여 투자자금 회수가 지연될 수 있습니다. 또한 당사의 매입 가격 이하로 매각해야 할 경우 당사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

16. 전반적인 시장 금리가 상승하거나 부동산 시장이 침체될 경우 상대적으로 부동산투자회사에 대한 투자 매력도가 감소하여 주가가 하락하거나, 시장 참여자의 부족으로 인해 상장 후 유가증권시장에서의 거래가 활발하지 않을 수 있습니다. 만일 당사의 주식에 대한 매수 수요가 충분하지 않을 경우 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며, 단기간 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매각하게 될 수 있습니다. 또한 전반적인 국가 경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가격이 주당 모집가액 이하로 하락할 수 있으며 투자원금의 손실 가능성도 있습니다. 이와 관련하여 구체적인 사항은 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 10. 집합투자기구의 투자위험" 사항을 반드시 양지하시어 투자에 임하시기 바랍니다.

17. 당사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당해 회사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출활동을 더 우선시 할 경우 당해 회사와의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.

18. 「부동산투자회사법」 및 관련 하위 법령, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 및 관련 하위 법령과 제반 규정등의 개정으로 당사의 자산운용정책에 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동될 가능성이 존재합니다. 또한 부동산 관련 세제의 변동 및 세무 관련 조사에 의해 당사의 배당률과 수익률이 하락할 가능성이 존재합니다.

19. 당사는 해외 소재 부동산에 투자하기 때문에 해당 국가의 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험에 더 많이 노출되어 있습니다. 또한, 해당 국가의 정부 정책 및 제도 변화로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 수 있으며, 외국인에 대한 투자제한, 조세제도 변화, 관련 정책 변화 등의 위험도 있습니다. 즉, 투자대상이 해외에 존재함에 따라 해당 국가의 정치, 경제 관련 법규, 정부정책, 과세제도 등의 변경에 의해 현 시점의 투자 가정의 내용이 변경될 수 있으며, 이로 인해 수익률 하락 및 원금 손실 위험이 있습니다.

예컨대, 이러한 변화로 인해 임대차기간 만료 이후 새로운 임차인을 구하지 못하여 공실이 발생하거나, 또는 임대차기간 만료 전이라도 투자자산의 매각 추진시 매각가격이 하락하여 투자자산의 자산가치에 부정적 영향이 발생할 수 있고 이는 당사의 수익률에도 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 그 외에도 정책 또는 제도 변화로 인해 발생할 수 있는 위험은 매우 다

양하며, 현재 시점에서 합리적인 예측이 불가능합니다.

또한 투자대상 국가의 투자 관련(외국인 투자 포함) 제도의 차이로 인하여 분쟁 발생 시 불리한 판결 등의 위험이 있을 수 있으며 투자대상 국가의 법률에 따른 소송 또는 기타 청구권 발생 위험이 있습니다.

나아가 해외에 소재하는 부동산의 경우 국내와는 상이한 법령과 제도, 경제적 환경 등으로 인하여 국내 부동산 투자시에 예측하지 못한 위험이 발생할 가능성이 있습니다. 당사는 이러한 위험을 최소화하기 위하여 기초자산에 대한 법률, 재무, 세무, 환경 등의 실사를 수행하였으나 그럼에도 불구하고 실사를 통해 미처 발견하지 못한 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있고, 이로 인해 당사 주식의 가치가 하락할 수 있습니다.

20. 당사는 외국에 위치한 부동산 자산에 투자하는 경우 환율변동 위험 축소를 위해 통화스왑계약(Cross Currency Swap), 선도거래(Forward) 등 장외파생상품을 통해 해당 국가의 통화(최초 및 추가 투자자산의 경우USD)와 한국 원화(KRW) 사이의 환헤지를 실행할 계획입니다. 환헤지는 총 외화 투자원금의 약 50% ~ 80% 수준, 운영기간 동안 예상되는 외화 배당금 총액의 약 50% ~ 80% 수준을 목표로 이뤄질 예정입니다. 구체적인 환헤지의 방법과 비율은 개별적인 거래의 구조와 환헤지 실행시점 및 갱신(Roll-over) 시점의 시장 환경 등을 고려하여 달라질 수 있습니다. 현재 미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사는 우리은행 및 SC제일은행과 2021년 10월 8일 체결한 장외파생상품거래기본계약을 통해 총 외화 투자금의 약 50%, 예상 외화 배당금의 약 50%에 대해 계약 기간을 5년으로 하는 선도거래(Forward)를 2021년 10월 13일 체결하였습니다. 당사는 만기 시점 Capital Call 및 유동성 관련 리스크 등을 고려하여 일부 투자금액에 대해서는 환헤지를 실행하지 않았으며, 따라서 해당 부분에 대해서는 환율 변동에 따른 자산가치 및 배당금 변동 리스크가 있습니다. 이와 관련 위험은 제2부 집합투자기구에 관한 사항\_10.집합투자기구의 위험\_가. 일반 위험\_환헤지 위험 부분을 참조하시기 바랍니다.

환헤지는 외화자산 투자 시 환율변동에 따른 자산가치 변동위험을 회피하기 위한 수단이나, 환헤지된 부분이라 하더라도 외환시장의 상황, 자산가격의 변동, 예상 이익분배금 변동 등으로 인한 환차손 또는 환차익을 완벽하게 상쇄할 수 없는 등 환율변동 위험이 완전히 통제할 수 있는 것은 아닙니다. 또한 환헤지가 이루어지지 않는 부분은 환율변동 위험에 노출되는 만큼 부동산 투자에 따른 이익의 일정부분을 환율변동으로 잃을 수 있으며, 환헤지는 경우에 따라 오히려 외화자산 투자로 인한 이익을 상실시킬 수도 있기에 환헤지가 이루어진 부분이라 하더라도 환율변동위험에 여전히 노출되어 있음을 유의하셔야 합니다. 즉, 환헤지는 투자대상 국가의 통화 가치가 하락하는 경우 발생하는 외화자산의 가치 하락을 상쇄할 수 있는 장점이 있으나, 반대로 해당 국가 통화의 가치가 상승하는 경우에는 발생하는 환차익이 환헤지로 인해 상쇄되고, 이 경우 오히려 환헤지로 인해 추가적인 이익의 기회가 상실되기도 합니다.

또한, 환헤지를 실시할 경우 거래 수수료 및 환헤지 비용 등 추가적인 비용이 소요되고 환헤지 계약의 갱신(Roll-over) 시에도 그에 따른 추가비용이 발생하며, 환헤지 계약의 만기 도래 시에는 환헤지 계약의 정산에 자금이 필요할 수 있어 이는 당사의 수익에 악영향을 줄 수 있습니다. 특히 만기 또는 갱신시 필요 자금이 당사가 보유 예정인 유동성 대비 규모가 커 추가 대출 및 증자 등 추가자금 조달이 필요할 수 있으며, 자금 조달에 실패할 경우 계약불이행 상황이 발생할 수 있어 수익률 하락 및 원본 손실의 위험이 있습니다. 이를 대비해서 당사는 환헤지 비율을 조절하여 정산시 버퍼로 활용하고자 합니다. 한편 기초자산에 대하여 자리츠가

체결한 환헤지 계약이 만기 도래 시점에 갱신(Roll-over)될 것이라는 보장은 존재하지 않으므로, 자리츠가 체결한 선도거래의 만기(2026년 10월 13일) 도래 시점의 외환시장 상황 기타 사정상 선도거래의 갱신(Roll-over)이 이루어지지 않을 가능성이 존재합니다. 이 경우 당사는 미국 달러화의 환율 변동에 따른 위험에 노출되기 때문에 투자 손실이 발생할 수 있습니다.

**그 밖에 환헤지 위험에 관한 구체적인 사항은 "제2부 집합투자기구에 관한 사항\_8. 집합투자기구의 투자대상\_가. 투자대상\_(5) 외환 위험 관리" 부분을 참고하시기 바랍니다.**

21. 「부동산투자회사법」에 따르면 부동산투자회사는 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 특별결의를 거쳐 부동산개발사업을 영위할 수 있습니다. 현재, 당사가 계획하고 있는 부동산개발사업은 없으나 향후 시장상황과 당사의 계획변경에 따라 수익을 극대화하기 위하여 법에서 허용하는 범위 내에서 부동산개발사업을 추진할 가능성을 배제할 수는 없습니다. 부동산개발사업은 이미 준공하여 운용 중인 부동산을 취득하는 것과는 달리, 개발 부동산 부지의 매입에서부터, 개발에 따른 인허가, 개발 부동산의 분양 또는 임대 등에 따른 위험 등 다양한 위험에 노출되게 됩니다. 따라서, 향후 당사가 부동산개발사업을 영위할 때 상기 개발 관련 위험을 적절하게 관리하지 못할 경우 투자실패에 따른 손실이 발생할 수 있습니다.

당사는 부동산투자회사법 제2조 제1호 나목에 따른 위탁관리부동산투자회사이며, 그 중에서도 부동산투자회사법 제9조의2 제①항 제4호 및 한국거래소 유가증권시장 상장규정 제124조 제①항에서 정하고 있듯이 부동산개발사업에 대한 투자규모가 총자산의 100분의 30 이내인 비개발 위탁관리부동산투자회사로서 국토교통부의 영업인가를 득하였습니다. 당사가 주주총회의 (특별)결의 등을 통해 부동산개발사업에 투자하게 되는 경우라도 그 투자규모가 총자산의 100분의 30 이내의 범위인 경우 비개발위탁관리부동산투자회사로서의 영업활동 및 적법성에는 영향을 미치지 않습니다.

22. 증권신고서상 기재된 공모자금 사용내역은 사업계획상 예정이며 확정된 것은 아닙니다. 부동산 사업 특성상 수없이 많은 변수가 존재하며 이에 따라 현재의 사업계획대로 사용되지 못할 가능성도 있습니다. 따라서 투자자분들께서는 이러한 불확실성을 인지하시고 투자에 유의하시기 바랍니다.

23. 당사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장 후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액기준 최근 사업연도 50억원 미만(단, 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 경우 30억원 미만)인 경우 관리종목 지정, 2년 연속 50억원 미만(단, 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 경우 30억원 미만)인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다. 투자자께서는 이러한 매출액 관련 관리종목 및 상장폐지 기준에 대한 가능성을 배제할 수 없다는 점을 유의하시기 바랍니다.

24. 본 증권신고서상의 공모일정은 확정된 것이 아니며, 관계기관의 조정 요청 또는 증권신고서 심사 과정에 따라 변경될 수 있습니다. 본 일정이 지연될 경우 증권신고서 정정을 통해 투자자들에게 사전 안내를 제공할 예정입니다.

25. 상기 유의사항은 본 자료 작성시점 현재 중요하다고 판단되는 위험을 기재한 것이며, 발생 가능한 모든 위험을 기재한 것이 아님을 유의하셔야 합니다. 또한, 향후 운용과정 등에서 현재로는 예상하기 어려운 위험이 발생하거나 현재 시점에서는 중요하지 않다고 판단되어 기재에 누락되어 있는 위험의 정도가 커져 그 위험으로부터 심각한 손실이 발생할 수도 있음

에 유의하셔야 합니다.

## 요 약 정 보

간이투자설명서

[간이투자설명서\\_미래에셋글로벌리츠\\_231114.pdf](#)

## 제1부 모집 또는 매출에 관한 사항

### 1. 집합투자기구의 명칭

(주)미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사  
[펀드코드: K5M301DO6132(DO613)]

### 2. 집합투자기구의 종류 및 형태

가. 형태별 종류	투자회사	(주1), (주2)
나. 운용자산별 종류	부동산	(주3)
다. 개방형·폐쇄형 구분	폐쇄형	
라. 추가형·단위형 구분	단위형	
마. 특수형태 표시	-	
	-	
	-	
바. 고난도금융투자상품 해당여부	X	

(주1) 본 집합투자기구인 (주) 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 회사입니다. 따라서 「부동산투자회사법」 제49조의 3 (공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제194조부터 제206조까지 "회사 형태의 집합투자기구"와 관련된 규정을 포함하여 집합투자기구 및 집합투자업에 관한 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 규정들 중의 일부를 적용 받지 않습니다.

(주2) 부동산투자회사는 자산을 부동산에 투자하여 운영하는 것을 주된 목적으로 하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 회사로서, 다수의 투자자로부터 자본을 유치하여 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자, 운용하여 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 상법상의 주식회사입니다. 부동산투자회사는 관리 형태에 따라 세 가지로 구분할 수 있습니다. 당사는 부동산투자회사의 종류 중 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 위탁관리부동산투자회사에 해당됩니다.

#### [부동산투자회사의 종류]

구분	형태	투자대상	내용
위탁관리부동산투자회사	명목회사	일반부동산	자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
기업구조조정부동산투자회사	명목회사	기업구조조정용 부동산	기업구조조정용 부동산을 투자대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
자기관리부동산투자회사	실체회사	일반부동산	자산운용전문인력 등을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사

#### [부동산투자회사의 종류별 비교]

종류	위탁관리부동산투자회사	기업구조조정부동산투자회사	자기관리부동산투자회사
투자대상	일반부동산	기업구조조정부동산	일반부동산
영업개시	공모형: 국토교통부 영업인가 사모형: 국토교통부 영업인가 또는 등록(주주구성, 부동산개발사업에 대한 투자비율 등 요건을 갖출 경우)	국토교통부 등록(금융위 사전협의)	국토교통부 영업인가
설립주체	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)
감독	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회
회사형	명목회사(상근없음)	명목회사(상근 없음)	실체회사(상근 임직원)
최저자본금	50억원	50억원	70억원
주식분산	1인당 50% 이내	제한없음	1인당 50% 이내
주식공모	주식총수의 30% 이상	의무사항 아님(사모 가능)	주식총수의 30% 이상
상장	요건 충족 즉시	의무사항 아님	요건충족시 즉시
현물출자	최저자본금 확보 이후 제한없이 가능	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능
자산구성*(매분기말)	부동산: 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산관련 증권 및 현금: 총자산의 80% 이상	기업구조조정부동산: 총자산의 70% 이상	부동산: 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금: 총자산의 80% 이상
자산운용 전문인력	자산관리회사(5인)에 위탁운용	자산관리회사(5인)에 위탁운용	5인(리츠 상근 고용)



배당	90% 이상 의무배당 (초과배당 가능)	90% 이상 의무배당 (초과배당가능)	90% 이상 의무배당 (2021년까지 50% 가능)
개발사업	주주총회 투자비율 결의	주주총회 투자비율 결의	주주총회 투자비율 결의
처분제한	주택 1년, 비주택 1년	제한없음	주택 1년, 비주택 1년
자금차입	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)
회사존속	선택적	(일반적으로)한시적	영속

\* 자산의 구성 비율을 계산할 때 1) 설립할 때 납입된 주금(株金) 2) 신주발행으로 조성한 자금 3) 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금 중 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금 준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일로부터 2년 이내에는 부동산으로 봅니다.

#### [부동산투자회사 현황]

(2023년 07월 31일 기준)

(단위: 개)

기업구조조정리츠	위탁관리리츠	자기관리리츠	계	(상장리츠)
14	337	4	355	(23)

(자료 : 국토교통부)

(주3) 당사는 「부동산투자회사법」 및 당사 정관에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에의 투자, 금융기관에의 예치 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한 당사는 「부동산투자회사법」 제2조 제1호 나목에서 규정하는 위탁관리부동산투자회사로 동법 제22조2에 따라 자산의 투자·운용 업무는 자산관리회사에 위탁하고 있습니다. 당사의 투자대상 관련 자세한 설명은 본 증권신고서 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 8. 집합투자기구의 투자대상 및 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조" 부분을 참고하시기 바랍니다.

### 3. 모집예정금액

(단위: 주, 원)

종류	모집주수	주당 액면가액	주당 모집가액	모집 총액	비고
보통주	24,510,000주	1,000원	2,340원	57,353,400,000원	주주우선 공모
합 계	24,510,000주	-	-	57,353,400,000원	-

주1) 이사회 결의일: 2023년 10월 05일

주2) 금번 유상증자는 모집주선방식으로 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사가 인수업무를 수행하지 않아 청약 결과에 따라 실제 납입금액은 변동될 수 있습니다.

주3) 주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였습니다.

#### 가. 모집가액 산정 방식

부동산투자회사법 제18조와 부동산투자회사법 시행령 제15조에 의거하여 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말합니다.)의 100분의 70이상으로 산정합니다.

「부동산투자회사법」

**제18조(발행조건)** ① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.  
 ② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.

「부동산투자회사법 시행령」

**제15조(주식의 발행가액)** 법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 이사회가 정한다.

1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수  
 가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.  
 나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.  
 다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법  
 라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법
2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

또한, 본 유상증자는 주주우선공모증자방식으로 진행되며, '증권의발행 및공시등에관한규정' 제5-16조 및 제5-18조의 일반공모 방식으로 유상증자를 하는 경우의 발행가액 산정 방식을 준용하여 5%의 할인율을 적용한 가액으로 산정하되, 그 가액이 액면가액 이하일 경우 액면가액을 발행가액으로 할 예정입니다.

**① 모집(예정) 가액**

금번 유상증자의 모집가액은 부동산투자회사법 18조 및 부동산투자회사법 시행령 15조, 「증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정」 제5-16조 및 제5-18조 1항을 준용하여 산정합니다. 예정모집가액은 이사회결의일 전일을 기산일로하여 산출하며, 기산일로부터 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말합니다)를 기준주가로 하여 할인율 5%를 적용한 금액으로 산정합니다. 산정한 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 모집(예정)가액으로 하며, 호가단위 미만은 호가단위로 절상합니다.

대상주식: (주) 미래에셋글로벌리츠

(기산일 : 2023년 10월 04일)

(단위: 주, 원)

구분	일 자	거 래 량	거 래 대 금	비 고
1	2023-09-21	23,105	74,937,105	할인율 5%
2	2023-09-22	54,645	174,891,430	
3	2023-09-25	36,151	116,798,010	

합계	113,901	366,626,545	
기 준 주 가	3,219		= 총 거래대금 / 총 거래량
예 정 발 행 가 액	3,060		호가단위미만은 호가단위 절상 (단, 액면가액 이하인 경우 액면가로 발행함)

당사는 "신주배정기준일"(주주확정일) 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가를 기준주가로 하여 5%의 할인율을 적용한 예정 발행가액을 재차 공시할 예정입니다. 이 때 공시되는 예정발행가액을 기준으로 권리락 조치가 이루어질 예정입니다. 이는 권리락 시 기준이 되는 예정발행가액을 최초 증권신고서 제출시점에 산출된 예정발행가액이 아닌 권리락 시점의 주가를 반영한 예정발행가액을 사용하여 적절한 권리락 조치를 취하기 위함입니다.

## ② 확정발행가액 산정

확정발행가액은 부동산투자회사법 제18조 및 부동산투자회사법 시행령 제15조, 「증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정」 제5-16조 및 제5-18조 1항을 준용하여 구주주 청약초일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가를 기준주가로 하여 할인율 5%를 적용하여 산정합니다. 따라서 구주주 청약 초일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말합니다)를 기준주가로 하여 5%의 할인율을 적용한 확정발행가액을 산출합니다.

(기산일 : 2023년 11월 10일)

(단위: 주, 원)

구분	일 자	거 래 량	거 래 대 금	비 고
1	2023-11-08	62,851	157,187,700	할인율 5%
2	2023-11-09	100,600	246,966,350	
3	2023-11-10	70,428	171,566,885	
합계		233,879	575,720,935	
기 준 주 가		2,462		= 총 거래대금 / 총 거래량
예 정 발 행 가 액		2,340		호가단위미만은 호가단위 절상 (단, 액면가액 이하인 경우 액면가로 발행함)

③ 모집가액 확정공시에 관한 사항: 예정 발행가액은 2023년 10월 17일에 결정되며, 2023년 10월 18일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시됩니다. 확정 발행가액은 2023년 11월 10일에 결정되어 2023년 11월 13일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시될 예정이며, 회사의 인터넷 홈페이지(<http://www.globalreit.miraeasset.com>)에 공고됩니다. 확정 발행가액 결정에 따라 정정 증권신고서가 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에 공시됩니다.

## 나. 조달금액

(단위 : 원)

구 분	금 액
-----	-----

모집 또는 매출총액(1)	57,353,400,000
발행제비용(2)	649,026,070
순수입금 [ (1)-(2) ]	56,704,373,930

주1) 상기 금액은 최종발행가액을 기준으로 산정한 금액입니다.

주2) 금번 유상증자는 모집주선방식으로 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사가 인수업무를 수행하지 않아 청약 결과에 따라 모집 총액이 변동될 수 있습니다.

주3) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금과 차입금 조달 등을 활용하여 신규 편입자산에 투자를 실행할 예정입니다.공모자금 사용에 관한 내용은 『제2부 집합투자기구에 관한 사항\_8. 집합투자기구의 투자대상』을 참조하시기 바랍니다. 해당 비용에는 실권(미청약)이 발생하지 않은 것으로 가정하였습니다.

## 다. 발행제비용의 내역

(단위 : 원)

구분	금액	계산근거
발행분담금	2,867,670	납입 총액의 0.005% (10원 미만 절사) (금융기관분담금 징수 등에 관한 규정 <별표3>)
대표주선수수로, 모집주선수수로, 업무주선수수로	424,120,400	대표주선수수로(신한투자증권, 한국투자증권) = 8,000만원 모집주선수수로(신한투자증권, 한국투자증권, DB금융투자) = 납입총액의 0.5% 업무주선수수로(신한투자증권) = 최종 납입총액의 0.1%
추가상장수수료	3,890,000	추가상장 금액 500억원 초과 1,000억원 이하: [1,047만원 + (500억원 초과금액의 10억원당 15만원)] * (1/3) (10억원당 수수료율 산정시 10억원 미만의 금액은 올림) (유가증권시장 상장규정 시행세칙 <별표10>)
발행등록수수료	500,000	1,000주당 300원(상한: 50만원/ 하한: 4천원)
등록면허세	98,040,000	증자 자본금의 0.40% (10원 미만 절사) (지방세법 제28조 제1항 제6호 가목 2))
지방교육세	19,608,000	등록면허세의 20%(10원 미만 절사) (지방세법 제151조 제1항 제2호)
기타	100,000,000	투자설명서 인쇄비, 우편비용 등
합계	649,026,070	-

주1) 상기 금액은 최종 발행가액을 기준으로 산정한 금액으로, 실제 발행제비용 금액은 상장신청일 직전일 한국거래소에서 거래되는 당사의 보통주식 종가 등 및 유관기관 정책 등에 따라 변동될 수 있습니다.

주2) 기타비용은 투자설명서 인쇄, 발송 등에 대한 예상금액으로 실제 지출금액과 차이가 발생할 수 있습니다.

주3) 해당 비용에는 실권(미청약)이 발생하지 않은 것으로 가정하였습니다.

## 4. 모집의 내용 및 절차

### ■ 유상증자 방식 적정 여부 검토

## 1. 회사의 규제법령

당사는 부동산투자회사로 부동산투자회사법의 규제를 받는 회사입니다. 또한, 부동산투자회사법 제3조 제1항에 따라 주식회사이며, 제2항에 따라 상법의 적용을 받는 회사입니다.

### 「부동산투자회사법」

#### 제3조 (법인격)

- ① 부동산투자회사는 주식회사로 한다.
- ② 부동산투자회사는 이 법에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 「상법」의 적용을 받는다.
- ③ 부동산투자회사는 그 상호에 부동산투자회사라는 명칭을 사용하여야 한다.
- ④ 이 법에 따른 부동산투자회사가 아닌 자는 부동산투자회사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니 된다.

또한 당사는 공모부동산투자회사로서 부동산투자회사법 제49조의3에 따라 자본시장과금융투자업에관한법률 제11조부터 제16조까지, 제28조의2, 제30조부터 제43조까지, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제58조, 제61조부터 제65조까지, 제80조부터 제84조까지, 제85조 제2호·제3호 및 제6호부터 제8호까지, 제86조부터 제95조까지, 제181조부터 제186조까지(제184조제4항은제외한다), 제194조부터 제206조까지, 제229조부터 제234조까지, 제234조의2, 제235조부터 제249조까지, 제249조의2부터 제249조의22까지, 제250조부터 제253조까지, 제415조부터 제425조까지, 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제11조, 제12조, 제14조, 제16조, 제22조 제6항, 제24조부터 제28조까지, 제44조, 제45조, 제47조부터 제66조까지의 규정 및 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」을 적용하지 아니합니다.

### 「부동산투자회사법」

#### 제49조의3 (공모부동산투자회사에 관한 특례)

- ① 공모부동산투자회사(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제19항의 사모집합투자구에 해당하지 아니하는 부동산투자회사를 말한다. 이하 같다) 및 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)에 대하여는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제11조부터 제16조까지, 제28조의2, 제30조부터 제43조까지, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제58조, 제61조부터 제65조까지, 제80조부터 제84조까지, 제85조제2호·제3호 및 제6호부터 제8호까지, 제86조부터 제95조까지, 제181조부터 제186조까지(제184조제4항은 제외한다), 제194조부터 제206조까지, 제229조부터 제234조까지, 제234조의2, 제235조부터 제249조까지, 제249조의2부터 제249조의22까지, 제250조부터 제253조까지, 제415조부터 제425조까지, 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제11조, 제12조, 제14조, 제16조, 제22조제6항, 제24조부터 제28조까지, 제44조, 제45조, 제47조부터 제66조까지의 규정 및 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」을 적용하지 아니한다.
- ② 국토교통부장관은 공모부동산투자회사의 영업인가·등록 또는 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)의 제22조의3에 따른 인가를 할 때에는 미리 금융위원회와 협의하여야 한다.

## 2. 신주발행의 근거

당사는 부동산투자회사이며 상법상 주식회사입니다. 다만 당사는 공모부동산투자회사의 특례를 받아 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제194조부터 제206조까지를 적용받지 아니합니다.

#### 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

##### 제206조(「상법」과의 관계)

- ① 투자회사에 「상법」을 적용함에 있어서 「상법」 제259조제4항, 제298조제4항, 제299조, 제299조의2, 제300조, 제325조, 제422조, 제467조제1항부터 제3항까지, 제536조, 제539조 및 제541조 중 "법원"은 각각 "금융위원회"로, 제176조 중 "검사"는 각각 "금융위원회"로 본다.
- ② 「상법」 제19조, 제177조, 제288조, 제292조, 제298조제1항부터 제3항까지, 제301조부터 제313조까지, 제330조, 제335조제1항 단서, 제335조의2부터 제335조의7까지, 제341조, 제341조의2, 제341조의3, 제342조, 제342조의2, 제342조의3, 제343조, 제344조, 제344조의2, 제344조의3, 제345조부터 제351조까지, 제365조, 제374조의2, 제383조, 제389조제1항, 제397조, 제408조의2부터 제408조의9까지, 제409조, 제409조의2, 제410조부터 제412조까지, 제412조의2부터 제412조의5까지, 제413조, 제413조의2, 제414조, 제415조, 제415조의2, 제417조부터 제420조까지, 제420조의2부터 제420조의5까지, 제438조, 제439조, 제449조, 제449조의2, 제450조, 제458조부터 제461조까지, 제461조의2 및 제604조는 투자회사에 적용하지 아니한다.

따라서 당사는 일반적인 투자회사가 적용받은 상법 배제 조항인 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제206조까지를 적용받지 않아 상법 제4절 신주의 발행 제416조부터 제432조의 적용을 받습니다. 따라서 상법에 따라 신주의 발행이 가능합니다.

#### 「상법」

##### 제416조 (발행사항의 결정)

회사가 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우에는 다음의 사항으로서 정관에 규정이 없는 것은 이사회가 결정한다. 다만, 이 법에 다른 규정이 있거나 정관으로 주주총회에서 결정하기로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 신주의 종류와 수
2. 신주의 발행가액과 납입기일
- 2의2. 무액면주식의 경우에는 신주의 발행가액 중 자본금으로 계상하는 금액
3. 신주의 인수방법
4. 현물출자를 하는 자의 성명과 그 목적인 재산의 종류, 수량, 가액과 이에 대하여 부여할 주식의 종류와 수
5. 주주가 가지는 신주인수권을 양도할 수 있는 것에 관한 사항
6. 주주의 청구가 있는 때에만 신주인수권증서를 발행한다는 것과 그 청구기간

##### 제417조 (액면미달의 발행)

- ①회사가 성립한 날로부터 2년을 경과한 후에 주식을 발행하는 경우에는 회사는 제434조의 규정에 의한 주주총회의 결의와 법원의 인가를 얻어서 주식을 액면미달의 가액으로 발행할 수 있다.
- ②전항의 주주총회의 결의에서는 주식의 최저발행가액을 정하여야 한다.
- ③법원은 회사의 현황과 제반사정을 참작하여 최저발행가액을 변경하여 인가할 수 있다. 이 경우에

법원은 회사의 재산상태 기타 필요한 사항을 조사하게 하기 위하여 검사인을 선임할 수 있다.

④제1항의 주식은 법원의 인가를 얻은 날로부터 1월내에 발행하여야 한다. 법원은 이 기간을 연장하여 인가할 수 있다.

#### **제418조 (신주인수권의 내용 및 배정일의 지정·공고)**

①주주는 그가 가진 주식 수에 따라서 신주의 배정을 받을 권리가 있다.

②회사는 제1항의 규정에 불구하고 정관에 정하는 바에 따라 주주 외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만, 이 경우에는 신기술의 도입, 재무구조의 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우에 한한다.

③회사는 일정한 날을 정하여 그 날에 주주명부에 기재된 주주가 제1항의 권리를 가진다는 뜻과 신주인수권을 양도할 수 있을 경우에는 그 뜻을 그 날의 2주간전에 공고하여야 한다. 그러나 그 날이 제354조제1항의 기간 중인 때에는 그 기간의 초일의 2주간전에 이를 공고하여야 한다.

④ 제2항에 따라 주주 외의 자에게 신주를 배정하는 경우 회사는 제416조제1호, 제2호, 제2호의2, 제3호 및 제4호에서 정하는 사항을 그 납입기일의 2주 전까지 주주에게 통지하거나 공고하여야 한다.

#### **제419조 (신주인수권자에 대한 최고)**

①회사는 신주의 인수권을 가진 자에 대하여 그 인수권을 가지는 주식의 종류 및 수와 일정한 기일까지 주식인수의 청약을 하지 아니하면 그 권리를 잃는다는 뜻을 통지하여야 한다. 이 경우 제416조제5호 및 제6호에 규정한 사항의 정함이 있는 때에는 그 내용도 통지하여야 한다.

②제1항의 통지는 제1항의 기일의 2주간전에 이를 하여야 한다.

③제1항의 통지에도 불구하고 그 기일까지 주식인수의 청약을 하지 아니한 때에는 신주의 인수권을 가진 자는 그 권리를 잃는다.

#### **제420조 (주식청약서)**

이사는 주식청약서를 작성하여 다음의 사항을 적어야 한다.

1. 제289조제1항제2호 내지 제4호에 기재한 사항
2. 제302조제2항제7호·제9호 및 제10호에 기재한 사항
3. 제416조제1호 내지 제4호에 기재한 사항
4. 제417조에 따른 주식을 발행한 경우에는 그 발행조건과 미상각액(未償却額)
5. 주주에 대한 신주인수권의 제한에 관한 사항 또는 특정한 제삼자에게 이를 부여할 것을 정한 때에는 그 사항
6. 주식발행의 결의연월일

#### **제420조의2 (신주인수권증서의 발행)**

①제416조제5호에 규정한 사항을 정한 경우에 회사는 동조제6호의 정함이 있는 때에는 그 정함에 따라, 그 정함이 없는 때에는 제419조제1항의 기일의 2주간전에 신주인수권증서를 발행하여야 한다.

②신주인수권증서에는 다음 사항과 번호를 기재하고 이사가 기명날인 또는 서명하여야 한다.

1. 신주인수권증서라는 뜻의 표시
2. 제420조에 규정한 사항
3. 신주인수권의 목적인 주식의 종류와 수
4. 일정기일까지 주식의 청약을 하지 아니할 때에는 그 권리를 잃는다는 뜻

#### **제420조의3 (신주인수권의 양도)**

①신주인수권의 양도는 신주인수권증서의 교부에 의하에서만 이를 행한다.

②제336조제2항 및 수표법 제21조의 규정은 신주인수권증서에 관하여 이를 준용한다.

#### 제420조의4 (신주인수권의 전자등록)

회사는 신주인수권증서를 발행하는 대신 정관으로 정하는 바에 따라 전자등록기관의 전자등록부에 신주인수권을 등록할 수 있다. 이 경우 제356조의2제2항부터 제4항까지의 규정을 준용한다.

#### 제420조의5(신주인수권증서에 의한 청약)

①신주인수권증서를 발행한 경우에는 신주인수권증서에 의하여 주식의 청약을 한다. 이 경우에는 제302조제1항의 규정을 준용한다.

②신주인수권증서를 상실한 자는 주식청약서에 의하여 주식의 청약을 할 수 있다. 그러나 그 청약은 신주인수권증서에 의한 청약이 있는 때에는 그 효력을 잃는다.

#### 제421조 (주식에 대한 납입)

① 이사는 신주의 인수인으로 하여금 그 배정한 주수(株數)에 따라 납입기일에 그 인수한 주식에 대한 인수가액의 전액을 납입시켜야 한다.

② 신주의 인수인은 회사의 동의 없이 제1항의 납입채무와 주식회사에 대한 채권을 상계할 수 없다.

#### 제422조 (현물출자의 검사)

①현물출자를 하는 자가 있는 경우에는 이사는 제416조제4호의 사항을 조사하게 하기 위하여 검사인의 선임을 법원에 청구하여야 한다. 이 경우 공인된 감정인의 감정으로 검사인의 조사에 갈음할 수 있다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

1. 제416조제4호의 현물출자의 목적인 재산의 가액이 자본금의 5분의 1을 초과하지 아니하고 대통령령으로 정한 금액을 초과하지 아니하는 경우
2. 제416조제4호의 현물출자의 목적인 재산이 거래소의 시세 있는 유가증권인 경우 제416조 본문에 따라 결정된 가격이 대통령령으로 정한 방법으로 산정된 시세를 초과하지 아니하는 경우
3. 변제기가 돌아온 회사에 대한 금전채권을 출자의 목적으로 하는 경우로서 그 가액이 회사장부에 적혀 있는 가액을 초과하지 아니하는 경우
4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지의 규정에 준하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

③법원은 검사인의 조사보고서 또는 감정인 감정결과를 심사하여 제1항의 사항을 부당하다고 인정한 때에는 이를 변경하여 이사와 현물출자를 한 자에게 통고할 수 있다.

④전항의 변경에 불복하는 현물출자를 한 자는 그 주식의 인수를 취소할 수 있다.

⑤법원의 통고가 있는 후 2주내에 주식의 인수를 취소한 현물출자를 한 자가 없는 때에는 제1항의 사항은 통고에 따라 변경된 것으로 본다.

#### 제423조 (주주가 되는 시기, 납입해태의 효과)

①신주의 인수인은 납입 또는 현물출자의 이행을 한 때에는 납입기일의 다음 날로부터 주주의 권리의무가 있다. 이 경우 제350조제3항 후단의 규정을 준용한다.

②신주의 인수인이 납입기일에 납입 또는 현물출자의 이행을 하지 아니한 때에는 그 권리를 잃는다.

③제2항의 규정은 신주의 인수인에 대한 손해배상의 청구에 영향을 미치지 아니한다.

#### 제424조 (유지청구권)

회사가 법령 또는 정관에 위반하거나 현저하게 불공정한 방법에 의하여 주식을 발행함으로써 주주가 불이익을 받을 염려가 있는 경우에는 그 주주는 회사에 대하여 그 발행을 유지할 것을 청구할 수 있다.



#### **제424조의2 (불공정한 가액으로 주식을 인수한 자의 책임)**

- ①이사와 통모하여 현저하게 불공정한 발행가액으로 주식을 인수한 자는 회사에 대하여 공정한 발행가액과의 차액에 상당한 금액을 지급할 의무가 있다.
- ②제403조 내지 제406조의 규정은 제1항의 지급을 청구하는 소에 관하여 이를 준용한다.
- ③제1항 및 제2항의 규정은 이사의 회사 또는 주주에 대한 손해배상의 책임에 영향을 미치지 아니한다.

#### **제425조 (준용규정)**

- ①제302조제1항, 제3항, 제303조, 제305조제2항, 제3항, 제306조, 제318조와 제319조의 규정은 신주의 발행에 준용한다.
- ②제305조제2항의 규정은 신주인수권증서를 발행하는 경우에 이를 준용한다.

#### **제426조 (미상각액의 등기)**

제417조에 따른 주식을 발행한 경우에 주식의 발행에 따른 변경등기에는 미상각액을 등기하여야 한다.

#### **제427조 (인수의 무효주장, 취소의 제한)**

신주의 발행으로 인한 변경등기를 한 날로부터 1년을 경과한 후에는 신주를 인수한 자는 주식청약서 또는 신주인수권증서의 요건의 흠결을 이유로 하여 그 인수의 무효를 주장하거나 사기, 강박 또는 착오를 이유로 하여 그 인수를 취소하지 못한다. 그 주식에 대하여 주주의 권리를 행사한 때에도 같다.

#### **제428조 (이사의 인수담보책임)**

- ①신주의 발행으로 인한 변경등기가 있는 후에 아직 인수하지 아니한 주식이 있거나 주식인수의 청약이 취소된 때에는 이사가 이를 공동으로 인수한 것으로 본다.
- ②전항의 규정은 이사에 대한 손해배상의 청구에 영향을 미치지 아니한다.

#### **제429조 (신주발행무효의 소)**

신주발행의 무효는 주주·이사 또는 감사에 한하여 신주를 발행한 날로부터 6월내에 소만으로 이를 주장할 수 있다.

#### **제430조 (준용규정)**

제186조 내지 제189조·제190조 본문·제191조·제192조 및 제377조의 규정은 제429조의 소에 관하여 이를 준용한다.

#### **제431조 (신주발행무효판결의 효력)**

- ①신주발행무효의 판결이 확정된 때에는 신주는 장래에 대하여 그 효력을 잃는다.
- ②전항의 경우에는 회사는 지체없이 그 뜻과 일정한 기간내에 신주의 주권을 회사에 제출할 것을 공고하고 주주명부에 기재된 주주와 질권자에 대하여는 각별로 그 통지를 하여야 한다. 그러나 그 기간은 3월 이상으로 하여야 한다.

#### **제432조 (무효판결과 주주에의 환급)**

- ①신주발행무효의 판결이 확정된 때에는 회사는 신주의 주주에 대하여 그 납입한 금액을 반환하여야 한다.
- ②전항의 금액이 전조제1항의 판결확정시의 회사의 재산상태에 비추어 현저하게 부당한 때에는 법원은 회사 또는 전항의 주주의 청구에 의하여 그 금액의 증감을 명할 수 있다.

③ 제339조와 제340조 제1항, 제2항의 규정은 제1항의 경우에 준용한다.

또한 당사는 공모부동산투자회사의 특례를 받아 환매금지형집합투자기구의 신주발행 제한 규정인 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제230조의 적용을 받지 않습니다.

#### 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

##### 제230조 (환매금지형집합투자기구)

- ① 투자신탁·투자유한회사·투자합자회사·투자유한책임회사·투자합자조합 및 투자익명조합을 설정·설립하고자 하는 집합투자업자 또는 투자회사의 발기인(이하 이 절에서 "집합투자업자등"이라 한다)은 제235조 제1항에 불구하고 존속기간을 정한 집합투자기구에 대하여만 집합투자증권의 환매를 청구할 수 없는 집합투자기구(이하 이 조에서 "환매금지형집합투자기구"라 한다)를 설정·설립할 수 있다.
- ② 투자신탁이나 투자익명조합의 집합투자업자 또는 투자회사등은 기존 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 등 대통령령으로 정하는 때에만 환매금지형집합투자기구의 집합투자증권을 추가로 발행할 수 있다.

또한 회사 정관 제13조 제1항에 따라 회사는 이사회 결의로 신주를 발행할 수 있습니다.  
또한 회사 정관 제13조 제3항에 따라 주주우선 방식의 증자가 가능합니다.

#### 「정관」

##### 제13조 (신주인수권)

- ① 회사는 회사가 발행할 주식의 총 수 범위 내에서 이사회 결의로 신주를 발행할 수 있다.
- ② 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 그가 가진 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정 받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회 결의에 의한다.
- ③ 제2항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 회사는 이사회 결의로 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만 회사는 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하기 전까지는 그러하지 아니하다(이하 “영업인가” 또는 “등록”이라고 하면 부투법에 따른 영업인가 또는 등록을 의미한다).
1. 회사가 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 1년 6개월 이내에 영업인가 또는 등록 신청시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행하는 경우
2. 제42조 제2항 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
3. 자본시장법 제165조의6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우
4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우
- ④ 제2항 및 제3항의 규정에 불구하고, 제12조에 의하여 회사의 주식에 상장된 이후에는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 이 경우 상장 이전에 발행된 주식의 수는 다음 각 호의 한도에서 차감하지 아니한다.
1. 발행주식총수의 100분의 40을 초과하지 않는 범위 내에서 제42조 제2항 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우

2. 자본시장법 제165조의6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우

### 3. 주주우선공모 방식 유상증자 선정 경위

회사는 상법상 주식회사이며, 상법상 주식회사가 그 성립 이후에 신주를 발행하는 경우 주주는 상법 제418조에 의해 신주를 배정받을 권리가 있습니다. 해당 권리를 보장하는 이유는 주주의 지분율 희석 등을 방지하여 주주 권익을 보호하기 위함으로 풀이됩니다. 회사는 주주분들의 권익을 최대한 보장하는 방법의 유상증자를 진행하고자, 일반공모 유상증자를 진행하되 기존 주주의 신주를 배정받을 권리를 배제하지 않고 주주가 우선적으로 청약에 참여할 수 있는 주주우선공모 증자 방법을 선택하였습니다. 추가로, 주주우선공모는 주주 청약에서 미달된 잔여 주식에 대하여 불특정 다수인을 대상으로 일반공모를 실시함으로써 실권율을 최소화할 수 있다는 장점도 지니고 있습니다.

한편, 회사의 사업계획상 부동산투자회사 본연의 목적인 배당가능이익 확대를 통한배당금 확대로 주주가치 환원을 달성하기 위해서는 금번 공모 유상증자를 통해 미국 텍사스주에 위치해 있는 Academy Sports Houston 물류시설을 신규 자산으로 취득할 예정입니다.

### 4. 발행가액 산정 방법

「부동산투자회사법」 제18조에는 신주의 발행조건이 명시되어 있으며, 「부동산투자회사법 시행령」 제15조에 따라 회사의 주식 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 100분의 70 이상이어야 합니다.

#### [부동산투자회사법]

##### 제18조(발행조건)

- ① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.
- ② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.

## [부동산투자회사법 시행령]

### 제15조 (주식의 발행가액)

법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 이사회가 정한다.

1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수

가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.

나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.

다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법

라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법

2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

이에 따라 2023년 10월 05일 당사의 이사회는 '제1부 모집 또는 매출에 관한 사항 -3. 모집 예정금액'에 기재된 발행가액 산정 방법 및 하기의 내용으로 신주를 발행하기로 결의하였습니다.

## 가. 모집의 내용

### (1) 모집방법: 주주우선공모

모 집 대 상	주 수(%)	비 고
구주주 청약	24,510,000주 (100.00%)	- 구주 1주당 신주 배정비율 : 1주당 주 0.8434273916 - 신주배정 기준일 : 2023년 10월 20일(예정)
일반모집 청약	-	- 구주주 청약에서 미청약주식이 발생한 경우 이를 대상으로 일반에 공모
합 계	24,510,000주 (100.00%)	-

주1) 금번 실시하는 유상증자는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제165조의6 및 당사의 정관에 의거하여 주주우선공모증자방식으로 이루어집니다.

주2) 당사는 부동산투자회사법에 따라 임직원이 없는 서류상 회사이므로 우리사주조합이 결성되어 있지 않으며, 금번 유상증자는 우리사주조합 배정 물량이 없습니다.

주3) 상기 일반공모를 실시한 이후에도 미청약 상태로 남은 잔여주식에 대하여는 미발행 처리합니다.

### ▶ 구주주 1주당 배정비율 산출근거

구 분	상세내역
A. 보통주식수	29,060,000주
B. 우선주식수	0주

C. 발행주식총수 (A+B)	29,060,000주
D. 자기주식수 및 자기주식신탁	-
E. 자기주식을 제외한 발행주식총수 (C-D)	29,060,000주
F. 유상증자 주식수	24,510,000주
G. 증자비율 (F/C)	84.34%
H. 구주주 배정주식수	24,510,000주
I. 구주주 1주당 배정주식수 (H/E)	0.8434273916주

주) 구주주의 청약단위는 1주로 하며, 구주주별 청약한도는 신주배정기준일 현재 주주명부에 기재된 소유주식 1주당 신주배정비율인 0.8434273916주를 곱하여 산정된 배정한도주식수(단, 1주 미만은 절사)로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

(i) 구주주 청약한도 = 배정한도 주식수

(ii) 배정한도 주식수 = 보유주식수 x 신주배정비율(84.34%) (단, 1주 미만 절사)

## (2) 모집조건

항 목		내 용
모집 또는 매출주식의 수		기명식 보통주 24,510,000주
주당 모집가액 또는 매출가액	예정가액	2,340원
	확정가액	-
모집총액 또는 매출총액	예정가액	57,353,400,000원
	확정가액	-
청 약 단 위		1) 구주주 구주주의 청약단위는 1주로 합니다.
		2) 일반공모 일반공모주식의 1계좌당 최소 청약한도는 10주이며, 일반공모 청약자의 청약한도는 "일반공모 배정분"의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.
		구분
		청약단위
		10주 이상 100주 이하 10주 단위
		100주 초과 500주 이하 50주 단위
		500주 초과 1,000주 이하 100주 단위
		1,000주 초과 5,000주 이하 500주 단위
		5,000주 초과 10,000주 이하 1,000주 단위
		10,000주 초과 50,000주 이하 5,000주 단위
		50,000주 초과 100,000주 이하 10,000주 단위
		100,000주 초과 500,000주 이하 50,000주 단위
		500,000주 초과 1,000,000주 이하 100,000주 단위
		1,000,000주 초과 5,000,000주 이하 500,000주 단위
		5,000,000주 초과 10,000,000주 이하 1,000,000주 단위

			<table><tr><td>과</td><td>이하</td><td>위</td></tr><tr><td colspan="2">10,000,000주 초과</td><td>5,000,000주 단위</td></tr></table>			과	이하	위	10,000,000주 초과		5,000,000주 단위
			과	이하	위						
10,000,000주 초과		5,000,000주 단위									
청약기일	구주주	개시일	2023년 11월 15일								
		종료일	2023년 11월 16일								
	일반공모	개시일	2023년 11월 20일								
		종료일	2023년 11월 21일								
청약증거금			청약금액의 100%								
납입기일			2023년 11월 23일								
배당기산일(결산일)			2023-10-01								

주1) 본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정 요구 등이 발생할 경우에는 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 증권신고서의 효력 발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 유가증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 유가증권에 대한 투자는 전적으로 주주 및 투자자에게 귀속됩니다.

## 나. 모집의 절차

### (1) 모집 일자 및 방법

구 분	일 자	매 체
신주발행(신주배정기준일)의 공고	2023년 10월 05일	1) 당사 인터넷 홈페이지 ( <a href="http://www.globalreit.miraeasset.com">http://www.globalreit.miraeasset.com</a> )
모집 또는 매출가액 확정 공고	2023년 11월 13일	1) 당사 인터넷 홈페이지 ( <a href="http://www.globalreit.miraeasset.com">http://www.globalreit.miraeasset.com</a> )
일반공모 청약공고	2023년 11월 17일	1) 당사 인터넷 홈페이지 ( <a href="http://www.globalreit.miraeasset.com">http://www.globalreit.miraeasset.com</a> ) 2) 신한투자증권(주) 홈페이지 ( <a href="http://www.shinhansec.com">http://www.shinhansec.com</a> ) 3) 한국투자증권(주) 홈페이지 ( <a href="http://www.securities.koreainvestment.com">http://www.securities.koreainvestment.com</a> ) 4) DB금융투자(주) 홈페이지 ( <a href="http://www.db-fi.com">http://www.db-fi.com</a> )
일반공모 배정공고	2023년 11월 23일	1) 신한투자증권(주) 홈페이지 ( <a href="http://www.shinhansec.com">http://www.shinhansec.com</a> ) 2) 한국투자증권(주) 홈페이지 ( <a href="http://www.securities.koreainvestment.com">http://www.securities.koreainvestment.com</a> ) 3) DB금융투자(주) 홈페이지 ( <a href="http://www.db-fi.com">http://www.db-fi.com</a> )

주) 일반공모 청약공고는 발행회사 및 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사의 홈페이지에 게시하고 일반공모 배정공고는 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사의 홈페이지에 게시함으로써 개별통지를 갈음합니다.

### ■ 공모일정 등에 관한 사항

일자	증자절차	비고
2023-10-05	신주발행 이사회결의	-
2023-10-05	신주발행 및 기준일 공고	당사 인터넷 홈페이지 ( <a href="http://www.globalreit.miraeasset.com">http://www.globalreit.miraeasset.com</a> )
2023-10-05	증권신고서 제출	-
2023-10-17	예정발행가액 확정	신주배정기준일 3거래일 전
2023-10-19	권리락	-

2023-10-20	신주배정 기준일	주주확정
2023-10-31	신주배정 통지	-
2023-11-10	확정 발행가액 산정	구주주 청약초일 3거래일 전
2023-11-13	확정 발행가액 공고	당사 인터넷 홈페이지 ( <a href="http://www.globalreit.miraeasset.com">http://www.globalreit.miraeasset.com</a> )
2023-11-15 ~ 2023-11-16	구주주청약	-
2023-11-17	일반공모 청약 공고	당사 인터넷 홈페이지 ( <a href="http://www.globalreit.miraeasset.com">http://www.globalreit.miraeasset.com</a> ) 신한투자증권(주) 홈페이지 ( <a href="http://www.shinhansec.com">http://www.shinhansec.com</a> ) 한국투자증권(주) 홈페이지 ( <a href="http://www.securities.koreainvestment.com">http://www.securities.koreainvestment.com</a> ) DB금융투자(주) 홈페이지 ( <a href="http://www.db-fi.com">http://www.db-fi.com</a> )
2023-11-20 ~ 2023-11-21	일반공모 청약	-
2023-11-23	주금납입 / 환불	-
2023-12-06	신주의 유통개시일	유상증자 신주 추가상장예정일

주) 본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 정정요구 등에 따라 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 증권신고서의 효력 발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 유가증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 유가증권에 대한 투자는 전적으로 주주 및 투자자에게 귀속됩니다.

## (2) 청약방법

### [청약취급처 및 청약일]

청약대상자		청약취급처	청약일
구주주청약	특별계좌 보유자 (기존 "명부주주")	공동대표모집주선회사(신한투자증권(주), 한국투자증권(주)) 본 · 지점	2023.11.15 ~2023.11.16
	일반주주 (기존 "실질주주")	1) 주주확정일 현재 ㈜미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사 주식을 예약하고 있는 당해 증권회사 본 · 지점 2) 공동대표모집주선회사(신한투자증권(주), 한국투자증권(주)) 본 · 지점	
일반공모청약		공동대표모집주선회사 및 모집주선회사(신한투자증권(주), 한국투자증권(주), DB금융투자(주)) 본 · 지점	2023.11.20 ~2023.11.21

1) 구주주 청약 : 구주주 중 주권을 증권회사에 예약한 주주(기존 '실질주주')는 주권을 예약한 증권회사의 본 · 지점 및 "공동대표모집주선회사"의 본 · 지점에서 청약할 수 있습니다. 다만, 구주주 중 명의개서대행기관 특별계좌에 주식을 가지고 있는 주주(기존 '명부주주')는 신주배정통지서를 첨부하여 실명확인증표를 제시한 후 "공동대표모집주선회사"의 본 · 지점에서 청약할 수 있습니다. 청약시에는 소정의 청약서 2통에 필요한 사항을 기입하여 청약증거금과 함께 제출하여야 합니다.

2) 일반공모 청약 : "공동대표모집주선회사 및 모집주선회사"의 본 · 지점(청약사무취급처)에서 사전에 정하여 공시하는 청약방법에 따라 청약사무취급처에 실명확인증표와 소정의 청약서, 청약증거금을 제시하고 청약합니다. 일반청약자의 청약 시, 각 청약처별 다중청약은 가하나, 한개의 청약처에서 이중청약은 불가능하며, 집합투자기구 중 운용주체가 다른 집합

투자기구를 제외한 청약자의 한 개의 청약처에 대한 복수청약은 불가능합니다. 또한 청약일 현재 청약취급사무처에 청약가능한 위탁 계좌 보유 고객에 한하여 청약하실 수 있으며, 청약종일까지 계좌개설 후 청약이 가능합니다.

3) 청약은 청약주식의 단위에 따라 이루어질 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.

4) 본 유상증자에 청약하고자 하는 투자자(자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조 제5항에 규정된 전문투자자 및 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제132조에 따라 투자설명서의 교부가 면제되는 자 제외)는 청약 전 반드시 투자설명서를 교부 받아야 하고, 이를 확인하는 서류에 서명 또는 기명날인하여야 합니다.

#### 5) 기타

① 일반공모 배정을 함에 있어 이중청약이 있는 경우에는 그 청약자의 청약 전부를 청약하지 아니한 것으로 봅니다. 단, 구주주가 신주배정비율에 따라 배정받은 주식을 청약한 후 일반공모에 참여하는 경우에는 금지되는 이중청약이 있는 경우로 보지 않습니다.

② 1인당 청약한도를 초과하는 청약부분에 대하여는 청약이 없는 것으로 합니다.

③ 청약자는 '금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률'에 의거 실지 명의에 의해 청약해야 합니다.

④ 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제180조의4 및 같은 법 시행령 제208조의4제1항에 따라 2023년 10월 06일부터 2023년 11월 10일까지 공매도를 하거나 공매도 주문을 위탁한 자는 금번 모집(매출)에 청약할 수 없으며, 이를 위반하여 주식을 취득할 경우 같은 법 제429조의3제2항에 따라 과징금이 부과될 수 있습니다. 다만 모집(매출)가액의 공정한 가격형성을 저해하지 않는 경우로서 같은 법 시행령 제208조의4제2항 및 「금융투자업규정」 제6-34조에 해당할 경우에는 예외적으로 주식 취득이 허용됩니다.

#### [예외적으로 모집(매출)에 따른 주식 취득이 허용되는 경우]

① 모집(매출)에 따른 주식 취득이 금지되는 공매도 거래 기간 중에 전체 공매도 주문수량보다 많은 수량의 주식을 가격경쟁에 의한 거래 방식으로 매수한 경우 (매매계약 체결일 기준으로 정규시장의 매매거래시간에 매수한 경우로 한정)

② 한국거래소의 증권시장업무규정 또는 파생상품시장업무규정에서 정한 유동성 공급 및 시장조성 목적을 위해 해당 주식을 공매도하거나 공매도 주문을 위탁한 경우

③ 동일한 법인 내에서 모집(매출)에 따른 주식 취득 참여가 금지되는 공매도 거래 기간 중 공매도를 하지 않거나 공매도 주문을 위탁하지 않은 독립거래단위(\*)가 모집(매출)에 따른 주식을 취득하는 경우

(\*) 금융투자업규정 제6-30조 제5항에 따라 의사결정이 독립적이고 상이한 증권계좌를 사용하는 등의 요건을 갖춘 거래단위



### (3) 청약한도 및 청약단위

① 구주주의 개인별 청약한도는 '신주배정기준일' 18시 00분 현재 주주명부에 기재된 소유주식 1주당 신주배정비율인 0.8434273916주를 곱하여 산정된 배정주식수로 하되, 1주 미만은 절사합니다. 단, '신주배정기준일' 현재 신주의 배정비율은 자기주식의 변동, 주식매수매수선택권의 행사, 주식관련사채의 전환(행사) 등으로 인하여 변경될 수 있습니다.

② 일반공모 청약자의 청약한도는 일반공모 총 공모주식수 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 간주합니다.

[ 청약주식별 청약단위 ]

구분		청약단위
10주 이상	100주 이하	10주 단위
100주 초과	500주 이하	50주 단위
500주 초과	1,000주 이하	100주 단위
1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위
5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위
10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주 단위
50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주 단위
100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주 단위
500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주 단위
1,000,000주 초과	5,000,000주 이하	500,000주 단위
5,000,000주 초과	10,000,000주 이하	1,000,000주 단위
10,000,000주 초과		5,000,000주 단위

### (4) 청약결과 배정방법

1) 구주주 청약: 신주배정기준일(2023년 10월 20일 예정) 18:00 현재 주주명부에 등재된 구주주에게 본 주식을 1주당 0.8434273916주를 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) 일반공모 청약: 상기 구주주 청약 결과 발생한 실권주 및 단수주는 아래와 같이 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사가 일반에게 공모합니다. 일반공모에 관한 배정수량 계산시에 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사의 각 청약물량(공동대표모집주선회사 및 모집주선회사의 각 청약처에서 일반공모 방식으로 접수를 받은 청약주식수를 의미하며, 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사에 대하여 각 개별적으로 산정한다.)에 대해서는 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사의 총청약물량(공동대표모집주선회사 및 모집주선회사가 일반공모 방식으로 접수를 받은 청약물량의 합을 말한다)을 일반공모 배정분 주식수로 나눈 통합청약경쟁률에 따라 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사의 각 청약자에 배정하는 방식(이하 "통합배정"이라 한다)으로 합니다.

(i) 일반공모에 관한 배정시 '총 청약수량'이 일반공모 배정분 주식수를 초과하는 경우에는 통합청약경쟁률에 따라 5사 6입을 원칙으로 안분 배정하여 잔여주식이 최소화되도록 합니다. 이후 최종 잔여주식은 최대청약자부터 순차적으로 우선 배정하되, 동순위 최대청약자가 최종 잔여주식보다 많은 경우에는 '공동대표모집주선회사 및 모집주선회사'가 합리적으로 판단하여 배정합니다.

(ii) 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사의 총청약물량이 일반공모 배정분 주식수에 미달하는 경우, 각 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사가 접수한 청약주식수대로 배정하며, 배정 후 발생하는 잔여주식은 미발행 처리합니다.

#### (5) 투자설명서 교부의무

▶ 2009년 2월 4일부터 시행된 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률'에 따라, 동법 제124조에 의거, 금번 유상증자의 청약에 참여하시는 투자자께서는 투자설명서를 의무적으로 교부 받으셔야 합니다.

▶ 금번 유상증자에 청약하고자 하는 투자자(동법 제9조 제5항에 규정된 전문투자자 및 동법 시행령 제132조에 따라 투자설명서의 교부가 면제되는자 제외)께서는 청약하시기 전, 본 투자설명서의 교부에 대한 확인 등의 절차를 수행하지 아니하면, 금번 유상증자의 청약에 참여하실 수 없음에 유의하시기 바랍니다.

▶ 투자설명서 수령거부 의사표시는 서면, 전화, 전신, 모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 가능합니다.

#### 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

##### 제9조 (그 밖의 용어의 정의)

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

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

##### 제124조 (정당한 투자설명서의 사용)

① 누구든지 증권신고의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 자(전문투자자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자를 제외한다)에게 제123조에 적합한 투자설명서(집합투자증권의 경우 투자자가 제123조에 따른 투자설명서의 교부를 별도로 요청하지 아니하는 경우에는 제2항제3호에 따른 간이투자설명서를 말한다. 이하 이 항 및 제132조에서 같다)를 미리 교부하지 아니하면 그 증권을 취득하

게 하거나 매도하여서는 아니 된다. 이 경우 투자설명서가 제436조에 따른 전자문서의 방법에 따르는 때에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 이를 교부한 것으로 본다. <개정 2013.5.28.>

1. 전자문서에 의하여 투자설명서를 받는 것을 전자문서를 받을 자(이하 "전자문서수신자"라 한다)가 동의할 것

2. 전자문서수신자가 전자문서를 받을 전자전달매체의 종류와 장소를 지정할 것

3. 전자문서수신자가 그 전자문서를 받은 사실이 확인될 것

4. 전자문서의 내용이 서면에 의한 투자설명서의 내용과 동일할 것

#### 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」

#### 제11조 (증권의 모집·매출)

① 법 제9조제7항 및 제9항에 따라 50인을 산출하는 경우에는 청약의 권유를 하는 날 이전 6개월 이내에 해당 증권과 같은 종류의 증권에 대하여 모집이나 매출에 의하지 아니하고 청약의 권유를 받은 자를 합산한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 합산 대상자에서 제외한다. <개정 2009.10.1., 2010.12.7., 2013.6.21., 2013.8.27., 2016.6.28., 2016.7.28.>

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 전문가

가. 전문투자자

나. 삭제 <2016.6.28.>

다. 「공인회계사법」에 따른 회계법인

라. 신용평가회사(법 제335조의3에 따라 신용평가업인가를 받은 자를 말한다. 이하 같다)

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

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

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 연고자

가. 발행인의 최대주주[「금융회사의 지배구조에 관한 법률」 제2조제6호가목에 따른 최대주주를 말한다. 이 경우 "금융회사"는 "법인"으로 보고, "발행주식(출자지분을 포함한다. 이하 같다)"은 "발행주식"으로 본다. 이하 같다]와 발행주식 총수의 100분의 5 이상을 소유한 주주

나. 발행인의 임원(「상법」 제401조의2제1항 각 호의 자를 포함한다. 이하 이 호에서 같다) 및 「근로복지기본법」에 따른 우리사주조합원

다. 발행인의 계열회사와 그 임원

라. 발행인이 주권비상장법인(주권을 모집하거나 매출한 실적이 있는 법인은 제외한다)인 경우에는 그 주주

마. 외국 법령에 따라 설립된 외국 기업인 발행인이 종업원의 복지증진을 위한 주식매수제도 등에 따라 국내 계열회사의 임직원에게 해당 외국 기업의 주식을 매각하는 경우에는 그 국내 계열회사의 임직원

바. 발행인이 설립 중인 회사인 경우에는 그 발기인

사. 그 밖에 발행인의 재무상황이나 사업내용 등을 잘 알 수 있는 연고자로서 금융위원회가 정하여 고시하는 자

#### 제132조 (투자설명서의 교부가 면제되는 자)

법 제124조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. <개정 2009. 7. 1., 2013. 6. 21., 2021. 1. 5.>

1. 제11조 제1항 제1호 다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자

1의2. 제11조 제2항 제2호 및 제3호에 해당하는 자

2. 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화·전신·팩스, 전자우편 및 이와 비슷한 전자

통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자

3. 이미 취득한 것과 같은 집합투자증권을 계속하여 추가로 취득하려는 자. 다만, 해당 집합투자증권의 투자설명서의 내용이 직전에 교부한 투자설명서의 내용과 같은 경우만 해당한다.

1) 교부장소 : 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사의 본점 및 지점

2) 교부방법

※ 투자설명서 교부방법 및 일시

구분	교부방법	교부일시
구주주 청약자	아래 1), 2) 및 3)을 병행 1) 우편 송부 2) 공동대표모집주선회사의 본점 및 지점에서 교부 3) 공동대표모집주선회사의 홈페이지나 HTS에서 교부	1) 우편송부시: 구주주 청약 초일인 2023년 11월 15일 이전 수취 가능 2) 공동대표모집주선회사의 본점 및 지점: 구주주 청약 종료일(2023년 11월 16일)까지 3) 공동대표모집주선회사의 홈페이지 또는 HTS에서 교부: 구주주 청약 종료일(2023년 11월 16일)까지
일반청약자	아래 1) 및 2)를 병행 1) 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사의 본점 및 지점에서 교부 2) 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사의 홈페이지나 HTS에서 교부	1) 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사의 본점 및 지점: 일반공모 청약 종료일(2023년 11월 21일)까지 2) 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사의 홈페이지 또는 HTS에서 교부: 일반공모 청약 종료일(2023년 11월 21일)까지

① 구주주 교부방법

- 구주주에 대해서는 투자설명서를 우편으로 교부할 예정입니다. 다만, 공동대표 모집주선회사를 통해 구주주 청약을 하시는 주주께서는 공동대표모집주선회사의 홈페이지 또는 HTS, MTS를 통해서도 투자설명서를 교부받으실 수 있습니다.

② 일반청약자 교부 방법

- 원칙적으로 투자설명서는 상기의 교부장소에서 인쇄된 문서의 방법으로 교부합니다.  
- 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사의 홈페이지 또는 HTS, MTS에서 투자설명서를 다운로드 받으실 수 있으며, 다운로드를 완료하신 이후에 청약하실 수 있습니다.  
- 단, 전자문서 수신자의 사전동의 후 수신자가 전자문서의 종류와 장소를 지정한 상태에서 전자문서 수신사실이 확인될 수 있는 경우 전자문서도 가능합니다. 전자문서 형태의 투자설명서는 다음의 요건을 모두 충족하여야 정상적으로 교부된 것으로 간주되어 청약이 가능합니다.

1. 전자문서에 의하여 투자설명서를 받는 것을 전자문서수신자가 동의할 것
2. 전자문서수신자가 전자문서를 받을 전자전달매체의 종류와 장소를 지정할 것
3. 전자문서수신자가 그 전자문서를 받은 사실이 확인될 것
4. 전자문서의 내용이 서면에 의한 투자설명서의 내용과 동일할 것

③ 기타사항

- 본 청약에 참여하고자 하는 투자자는 청약 전 반드시 투자설명서를 교부 받은 후 교부확인서에 서명하여야 합니다.  
- 투자설명서 수령거부 의사표시는 서면, 전화·전신·모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로만 하여야 합니다.

- 투자설명서 교부를 받지 않거나, 수령거부의사를 상기와 같은 방법 등으로 표시하지 않은 경우, 본 유상증자의 청약에 참여할 수 없습니다.
- 전자문서의 방법으로 투자설명서를 교부 받고자 하는 투자자는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제124조 제1항 각호의 요건을 모두 충족하여야 합니다.

### 3) 투자설명서 수령 확인절차

#### ① 우편을 통한 투자설명서 수령 청약자(구주주 청약의 경우)

- 청약하시기 위해 청약처를 방문하셨을 경우, 직접 투자설명서 교부확인서를 작성하시고 청약을 진행하시기 바랍니다.
- HTS 및 MTS를 통한 청약시 투자설명서 수령여부를 확인하여야 청약 가능합니다.
- 유선 청약시에는 각 청약처의 녹취기록을 통해 투자설명서 교부를 확인할 수 있습니다(해당 청약처의 안내를 참고해주시기 바랍니다).

#### ② 지점 방문을 통한 투자설명서 수령시

- 투자설명서 교부확인 후 청약을 진행하시기 바랍니다.

#### ③ 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사의 홈페이지 또는 HTS, MTS를 통한 교부(일반청약의 경우)

- 청약화면에 추가된 투자설명서 다운로드 및 투자설명서 교부 확인에 체크가 선행되어야 청약업무 진행이 가능합니다.

#### ※ 청약자 유형별 청약취급처

- 1) 구주주 중 일반주주(기존 "실질주주") : 주권을 예탁한 증권회사 및 공동대표모집주선회사의 본점 및 지점
- 2) 구주주 중 특별계좌보유자(기존 "명부주주") : 공동대표모집주선회사의 본점 및 지점
- 3) 일반공모 청약자 : 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사의 본점 및 지점

### 4) 기타

- ① 금번 유상증자의 경우, 본 증권신고서의 효력발생 이후, 신주배정기준일 현재 주주명부상 주주에게 투자설명서를 우편으로 발송할 예정입니다. 우편의 반송 등에 의한 사유로 교부를 받지 못하신 투자자께서는, 지점방문을 통해 투자설명서를 교부 받으실 수 있습니다. 다만, 전자문서의 형태로 교부 받으실 경우, '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 제124조 제1항 각호의 요건을 모두 충족해야만 청약이 가능합니다.

- ② 구주주 청약시 공동대표모집주선회사 이외의 증권회사를 이용한 청약 방법 : 해당 증권회사의 청약방법 및 규정에 의해 청약을 진행하시기 바랍니다. 이 경우에도, 본 투자설명서의 교부에 대한 확인 등의 절차를 수행하지 아니하면, 금번 유상증자의 청약에 참여하실 수 없음에 유의하시기 바랍니다.

※ 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제124조, 동법 시행령 제132조에 의해 투자설명서의 교부가 면제되는 대상에게는 투자설명서 교부의무가 없습니다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

#### 제124조 (정당한 투자설명서의 사용)

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

1. 전자문서에 의하여 투자설명서를 받는 것을 전자문서를 받을 자(이하 "전자문서수신자"라 한다)가 동의할 것
2. 전자문서수신자가 전자문서를 받을 전자전달매체의 종류와 장소를 지정할 것
3. 전자문서수신자가 그 전자문서를 받은 사실이 확인될 것
4. 전자문서의 내용이 서면에 의한 투자설명서의 내용과 동일할 것

#### 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」

#### 제132조 (투자설명서의 교부가 면제되는 자)

법 제124조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 제11조 제1항 제1호 다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
- 1의2. 제11조 제2항 제2호 및 제3호에 해당하는 자
2. 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화·전신·팩스, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자
3. 이미 취득한 것과 같은 집합투자증권을 계속하여 추가로 취득하려는 자. 다만, 해당 집합투자증권의 투자설명서의 내용이 직전에 교부한 투자설명서의 내용과 같은 경우만 해당한다.

#### [금융투자회사의 영업 및 업무에 관한 규정]

#### 제2-5조(설명의무 등)

1. (생략)
2. 금융투자회사는 일반투자자를 대상으로 투자권유를 하는 경우에는 해당 일반투자자가 영 제132조제2호에 따라 설명서(금융소비자보호법 제19조제2항의 설명서를 말하고, 제안서, 계약서, 설명서 등 명칭을 불문하며, 법 제123조제1항에 따른 투자설명서 및 집합투자증권의 경우 법 제124조제2항제3호에 따른 간이투자설명서를 포함한다. 이하 같다)의 수령을 거부하는 경우를 제외하고는 투자설명사항을 명시한 설명서를 교부하여야 한다.

#### (6) 청약증거금의 대체, 반환 및 납입에 관한 사항

청약증거금은 청약금액의 100%로 하고, 주금납입기일에 납입금으로 대체하며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

공동대표모집주선회사 및 모집주선회사는 청약자의 주금납입금을 납입기일에 하나은행 종로금융센터에 납입합니다.

#### (7) 주권 교부에 관한 사항

유상증자 신주 유통 개시(예정)일: 2023년 12월 06일 (2019년 9월 16일 전자증권제도가 시행됨에 따라 실물 주권의 교부 없이 각 주주의 보유 증권계좌로 상장일에 주식의 등록발행되어 입고되며, 상장일부터 유통이 가능합니다. 단, 유관기관과의 업무 협의 과정에서 상기 일

정은 변경될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.)

## (8) 기타의 사항

### 1) 신주의 배당기산일

본 공모에 의해 발행되는 신주의 배당기산일은 2023년 10월 01일입니다.

### 2) 정보이용제한

공동대표모집주선회사인 신한투자증권 및 한국투자증권과 모집주선회사인 DB금융투자는 모집주선계약의 이행과 관련하여 입수한 정보 등을 제3자에게 누설하거나 발행회사의 경영 개선 이외의 목적에 이용하여서는 아니됩니다.

### 3) 공매도 거래자의 모집 또는 매출에 따른 주식 취득 제한

자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제180조의4 및 동법 시행령 제208조의4 제1항에 따라 금번 공모에서 2023년 10월 06일부터 2023년 11월 10일까지 당사의 보통주에 대하여 공매도를 하였거나 공매도 주문을 위탁한 자는 금번 모집에 청약할 수 없으며, 이를 위반하여 주식을 취득할 경우 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제429조의3 제2항에 따라 과징금이 부과될 수 있습니다. 다만, 모집가액의 공정한 가격형성을 저해하지 않는 경우로서 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제208조의4 제2항 및 금융투자업규정 제6-34조에 해당하는 경우에는 예외적으로 주식 취득이 허용됩니다.

#### 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제180조의4(공매도 거래자의 모집 또는 매출에 따른 주식 취득 제한)

누구든지 증권시장에 상장된 주식에 대한 모집 또는 매출 계획이 공시된 이후부터 해당 주식의 모집가액 또는 매출가액이 결정되기 전까지 대통령령으로 정하는 기간 동안 모집 또는 매출 대상 주식과 동일한 종목에 대하여 증권시장에서 공매도를 하거나 공매도 주문을 위탁한 경우에는 해당 모집 또는 매출에 따른 주식을 취득하여서는 아니 된다. 다만, 모집가액 또는 매출가액의 공정한 가격형성을 저해하지 아니하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

#### 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제208조의4(공매도 거래자의 모집 또는 매출에 따른 주식 취득 제한)

- ① 법 제180조의4 본문에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 상장주식에 대한 모집 또는 매출 계획이 처음 공시된 날(법 제123조, 제129조, 제130조 및 제391조에 따라 공시된 날 중 가장 빨리 공시된 날을 말한다)의 다음 날부터 해당 공시 또는 변경공시에 따른 모집가액 또는 매출가액이 결정되는 날까지의 기간을 말한다.
- ② 법 제180조의4 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
  1. 제1항에 따른 기간 이내에 전체 공매도 주문수량보다 많은 수량의 주식을 가격경쟁에 의한 거래 방식으로 매수(증권시장업무규정에 따른 정규시장의 매매거래시간에 매수한 경우로 한정한다)한 경우. 이 경우 해당 매수 시점은 매매계약 체결일을 기준으로 한다.
  2. 금융위원회가 정하여 고시하는 바에 따라 해당 주식에 대한 유동성을 공급하기 위해 공매도를 하거나 공매도 주문을 위탁한 경우

3. 그 밖에 제1호 또는 제2호에 준하는 경우로서 증권시장의 원활한 거래를 위해 금융위원회가 정하여 고시하는 사유에 해당하는 경우

「금융투자업규정」 제6-34조(유상증자 참여 예외)

- ① 영 제208조의4 제2항 제2호에서 "금융위원회가 정하여 고시하는 바"란 법 제393조 제1항에 따른 증권시장업무규정에서 정한 유동성 공급 및 시장조성 목적의 거래를 말한다.
- ② 영 제208조의4 제2항 제3호에서 "금융위원회가 정하여 고시하는 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다.
1. 법 제392조 제2항에 따른 파생상품시장업무규정에서 정한 유동성 공급 및 시장조성 목적을 위해 해당 주식을 공매도 하거나 공매도 주문을 위탁한 경우
  2. 동일한 법인 내에서 영 제208조의4 제1항의 기간 중 공매도를 하지 않거나 공매도 주문을 위탁하지 않은 독립거래단위가 모집 또는 매출에 따른 주식을 취득하는 경우

4) 기타

본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정요구 등이 발생할 경우에는 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 증권신고서의 효력발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 집합투자증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 집합투자증권 투자에 대한 책임은 전적으로 투자자에게 귀속됩니다. 또한, 이 집합투자증권은 「예금자보호법」에 의한 보호를 받지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발행할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

## 5. 인수에 관한 사항

신한투자증권(주), 한국투자증권(주), DB금융투자는 당 주주우선공모 유상증자의 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사이며, 투자중개업자로서 타인의 계산으로 증권의 발행·인수에 대한 청약의 권유, 청약, 청약의 승낙을 영업으로 하게 되며, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」상 증권의 인수업무를 수행하지 않습니다.

또한 총 청약주식수가 공모주식수에 미달한 경우 청약물량 전부를 배정한 후 최종 잔여주식은 미발행 처리합니다.

## 6. 상장 및 매매에 관한 사항

[추가 상장 예정 일정]

일자 (예정)	내용
2023년 11월 29일	추가상장 신청
2023년 12월 06일	유상증자 신주 추가상장



- (1) 회사는 환매금지형 투자회사로서 회사가 발행한 주식은 한국거래소(Korea Exchange) 유가증권시장에 상장되어 있습니다.
- (2) 주주는 상장 후 한국거래소 유가증권시장에서 주식을 매도하는 방법에 의해서만 투자자금을 회수할 수 있습니다.
- (3) 그러나 전반적인 시장금리가 상승할 경우 상대적으로 투자매력이 감소하여 주가가 하락하거나, 시장참여자의 부족으로 인해 상장 후 시장에서의 거래가 예상보다 활발하지 않는 등의 사유로 해당 주식의 환금성이 크게 제약 받을 수 있습니다.
- (4) 당사는 유가증권시장 상장규정에 의하여 상장 후 정기보고서 미제출, 감사인 의견 미달, 자본잠식, 매출액 미달, 주가 미달, 시가총액 미달, 파산신청 등, 공시의무 위반, 자산구성요건 미달, 배당요건 미달, 그밖에 거래소가 인정하는 경우 관리종목으로 지정되거나 상장폐지될 수 있습니다.

또한 회사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 신주상장후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 또한 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액 기준 최근 사업연도 30억원 미만인 경우 관리종목지정 될 수 있습니다.

주권상장부동산투자회사의 경우 매출액 기준(30억원 미만)은 신규상장일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니다.

당사는 2021년 05월에 설립되어 정관 제49조 제2항에 따라 최초 사업연도 제1기는 2021년 05월 21일부터 2022년 3월 31일입니다. 또한, 제1기 (2021.05.21~2022.03.31) 매출액 약 83억원, 제2기(2022.04.01~2022.09.30) 매출액 약 120억원, 3기 (2022.10.01~2023.03.31) 매출액 약 136억원을 달성하여 관리종목 편입 가능성은 매우 제한적인 것으로 판단됩니다. 또한, 금번 유상증자를 통해 추가 편입예정 자산으로 인한 매출액 증가 등을 고려할때 관리종목 편입 가능성은 더욱 제한적인 것으로 판단됩니다. 다만, 차후에도 이러한 매출액 관련 관리종목 및 상장폐지 기준에 대한 가능성을 배제할 수 없다는 점을 유의하시기 바랍니다.

[부동산투자회사의 관리종목 지정 및 상장폐지와 관련된 현행 규정]

구분	관리종목 지정 (유가증권시장 상장규정 제129조 제1항)	상장폐지 (유가증권시장 상장규정 제130조 제1항, 제2항)
정기보고서	사업보고서, 반기보고서, 분기보고서의 법정기한 내 미제출	· 사업보고서 미제출로 관리종목으로 지정된 상태에서 해당 사업보고서를 법정 제출기한으로부터 10일 이내 미제출 · 분/반기보고서의 미제출로 관리종목으로 지정된 상태에서 추가로 사업보고서 및 분/반기보고서를 법정 제출기한 내 미제출
감사의견	· 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 의견이 “감사범위 제한에 따른 한정”인 경우 · 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토의견이 “부적정” 또는 “의견거절”인 경우	· 개별재무제표에 대한 감사의견이 “부적정” 또는 “의견거절”인 경우 · “감사범위 제한에 따른 한정” 감사의견으로 인하여 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도에도 개별재무제표에 대한 감사의견이 “감사범위 제한에 따른 한정”인 경우

자본잠식	최근 사업연도 말 현재 자본금의 100분의 50 이상 잠식 (종속회사가 있는 법인은 연결재무제표상의 자본금과 자본 총계(비지배지분을 제외한다)를 기준으로 해당 요건을 적 용)	- 삭제 <2022.12.7>
매출액	- 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부 동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 50억원 미만인 경 우 - 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않 는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 30억원 미만 인 경우	- 삭제 <2022.12.7>
시가총액	상장시가총액이 50억원에 미달인 상태가 30일 동안 계속 되는 경우	시가총액 미달로 관리종목으로 지정된 후 90일동안 다음 중 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우 · 50억원 이상인 상태 10일 이상 지속 · 50억원 이상인 일수가 30일 이상
해산	-	법률에 따른 해산사유 해당시
최종 부도	-	발행한 어음이나 수표가 최종부도로 처리되거나 은행과의 거 래가 정지된 경우
주식 양도	-	주식의 양도가 제한되는 경우. 다만, 법령·정관 등에 따라 양도가 제한되는 경우로서 그 제한 이 유가증권시장의 매매거래를 해치지 않는다고 거래소가 인 정하는 경우에는 이 호를 적용하지 않음.
파산신청 등	「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차개 시신청이나 파산신청이 있는 경우. 다만, 파산신청의 경우 공익 실현과 투자자 보호 등을 고려 하여 관리종목지정이 필요하지 않다고 거래소가 인정하는 경우는 제외.	관리종목 지정 후 회생 미인가 등의 경우 상장적격성 실질심 사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공 익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우
공시의무 위반	다음의 어느 하나에 해당되어 벌점을 부과 받은 경우로서 해당 벌점을 포함하여 과거 1년 이내의 누계벌점이 15점 이상이 되는 경우 · 공시규정 제35조에 따라 불성실공시법인으로 지정된 경 우 · 공시규정 제39조의 개선계획서를 제출하지 않은 경우 · 공시규정 제88조에 따른 공시책임자·공시담당자의 교체 요구에 불응한 경우	다음의 어느 하나에 해당되어 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투 자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경 우 · 공시의무 위반으로 관리종목 지정 후 1년간 불성실공시 누 계벌점 15점 이상 추가 · 공시의무 위반으로 관리종목 지정 후 기업 경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여 고의 또는 중과실로 공시 의무 위반
자산 구성요건	「부동산투자회사법」 제25조제1항(기업구조조정부동산 투자회사의 경우에는 동법 제49조의2제1항제1호)에 따른 자산구성요건을 2분기 계속하여 미달한 경우	관리종목 지정 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못한 경우
배당 요건	「부동산투자회사법」 제28조에 따른 배당요건에 미달	최근 2사업연도간 계속하여 「부동산투자회사법」 제28조의 배당요건에 미달
업무정지	-	업무가 전부 정지되었거나 이에 준하는 상태에 있는 것이 확 인된 경우
경영성과	비개발 위탁관리부동산투자회사가 부동산개발사업에 대한 투자비율이 총자산의 30%를 초과하도록 하는 결정을 한 경우로서 최근 사업연도의 매출액이 300억원 미만인 경우	경영성과 미달로 관리종목으로 지정된 후 1년 이내에 그 사유 를 해소하지 못하는 경우

기타	공익 실현과 투자자 보호를 위하여 거래소가 인정하는 경우	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 상장 또는 상장폐지 심사과정에서 제출한 서류에 투자자 보호와 관련하여 중요한 사항이 거짓으로 기재되어 있거나 누락된 사실이 발견되어, 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 상장폐지가 필요하다고 인정되는 경우</li> </ul>
----	---------------------------------	---

## 제2부 집합투자기구에 관한 사항

### 1. 집합투자기구의 명칭

(주)미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사  
[펀드코드: K5M301DO6132(DO613)]

### 2. 집합투자기구의 연혁

#### 가. 회사의 연혁

시기	내용
2021.05.21	발기인총회 및 회사설립(자본금 3억, 보통주식 300,000주)
2021.06.15	일반사무위탁계약 체결 (신한아이타스주) 자산보관위탁계약 체결 (주국민은행) 자산관리위탁계약 체결 (미래에셋자산운용주)
2021.09.15	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 승인
2021.10.07	일반사무위탁 변경계약 체결(신한아이타스주) 자산관리위탁 변경계약 체결 (미래에셋자산운용주)
2021.10.09	유상증자(보통주식 14,040,000주, 증자 후 자본금 143.4억원)
2021.10.13	자리츠(글로벌제1호리츠) 발행주식 매입 (5,843,716주)
2021.10.14	Amazon Houston 현지자산 매입 (현지법인: MAPS 10550 Ella Blvd Houston LP)
2021.10.22	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 변경인가 승인
2021.10.28	FedEx Tampa 현지자산 매입 (현지법인: MAPS ST Petersburg One LLC)
2021.11.03	유상감자(보통주식 300,000주, 감자 후 자본금 140.4억원)
2021.11.27	유상증자(일반공모) (보통주식 15,020,000주, 증자 후 자본금 290.6억원)
2021.11.29	맵스미국17-1호 수익증권 매입(FedEx Indianapolis)
2021.12.03	유가증권 시장 상장
2022.05.18	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 변경인가 승인 (신규자산 추가 편입)
2022.07.11	증권신고서 철회(신규자산 추가편입)
2023.06.21	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 변경인가 승인 (신규자산 추가 편입)

#### 나. 회사의 본점 소재지 및 그 변경

일자	본 점 소 재 지	비 고
2021년 05월 21일	서울특별시 종로구 종로 33, 타워1, 12층 (청진동, 그랑서울)	회사 설립

## 다. 설립일자 및 존속기간

당사는 2021년 5월 21일 「부동산투자회사법」 제2조 제1호에 의거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로, 정관 상 존속기간을 정하지 않은 영속형 부동산투자회사입니다. 다만, 시장 상황 등 여건을 고려하여 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 존속기간과 무관하게 청산할 수 있습니다.

당사 정관 제56조(해산)은 회사의 해산사유를 규정하고 있으며 해당 사유는 하기와 같습니다

### [정관]

#### 제56조(해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 국토교통부부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
7. 「부동산투자회사법」 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

## 라. 주주 및 지분현황

보고서 제출일 현재 회사의 주주구성은 다음과 같습니다.

(2023년 08월 16일 기준)

주주 (주1)	주식의종류	주식수	지분율
국민은행(미래에셋자산운용) (주2)	보통주	3,091,875주	10.64%
엔에이치투자증권 주식회사	보통주	2,001,991주	6.89%
하나캐피탈 주식회사	보통주	2,000,000주	6.88%
미래에셋증권 주식회사	보통주	1,700,000주	5.85%
코람코공모상장예정리츠전문투자형사모투자신탁제19호 (주3)	보통주	1,459,989주	5.02%
코람코공모상장예정리츠전문투자형사모투자신탁제23호 (주4)	보통주	1,377,985주	4.74%
미래에셋증권 (신탁)	보통주	1,107,549주	3.81%
미래에셋앰스아시아퍼시픽부동산공모일호투자회사	보통주	980,000주	3.37%
파인밸류PreIPO8호전문투자형사모증권투자신탁 (주5)	보통주	800,000주	2.75%
한국교직원공제회	보통주	432,551주	1.49%
기타주주	보통주	14,108,060주	48.55%
합계		29,060,000주	100.0%

- 주1) 상장 최초 발기인 존스랑라살이 설립시 납입한 자본금 3억원에 대한 주식 300,000주는 2021년 11월 중 유상감자를 완료하였습니다.
- 주2) 집합투자업자가 미래에셋자산운용 주식회사이며 국민은행을 신탁업자로 둔 여러 펀드의 합산을 의미합니다.
- 주3) 집합투자업자: 주식회사 코람코자산운용, 신탁업자: 삼성증권 주식회사
- 주4) 집합투자업자: 주식회사 코람코자산운용, 신탁업자: KB증권 주식회사
- 주5) 집합투자업자: 파인밸류자산운용 주식회사, 신탁업자: 엔에이치투자증권 주식회사

#### 마. 상호의 변경

해당사항 없습니다.

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

해당사항 없습니다.

#### 사. 회사가 합병등을 한 경우 그 내용

해당사항 없습니다.

#### 아. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화

해당사항 없습니다.

#### 자. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

해당사항 없습니다.

### 3. 집합투자기구의 신탁계약기간

위탁회사명		업무범위	계약기간
자산 관리 회사	미래에셋 자산운용(주)	1. 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 업무 2. 부동산 개발에 관한 업무 3. 부동산의 임대차에 관한 업무 4. 다른 부동산투자회사에 대한 출자, 지배 내지 경영관리, 부동산관련 증권 기타 증권의 매매에 관한 업무 5. 금융기관에의 예치에 관한 업무 6. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분에 관한 업무 7. 부동산투자회사법에 따른 차입 및/또는 사채 발행에 관한 업무	계약체결일로부터 회사청산일까지

		8. 자산관리에 관한 일반적인 업무	
자산 보관 기관	(주)국민은행	1. 부동산의 보관 2. 증권의 보관 및 관리 3. 현금의 보관 및 관리 4. 해산(청산)관련 업무	
일반 사무 관리 회사	신한 펀드파트너스(주)	1. 발행주식의 명의개서에 관한 업무 2. 주식의 발행에 관한 사무 3. 주식 상장 관련 업무 4. 운영에 관한 사무 5. 계산에 관한 사무 6. 세무에 관한 사무 7. 법령 또는 정관에 의한 통지업무 8. 해산 및 청산업무 9. 상기 업무에 대한 부수업무	영업인가일로부터 회사청산일까지

## 4. 집합투자업자

미래에셋자산운용(주)은 부동산투자회사법에 따른 당사의 적법한 자산관리회사로서 본 집합투자기구의 투자운용업무를 수행하며, 세부사항은 다음과 같습니다.

구분	내용
회사명	미래에셋자산운용 주식회사
영문명	Mirae Asset Global Investments Co., Ltd.
대표자	최창훈, 이병성
본점 사업자등록번호	107-86-07628
본사 주소	서울특별시 종로구 종로33, Tower1 13층(청진동, 그랑서울)
본사 전화번호	02-1577-1640
본사 팩스번호	02-1577-1640
인터넷 홈페이지 주소	<a href="https://investments.miraeasset.com">https://investments.miraeasset.com</a>
결산월	12월
업종명	신탁업 및 집합투자업
회사설립일	1997년 07월 18일
임직원수(명)	583명(2023년 06월 30일기준)

주1) 임직원 수는 휴직자 및 미등기임원, 사외이사를 포함하였습니다.

## 5. 운용전문인력에 관한 사항

당사는 미래에셋자산운용(주)와 자산관리위탁계약을 맺고 있으며, 미래에셋자산운용(주)의 운용전문인력은 다음과 같습니다.

성명	출생년도	최종학력 (전공)	주요경력	비고
박준태	1978년	플로리다주립대 석사 (부동산학)	- KT Estate - 미래에셋자산운용(주)	본부장
성정환	1985년	UC버클리대학교 학사 (경제학)	- 하나대체투자자산운용 - 미래에셋자산운용(주)	팀장
안중혁	1989년	한양대학교 석사 (부동산자산관리)	- (주)젠스타 - (주)코람코자산신탁 - 미래에셋자산운용(주)	선임 매니저
김영환	1988년	Baruch College, New York 석사 (회계학)	- Baron&Baron LLP - 삼일회계법인 - 미래에셋자산운용(주)	매니저
김지욱	1991년	서울대학교 학사 (경제학)	- 한국투자증권 - 미래에셋자산운용(주)	매니저
정재우	1995년	서강대학교 학사 (경영학)	- 미래에셋자산운용(주)	매니저

주1) 상기 인력은 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력에 해당합니다.

## 6. 집합투자기구의 구조

### 가. 지배구조 현황

당사는 위탁관리부동산투자회사로서 상근임직원을 둘 수 없는 명목회사입니다. 그러나 부동산투자회사는 부동산투자회사법상 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두어야 하고 그 역할과 권한이 당사의 정관에 명시되어 있으며, 이러한 주주총회와 이사회의 의사결정과 감시를 통해 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할계획입니다.

부동산의 취득이나 처분 등 운용에 관한 사항, 일정 금액 이상의 증권의 취득이나 처분에 관한 사항, 차입 및 사채발행에 관한 사항 등 회사의 주요 사항은 이사회의 결의를 거쳐야 합니다. 당사의 이사회는 자산관리회사로부터 자산의 투자 운용 내역을 보고 받고 이를 평가하며, 자산관리 계획 또는 기타 주요한 투자 의사결정의 승인이 이루어져야 하는 경우 이사회를 소집하여 결의를 하게 됩니다.

[당사 지배구조도]





## 나. 이사회에 관한 사항

### (1) 이사회 구성

(기준일 : 2023년 06월 30일)

직 책	성명	주요경력	관련법상 자격요건 충족여부
대표이사	신현준 (1978년생)	서울대학교 법학 학사 서울시립대학교 도시부동산학 석사 현) 제일감정평가법인 이사	부동산투자회사법 제14조 및 제14조의2 해당 결격사항 없음
기타비상무이사	김재민 (1975년생)	플로리다주립대 석사 현) 존스랑라살 한국	
기타비상무이사	허광윤 (1979년생)	한양대학교 정치외교학과 학사 건국대학교 부동산대학원 석사 현)상창감정평가법인 금융본부 감정평가사	

#### 「부동산투자회사법」

##### 제14조 (이사의 자격 등)

- ① 부동산투자회사의 이사에 관하여는 제7조를 준용한다.
  - ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 위탁관리 부동산투자회사의 이사가 될 수 없다.
    1. 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사의 특별관계자(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제133조제3항에 따른 특별관계자를 말한다. 이하 같다)
    2. 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사로부터 계속적으로 보수를 지급받고 있는 사람
    3. 이사로서의 독립성을 훼손할 우려가 있는 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람
  - ③ 부동산투자회사의 이사로 선임된 사람이 제1항 또는 제2항(위탁관리 부동산투자회사의 이사인 경우만 해당한다)에 해당하게 되거나 선임 당시 그에 해당하는 사람이었음이 밝혀진 경우에는 당연히 해임된다. <개정 2020. 6. 9.>
  - ④ 제3항에 따라 해임된 이사가 해임 전에 관여한 행위는 효력을 잃지 아니한다.
  - ⑤ 이사의 직무에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- [전문개정 2010. 4. 15.]

## 제7조 (발기인)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 부동산투자회사의 발기인이 될 수 없다. 이 경우 외국인 또는 외국의 법령에 따라 설립된 법인 중 해당 국가에서 다음 각 호의 어느 하나와 동일하거나 유사한 사유에 해당하는 자도 또한 같다. <개정 2015. 6. 22., 2016. 1. 19.>

1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
3. 이 법 또는 「공인중개사법」, 「부동산 거래신고에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」, 「형법」 제214조부터 제224조까지 및 제347조, 제347조의2, 제348조, 제348조의2, 제349조부터 제359조까지, 그 밖에 대통령령으로 정하는 금융 관련 법률(이하 이 조에서 "관련법률"이라 한다)에 따라 벌금형 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 면제된 후 5년이 지나지 아니한 자
4. 이 법 또는 관련법률에 따라 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 자
5. 이 법 또는 관련법률에 따라 영업의 허가·인가 또는 등록 등이 취소된 법인의 임직원이었던 자(그 허가·인가 또는 등록 등의 취소 사유의 발생에 관하여 직접적인 책임이 있거나 이에 상응하는 책임이 있는 자로서 대통령령으로 정하는 자만 해당한다)로서 해당 법인에 대한 취소가 있는 날부터 5년이 지나지 아니한 자
6. 이 법 또는 관련법률을 위반하여 해임되거나 면직된 후 5년이 지나지 아니한 자

## 제14조의2 (감사의 자격 등)

- ① 부동산투자회사의 감사는 「공인회계사법」에 따른 공인회계사이어야 한다.
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 부동산투자회사의 감사가 될 수 없다.
  1. 제7조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람
  2. 「공인회계사법」에 따라 업무정지 기간 중에 있는 회계법인에 소속된 사람
  3. 「공인회계사법」에 따라 직무정지 기간 중에 있는 사람
  4. 감사로서의 중립성을 훼손할 우려가 있는 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람
- ③ 감사의 해임 및 직무에 관하여는 제14조 제3항부터 제5항까지의 규정을 준용한다.

## 제14조의3 (법인이사 및 감독이사의 선임)

- ① 위탁관리 부동산투자회사는 제22조의2에 따라 해당 위탁관리 부동산투자회사의 자산 투자·운용 업무를 위탁하는 자산관리회사인 이사(이하 "법인이사"라 한다)와 감독이사를 정관으로 정하는 바에 따라 둘 수 있다. 이 경우 법인이사와 감독이사를 두는 부동산투자회사에는 제14조 및 제14조의2에 따른 이사와 감사를 두지 아니한다.
- ② 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 법인이사와 감독이사를 두는 경우에는 법인이사 1인과 감독이사 2명 이상을 선임하여야 한다.

[본조신설 2012. 12. 18.]

## (2) 이사회에 관한

구분	정관 세부 내용
----	----------

구성 및 소집	<p>「정관」</p> <p><b>제37조 (이사회 구성과 소집)</b></p> <p>1. 이사회는 이사 전원으로 구성한다.</p> <p>2. 이사회는 대표이사가 회의 개최일 7일 전까지 개최 일시, 장소 및 안건 등을 각 이사 및 감사에게 서면 통지하여 소집한다. 단, 위 기간은 회의 전에 이사 및 감사 전원의 동의를 얻어 단축하거나 생략할 수 있다.</p> <p>3. 이사회의 의장은 대표이사로 한다. 대표이사가 불출석하거나 이사회의 의장직을 수행할 수 없는 경우 해당 이사회에 출석한 이사들의 과반수 찬성투표로 의장직을 수행할 이사를 정한다.</p>
결의사항	<p>「정관」</p> <p><b>제38조 (이사회 결의사항)</b></p> <p>이사회는 법률이나 이 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항</li> <li>2. 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항</li> <li>3. 차입 및 사채발행에 관한 사항</li> <li>4. 주주총회의 소집에 관한 사항</li> <li>5. 자산관리회사에 대한 자산관리운용지침의 제정 또는 개정</li> <li>6. 사무수탁회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항</li> <li>7. 판매회사와의 판매위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항</li> <li>8. 자산관리회사, 사무수탁회사, 자산보관기관 등에 대한 보수의 지급</li> <li>9. 금전의 분배 및 주식의 배당에 관한 사항</li> <li>10. 제13조에 따른 신주발행에 관한 사항</li> <li>11. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주 배정 시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항</li> <li>12. 회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항</li> <li>13. 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항</li> <li>14. 부투법 제30조 제2항 제2호에 해당하여 이사회의 승인을 요하는 부동산 매매거래</li> <li>15. 부동산 매매거래 외의 거래로서 부투법 제30조 제2항 제3호 및 동법 시행령 제34조 제1항 제1호에 해당하여 이사회의 승인을 요하는 거래</li> <li>16. 제50조 제6항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항</li> <li>17. 용역대금 3억 원 이상의 용역계약 체결</li> <li>18. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안</li> </ol>
결의방법	<p>「정관」</p> <p><b>제39조 (이사회 결의방법)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 이사회의 결의는 재적이사 과반수의 출석과 출석 이사 과반수의 찬성으로 한다. 다만, 「상법」 제397조의2 및 제398조에 해당하는 사안에 대한 이사회 결의는 재적이사 3분의 2 이상의 수로 한다.</li> <li>2. 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 참석하지 아니하고 모든 이사가 음성을 동시에 송, 수신하는 통신수단에 의하여 결의할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.</li> <li>3. 이사회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.</li> </ol>

## 다. 감사 및 준법감시인에 관한 사항

### (1) 감사

성명	상근 여부	선임시기	관련법상 자격요건 충족여부	비고
이재호 (1972년생)	비상근	2021년 05월 21일	「부동산투자회사법」 제14조의2 및 정관 제32조에 의거 충족	한국공인회계사

감사의 권한 내용은 다음과 같습니다.

#### 「부동산투자회사법」

##### 제14조 (이사의 자격 등)

- ① 부동산투자회사의 이사에 관하여는 제7조를 준용한다.
  - ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 위탁관리 부동산투자회사의 이사가 될 수 없다.
    1. 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사의 특별관계자(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제133조제3항에 따른 특별관계자를 말한다. 이하 같다)
    2. 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사로부터 계속적으로 보수를 지급받고 있는 사람
    3. 이사로서의 독립성을 훼손할 우려가 있는 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람
  - ③ 부동산투자회사의 이사로 선임된 사람이 제1항 또는 제2항(위탁관리 부동산투자회사의 이사인 경우만 해당한다)에 해당하게 되거나 선임 당시 그에 해당하는 사람이었음이 밝혀진 경우에는 당연히 해임된다. <개정 2020. 6. 9.>
  - ④ 제3항에 따라 해임된 이사가 해임 전에 관여한 행위는 효력을 잃지 아니한다.
  - ⑤ 이사의 직무에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- [전문개정 2010. 4. 15.]

##### 제14조의2 (감사의 자격 등)

- ① 부동산투자회사의 감사는 「공인회계사법」에 따른 공인회계사이어야 한다.
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 부동산투자회사의 감사가 될 수 없다.
  1. 제7조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람
  2. 「공인회계사법」에 따라 업무정지 기간 중에 있는 회계법인에 소속된 사람
  3. 「공인회계사법」에 따라 직무정지 기간 중에 있는 사람
  4. 감사로서의 독립성을 훼손할 우려가 있는 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람
- ③ 감사의 해임 및 직무에 관하여는 제14조 제3항부터 제5항까지의 규정을 준용한다.

#### 「정관」

##### 제36조 (감사의 직무)

- ① 감사는 이사의 직무의 집행을 감사한다.
- ② 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.
- ③ 감사는 이사가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관을 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체없이 이사회에게 보고하여야 한다.

④ 감사는 재임 중 뿐만 아니라 퇴임 후에도 업무상 지득한 회사의 영업상 비밀을 누설해서는 안 된다.

(2) 준법감시인

해당사항 없음

라. 주주총회에 관한 사항

구분	정관 세부 내용
결의방법	<p>「정관」</p> <p><b>제25조 (주주총회의 결의방법)</b></p> <p>① 주주총회의 결의는 법령 또는 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 하여야 한다.</p> <p>② 주주총회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못한다.</p>

결의사항	<p>「정관」</p> <p><b>제 26 조 (주주총회의 결의사항)</b></p> <p>① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 결의한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획</li> <li>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.</li> <li>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</li> <li>5. 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항</li> <li>6. 이사 및 감사의 선임, 연임에 관한 사항</li> <li>7. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항</li> <li>8. 이익배당에 관한 사항</li> <li>9. 제50조 제5항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항</li> <li>10. 기타 이사회가 부의한 사항</li> <li>11. 회사가 제12조에 따라 상장한 경우 제45조 제2항 제2호의 거래</li> <li>12. 기타 상법 및 부투법 등 관련 법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항</li> </ol> <p>② 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 결의한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 이 정관의 변경</li> <li>2. 「상법」 제417조에 따른 액면가 미만의 주식 발행</li> <li>3. 자기자본의 2배를 초과하고 10배를 넘지 아니하는 범위 내의 자금차입 및 사채발행</li> <li>4. 회사의 자본 감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)</li> <li>5. 회사의 해산(존립기간을 정한 경우, 그의 만기에 따른 해산을 제외함)</li> <li>6. 다른 부동산투자회사와의 합병</li> <li>7. 회사의 분할 또는 분할합병</li> <li>8. 회사의 영업의 전부 또는 중요한 부분의 양도</li> <li>9. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업의 전부 혹은 일부의 양수</li> <li>10. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율</li> <li>11. 회사의 발행예정주식총수의 변경</li> <li>12. 이사 및 감사의 해임</li> <li>13. 존립기간의 변경</li> <li>14. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 부투법 시행령 제9조 제2항에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항</li> <li>15. 부동산의 현물출자에 관한 사항</li> <li>16. 제45조 제2항 제2호(단, 회사가 제12조에 따라 상장한 경우 제1항의 결의에 의함), 제</li> </ol>
------	---

	<p>3호 및 동조 제4항 제6호에 해당하는 거래</p> <p>17. 기타 「상법」 및 부투법 등 관련 법령상 「상법」 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--

## 7. 집합투자기구의 투자목적

### 가. 회사의 사업목적

당사는 2021년 05월 21일 설립되어 2021년 09월 15일 부동산투자회사법에 따라 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 받고 2021년 10월 22일 및 2023년 6월 21일에 변경인가를 받은 부동산투자회사로서, 동법에 의거하여 그 자산을 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 관련된 업무(이에 부수하는 업무를 포함) 및 기타 부동산투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 할 수 없습니다.

### 나. 회사의 설립취지

당사는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로 금번 주식의 공모 및 상장 추진을 통해 투자자들에게 안정적인 부동산간접투자의 기회를 제공함과 동시에 다음과 같은 사항들을 목표로 설립되었습니다.

- 1) 대한민국 공모 상장 리츠 시장의 활성화
- 2) 부동산시장과 금융시장의 결합을 통한 자본시장의 다각화
- 3) 부동산시장의 투명화, 선진화의 유도
- 4) 부동산의 유동화, 증권화의 활성화로 부동산 경기 회복
- 5) 개인투자자에게 다양한 투자 포트폴리오를 제공하여 위험의 해지 기능 강화
- 6) 건설 및 부동산 경기의 활성화
- 7) 부동산 직접투자로 인한 위험회피 및 소액 투자기회 제공

### 다. 정관상 목적 사업

당사의 '정관 제2조(목적)'에 따른 사업 목적은 아래와 같습니다.

<p>[정관]</p> <p>제2조(목적)</p>
----------------------------

회사는 「부동산투자회사법」(이하 “부투법”이라 한다) 제2조 제1호 나목의 위탁관리부동산투자회사로서, 그 자산을 부투법 제21조 등 관련 법령에 따라 투자하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 및 이에 부수 또는 관련되는 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

그러나 상기의 사업목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합투자기구와 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다

## 8. 집합투자기구의 투자대상

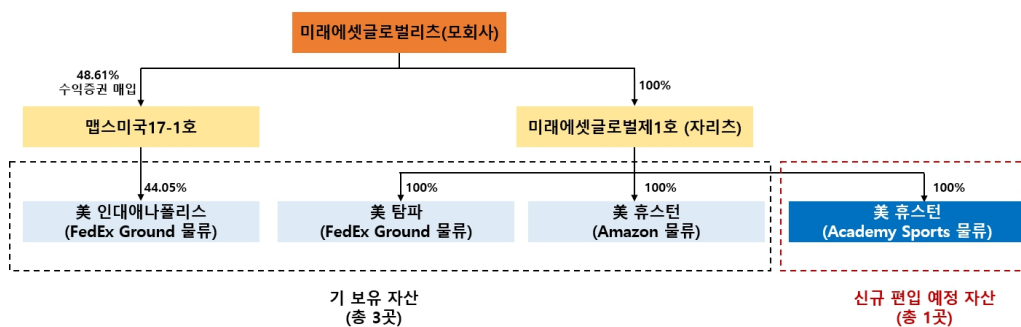
### 가. 투자대상

#### (1) 투자자산 개요

당사는 과거 자리츠1호(100.0%) 및 일반사모집합투자기구인 미래에셋맵스미국17-1호의 수익증권(48.61%)을 통해 미국 플로리다주 Tampa 소재 FedEx 물류시설 1곳, 미국 텍사스주 Houston 소재 Amazon 물류시설 1곳, 미국 인디애나주 Indianapolis 소재 FedEx 물류시설 일부를 보유하고 있습니다.

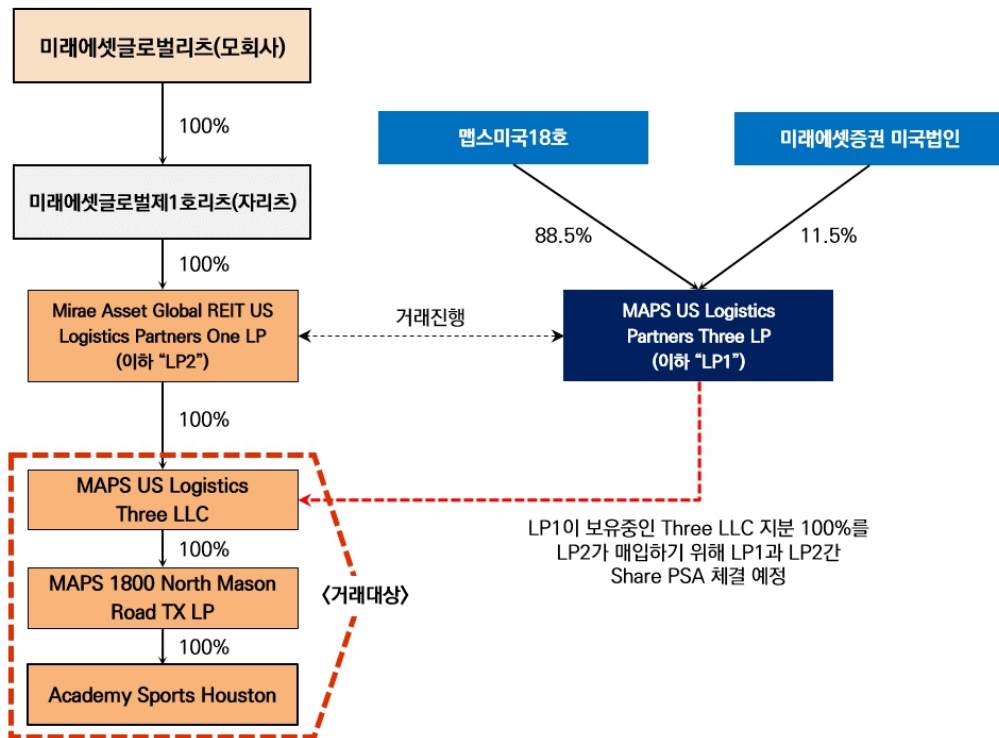
당사는 금번 공모 청약을 통해 약 574억원을 모집하고 별도 담보대출을 통해 약 350~400억원을 조달하여 미국 현지 물류시설인 신규 매입 예정 자산 Academy Houston 1곳을 유상증자 후 편입할 예정입니다.

투자대상 자산 매입 완료 후 개략적인 당사의 투자구조는 아래와 같습니다.



주) 상기 구조도는 실제 투자구조를 이해가 쉽도록 도식화한 것으로 실체는 현지 SPC 다수를 통해 현지 부동산을 보유하는 구조





주) "LP2"의 세부 지분 구조는 현지 SPC인 Mirae Asset Global REIT GP One LLC 가 0.0001% "자리츠"가 99.9999%를 소유하고 있음

자리츠1호는 본건 유상증자 및 대출을 통해 모집된 자금으로 현지 SPC인 델라웨어 주 소재의 Limited Partnership(이하 "LP 2")에 자금을 납입하고, LP2가 텍사스주 Houston 소재 Academy 물류센터를 간접적으로 보유한 델라웨어 주 소재 유한책임회사(Limited Liability Company, 이하 "Three LLC")의 지분 100%를 맵스미국18호 및 미래에셋증권 미국법인이 보유하고 있는 델라웨어 주 소재의 Limited Partnership(이하 "LP1")으로부터 매수할 예정입니다. 다만, 금번 진행하는 유상증자는 주주우선공모 방식으로 초과청약이 불가하고 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사가 실권주식에 대하여 인수업무를 수행하지 않아 청약결과에 따라 모집금액이 변동될 수 있습니다. 금번 유상증자 모집 금액에 따라 LP2의 Three LLC 매입 지분이 변동될 수 있습니다.

이후 Three LLC가 미국 세제 목적 상 적격 REIT 요건을 갖출 경우 부동산 운용단계에서 발생하는 임대소득에 대해 미국 연방 소득세(Federal Income Tax) 및 각종 주 조세(State/Local Tax)에 대하여 배당소득 공제 또는 절세 효과를 기대할 수 있습니다(단, 주 조세의 경우 주마다 상이함). 다만, REIT 적격 요건을 충족하기 위해서는 현지 회계법인을 통해 분기 별 Asset Test 및 각 사업연도 별 Income Test를 실행해야 하며, 미국 연방 세법 상 요구되는 REIT의 적격 요건을 유지해야 합니다. 이처럼 해외 현지 SPC를 통해서 부동산자산을 보유하는 형태는 관리의 효율성 및 각종 세제혜택을 누릴 수 있다는 장점이 있습니다.

상기 구조도를 부연 설명하면 2022년 4월 11일 NH투자증권, 미래에셋증권 및 미래에셋증권 홍콩법인, 스펠바이트제십육차주식회사가 미래에셋맵스미국일반사모부동산투자신탁

18호(이하, "맵스18호")에 대해 총 3,150억원의 수익증권 인수계약을 체결하고 수익증권을 매수하였으며 해당 자금을 통해 맵스18호가 미래에셋증권 미국법인 투자금 US\$32M과 함께 현지 SPC를 통해 Academy Houston을 포함한 물류 포트폴리오를 매입하였습니다. 이는, 본건 리츠가 투자를 위해 거쳐야 하는 국토부 인가 및 주주총회, 증자 등 제반 절차에 소요되는 시간이 매우 길기 때문에 자산을 우선 매입하여 절차 완료시까지 보유하여야 할 도관체가 필요하였기 때문이었으며 이를 위해 맵스18호의 투자자인 증권사가 우선적으로 해당 자산을 인수하게 되었습니다. 이후 금번 LP2와 LP1간의 거래 시점에 US\$1.5M에 해당하는 인수수수료를 LP2가 LP1에 지급할 예정으로 해당 금액은 금번 리츠 현지 투자금액의 약 2%, 예정 매입가의 0.8% 수준입니다. 통상 본건과 유사한 경우 투자금의 1.5%~3.0%에 해당하는 인수수수료를 책정하는 시장 관행을 감안하면, 당사는 적정 인수수수료가 지급되었다고 판단하고 있습니다. 인수 대상인 Three LLC는 Academy Sports 임차자산 1개를 간접적으로 보유하고 있는 절세목적의 US REIT이며, 양수대금은 본건 거래 예정가인 US\$187M을 자산가로 하여 계산된 Three LLC 지분의 순자산 가치로 책정될 예정입니다.

당사의 투자대상 자리츠1호 및 맵스미국17-1호펀드가 보유 및 보유 예정인 부동산의내역은 다음과 같습니다.

[기존 투자부동산 요약]

자산	임대면적		임대율	임대 형태 (주1)	임차인	준공 년도	임대개시	임대료 상승률	임대 만기	
	(Sq.ft)	(평)							기본	연장 옵션
Amazon Houston	856,605	24,073	100.0%	NNN	Amazon	2017	2017년 07월	연간 1.5% 상승	2032년 07월	5년 단위 총 4회 가능
FedEx Tampa	236,967	6,660	100.0%		FedEx	2017	2017년 02월	5년마다 2.0% 상승	2032년 01월	5년 단위 총 2회 가능
FedEx Indianapolis	955,844	26,862	100.0%			2020	2020년 10월	5년마다 5.0% 상승	2035년 09월	10년 단위 총 3회 가능

[신규 투자부동산 요약]

Academy Houston (1곳)										
자산 위치	임대면적		임대율	임대 형태 (주1)	임차인	준공/개보수 년도	임대개시	임대료 상승률	임대 만기	
	(Sq.ft)	(평)							기본	연장 옵션
Houston, TX	1,500,596	42,172	100.0%	NNN	Academy Sports and Outdoors	사무동 : 1976년 물류센터#1 : 1976년 물류센터#2 : 1997년 물류센터#3 : 2000년 물류센터#4 : 2006년 관리동#1 : 1976년 관리동#2 : 2013년	2007년 02월	연간 1.5% ~ 2.0% 상승(주2)	2032년 01월 (주3)	5년 단위 총 7회 가능

주1) NNN: 부동산세, 관리비 및 보험료를 임차인이 부담하는 임대형태

주2) 임대료는 2027년 1월까지 연간 1.5% 상승하며, 이후 2032년 1월까지 연간 2.0%씩 상승합니다.

주3) 2020년 중 최초 연장 옵션을 행사하여 만기가 2032년까지 연장되었습니다.

[기존 투자부동산 매입가 및 감정평가금액]

자산 위치	최종 감정금액	감정평가일	매입가격	감평가 대비	Cap Rate	Cap Rate 기준일
Amazon Houston	USD 139.4mn	2021년 05월 18일	USD 139.0mn	99.7%	4.03%	2021년 10월
FedEx Tampa	USD 95.5mn	2021년 04월 15일	USD 94.5mn	98.9%	5.38%	
FedEx Indianapolis	USD 195.0mn (주1)	2021년 04월 23일	USD 191.8mn (주2)	98.3%	5.08%	

- 주1) 상기 감정평가액(\$195.0M)은 수익증권 매도인이 산출한 평가금액이며, 당사에서 감정평가기관을 통해 산출한 평가금액은 \$188.5M임
- 주2) 해당 매입가격은 수익증권 가치평가의 기준이 된 평가금액 \$191.75M을 기재함

[신규 투자부동산 매입가 및 감정평가금액]

(단위: USD)

Academy Houston (1곳)								
자산 위치	원가법	거래사례비교법	수익환원법	최종 감정금액	감정평가일	매입가격	감평가 대비	Cap Rate
Houston, TX	USD 184mn	USD 188mn	USD 188mn	USD188mn	2023.03.29	USD 187mn	99.5%	5.44%

- 주1) 미국 현지 Partner Valuation Advisors 및 JLL Valutaion Advisory의 감정평가 내역을 국내 경일감정평가법인이 검토하였습니다.

## (2) 자금 조달 및 사용 계획

당사는 금번 유상증자 자금을 자리츠1호를 통하여 Academy Houston 물류센터 취득에 사용할 예정입니다. 당사의 본 건 유상증자 시점의 자금 조달 및 사용 계획은 아래와 같습니다. 다만, 금번 주주우선공모 유상증자의 청약결과에 따라 납입금이 변경될 수 있으며 최종 거래 시점 환율 및 제반 비용의 변동으로 인해 세부 금액은 다소 변동될 수 있습니다.

[유상증자]

(단위 : 억원), (환율: \$1=1,300원)

구 분	내 역	Academy Houston	비고
		원화(W)	
자금 소요	부동산 취득금액	2,440	-
	취득부대비용	74	매입보수, 실사, 등기 및 관련제비용, 현지예비비 등
	자본조달비용 등	5	모리츠 수준에서의 자본조달 공통 비용
	예비 현금 등	87	-
	총계	2,606	-
재원 조달	선순위 차입금	1,482	매도인 자산 매입시 실행한 기존 대출 인수
	유상증자	574	금번 유상증자 모집 금액
	대출	400	모리츠 담보대출 약 400억원
	비지배지분	151	-
	총계	2,606	-

- 주1) 상기 유상증자 모집 금액은 납입기준 모집금액이며 청약 결과에 따라 변동될 수 있습니다.

- 주2) 상기 모리츠 담보대출은 400억원으로 가정하였으나 대주단과 협의에 따라 변동될 수 있음

금번 유상증자를 통한 신규자산 편입 후 당사의 연결재무제표 요약 및 유상증자 전,후 당사 재무상황은 아래와 같습니다.

[신규자산 편입 전,후 연결재무제표 요약]

(단위 : 억원)

신규자산 편입 전				신규자산 편입 후			
자산		부채 및 자본		자산		부채 및 자본	
현금및현금성자산	156	장기차입금 (선순위담보대출)	1,831	현금및현금성자산	244	장기차입금 (선순위담보대출 및 담보대출)	3,713
투자부동산 (자리츠 보유 자산)	2,958	기타부채	142	투자부동산 (자리츠 보유 자산)	5,429	기타부채	142
관계기업투자주식 (멕시코17-1호)	238	납입자본 (보통주자본금 및 자본잉여금)	1,434	관계기업투자주식 (멕시코17-1호)	238	납입자본 (보통주자본금 및 자본잉여금)	2,002
기타자산	101	이익잉여금(결손금)	(44)	기타	144	이익잉여금(결손금)	(44)
		기타자본	91			기타자본	242
자산총계	3,454	부채및자본총계	3,454	자산총계	6,055	부채및자본총계	6,055

주1) 상기 신규자산 편입 후 자산, 부채, 자본 내역은 금번 유상증자 모집예정 금액인 574억원이 전액 청약 완료를 가정하였으며 청약 결과에 따라 신규 자산 편입 후 자산, 부채, 자본 내역이 변동될 수 있습니다.

주2) 상기 모리츠 담보대출은 400억원으로 가정하였으나 대주단과 협의에 따라 변동될 수 있음

[유상증자 및 모리츠 담보대출 전,후 당사 주요 재무제표]

구분	제 3 기 (2022.10.01 ~ 2023.03.31)	유상증자	유상증자+모리츠 담보대출
자산총계	345,376	565,487	605,487
부채총계	197,313	345,513	385,513
자본총계	148,062	219,974	219,974
자본금	29,060	53,570	53,570
자본잉여금	114,291	146,625	146,625
부채비율	133.26%	157.07%	175.25%
발행주식수총수(주)	29,060,000	53,570,000	53,570,000
증가주식수(주)	-	24,510,000	24,510,000

주1) 유상증자 발행금액 574억원, 모리츠 담보대출 400억원으로 가정함

주2) 상기 재무제표는 유상증자 및 모리츠 담보대출 진행 후 반영되는 재무 변동만 표시하였으며 자산매입에 따른 재무 변동은 반영하지 않음

### (3) 투자 대상 세부사항

#### - 자리츠 (글로벌리츠1호)

당사 투자대상 자리츠는 부동산투자회사법에 의거하여 2021년 5월 21일 설립된 위탁관리부동산투자회사입니다.

항목	내용
명칭	주식회사 미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사
자산관리회사	미래에셋자산운용(주)

자산보관회사 / 사무수탁회사	(주)국민은행 / 신한펀드파트너스(주)
존속기한	영속
기초자산	- 미국 플로리다 주 Tampa 소재 FedEx 물류시설 - 미국 텍사스 주 Houston 소재 Amazon 물류시설 - 미국 텍사스 주 Houston 소재 Academy Sports and Outdoor 물류시설(신규 편입 예정)
발행주식수	5,843,716주
총 자본금(천원)	5,843,716

#### - 집합투자기구 (미래에셋맵스미국17-1호)

당사 투자대상 부동산펀드인 미래에셋맵스미국17-1호는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의거하여 2020년 12월 10일 설정된 투자신탁형 전문투자형사모집합투자기구입니다.

항목	내용
명칭	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)
종류 및 형태	부동산투자신탁, 폐쇄형, 사모형
설정일	2020년 12월 10일
투자대상 부동산	미국 인디애나 주 Indianapolis 소재 FedEx Hub 물류시설
존속기간	펀드설정일로부터 5년 6개월
결산월	매년 4월 및 10월 말 (기준일, 분배지급은 익 영업일)
설정액	USD 36.0M
펀드 수익자 구성	미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사(주) : USD 17.5M (48.6%) 미래에셋캐피탈(주) : USD 17.5M (48.6%) (주) 연우 : USD 1.0M (2.8%)

#### (4) 현지 선순위 대출 주요 내용

##### ①. 기존 투자부동산

##### - 자리츠1호 (글로벌리츠1호)

Amazon Houston

구분	내용
대출 목적	Amazon Houston 물류시설 매입 관련 선순위 담보대출
대주	국민은행 뉴욕지점
차주	MAPS 10550 Ella Blvd Houston LP
대출 금액	USD 83,640,000 (LTV 60.17%, 매입금액 USD 139,000,000 기준, 감평가 USD 139,400,000 기준 60%)
대출 만기	5년
상환 방식	원금 만기 일시상환

이자 지급	분기별
이자율	2.13% (고정)
대출 선취수수료	대출금액의 0.50% (USD 418,200) 지급 완료
조기상환수수료	인출시점으로 부터, - 1년 이내: 조기상환 금액의 1.0% - 2년 이내: 조기상환 금액의 0.5% - 2년 이후: 없음 (0%)

### FedEx Tampa

구분	내용
대출 목적	FedEx Ground Tampa 물류시설 매입 관련 선순위 담보대출
대주	Standard Chartered Bank
차주	MAPS 1950 102 Avenue LLC
대출 금액	USD 56,700,000 (LTV 60%, 매입금액 USD 94,500,000 기준)
대출 만기	5년 (3+1+1년 / 조건부 1년, 2회 연장)
상환 방식	원금 만기 일시상환
이자 지급	매월 이자 지급
이자율 (주1)	Compounded SOFR + 1.704%
대출 선취수수료	대출금액의 0.70% (USD 396,900) 지급
조기상환수수료	인출시점으로 부터, - 1년차: 조기상환 금액의 1.0% - 1년 이후: 없음 (0%) - 단, 이자스왑으로 인해 Unwinding Cost 발생

기존 이자율은 LIBOR를 기초금리로 하는 5 year Swap + 1.60%으로 산정되었으나, 최근 LIBOR 산출이 종료됨에 따라 기초금리를 Compounded SOFR로, Spread를 1.704%로 변경하였습니다.

주1)

이자율 SWAP 계약을 통해 고정금리(약2.85%)의 효과를 가지고 있으며 금리 변동의 위험을 최소화 하였습니다.

### - 집합투자기구 (미래에셋맵스미국17-1호)

#### FedEx Indianapolis

구분	내용
대출 목적	FedEx Ground Indianapolis 물류시설 매입 관련 선순위 담보대출
대주	AXA Equitable Life Insurance Company
차주	MAPS 2157 Stacies Way IN LLC
대출 금액	USD 112,800,000 (LTV 59%, 매입금액 USD 191,800,000 기준)
대출 만기	5년
상환 방식	원금 만기 일시상환
이자 지급	매월 이자 지급 (초일 산입 말일 불산입)

이자율	2.42% (고정)
대출 선취수수료	대출금액의 0.50% (USD 564,000) 지급 완료
조기상환수수료	인출시점으로 부터, - 1년차: 조기상환 불가 - 2년차: 조기상환 금액의 1.0% 또는 Yield Maintenance 중 큰 금액 - 3년차: 조기상환 금액의 1.0% - 4년차: 조기상환 금액의 0.5% - 5년차: 없음 (0%)

## ②. 신규 투자부동산

### Academy Houston

구분	내용
대출 목적	텍사스 주 휴스턴 소재 Academy Sports and Outdoors 물류시설 매입 관련 선순위 담보대출
대주	Affiliates of Apollo Global Real Estate Management, L.P.(Apollo의 보험사 Athene 사가 본건 대출 집행)
차주	MAPS 1800 North Mason Road TX LP
대출 금액	USD 114,000,000 (LTV 61%, 매입금액 USD 187,000,000 기준)
대출 만기	5년
상환 방식	원금 만기 일시상환
이자 지급	매월 이자 지급
이자율	3.901% (고정)
차주이관수수료 (주1)	차주 변경 시 잔여 대출 원금의 1.0%
조기상환수수료	최초 ~ 2년 : 조기상환 불가
	2년 이후 : 잔여 기간 이자에 대한 Yield Maintenance Premium 지급
	만기 4개월 이전 ~ 만기 : 없음

주1) 본건 리츠가 매입하는 경우 면제

당사가 보유한 3개자산과 신규편입 자산의 LTV는 58~61%이며, 이에 따라 당사의 LTV는 60%로 국내 상장 리츠 평균 LTV인 57% 대비 소폭 상회하고 있습니다. 또한, 상기 표에서 도출한 LTV 값은 금번 유상증자와 동시에 진행 예정인 모리츠 담보대출 약 350~400억원을 제외한 값으로, 모리츠 담보대출 400억원 포함 가정 시 당사의 LTV 값은 60.0%에서 5.0%p 상승한 65.0%를 기록하게 됩니다. 또한, 금번 유상증자를 통해 매입 예정인 자산 취득을 위해 선순위 차입금과 별도로 모리츠 담보대출을 진행함에 따라 당사의 이자비용이 증가하게 됩니다. 과도한 LTV 비율 및 이자비용 상승은 당사의 재무 및 주가에 악영향을 줄 수 있습니다.

## (5) 외환 위험 관리

## ①. 기존 투자부동산

당사는 외화 투자금 원금 및 예상 배당 외화 금액 약 50~80% 수준에 대해 환헤지 하는 것을 기본 계획으로 하며, 최초 자산기준 외화 투자금의 약 50% 에 대해 자리츠를 통해 환헤지계약을 체결하였습니다. 이로 인해 금번 증자 이전 최초 자산 투자 수익률 기준 약 15~20bps의 연간 비용이 발생할 것으로 예상됩니다.

구분	내용
계약 체결 주체	주식회사 미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사
환헤지 대상	투자원금 약 USD 58.1M 및 예상 분배금 약 50% 수준
계약 형태	USD Forward (선도환계약)
계약 일자	2021-10-13 (결제 기준)
원금 계약 기간	2026-10-13 (5년 만기)
Capital Call	- 당사가 자리츠에 대해 약정서 체결 - 환헤지 오픈한 부분을 통해 향후 정산 / Roll-over시 버퍼로 활용 예정
거래상대방	SC제일은행, 우리은행

## ②. 신규 투자부동산

당사의 기존 환헤지 방침과 일관되도록 외화 투자금 원금 및 예상 배당 외화 금액 약 50~80% 수준에 대해 환헤지 하는 것을 기본 계획으로 하며, 체결 시점 비용 및 환헤지 은행 조건 등을 고려하여 증자 이후 체결할 예정입니다.

## (6) 기초 자산 상세

### ①. 기존 투자부동산

#### - 자리츠1호

#### (a) Amazon Houston

##### 1) 자산개요

구분	내용		
주소	10550 Ella Blvd., Houston, Texas US		
토지면적	약 278,704㎡	층수	1층
연면적	약 79,587㎡	준공연도	2017년
건폐율	28.6%	임차인	Amazon
건물수	1동	임대형태	NNN



대상전경



대상 부동산

임대면적 856,605 Sq.ft (24,073평)

감정평가액 USD 139.4mn (주1)

주1) CBRE 감정평가시점 : 2021.05.18.

## 2) 임대차계약 주요내용

구 분	내 용
임차인	Amazon.com Services LLC
임대보증인	Amazon.com, Inc.
계약기간	2017년 7월 ~ 2032년 7월 (15년)
잔여만기	약 9년
연장옵션	5년 단위로 총 4회 가능(4회 행사 시 임대 만기 : 2057년 7월, 총 35년)

중도해지 옵션	해당사항 없음			
임대차 구조	NNN(임대료와 더불어 보험료, 부동산세 및 관리비를 임차인 일체부담)			
임대료	기간		임대료(\$/sq.ft)	연 임대료(\$)
	2017-07	2018-07	6.15	5,268,120.
	2018-08	2019-07	6.24	5,347,142.
	2019-08	2020-07	6.34	5,427,349.
	2020-08	2021-07	6.43	5,508,759.
	2021-08	2022-07	6.53	5,591,391.
	2022-08	2023-07	6.63	5,675,262.
	2023-08	2024-07	6.72	5,760,391.
	2024-08	2025-07	6.83	5,846,797.
	2025-08	2026-07	6.93	5,934,498.
	2026-08	2027-07	7.03	6,023,516.
	2027-08	2028-07	7.14	6,113,869.
	2028-08	2029-07	7.24	6,205,577.
	2029-08	2030-07	7.35	6,298,660.
	2030-08	2031-07	7.46	6,393,140.
	2031-08	2032-07	7.58	6,489,037.
amazon houston				
임대료 상승률	연간 1.50% 증가			
복구의무	임차 만기 시 임차 구역 원상 복구 의무 있음 (비용 임차인 전액 부담)			
기타	Rent Free 및 Tenant Improvement 없음			

### 3) 위치 및 주변 환경

휴스턴은 뉴욕, 워싱턴 DC, LA, 시카고, 애틀랜타 등의 대도시와 함께 Tier I 물류 시장으로 분류되며, 특히 지리적으로 미국 남부의 중심에 위치하여 동부 및 서부와는 접근성이 우수하고, 미국 내 물동량이 많은 휴스턴 항구와 인접하여 꾸준한 물류 수요를 창출하고 있습니다.

Tier 1	Atlanta	New York(Fairfield, New Jersey)
	Chicago	Pennsylvania 187/89 Corridor
	Dallas/Ft. Worth	Phoenix
	<b>Houston</b>	Miami
	N. California(SF)	Seattle
	S. California(LA)	Washington DC



(출처: CBRE Research)

본건 자산은 텍사스 주 내륙(앨러스 시 방향)으로 연결되는 I-45 고속도로와 바로 인접하며, 미국 중부와 북부를 횡단하는 I-69와도 근접하여 접근성이 매우 우수합니다.

본건 자산으로부터 휴스턴 시내중심부까지는 약 25km (차량소요시간: 20분), 휴스턴국제공항까지는 약 15km (차량소요시간: 15분) 거리에 있어 물류거점으로 우수한 입지로 판단됩니다.



(b) FedEx Tampa

1) 자산 개요

구분	내용		
주소	1950 102nd Ave, St. Petersburg, Florida US		
토지면적	약 254,668 m <sup>2</sup>	층수	1층
연면적	약 22,017 m <sup>2</sup>	준공연도	2017년
건폐율	8.65%	임차인	FedEx Ground
건물수	1동	임대형태	NNN



대상전경	
	대상 부동산
임대면적	236,967 Sq.ft (6,660평)
감정평가액	USD 95.5mn (주1)

주1) CBRE 감정평가시점 : 2021.04.15.

## 2) 임대차계약 주요 내용

구 분	FedEx Tampa
임차인	FedEx Ground Package System, Inc
임차인 신용등급	S&P: BBB (FedEx Corporation(모회사))
임대차목적물	236,967 sqf (6,660평) 임대가능면적 전체
계약기간	2017년 02월 ~ 2032년 01월 (15년) 5년씩 2회 연장가능(최대만기 2042년 2월, 총 25년)
임대차보증금	해당 없음
임대료	Year 1 ~ 5 : 연 \$5,013,315.00 (월 \$417,776.25) Year 6 ~ 10 : 연 \$5,113,581.36 (월 \$426,131.78) Year 11 ~ 15 : 연 \$5,215,852.92 (월 \$434,654.41) 임대계약 연장 시 아래와 같이 적용 Year 16 ~ 20 : 연 \$5,789,596.80 (월 \$482,466.40) Year 21 ~ 25 : 연 \$6,079,076.64 (월 \$506,589.72)
임대형태	NNN (부동산세, 관리비 및 보험료 임차인 부담)
기타사항	Rent Free 및 Tenant Improvement 없음

### 3) 위치 및 주변환경

플로리다 주 St. Petersburg(이하 “세인트피터즈버그”)는 미국 동남부 플로리다 내 2번째 규모인 템파 메트로(Tampa, St. Petersburg, Clearwater 포함) 권역에 위치한 도시로 인구 약 320만명(2020년 추정치)이 해당 권역에 살고 있습니다.

Fortune지 선정 500대 기업 중 6개 회사의 본사가 위치 (TechData, Jabil, Mosaic 등)하고 있으며, 의료, 금융, 관광, 제조, 첨단 산업 등으로 구성된 다변화된 산업 구조를 바탕으로 19년 말 2.9%의 낮은 실업률을 기록했을 뿐만 아니라, COVID19 이후 빠르게 회복 20년 말 기준 5.2% 실업률을 기록하였습니다.

위와 같은 다양한 요소를 바탕으로 미국 주요 투자기관을 대상으로 조사한 CBRE Investor Survey에서 Dallas, Pheonix, Denver, Atlanta 등과 함께 Top 15 투자 선호 지역으로 선정된 바 있습니다.



(출처:CBRE/JLL Research, US Census Bureau, Moody's Analytics 등)

본건 자산은 미국 플로리다 주 세인트피터즈버그 도시의 북부지역인 Gateway Business District에 위치하며, 세인트피터즈버그 도심부까지는 I-275를 통해 약 11분 내 (약 13km), Clearwater 도심부까지 US-19를 통해 약 25분 내 (약 25km) 그리고 세인트피터 국제공항 (St.Pete Clearwater Int'l Airport) 까지는 약 6분 내 (약 6km) 접근이 가능한 등 배후 소비지를 25분 이내 도달할 수 있어 Last-mile 물류로써 우수한입지 여건을 보유하고 있습니다.

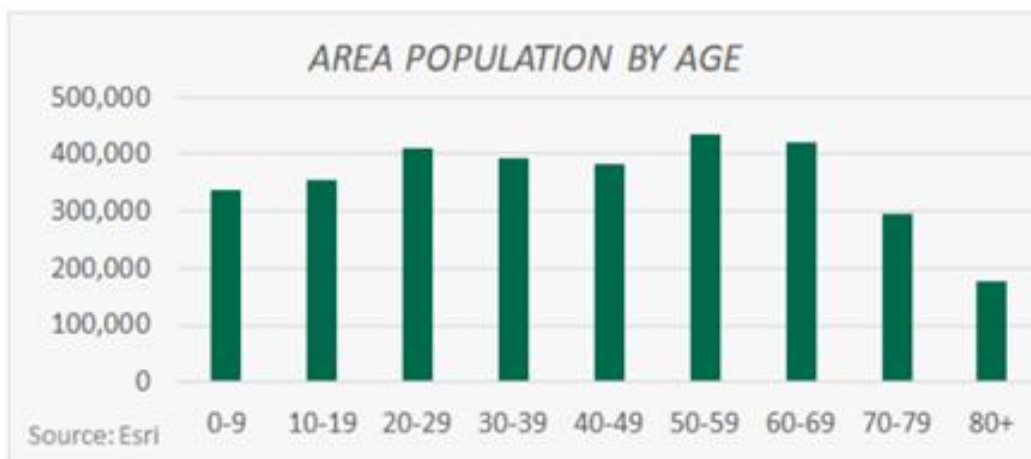
아울러, 플로리다 주 종단 고속도로 I-75로 연결되는 I-275, 횡단 국도 US-92 및 상단 펜실 베니아 주 까지 연결되는 US-19와 접하고 있어 미국 동남부 권역에서의 접근성 또한 매우 우수합니다.



(출처: 미래에셋자산운용 리서치)

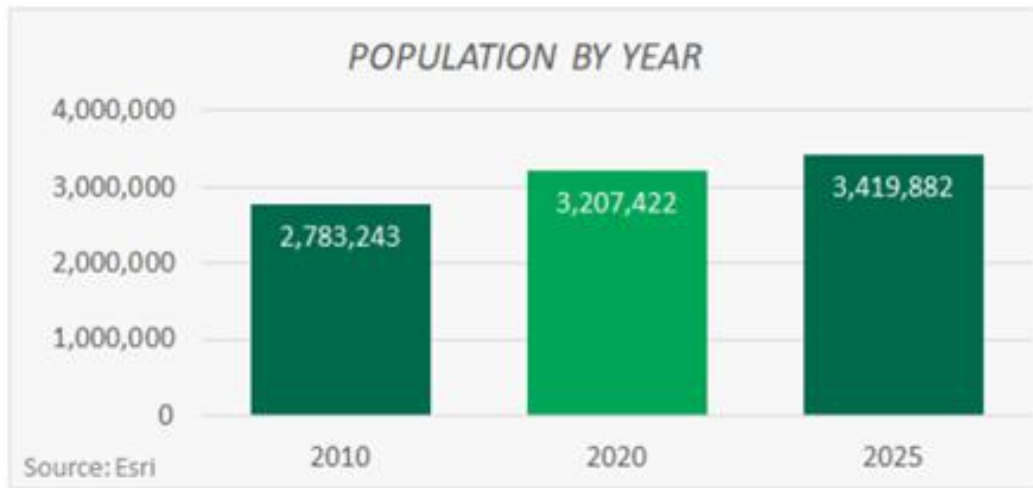
#### 4) 자산 주변 인문환경 영향

본건이 소재한 Tampa, St. Petersburg, Clearwater 권역에는 약 320만명(2020년 기준) 거주하며, 50대 연령 그룹이 가장 높은 비중을 차지합니다.



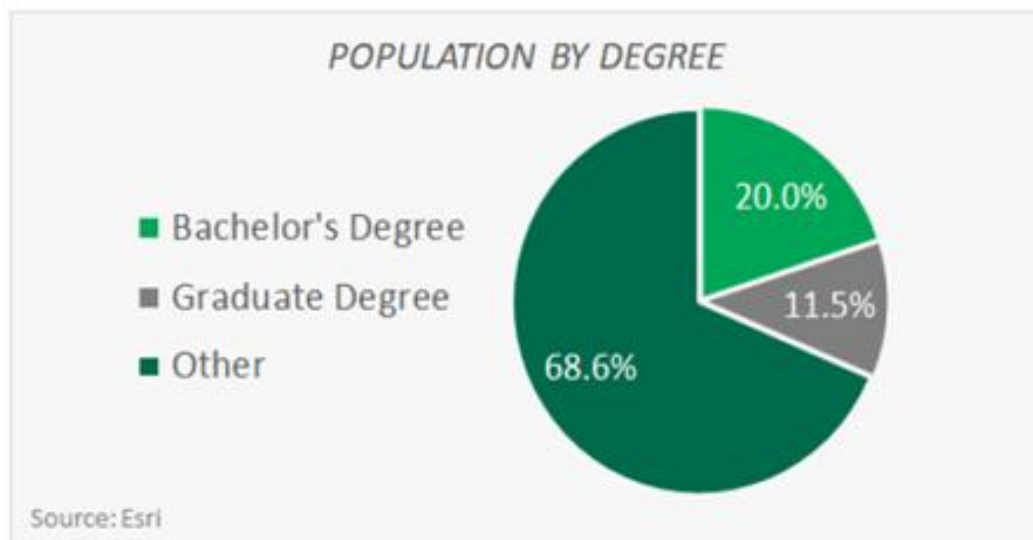
(출처: CBRE 감정평가보고서 2021.05.05)

인구는 지난 10년간 약 42만명 증가하였으며, 연평균 상승률은 약 1.4% 수준임. 향후 5년간 약 21만명(연평균 1.3% 상승률) 증가할 것으로 예상됩니다.



(출처:CBRE 감정평가보고서 2021.05.05)

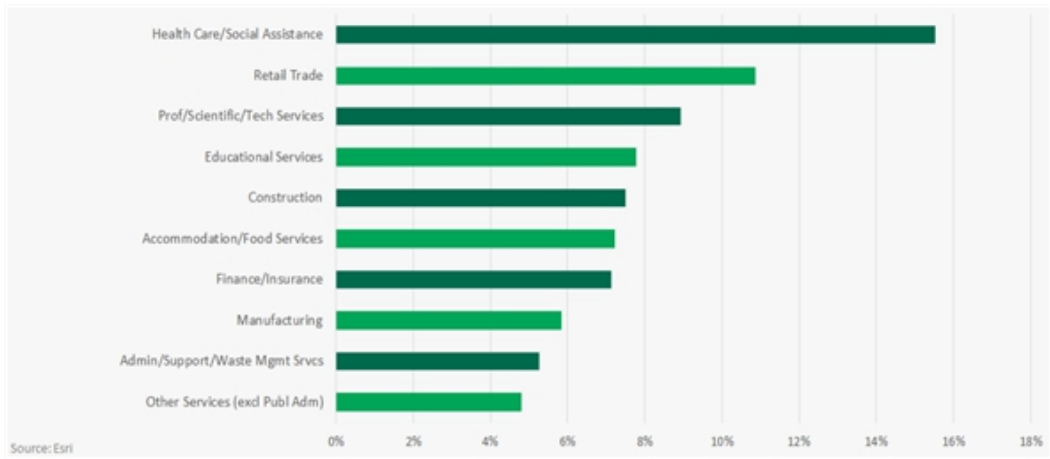
24세 이상 인구의 약 20.0%가 학사 학위를 보유하고 있으며, 석사 학위 비율은 약 11.5% 수준입니다.



(출처:CBRE 감정평가보고서 2021.05.05)

고용인구는 총 143만명으로 실업률은 7.8%이며, 해당 지역에서 가장 높은 비중을 차지하는 상위 3개 업종은 헬스케어, 소매업 및 IT업으로 인구의 총 35%가 해당 업종에 종사하고 있습니다.





(출처:CBRE 감정평가보고서 2021.05.05)

- 집합투자기구 (미래에셋맵스미국17-1호)

(a) FedEx Indianapolis

1) 자산개요

구분	내용		
주소	2157 Stacie's Way Greenwood, Indiana, US		
토지면적	약 557,616㎡ (168,679평)	층수	1층
연면적	약 88,801㎡ (26,862평)	준공연도	2020년
건폐율	13.9%	임차인	FedEx Ground
건물수	1동	임대형태	NNN
대상전경			
	Fedex Inidanapolis		
임대면적	955,844 SF (26,862평)		
감정평가액	USD 195.0mn (주1)		

주1) CBRE 감정평가시점 : 2021.04.23.  
상기 감정평가액(\$195.0M)은 매도인에서 산출한 평가금액이며, 당사에서 감정평가기관을

통해 산출한 평가금액은 \$188.5M입니다.

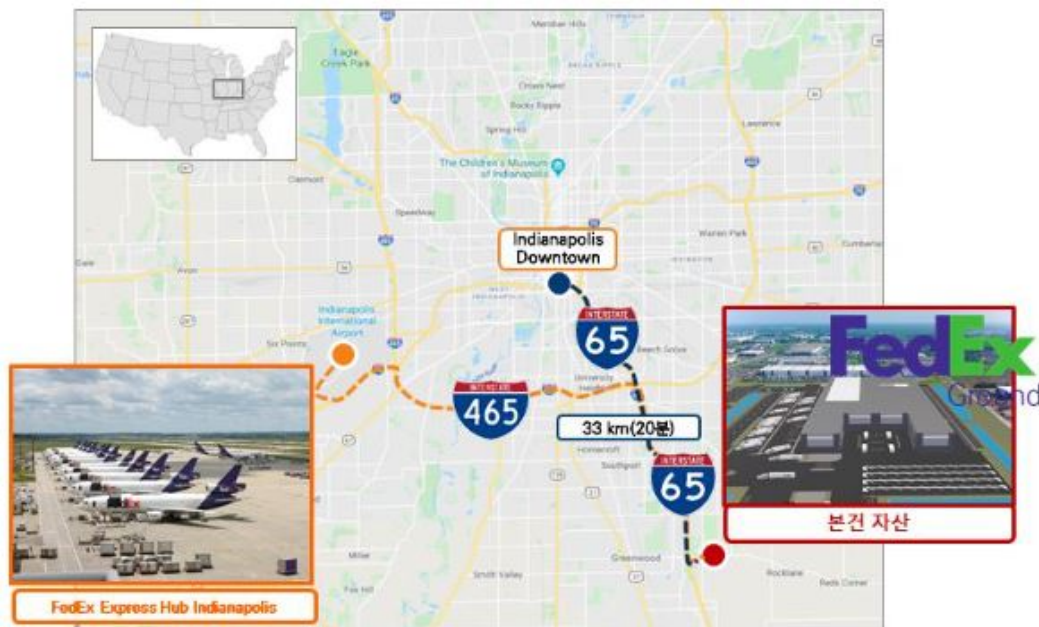
## 2) 임대차계약 주요내용

구 분	FedEx Indianapolis			
임차인	FedEx Ground Package System, Inc			
임차인 신용등급	S&P: BBB (FedEx Corporation(모회사))			
임대차목적물	955,844 sqf (26,862평) 임대가능면적 전체			
계약기간	2020년 10월 ~ 2035년 09월 (15년) 10년씩 3회 연장가능(최대만기 2065년 9월, 총 45년)			
임대차보증금	해당 없음			
임대료	기간		임대료(\$/sq.ft)	연 임대료(\$)
	2020-10	2021-09	10.19	9,742,152.24
	2021-10	2022-09	10.19	9,742,152.24
	2022-10	2023-09	10.19	9,742,152.24
	2023-10	2024-09	10.19	9,742,152.24
	2024-10	2025-09	10.19	9,742,152.24
	2025-10	2026-09	10.70	10,229,259.80
	2026-10	2027-09	10.70	10,229,259.80
	2027-10	2028-09	10.70	10,229,259.80
	2028-10	2029-09	10.70	10,229,259.80
	2029-10	2030-09	10.70	10,229,259.80
	2030-10	2031-09	11.24	10,740,722.80
	2031-10	2032-09	11.24	10,740,722.80
	2032-10	2033-09	11.24	10,740,722.80
	2033-10	2034-09	11.24	10,740,722.80
	2034-10	2035-09	11.24	10,740,722.80
	fedex indianapolis			
임대형태	NNN (부동산세, 관리비 및 보험료 임차인 부담)			
기타사항	Rent Free 및 Tenant Improvement 없음			

## 3) 자산주변 환경 및 입지

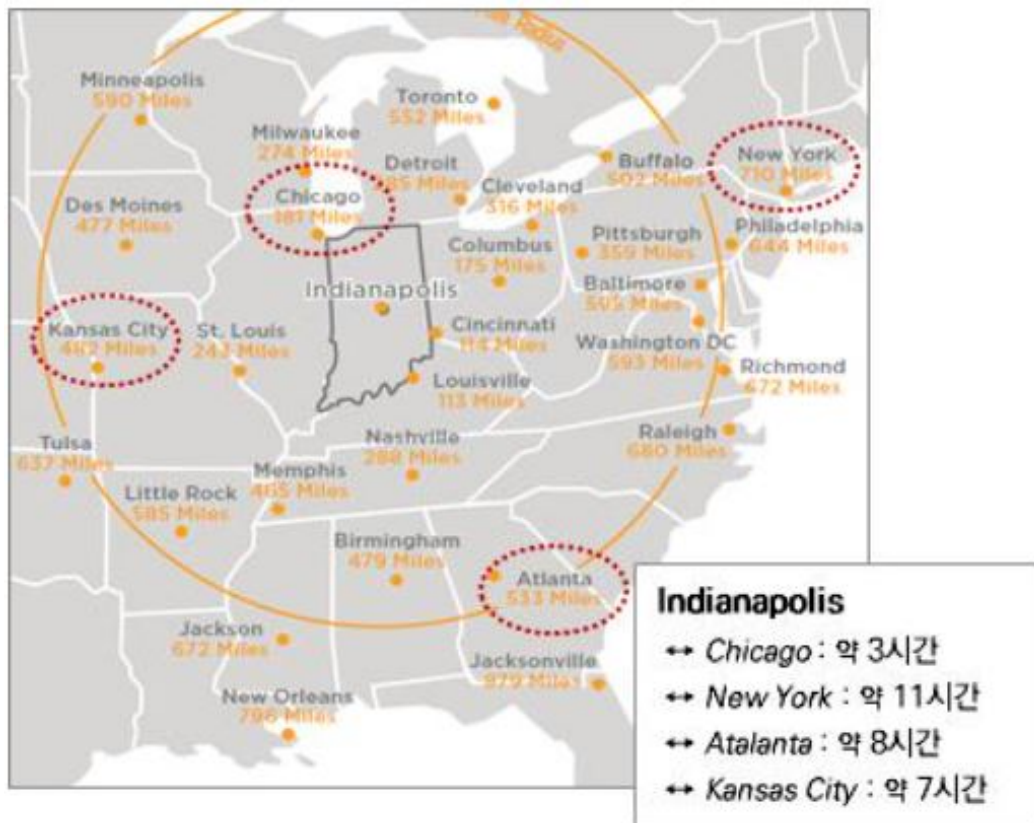
본건 자산은 미국 인디애나주(州) 그린우드에 위치하며, 인디애나주 주도(州都)인 인디애나

폴리스 도심으로부터 약 20분(차량이동 기준) 거리에 위치해 있습니다. 인디애나폴리스는 I-65, I-465, I-70 등 미국 내 가장 많은 Interstate 고속도로가 통과하는 미국 내 육로 운송 핵심지입니다.



(출처: Cushman & Wakerfield)

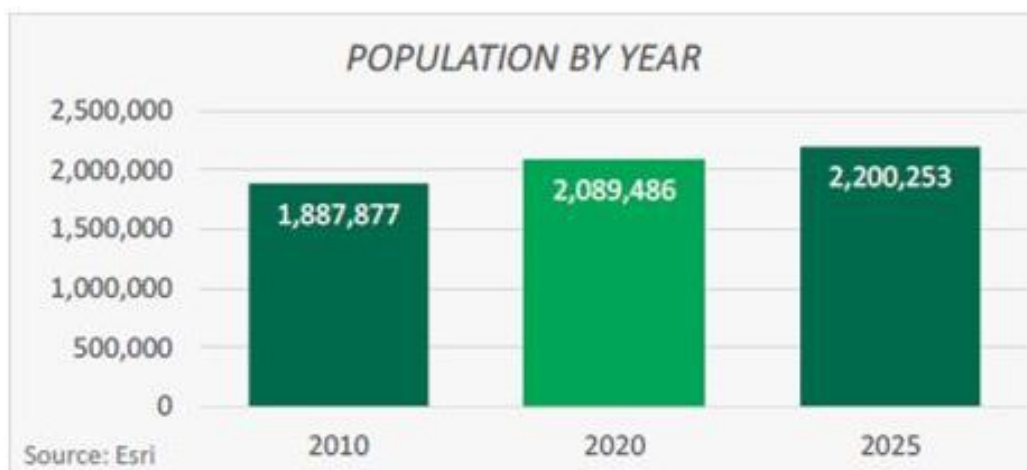
본건 자산이 속한 인디애나폴리스는 자조적 경제기반이 구축된 도시로 미국 Fortune 500에 속해있는 “Anthem”, “Eli Lilly and Company”, “Simon Property Group”의 본사가 위치해 있습니다. 헬스케어, 제조업, 소매업, 물류 등 다양한 사업이 어우러져 있습니다. 또한, 본건 자산은 미국 내 육로 핵심지로서, 24시간 내 미국인구 약 60%에 서비스가 가능한 물류 요충지입니다.



(출처: Cushman & Wakerfield)

#### 4) 자산주변 인문환경

본건 자산이 소재한 Indianapolis-Camel-Anderson 권역에는 약 207만명의 인구가 거주하며 이중 30대 연령 그룹이 가장 높은 비중을 차지함. 본권 권역의 인구는 약 207만명으로 지난 10년간 약 18만명 증가하였으며, 연평균 상승률은 약 1.0% 수준입니다. 2025년에는 약 220만명을 기록할 것으로 예상됩니다.





(출처: CBRE 감정평가보고서)

## ②. 신규 투자부동산

### - 자리츠1호

#### (a) Academy Houston

##### 1) 자산개요

구분	내용
주소	1800 N. Mason Road, Katy, Texas 77449
대지면적	93.7 Acres (약 114,705평)
임대면적	1,500,596 sqft(약 42,172 평)
층고	약 9.8~15m
주차대수	일반차량 417대, 트레일러 550대
준공연도	사무동 : 1976년 물류센터#1 : 1976년 물류센터#2 : 1997년 물류센터#3 : 2000년 물류센터#4 : 2006년 관리동#1 : 1976년 관리동#2 : 2013년
임차인	Academy, Ltd.
대상전경	 <p>대상 부동산</p>

##### 2) 임대차계약 주요내용

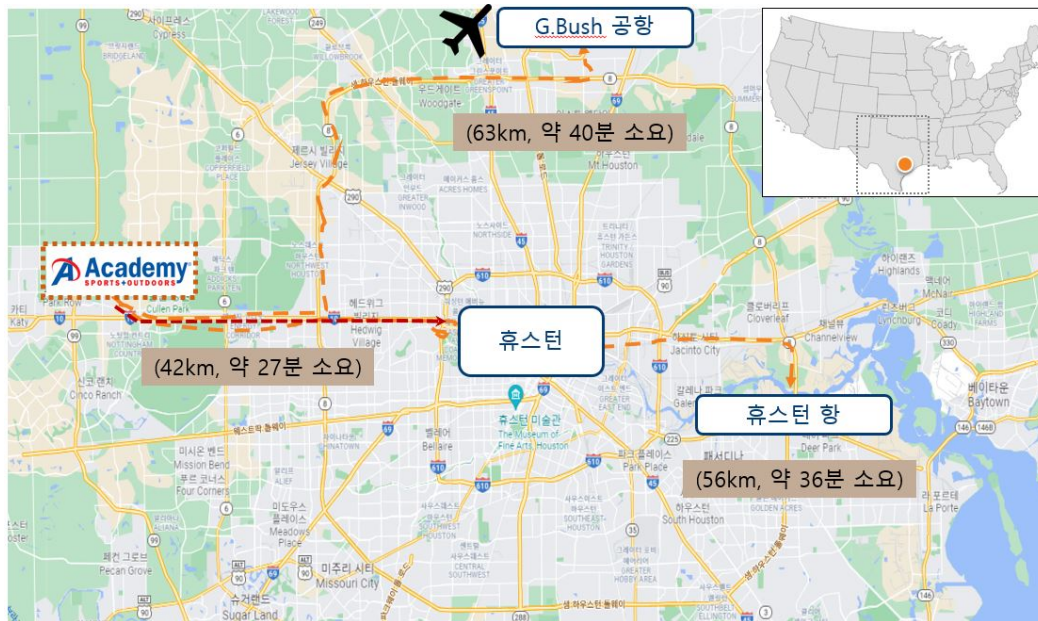
구 분	내 용
임차인	Academy, Ltd.
계약기간 (주1)	2007년 02월 ~ 2032년 01월
연장옵션	5년 단위로 총 7회 가능 (최대만기: 2067년 01월, 총60년 )
중도해지 옵션	중도해지불가
임대차 구조(주2)	NNN(임대료와 더불어 보험료, 부동산세 및 관리비를 임차인 일체부담)
임대료	\$826,394 / 월
임대료 상승률	~ 2027년 01월 : 연간 1.50% 증가
	이후 ~ 2032년 01월 : 연간 2.00% 증가
복구의무	원상복구의무 없음
기타	Rent Free 및 Tenant Improvement 미존재

주1) 2020년 중 최소 연장 옵션 행사로 만기가 2032년까지 연장되었습니다.

주2) 본건 대주요청에 따라 기존임차인이 가입한 보험과 대주 요구사항간에 부보 범위차이가 나는 부분에 한해 임대인 비용으로 보험에 추가 가입하였습니다

### 3) 자산주변 환경 및 입지

텍사스 주는 미국 내 2번째로 인구가 많은 주(약 29.2백만)로 2010년부터 10년 동안 15.9%(미국 내 증가율 3위), 약 4백만명 인구 증가(미국 전체 인구 증가율 7.4%)가 이루어졌습니다. 텍사스 주는 개인소득세를 없애고 기업 친화적인 정책의 일환으로 규제 완화를 통해 적극적으로 기업 유치에 임하고 있으며, 토지 사용 규제가 타 주 대비 낮아 기업들이 신속하게 생산설비를 구축할 수 있어 기업들이 선호하는 지역입니다.



(출처: 미래에셋자산운용 리서치)

휴스턴시의 인구는 230만명(2020년 기준)으로 미국 내에서 4위, 텍사스 주에서 1위 규모로 지난 10년간 10.7%의 높은 증가율을 기록(인구 증가 규모 전미 3위)하였습니다. 광역 지역 총생산량(GMP)는 \$ 583bn(2020년 기준)으로 미국 내에서 7위에 해당하며, 지난 4년간 7%의 높은 성장률을 기록하였습니다. 무역/운송업, 화학, 정유, 의료, 관광업 등으로 구성된 다양한 산업 구조를 바탕으로 2019년말 3.6%의 낮은 실업률을 기록하였으며, COVID-19 이후 빠르게 회복한 결과, 2021년 10월 기준 5.4%의 낮은 실업률을 기록하였습니다.

순위	주	인구 상승률
1	Utah	18.40%
2	Idaho	17.30%
3	Texas	15.90%
4	North Dakota	15.80%
5	Nevada	15.00%
6	Colorado	14.80%
7	District of Columbia	14.60%
8	Washington	14.60%
9	Florida	14.60%
10	Arizona	11.90%

글로벌 기업 및 중소 Tech Firm의 지역 오피스 개설 및 확장 등 이주 수요는 지속적으로 증가하고 있습니다. Fortune 500 기업인 HP, Oracle, Tesla, Apple등이 텍사스주로 이전할 계획을 발표하였으며, 주 정부의 과감한 세제 감면 정책을 기반으로 본사나 핵심 공장을 텍사

스로 이전하겠다고 신청한 건은 2020년 말까지 196건입니다. 이와 같은 다양한 성장 요소를 바탕으로 CBRE 선정 Next 10 Tech Market으로 선정되었습니다.

THE NEXT 10 TECH MARKETS TO WATCH		
Market	High-tech Services Employment	Concentration of Office Employment
Waterloo*	15,100	25.7%
Ottawa*	38,100	24.4%
Cincinnati	21,846	9.0%
Kansas City	35,763	13.1%
Las Vegas	12,912	6.0%
Colorado Springs	12,322	17.4%
Houston	36,765	5.8%
Sacramento	15,373	7.7%
South Florida	45,433	7.1%
Tampa	27,438	7.6%

(출처: CBRE, JLL, NewmarkResearch, US Census Bureau, Moody's Analytics)

#### 4) 거래사례

인근 지역 거래사례들을 비교/분석한결과, 최근 평균 Cap Rate은 4.62%에서 거래가 이루어 졌습니다.

거래 시점	주소	도시	준공년도	임대면적(sqft)	거래가격	Sq.ft	WALE	Cap Rate
'20년 12월	TX31819 Highway 90 E,	Brookshire	2018	1,016,000	\$108,000,000	\$106.30	-	-
'21년 10월	Cedar Port Distribution Park Building 1 4830 Borusan Road	Baytown	2017	501,020	\$74,539,408	\$148.78	-	4.51%
'21년 12월	99 Cents - Headquarters 323623 Colonial Parkway	Katy	1995	745,948	\$83,000,000	\$111.27	12.0	5.43%
'21년 12월	TX3001 Midpoint Drive	Lancaster	2021	1,059,671	\$117,000,000	\$110.41	10.0	3.93%
'22년 10월	Freeport Corporate Center 23 TX500 Freeport Parkway	Coppell	2003	1,101,500	\$106,065,318	\$96.29	3.0	-
평균	Texas 지역	-	-	884,828	\$97,720,945	\$114.61	-	4.62%
본건	1800 N. Mason Road, Katy, TX	Houston	1976~2013	1,500,596	\$187,000,000	\$124.62	약 9년	5.44%

(출처: Partner Valuation Advisors)

#### ③ 기존 및 신규 임차인에 관한 사항

##### (a) FedEx Ground



## 1) 개요

본건 임차인 FedEx Ground Package System, Inc.의 모회사인 FedEx Corporation은 Global Top 3 물류 및 운송업체(육상, 해상, 항공)입니다.



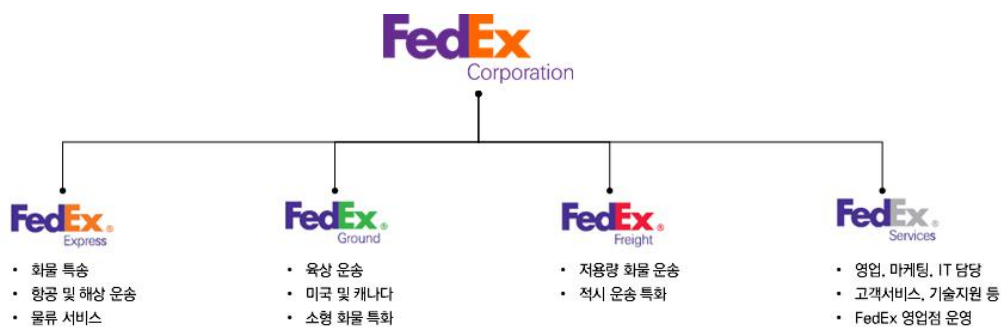
구 분	내 용
회사명	FedEx Corporation
설립일	1973년
본사 소재지	미국 테네시주 멤피스
상장	NYSE (Ticker: FDX)
시가총액	57.0B주1)
FY22 3Q 매출	\$68Bn주2)
직원 수	345,000명+
기업 신용등급	Baa2(Moody's) / BBB(S&P)

(출처: FedEx IR, FedEx Quarterly Report, 10Q)

주1) 시가총액: 2023년 05월 24일 기준

주2) 연 매출: 2022년 06월 ~ 2023년 2월 수치로 총 9개월치에 대한 정보임

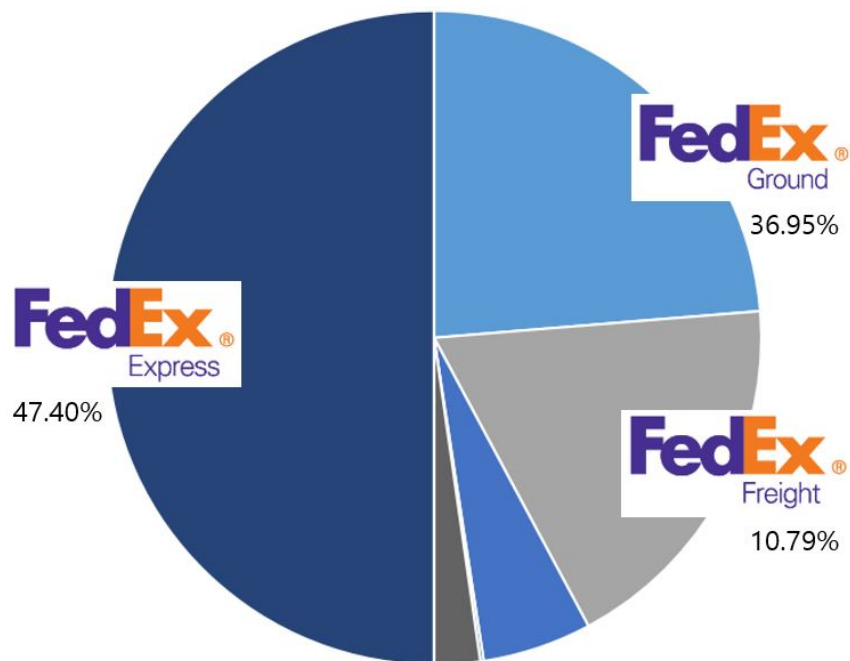
전세계 총 220개 이상 국가에서 서비스를 제공하고 있으며, FedEx Express, FedEx Ground, FedEx Freight, FedEx Services, FedEx Office, FedEx Logistics 등 총 6개의 사업 부로 구성됩니다.



(출처: FedEx IR, FedEx Quarterly Report, 10Q)

## 2) 재무현황

FedEx Ground Package System, Inc(FXG)는 FedEx Corporation의 비상장 자회사입니다. FXG는 특히 미국 전역 및 캐나다의 Business-to-Business Segment에 서비스를 제공하는 육상물류에 특화되어 있습니다. 22년 1분기부터 22년 3분기까지의 누적 매출은 \$25.211mn, 영업이익은 \$1,793mn으로, 매출기준 FedEx 전체의 약 37%를 차지합니다. 동 기간 전년도(21년 1분기부터 21년 3분기) FedEx Ground의 매출은 \$22,364mn으로 약 13% 성장하였습니다.



구분	2019		2020		2021		2022 3Q	
FedEx Express	35,513	51.31%	42,078	50.12%	45,814	48.99%	32,336	47.40%
FedEx Ground	22,733	32.84%	30,496	36.32%	33,232	35.54%	25,211	36.95%
FedEx Freight	7,102	10.26%	7,833	9.33%	9,532	10.19%	7,363	10.79%
FedEx Services	22	0.03%	32	0.04%	253	0.27%	225	0.33%
기타	3,847	5.56%	3,520	4.19%	4,681	5.01%	3,090	4.53%
합계	69,217	100.00%	83,959	100.00%	93,512	100.00%	68,225	100.00%

(출처: FedEx IR, FedEx Quarterly Report, 10Q)

## (b) Amazon

### 1) 개요

본건 임차인(Amazon.com Services LLC)의 임대보증인 Amazon.com, Inc.은 세계 최대 전자상거래 및 클라우드 컴퓨팅 기업으로, 시가총액은 미국 상장기업 Top 5에 드는 1조 6천억 달러 규모로 신용등급 AA(S&P) 보유하고 있습니다. 전자상거래, 3PL, 클라우드 컴퓨팅 사업 부문(AWS) 등 다양한 수익원을 보유하고 있으며, 사업 다각화 및 재정 안정성을 통해 높은 성장성 지속 전망입니다.



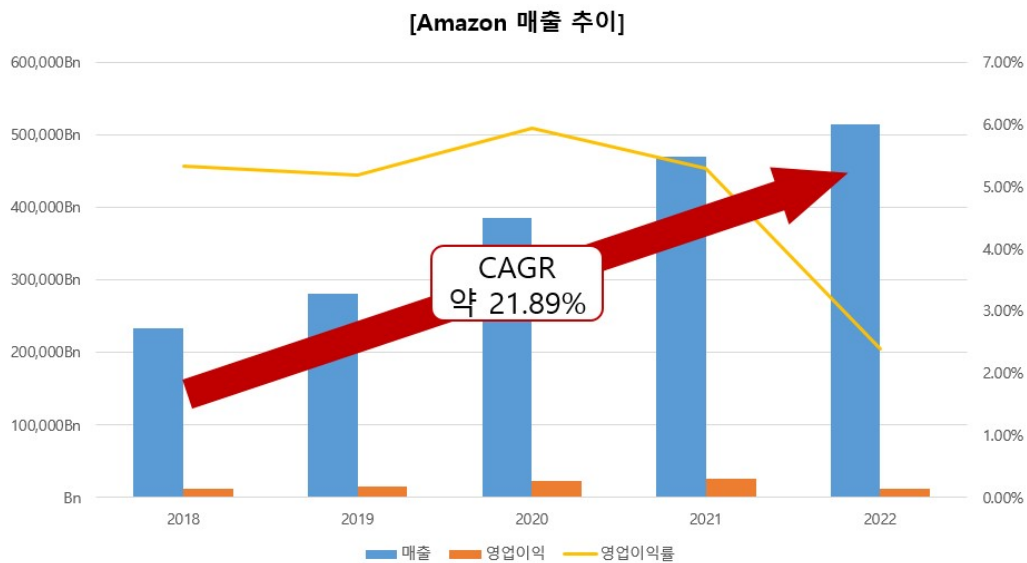
구 분	내 용
회사명	Amazon
설립일	1994년
본사 소재지	미국 워싱턴주 시애틀
상장	NASDAQ (Ticker: AMZN)
시가총액	\$1.8T(주1)
FY22 매출	\$514B
직원 수	1,541,000명+
기업 신용등급	A1(Moody's) / AA(S&P)

(출처: Amazon IR, Annual Report, 10)

주1) 시가총액: 2023년 05월 24일 기준,

## 2) 재무현황

Amazon.com, Inc, 의 총 매출은 지난 5년간 연평균 약 21.89% 수준으로 지속 성장하고 있으며, 2022년 기준 \$513.98bn의 매출을 달성하였습니다.



(출처: Amazon IR, Annual Report, 10K)

(단위: USD in Millions)

구분	손익계산서	2020.12	2021.12	2022.12	2023.03
Million USD	매출액	\$386,064	\$469,822	\$513,983	\$127,358
	영업이익	\$22,899	\$24,879	\$12,248	\$4,774
	당기순이익	\$21,331	\$33,364	(\$2,722)	\$3,172
	자산총계	\$321,195	\$420,549	\$462,675	\$464,378
	부채총계	\$227,791	\$282,304	\$316,632	\$309,852
	자본총계	\$93,404	\$138,245	\$146,043	\$154,526

(출처: Amazon IR, Annual Report, 10K)

### 3) 주요 특징

본건 자산은 Fulfillment Center(Sortable)의 형태이며 Last-Mile 센터로 배송하기 전 지역별로 물품을 그룹화 및 분류하는 중간센터의 역할을 합니다.



### (c) Academy Sports and Outdoors

#### 1) 개요

본건 임차인 중 한곳인 Academy 사는 1938년 설립된 스포츠, 아웃도어 의류 및 용품 판매 업체로 268개 매장 보유(신용등급: Moody's Ba2 / S&P BB)하고 있으며, 2011년 KKR이 지분 20%를 인수하며 최대 주주로 등극하였습니다. 2020년 10월 NASDAQ(Ticker: ASO)에 상장되었습니다. 2023년 7월 31일 기준 종가는 \$59.79로 IPO 당시(주당 \$13.00)대비 약 4.6배로 높은 성장을 이루고 있습니다.



구 분	내 용
회사명	Academy Sports + Outdoors
설립일	1938년
본사 소재지	미국 텍사스주 휴스턴
상장	NASDAQ (Ticker: ASO)
시가총액	\$4.57B주1)
FY22 매출	\$5.69B주2)
직원 수	11,000명+
기업 신용등급	Ba2(Moody's) / BB(S&P)

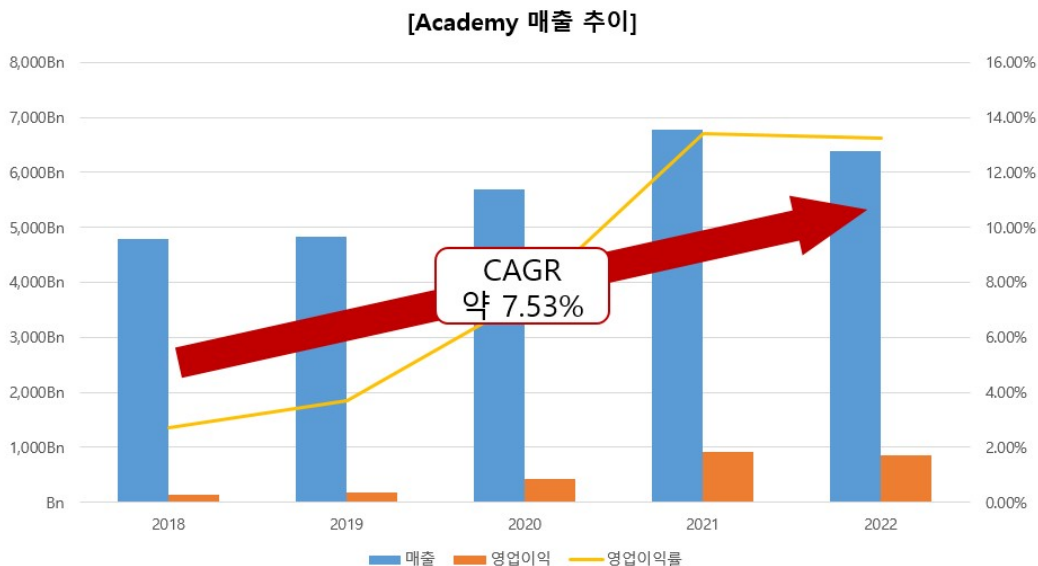
(출처: Academy Sports and Outdoors IR, Annual Report, 10K)

주1) 시가총액: 2023년 07월 31일 기준

주2) FY22매출: 2023년 1월말 기준,

## 2) 재무현황

2011년 KKR의 지분 인수 이후, 높은 성장률을 보이고 있습니다. 매년 매출 및 영업이익의 성장을 기록하고 있으며, 2021년 코로나 특수으로 인해 역대 최대 실적을 갱신 후 2022년 소폭 감소하였으나 장기적인 상승 추세를 유지하고 있으며 최근 5년 기준 CAGR 7.53%의 성장률을 기록하였습니다.



Academy사의 FY21 매출은 FY20대비 약 19.1% 증가하였으며, 매출 증가율 대비 원가 증가율은 낮은 편으로 FY21의 영업이익은 FY20대비 약 116.2% 증가하였습니다. 또한, 장기부채 상환으로 인해 FY21 이자비용은 전년도 대비 약 43.4% 감소하였으며, FY21 전체 매출액의 0.7% 수준으로 감소하였습니다.

FY22 의 경우 FY21 코로나 특수으로 인한 최대 실적 대비 매출 및 영업이익이 소폭 감소하였지만 FY20대비 여전히 큰 폭의 상승을 유지하고 있습니다.

구 분	FY22		FY21 대비	FY21		FY20 대비	FY20	
매출	6,395Mn	100.00%	-5.58%	6,773Mn	100.00%	19.1%	5,689Mn	100.00%
매출원가	4,183Mn	65.41%	-5.40%	4,422Mn	65.29%	11.8%	3,955Mn	69.5%
Gross Margin	2,213Mn	34.61%	-5.87%	2,351Mn	34.71%	35.6%	1,734Mn	30.5%
SG&A	1,366Mn	21.36%	-5.34%	1,443Mn	21.31%	9.9%	1,313Mn	23.1%
영업이익	847Mn	13.24%	-6.72%	908Mn	13.41%	116.2%	420Mn	7.4%
영업외이익	18Mn	0.28%	3,003.45%	1Mn	0.01%	-	(3.5)Mn	(0.1)%
세전이익	818Mn	12.79%	-4.77%	859Mn	12.68%	153.4%	339Mn	6.0%
법인세	190Mn	2.97%	1.06%	188Mn	2.78%	526.7%	30Mn	0.5%
순수익	628Mn	9.82%	-6.41%	671Mn	9.91%	117.2%	309Mn	5.4%

(출처: Academy Sports and Outdoors IR, Annual Report, 10K)

### 3) 신용 등급

세계적인 사모펀드 KKR사의 Academy 지분 인수(주1)로 Academy사의 신용등급이 일시적으로 하락하였으나, 2019년 이후 Academy사의 신용등급은 지속적으로 상승되었습니다. 특히 기업공개 이후 빠른 속도로 부채를 상환하며 신용등급 상향 속도가 가속화 되었습니다. 2020년 이후 6차례나 상향 조정되어 2022년 10월 S&P 신용등급은 BB로 상향되었으며, Moody's 신용등급은 2023년 02월 말 Ba2 로 상향되었습니다.

Standard and Poor's Global Rating

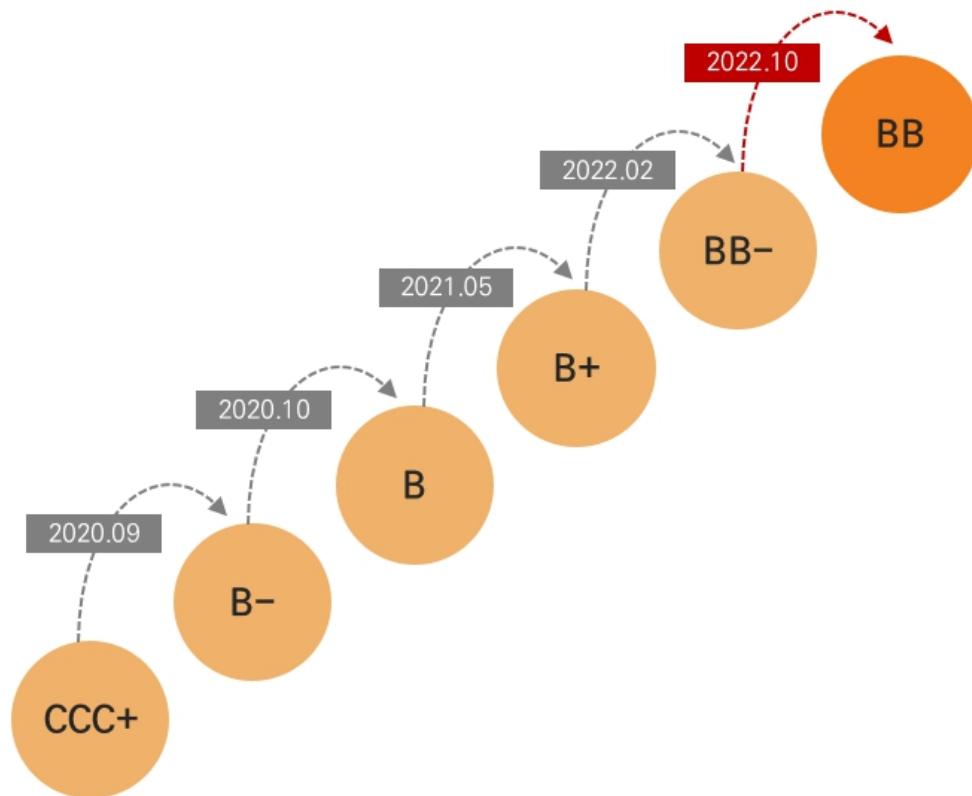
Date	Rating	Outlook
2022-10-05	BB	Stable
2022-02-08	BB-	Stable
2021-05-19	B+	Positive
2020-10-20	B	Positive
2020-09-25	B-	Developing
2019-06-20	CCC+	Negative
2019-06-14	SD	Not Meaningful
2017-09-15	CCC+	Negative

Moody's Rating

Date	Rating
2023-02-21	Ba2
2021-07-12	Ba3
2021-04-28	B1
2020-10-20	B1
2020-10-06	B2
2020-06-30	B3
2020-04-16	Caa2
2019-04-10	Caa1
2019-01-29	Caa1
2018-09-21	B3
2017-09-18	B3
2017-04-21	B2
2015-09-30	B2

(출처: S&P, Moody's)

주1) KKR사는 2021년 9월 Secondary Offering을 통해 투자지분을 최종 청산함



## (7) 자산관리회사에 관한 사항

### ①. 기존 투자부동산

#### 1) Scannell Properties

Scannell Properties는 1990년 설립 이후 Amazon, FedEx, GE 등 미국 내 핵심 임차인의 물류시설 약 358개(누계 면적 약 84.6mn Sq.ft 또는 약 238만평)의 개발이력을 가진 물류전문 개발회사로, FedEx Tampa의 매도인이기도 합니다. 당사가 매입하는 자산을 자체 개발한 이력이 있어 자산에 대한 이해도가 높고 임차인과 우호적인 관계를 유지하고 있어 당사의 현지 부동산 자산관리회사(PM)로 적합하기에 향후 관련 업무를 수행할 예정입니다. 참고 사항으로, Scannell Properties는 부동산 개발 및 자산관리 회사로 금융회사가 아니며, 미 감독당국의 감독 대상이 아닙니다.

이처럼 해당 자산관리회사는 미국 소재 현지 회사로, 미 감독당국의 감독 대상이 아닌 점으로 인하여 투자자께서는 충분한 정보를 얻지 못할 수 있습니다. 투자판단에 이점 유의하시기 바랍니다.

각 자산별 자산관리계약의 주요 내용은 아래와 같습니다.

[FedEx Indianapolis]

구분	내용
회사명	Scannell Properties (계약당사자: SP3 MANAGEMENT, LLC)
용역 목적	현지 SPC 및 자산관리 업무 수행
업무 범위	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 자산 관련 일상 관리 및 유지 업무 수행</li> <li>- 자산관리에 필요한 직원 채용, 업무지시, 관리감독 및 보상 등에 대한 전반적인 권한</li> <li>- 법규 준수 모니터링 및 위반 시 보고 업무</li> <li>- 연간 예산에 포함되지 않은 지출 건에 대한 사전 승인 요청</li> <li>- 임대료 및 기타 수익 수취, 운용비용 통제</li> <li>- 건물 유지보수에 필요한 장비 및 설비 구매/관리</li> <li>- 제3자 용역업체 선정 (연간 예산 범위 내)</li> </ul>
계약 기간	체결일(2020.11.05)로부터 3년 / 해지 통지 없을 시 1년씩 자동 연장
보수	임대료의 0.50% (임차인이 지급한 Base Rent 기준)

[FedEx Tampa]

구분	내용
회사명	Scannell Properties (계약당사자: SP3 MANAGEMENT, LLC)
용역 목적	현지 SPC 및 자산관리 업무 수행
업무 범위	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 자산 관련 일상 관리 및 유지 업무 수행</li> <li>- 자산관리에 필요한 직원 채용, 업무지시, 관리감독 및 보상 등에 대한 전반적인 권한</li> <li>- 법규 준수 모니터링 및 위반 시 보고 업무</li> <li>- 연간 예산에 포함되지 않은 지출 건에 대한 사전 승인 요청</li> <li>- 임대료 및 기타 수익 수취, 운용비용 통제</li> <li>- 건물 유지보수에 필요한 장비 및 설비 구매/관리</li> <li>- 제3자 용역업체 선정 (연간 예산 범위 내)</li> </ul>
계약 기간	체결일로부터 3년 / 해지 통지 없을 시 1년씩 자동 연장 (단, 임차인이 자체 관리를 진행한다고 통보 시 자동 해지됨)
보수	임대료의 0.50% (임차인이 지급한 Base Rent 기준) 및 환경 유지보수 비용 발생 시 실비의 10% 한도 내에서 임대인이 부담함 (추후 임차인 보전)

2) JLL

JLL은 뉴욕증권거래소에 상장된 Fortune 500에 속하는 회사로 전세계 80개국 이상의 사무소와 약 91,000명에 달하는 임직원을 보유(2020년 말 기준)한 글로벌 부동산 자문회사로 거래 중개, 임대 및 임차 자문, 개발 자문 및 자산관리 등 부동산 관련 다양한 서비스를 제공하는 회사입니다. 본건 자산관리(PM)을 담당하는 JLL의 휴스턴 Property Management



Group은 해당 지역의 오피스 및 물류 자산 약 4.5mn Sq.ft (약 13만 평)의 자산관리를 담당하고 있습니다. 참고 사항으로, JLL의 PM 부문은 부동산 자산관리를 담당하는 회사로 금융업을 영위하는 회사가 아니며, 따라서 미 감독당국의 감독 대상이 아닙니다. 이처럼 해당 자산관리회사는 미국 소재 현지 회사로, 미 감독당국의 감독 대상이 아닌 점으로 인하여 투자자께서는 충분한 정보를 얻지 못할 수 있습니다. 투자판단에 이점 유의하시기 바랍니다.

상장회사인 모회사 Jones Lang LaSalle Incorporated의 세부 사항은 해당 홈페이지를 참조하시기 바랍니다. JLL의 업무 범위 및 주요 계약 내용은 아래와 같습니다.

[Amazon Houston]

구분	내용
회사명	Jones Lang LaSalle Americas, Inc.
용역 목적	현지 SPC 및 자산관리 업무 수행
업무 범위	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 자산 및 현지 SPC별 영업계획 및 예산 수립/검토</li> <li>- 영업계획 및 예산에 따른 실제 운용 현황 및 성과 점검</li> <li>- 자산 및 SPC별 회계, 세무 및 배당 / 비용처리 업무 지원</li> <li>- 자산 및 시장 관련 각종 보고서 작성</li> <li>- 자산 매각 단계 업무 지원</li> </ul>
계약 기간	2021.06.21~2022.06.30 / 해지 통지 없을 시 1년씩 자동 연장
보수	임대료의 1.50% (임차인이 지급한 Base Rent 기준)

3) Mirae Asset Global Investments (USA) LLC

당사 자산관리회사의 현지법인인 Mirae Asset Global Investments (USA) LLC는 Master PM으로서 FedEx Indianapolis의 현지 SPC 및 자산관리 업무를 수행하고 있으며, 해당 법인은 미 감독당국으로부터 제재를 받은 사실이 없습니다. 구체적인 업무 범위 및 주요 계약 내용은 아래와 같습니다.

[FedEx Indianapolis]

구분	내용
회사명	Mirae Asset Global Investments (USA) LLC
용역 목적	현지 SPC 및 자산관리 업무 관리 및 감독
업무 범위	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SPC별 영업계획 및 예산 수립 검토</li> <li>- 영업계획 및 예산에 따른 실제 운용 현황 및 성과 점검</li> <li>- 자산 및 SPC별 회계, 세무, 및 배당 / 비용처리 업무 지원</li> <li>- 연간 감정평가 업무 지원</li> <li>- 자산 및 시장 관련 각종 보고서 작성</li> <li>- 계약서에 따른 임차인 및 대주 업무 지원</li> <li>- 자산관리회사(PM)를 포함한 외부 협력사 업무 관리 감독</li> </ul>
계약기간	체결일(2020.11.04)로부터 3년 / 해지 통지 없을 시 1년씩 자동 연장

자산관리보수	1년차: 매입가의 연 0.05% 2년차~: 매입가의 연 0.04%
--------	---

## ②. 신규 투자부동산

### 1) Jones Lang Lasalle Americas, Inc. (JLL)

JLL은 뉴욕증권거래소에 상장된 Fortune 500에 속하는 회사로 전세계 80개국 이상의 사무소와 약 91,000명에 달하는 임직원을 보유(2020년 말 기준)한 글로벌 부동산 자문회사로 거래 중개, 임대 및 임차 자문, 개발 자문 및 자산관리 등 부동산 관련 다양한 서비스를 제공하는 회사입니다. 본건 자산관리(PM)을 담당하는 JLL의 담당 부서는 Amazon Houston 물건을 담당하는 부서와 동일한 부서로 휴스턴 Property Management Group에서 담당할 예정입니다. 휴스턴 Property Management Group은 해당 지역의 오피스 및 물류 자산 약 4.5mn Sq.ft (약 13만 평)의 자산관리를 담당하고 있습니다. 참고 사항으로, JLL의 PM 부문은 부동산 자산관리를 담당하는 회사로 금융업을 영위하는 회사가 아니며, 따라서 미 감독당국의 감독 대상이 아닙니다. 이처럼 해당 자산관리회사는 미국 소재 현지 회사로, 미 감독당국의 감독 대상이 아닌 점으로 인하여 투자자께서는 충분한 정보를 얻지 못할 수 있습니다. 투자판단에 이점 유의하시기 바랍니다.

상장회사인 모회사 Jones Lang LaSalle Incorporated의 세부 사항은 해당 홈페이지를 참조하시기 바랍니다. JLL의 업무 범위 및 주요 계약 내용은 아래와 같습니다.

#### [Academy Houston]

구분	내용
회사명	Jones Lang Lasalle Americas, Inc. (JLL)
용역 목적	부동산 자산(물류시설 내부, 외관, 주차장 등) 및 임차인 관리
업무 범위	임대료 및 관리비 수취 / 부동산세 등 비용 납부 자산 유지 보수 및 관리 현황 보고 연간 예산 작성 임대차 계약 및 기록 관리 임차인 관계 유지
계약기간	2022.04.14 ~ 2023.04.30 / 계약 만료일로부터 30일 전 서면 통보 없을 시 1년 단위로 자동 연장
자산관리보수	연\$36,000 / 이후 계약 연장 시 연3% 상승

## 나. 투자제한

### (1) 자산의 투자·운용에 관한 일반원칙

당사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 등에 투자 및 금융기관 예금 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한, 당사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준 등을 제정, 시행할 것이며, 정관상 자산운용의 기본방침을 수립하여 투자자 보호에 임하고 있습니다.

관련된 규정 및 당사 정관에 기재된 사항은 다음과 같습니다.

## 「정관」

### 제 2 조 (목적)

회사는 「부동산투자회사법」(이하 “부투법”이라 한다) 제2조 제1호 나목의 위탁관리부동산투자회사로서, 그 자산을 부투법 제21조 등 관련 법령에 따라 투자하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 및 이에 부수 또는 관련되는 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른업무를 영위할 수 없다.

### 제 42 조 (자산의 투자 및 운용)

① 회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

1. 부동산
2. 부동산개발사업
3. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
5. 증권, 채권
6. 현금(금융기관의 예금 포함)

② 회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 그 자산을 투자 및 운용하여야 한다.

1. 취득, 개발, 개량 및 처분
2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차
3. 부투법 제2조 제2호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법 시행령 제17조의2 제1항 각 호에서 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령 제17조의2 제2항에서 정하는 방법에 따른 대출, 예치

### 제 43 조 (자산의 구성)

①회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월(부동산투자회사 및 이해관계자 등이 다른 법령에서 정한 방법 및 절차 등을 이행하기 위하여 소요되는 기간으로서 국토교통부장관이 인정하는 기간은 제외한다. 이하 “최저자본금준비기간”이라 한다)이 경과한 이후에는 매 분기말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다. 자산의 구체적인 내용 및 산정기준은 부투법 제25조 및 부투법 시행령 제27조를 따른다.

②제1항에 따라 자산의 구성비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일로부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.

- 1.설립할 때 납입된 주금
- 2.신주발행으로 조성한 자금
- 3.회사 소유 부동산의 매각대금

③회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 부투법 시행령 제26조 제4항이 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

### 제 45 조 (거래의 제한)

① 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 이 정관 제42조 제1항 각 호에 대하여, 제42조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.

1. 회사의 임직원 및 그 특별관계자(자본시장법 제133조 제3항에 따른 특별관계자를 말하며, 이하 같다)
  2. 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자
- ② 제1항에도 불구하고 회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.
1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
  2. 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의(단, 회사가 제12조에 따라 상장한 경우에는 일반결의)에 따른 주주총회의 승인을 받은 부동산 매매거래
  3. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
  4. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (다만, 제1항 제1호의 어느 하나에 해당하는 자와의 거래는 제외한다)
  5. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
- ③ 회사가 제12조에 따라 상장한 경우 제2항 제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 한국감정평가사협회가 추천하는 둘 이상의 감정평가법인등에게 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다.
- ④ 회사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
  2. 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
  3. 부투법 시행령 제15조 제1호 각목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
  4. 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
  5. 부투법 제20조의2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
- 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

## 「부동산투자회사법」

### 제22조의2(위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등)

③ 위탁관리 부동산투자회사와 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 거래는 그러하지 아니하다.

### 제30조(거래의 제한)

① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조제1항 각 호에 대하여 같은 조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주(이하 "주요주주"라 한다) 및 그 특별관계자

② 제1항에도 불구하고 부동산투자회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다. 1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래

2. 이사회의 승인 및 주주총회의 승인(제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 아닌 경우에는 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 말한다)을 받은 부동산 매매거래

3. 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래

③ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 제2항제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체가 추천하는 둘 이상의 감정평가법인등으로부터 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 부동산투자회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다.

④ 제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## 「부동산투자회사법 시행령」

### 제20조(위탁관리 부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

법 제22조의2제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 말한다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
2. 위탁관리 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
3. 제15조제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
4. 위탁관리 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
5. 법 제20조의2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식은 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 위탁관리 부동산투자회사 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

### 제34조(부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

① 법 제30조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 거래를 말한다.

1. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
2. 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래. 다만, 법 제30조제1항제1호에 해당하는 자와의 거래는 제외한다.
3. 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
4. 삭제

## (2) 부동산에 대한 투자 및 운용

당사는 그 자산을 다음 각 호의 해당하는 방법으로 투자 및 운용하여야 합니다.

## 「정관」

### 제 43 조 (자산의 구성)

① 회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월(부동산투자회사 및 이해관계자 등이 다른 법령에서 정한 방법 및 절차 등을 이행하기 위하여 소요되는 기간으로서 국토교통부장관이 인정하는 기간은 제외한다. 이하 “최저자본금준비기간”이라 한다)이 경과한 이후에는 매 분기말 현재 총 자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총 자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물 포함한다)이어야 한다. 자산의 구체적인 내용 및 산정 기준은 부투법 시행령 제27조를 따른다.

② 제1항에 따라 자산의 구성비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일로부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.

1. 설립할 때 납입된 주금
2. 신주발행으로 조성한 자금
3. 회사 소유 부동산의 매각대금

③ 회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 부투법 시행령 제26조 제4항이 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

또한 당사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 이사회를 통하여 이루어질 것이며, 「부동산투자회사법」에 의한 부동산투자회사는 「부동산투자회사법」 제24조 및 같은 법 시행령 제26조에 의거하여 부동산을 취득한 후 동 규정 및 시행령에서 정하는 기간 이내에는 이를 처분할 수 없습니다. 다만 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

더불어 부동산투자회사는 매분기말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 합니다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 합니다. 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 「부동산투자회사법」 제25조 및 같은 법 시행령 제27조에 의합니다.

#### 「부동산투자회사법」

##### 제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등)

- ① 부동산투자회사는 부동산을 취득한 후 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 이내에는 부동산을 처분하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.
  1. 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우
  2. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우
- ② 부동산투자회사는 건축물이나 그 밖의 공작물이 없는 토지(제2조제4호나목에 따라 조성된 토지는 제외한다. 이하 이 항에서 같다)는 해당 토지에 부동산개발사업을 시행한 후가 아니면 그 토지를 처분하여서는 아니 된다. 다만, 부동산투자회사의 합병, 해산 등 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 부동산투자회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서(實查報告書)를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

##### 제25조(자산의 구성)

- ① 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다.
- ② 제1항에 따라 자산의 구성 비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.
  1. 설립할 때 납입된 주금(株金)
  2. 신주발행으로 조성한 자금
  3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금
- ③ 제1항에 따른 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 대통령령으로 정한다.

## 「부동산투자회사법 시행령」

### 제26조(부동산의 처분에 대한 제한 등)

① 법 제24조제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.

1. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택: 1년. 다만, 부동산투자회사가 미분양 주택(「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자 모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다)을 취득하는 경우에는 정관에서 정하는 기간으로 한다.

2. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택이 아닌 부동산: 1년

3. 국외에 있는 부동산: 정관에서 정하는 기간

② 법 제24조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 사유"란 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우를 말한다.

③ 법 제24조제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 부동산개발사업을 하기 위하여 토지를 취득한 후 관련 법규의 제정·개정 또는 폐지 등으로 인하여 사업성이 현저히 저하됨으로써 부동산개발사업을 수행하는 것이 곤란하다고 객관적으로 입증되어 해당 토지의 처분이 불가피한 경우

2. 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우

④ 법 제24조제3항에 따른 실사보고서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 해당 부동산의 현황, 거래가격 및 거래비용

2. 해당 부동산과 관련된 재무자료

3. 해당 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소

4. 그 밖에 해당 부동산의 거래 여부를 결정하는 데에 필요한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항

### 제27조(자산의 산정기준)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액은 법 제25조제1항 후단 및 제49조의2제1항에 따른 총 자산의 100분의 70 이상을 구성하는 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)에 포함되는 자산을 산정하는 경우 그 자산에 포함되는 것으로 본다.

1. 건축 중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산개발사업에 투자한 모든 금액. 이 경우 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 투자금액을 포함한다.

가. 건축물의 개발사업과 관련하여 인접도로의 개설, 주차장 부지 확보 등 해당 건축물에 부속된 토지 및 정착물에 대한 투자금액

나. 부동산 개발을 위하여 설립되고 「법인세법」 제51조의2제1항제9호의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채에 한정한다)의 매입금액

다. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따라 설립된 사회기반시설투자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채에 한정한다)의 매입금액

2. 부동산의 소유권 및 지상권·전세권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

3. 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

4. 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)으로 구성된 법인 또는 조합(법인 또는 조합이 설립 중인 경우를 포함한다)의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하기 위하여 투자한 모든 금액. 이 경우 총자산 대비 부동산 비율을 산정할 때에는 해당 지분증권의 매입을 위한 부동산투자회사 이사



회 개최일 전일 현재(법인 또는 조합이 설립 중인 경우에는 설립 후 1분기가 경과한 시점을 말한다) 해당 법인 또는 조합의 대차대조표에 따르되, 해당 법인이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 시행령」 제3조제1항에 따른 지배회사에 해당하는 경우에는 종속회사가 보유한 부동산을 포함할 수 있도록 연결재무제표를 기준으로 한다.

5. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따라 사회기반시설의 관리운영권 또는 관리운영권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액
6. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권 또는 유료도로관리권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액
7. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 지분증권, 수익증권 또는 채무증권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
  - 가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구
  - 나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관
8. 법 제21조제2항제3호에 따라 대출한 모든 금액
  - ② 법 제25조제1항 전단에 따른 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함한다.
  - ③ 법 제25조제1항에 따른 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정한다.
    1. 부동산의 경우: 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과한 경우에는 감정평가업자가 제16조에 따라 산정한 가액으로 할 수 있다.
    2. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.
    3. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법
    4. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상의 금액에 의하는 방법

### (3) 증권에 대한 투자 및 운용

당사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다.

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 권리, 그 밖에 부투법 시행령으로 정하는 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 부투법 시행령 제31조제1항으로 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

#### 「정관」]

#### 제 44 조 (증권에 대한 투자 및 제한)

- ① 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
  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 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 부투법 시행령 제31조 제1항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
  6. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 주식을 취득하는 경우
    - 가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구
    - 나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관
  7. 부투법 시행령 제27조 제1항 제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(부투법 시행령 제27조 제1항 제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함)으로 구성된 법인의 발행 주식 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우
  8. 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제31조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
    - ② 회사는 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 한다.
    - ③ 회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 부투법 시행령 제31조 제3항으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 제1항 제5호에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니 된다.
    - ④ 회사는 보유하고 있는 증권이 제3항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.
- 회사는 자산총액의 100분의 40을 초과하여 자본시장법 제9조 제21항의 집합투자증권에 투자할 수 없다.

#### 「부동산투자회사법」

##### 제27조(증권에 대한 투자)

- ① 부동산투자회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
  1. 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
  2. 다른 회사와 합병하는 경우
  3. 다른 회사의 영업 전부를 양수하는 경우
  4. 부동산투자회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
- 4의2. 부동산투자회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 그 밖에 대통령령으로 정하는 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 대통령령으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
5. 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해칠 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
- ② 부동산투자회사는 제1항 제2호부터 제4호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 제1항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.
- ③ 부동산투자회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 대통령령으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 제1항 제4호의2에 따른 주식의 경우에는 부동산투자회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니 된다.
- ④ 부동산투자회사는 보유하고 있는 증권이 제3항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

## 「부동산투자회사법 시행령」

### 제31조(증권에 대한 투자)

① 법 제27조제1항제4호의2에서 "「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 대통령령으로 정하는 사업"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.

1. 「관광진흥법」 제3조제1항제2호에 따른 관광숙박업
2. 「공중위생관리법」 제2조제1항제2호에 따른 숙박업
3. 「주택법」 제53조에 따른 주택관리업
4. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제10호에 따른 주택임대관리업
5. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 물류터미널사업 및 같은 조 제5호의3에 따른 물류창고업
6. 「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모점포, 같은 조 제4호에 따른 준대규모점포 및 같은 조 제16호에 따른 공동집배송센터 사업
7. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 체육시설업
8. 제1호부터 제7호까지의 사업과 유사한 사업으로서 국토교통부령으로 정하는 사업

② 법 제27조제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제14조에 따른 민간투자사업법인의 주식을 취득하는 경우
2. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 주식을 취득하는 경우

가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구

나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관

3. 부동산투자회사의 일반적인 시설의 관리나 운영의 위탁을 위한 시설관리회사를 설립하거나 인수하기 위하여 주식을 취득하는 경우

4. 제27조제1항제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제27조제1항제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다)으로 구성된 법인의 발행 주식 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우

5. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따른 사회기반시설의 관리운영권을 가진 회사의 주식을 취득하는 경우

6. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따른 사회기반시설투자유자회사의 주식을 취득하는 경우

7. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권을 가진 회사의 주식을 취득하는 경우

③ 법 제27조제3항 본문에서 "대통령령으로 정하는 증권"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증권을 말한다.

1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관에서 발행한 채권
2. 제33조제1항제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 금융기관이 발행한 채권
3. 제33조제1항제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 금융기관이 보증한 채권(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항에 따른 모집의 방법으로 발행된 채권에 한정한다)
4. 「주택저당채권유통화회사법」 및 「한국주택금융공사법」에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 및 주택저당증권
5. 회사가 다른 회사를 합병하거나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 계열회사로 편입(이하 이 조에서 "기업인수·합병"이라 한다)하기 위한 자금을 조달할 목적으로 회사 또는 그 다른 회사(이하 이 조에서 "인수·합병회사등"이라 한다)가 발행하는 증권(기업인수·합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 발행되는 증권에 투자하는 것을 내용으로 하는 정관에 따라 부동산투자회사가 취득하는 것에 한정한다)
6. 기업인수·합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 인수·합병회사등의 자산을 기초로 하여 「자산

유동화에 관한 법률」 제31조에 따라 발행되는 사채
7. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제324조에 따른 증권금융회사가 발행한 채권 또는 채무증서
8. 제27조제1항제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제27조제1항제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다)으로 구성된 법인 또는 조합의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우 그 지분증권
9. 제27조제1항제1호나목에 따라 부동산 개발을 위하여 설립되고 「법인세법」 제51조의2제1항제9호의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채만 해당한다)를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
10. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따른 사회기반시설투자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채만 해당한다)를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
11. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따른 사회기반시설의 관리운영권을 가진 회사의 주식 및 사채를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
12. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권을 가진 회사의 주식 및 사채를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
13. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 지분증권, 수익증권 또는 채무증권
가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구
나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관
14. 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속되는 부동산 신탁의 수익증권

## 다. 편입한 집합투자증권에 관한 사항

### (1) 미래에셋애프트미국17-1호 개요

항목	내용
명칭	미래에셋애프트미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)
종류 및 형태	부동산투자신탁, 폐쇄형, 사모형
설정일	2020년 12월 10일
투자대상 부동산	미국 인디애나 주 Indianapolis 소재 FedEx Hub 물류시설
존속기간	펀드설정일로부터 5년 6개월
결산월	매년 4월 및 10월 말 (기준일, 분배지급은 익 영업일)
설정액	USD 36.0M
회계감사 실시 여부	미실시
상장 여부	비상장
자산 구성	부동산 관련 증권 98.7%, 현금 등 1.3% (2022년 12월 31일 기준)

### (2) 미래에셋애프트미국17-1호 투자 목적, 투자 대상 및 투자 제한

당사가 투자하는 미래에셋애프트미국17-1호의 투자 대상 등 세부 내용은 아래와 같습니다. 해당 펀드의 집합투자계약 중 관련 부분을 발췌하였습니다. 최종 투자한 부동산 자산에 대한

세부 내용은 제2부 집합투자기구에 관한 사항\_8. 집합투자기구의 투자대상\_가. 투자대상\_(6) 기초자산 상세를 참고하시기 바랍니다.

#### 「미래에셋맵스미국17-1호 집합투자규약」

##### 제14조(투자목적)

이 투자신탁은 부동산등을 법 시행령 제94조제2항제4호에서 규정하는 주된 투자대상자산으로 하여 수익을 추구하는 것을 목적으로 한다.

##### 제15조(투자대상자산 등)

① 집합투자업자는 투자신탁재산을 다음 각 호의 투자대상(투자대상 중 법 제4조에 따른 증권에 대하여는 그 증권에 표시될 수 있거나 표시되어야 할 권리가 전자증권법에 따라 전자등록된 경우 해당 권리를 포함한다. 이하 같다) 및 투자방법으로 운용한다.

1. 법 제229조제2호의 규정에 의한 부동산(부동산을 기초자산으로 한 파생상품, 부동산 개발과 관련된 법인에 대한 대출, 그 밖에 법 시행령으로 정하는 방법으로 부동산 및 법 시행령으로 정하는 부동산과 관련된 증권에 투자하는 경우를 포함한다.) 및 부동산의 취득, 개발, 임대, 운용, 관리 및 개량 등과 이에 준하는 사업(투자 등을 포함한다)을 영위하는 법인에의 대출(이하 "부동산등"이라 한다)
2. 법 제4조제3항의 규정에 의한 국채증권, 지방채증권, 특수채증권(법률에 의하여 직접 설립된 법인이 발행한 채권을 말한다), 사채권(취득 시 신용평가등급이 A- 이상이어야 하며, 사모사채, 자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화계획에 따라 발행하는 사채 및 주택저당채권유동화회사법 또는 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권은 제외한다) 및 이와 동일하거나 유사한 것으로서 외국통화로 표시된 것 (이하 "채권"이라 한다)
3. 자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화계획에 따라 발행되는 사채, 주택저당채권유동화회사법 또는 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권 및 이와 동일하거나 유사한 것으로서 외국통화로 표시된 것 (이하 "자산유동화증권"이라 한다)
4. 기업어음증권(기업이 사업에 필요한 자금을 조달하기 위해 발행하는 약속어음으로 법 시행령 제4조에서 정하는 요건을 갖춘 것), 기업어음증권을 제외한 어음 및 양도성 예금증서 및 이와 동일하거나 유사한 것으로서 외국통화로 표시된 것 (취득 시 신용평가등급이 A2- 이상이어야 한다.)(이하 "어음"이라 한다)
5. 법 제5조의 규정에 의한 파생상품으로서 부동산?통화?이자율을 기초자산으로 하는 것(이하 "파생상품"이라 한다)
6. 신탁업자 고유재산과의 거래

② 제1항의 규정에 불구하고 집합투자업자는 환매를 원활하게 하고 투자대기자금을 효율적으로 운용하기 위하여 필요한 경우 다음 각 호의 방법으로 운용할 수 있다.

1. 단기대출(법 시행령 제83조제3항의 금융기관에 대한 30일 이내의 금전의 대여를 말한다)
2. 금융기관에의 예치(만기 1년 이내인 상품에 한한다)
3. 제1호 및 2호에 준하는 것으로서 외국통화로 표시된 것

##### 제16조(투자대상자산 취득한도)

집합투자업자는 제15조의 규정에 의하여 투자신탁재산을 운용 함에 있어 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 따른다.

1. 부동산등에의 투자는 자산총액의 60% 이상으로 한다.
2. 채권에의 투자는 투자신탁 자산총액의 40% 이하로 한다.
3. 자산유동화증권에의 투자는 투자신탁 자산총액의 40% 이하로 한다.
4. 어음에의 투자는 투자신탁 자산총액의 40% 이하로 한다.

5. 파생상품에의 투자는 파생상품 매매에 따른 위험평가액이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과할 수 있다.

#### 제17조(운용 및 투자 제한)

집합투자업자는 투자신탁재산을 운용함에 있어 다음 각 호에 해당하는 행위를 신탁업자에게 지시할 수 없다. 다만, 법령 및 규정에서 예외적으로 인정한 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 법 시행령 제84조에서 정하는 집합투자업자의 이해관계인과의 거래 행위
2. 법 시행령 제86조에서 정하는 한도를 초과하여 집합투자업자의 계열회사가 발행한 증권을 취득하는 행위
3. 이 투자신탁재산으로 부동산을 취득한 후 1년 이내에 이를 처분하는 행위. 다만, 국외에 있는 부동산을 처분하는 경우, 부동산개발사업에 따라 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우 및 투자자보호를 위하여 이 투자신탁이 합병·해지되는 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 다음 각 목의 금액을 합산한 금액이 이 투자신탁 순자산총액의 400%를 초과하여 투자하는 행위  
가. 파생상품에 투자하는 경우 그 파생상품의 매매에 따른 위험평가액  
나. 투자신탁재산으로 이 투자신탁 외의 자를 위하여 채무보증 또는 담보제공을 하는 방법으로 운용하는 경우 그 채무보증액 또는 담보목적물의 가액  
다. 투자신탁의 계산으로 금전을 차입하는 경우 그 차입금의 총액

#### 제18조(한도 및 제한의 예외)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제16조제1호 내지 제4호의 규정은 그 투자한도를 적용하지 아니한다. 다만, 다음 제4호 및 제5호의 사유에 해당하는 경우에는 투자비율을 위반한 날부터 15일 이내에 그 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

1. 투자신탁 최초설정일부터 12월간
  2. 투자신탁 회계기간 종료일 이전 3월간
  3. 투자신탁 계약기간 종료일 이전 12월간
  4. 3영업일 동안 누적하여 추가설정이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하는 경우
  5. 투자신탁재산인 증권 등 자산의 가격변동으로 제16조제1호 내지 제4호의 규정을 위반하게 되는 경우
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 불가피하게 제16조제5호의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 되는 경우에는 초과일로부터 3개월까지(부도 등으로 투자신탁재산에 현저한 손실을 초래하지 아니하고는 처분이 불가능한 투자대상자산은 그 처분이 가능한 시기까지)는 그 투자한도에 적합한 것으로 본다.

1. 투자신탁재산에 속하는 투자대상자산의 가격 변동
2. 투자신탁의 일부해지
3. 담보권의 실행 등 권리행사
4. 투자신탁재산에 속하는 증권을 발행한 법인의 합병 또는 분할합병
5. 그 밖에 투자대상자산의 추가 취득 없이 투자한도를 초과하게 된 경우

③ 집합투자업자는 투자대상자산의 신용평가등급이 제15조제1항에서 정한 신용평가등급 미만으로 하락한 경우에는 해당자산을 3개월 이내에 처분하는 등 투자자 보호를 위한 적절한 조치를 취하여야 한다. 다만, 부도 등으로 유예기간 3개월 이내에 해당자산의 즉각적인 처분이 어려운 경우에는 신탁업자와 협의하여 유예기간 연장 등 필요한 조치를 결정하여야 한다.

### (3) 미래에셋맵스미국17-1호 투자신탁재산 평가 및 기준가격 산정 방식

미래에셋맵스미국17-1호 펀드 투자자산의 평가 및 기준가격 산정 방식은 아래와 같으며, 해

당 펀드의 기준가격 산정은 일반사무관리회사인 미래에셋펀드서비스(주)에서 실시합니다.

「미래에셋맵스미국17-1호 집합투자계약」

**제25조(투자신탁재산 평가)**

- ① 집합투자업자는 법 제238조제1항에 따라 투자신탁재산을 시가에 따라 평가하되, 평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우 공정가액으로 평가하여야 한다.
- ② 집합투자업자는 제1항에 따른 투자신탁재산의 평가업무를 수행하기 위하여 법 제238조제 2항에서 정하는 집합투자재산평가위원회를 구성, 운영하여야 한다.
- ③ 집합투자업자는 투자신탁재산에 대한 평가가 공정하고 정확하게 이루어질 수 있도록 신탁업자의 확인을 받아 법 제238조제3항에서 정하는 집합투자재산의 평가와 절차에 관한 기준(이하 이조에서 “집합투자재산평가기준”이라 한다)을 마련하여야 한다.
- ④ 집합투자업자는 제2항에 따른 평가위원회가 투자신탁재산을 평가한 경우 그 평가명세를 지체 없이 신탁업자에게 통보하여야 한다.

**제26조(기준가격 산정 및 제시)**

- ① 집합투자업자는 제25조의 규정에 따른 투자신탁재산의 평가결과에 따라 기준가격을 산정한다. 기준가격은 제2항의 기준가격의 제시일 전날의 대차대조표상에 계상된 투자신탁 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액(이하 "순자산총액"이라 한다)을 그 제시일 전날의 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1,000좌 단위로 센트미만 셋째자리에서 4사5입하여 센트미만 둘째자리까지 계산한다.
- ② 집합투자업자는 제1항에 따라 산정된 기준가격을 수익자 또는 신탁업자의 요청이 있는 경우 제시하되, 투자신탁을 최초로 설정하는 날의 기준가격은 1좌를 1센트로 하여 10달러로 한다.
- ③ 집합투자업자는 기준가격 산정업무를 일반사무관리회사에 위탁할 수 있으며, 이 경우 그 수수료는 이 투자신탁재산에서 부담한다.
- ④ 제3항의 규정에 따라 기준가격 산정업무를 위탁 받은 일반사무관리회사는 제1항의 규정에 의하여 이 투자신탁 기준가격을 산정하여 집합투자업자 및 신탁업자에게 한국예탁결제원을 통해 통보하여야 하며, 집합투자업자 및 판매회사는 산정된 기준가격을 수익자의 요청이 있는 경우 제시한다.

(4) 미래에셋맵스미국17-1호 투자 배경 및 검토/실사 내용

미래에셋맵스미국17-1호가 투자한 FedEx Indianapolis 자산은 우량임차인인 FedEx Ground가 15년 임차(잔여임차기간 12년)한 미국 물류 중심지에 위치한 우량 물류 자산으로 당사의 투자전략에 부합하여 투자를 결정하게 되었으며, 관련 법규 및 투자자산의 가치를 고려하여 당사가 판단하는 적정한 가격에 매입을 결정하게 되었습니다. 매입 과정에서 당사는 자체적으로 법률, 세무, 재무, 물리/환경 실사 및 감정평가를 실시하여 매입 과정에서의 위험을 최소화하기 위해 노력하였습니다.

또한, 투자 구조로 인한 수수료 중복을 최소화하기 위해서 당사의 보수 구조 중 매입 및 운용 수수료 산정시 관련 내용을 반영하였습니다. 구체적인 내용은 제2부 집합투자기구에 관한 사항\_13. 보수 및 수수료에 관한 사항을 참조하시기 바랍니다.

## 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

## 가. 투자전략

### (1) 기존 투자부동산

당사는 1차 유상증자를 통해 플로리다 주 Tampa 소재 FedEx 물류시설, 미국 텍사스 주 휴스턴 소재 Amazon 물류시설을 보유한 자리츠의 지분증권 100%를 매입하였으며, 현지 SPC를 통하여 미국 인디애나 주 Greenwood시에 위치한 FedEx 물류시설을 보유하고 있는 미래에셋맵스미국17-1호의 수익증권을 인수하였습니다.

[기존 투자부동산 개요]

구분	Amazon Houston	FedEx Tampa	FedEx Indianapolis
위치	10550 Ella Blvd., Houston, TX	1950 102nd Ave., St. Petersburg, FL	1257 Stacie's Way, Greenwood, IN
준공년도	2017년	2017년	2020년
대지면적	84,308평	77,037평	168,679평
임대면적	24,073평	6,660평	26,862평
임대율	100.0%	100.0%	100.0%
WALE(최초 투자 시점 기준)	약 11년	약 10년	약 14년
임차인	Amazon	FedEx Ground	FedEx Ground
임차인신용 등급(S&P)	AA	BBB(모회사)	BBB(모회사)
임대개시	2017년 07월	2017년 02월	2020년 10월
임대만기	2032년 07월	2032년 01월	2035년 09월
연장옵션	5년 단위 총 4회 연장 가능 (최대 '57년 7월)	5년 단위 총 2회 연장 가능 (최대 '42년 2월)	10년 단위로 총 3회 연장 가능 (최대 '65년 9월)
임대형태	NNN(임차인이 부동산세, 관리비, 보험료 부담)		
임대료 상승률	연간 1.5% 상승	5년마다 2.0% 상승	5년마다 5.0% 상승

### (2) 신규 투자부동산

금번 공모를 통해서 자리츠1호가 미래에셋증권 미국법인 및 미래에셋맵스미국일반사모부동산투자신탁18호가 현지 SPC를 통해 확보중인 Academy Houston (텍사스주 1곳)을 편입 예정입니다.

신규 투자부동산에 대한 개요는 아래와 같으며, 각 자산의 상세 내역은 제2부 집합투자기구에 관한 사항\_8. 집합투자기구의 투자대상\_ 가. 투자대상\_ (6) 기초자산 상세를 참고하시기 바랍니다.

[신규 투자부동산 개요]

구분	Academy Houston(1곳)
----	---------------------



임대면적(평)	42,171
WALE	약 9년
임대율	100.0%
임대료 상승률	연간 1.5%~2.0% 상승
연장옵션	5년씩 7회 연장 가능
임차인	Academy Sports + Outdoors
자산기능	Hub 물류
임대차방식(주1)	NNN(임차인이 부동산세, 관리비, 보험료 부담)
중도해지옵션	없음

주1) 본건 대주요청에 따라 기존임차인이 가입한 보험과 대주 요구사항간에 부보 범위차이가 나는 부분에 한해 임대인 비용으로 보험에 추가 가입하였습니다

### (3) 당사 투자 전략

현재 당사는 개별 자산에 대한 투자 가이드 라인을 아래와 같이 계획하고 있으며, 자산관리 회사의 차별적인 해외투자 경험 및 축적된 네트워크를 활용하여 아래와 같은 우량 투자 기회를 발굴하여 추가 자산을 지속적으로 편입할 계획입니다.

[당사 투자 가이드라인]

구분	물류시설	데이터센터	오피스
임차인	Credit Tenant 장기 임차 물류시설	Global IT/Operator가 장기 임차한 Hyper-scale/Cloud Data Center	주요지역 소재 우량 기업 장기 임차 오피스
예상 투자규모 (Equity)	500억원 ~ 3,000억원	500억원 ~ 3,000억원	1,000억원 ~ 5,000억원
목표 투자 지역	미국 / 유럽 물류핵심지역 인근 주요 물류시설	미국 / 유럽 내 데이터센터 마켓 규모가 큰 도시 ex) 북부 버지니아, 산호세, 뉴저지, 시카고, 뉴욕, 델러스, 프랑크푸르트, 파리, 암스테르담 등	미국 / 유럽 주요 도시 소재 오피스 ex) 뉴욕, 시애틀, 보스턴, 달라스, LA, 애틀랜타 및 성장률이 높은 미국 중소도시, 프랑크푸르트, 베를린 등 유럽 주요 도시
임대계약 사항	WALE: 약 10년 이상 계약 기준 임대율: 90% 이상		

이를 바탕으로 향후에는 미국, 서부유럽 주요 국가 등 글로벌 핵심 지역 소재, 우량 임차인을 기반으로 한 물류센터, 데이터센터 및 오피스 등을 투자대상으로 추가 편입하여 포트폴리오의 지속적인 성장 및 주주 가치 극대화를 위해 노력할 계획입니다.

다만, 위 투자 대상 지역 및 가이드라인은 현재 시장 상황을 고려하여 계획한 것으로 절대적인 투자 기준은 아니며, 향후 시장 상황 등 변동을 고려하여 투자자에 이익이 될 수 있는 방향으로 변경될 수 있습니다.

한편 「부동산투자회사법」상 부동산투자회사의 총자산의 100분의 30을 초과하는 자산의 취득 또는 처분은 주주총회 결의(일반결의)사항이므로, 당사가 향후 총자산의 100분의 30을 초과하는 추가 자산을 편입하기 위해서는 주주총회 결의를 거쳐야 합니다. 즉, 추가 투자대상 선정은 일차적으로 자산관리회사에 의해 이루어질 것이나, 최종적인 의사결정은 주주총회를 통한 주주들의 의사에 따라 결정될 것입니다. 단, 이는 당사 총자산의 100분의 30을 초과하는 추가 자산의 경우에만 그러하며, 총자산의 100분의 30 이하의 자산 취득은 이사회에 의해 결정됩니다.

## 「부동산투자회사법」

### 제12조 (주주총회의 결의사항)

- ① 다음 각 호의 사항은 주주총회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 제4호, 제4호의2 및 제5호의 사항에 대한 결의에 관하여는 「상법」 제434조를 준용한다.
1. 해당 연도의 사업계획의 확정
  2. 해당 연도의 차입계획 및 사채발행계획
  3. 자산의 투자·운용에 관하여 총자산의 100분의 30을 초과하는 자산의 취득·처분 등 대통령령으로 정하는 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항
  4. 부동산개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 대통령령으로 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
  - 4의2. 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
  5. 제19조에 따른 부동산의 현물출자에 관한 사항
  6. 제35조제1항에 따른 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항

### 제13조 (이사회의 결의사항)

- ① 다음 각 호의 사항은 이사회의 결의를 거쳐야 한다.
1. 부동산의 취득이나 처분 등 운용에 관한 사항
  2. 대통령령으로 정하는 일정 금액 이상의 증권의 취득이나 처분에 관한 사항
  3. 차입 및 사채발행에 관한 사항
  4. 제47조에 따른 내부통제기준의 제정·개정 및 준법감시인의 임면(任免)에 관한 사항
- ② 이사는 이사회 개최 7일 전에 이사회의 개최 일시, 장소 및 안건 등을 감사에게 송부하여야 한다.

## 「부동산투자회사법 시행령」

### 제9조 (주주총회의 결의사항)

① 법 제12조제1항제3호에서 "총자산의 100분의 30을 초과하는 자산의 취득·처분 등 대통령령으로 정하는 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 제40조제1항제1호에 따른 회계기간 말일 기준으로 총자산의 100분의 30을 초과하는 자산의 취득·처분계약 또는 변경체결에 관한 사항
2. 자산관리회사와의 업무위탁 계약의 체결 또는 변경체결(자산관리회사가 받는 보수를 변경하는 계약을 포함한다)에 관한 사항

② 법 제12조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 부동산개발사업계획의 목적이 되는 부동산개발사업이 변경되어 법 제2조제4호의 다른 유형의 사업에 해당하게 되는 경우
2. 부동산개발사업계획의 대상이 되는 토지, 공유수면, 건축물이나 그 밖의 인공구조물이 변경되는 경우
3. 부동산개발사업계획의 사업비 또는 사업규모가 100분의 30 이상 변경되는 경우
4. 부동산개발사업계획이 취소되는 경우

당사는 간접적으로 보유한 부동산 자산 및 향후 편입되는 자산의 매각차익이 극대화될 수 있는 시점에 매각을 진행할 예정입니다. 당사는 존속기간이 정해진 집합투자기구와 달리 존속기간이 없는 영속형 부동산투자회사로서 사전에 확정된 매각 기한을 설정하지는 아니할 예정입니다. 그럼에도 당사는 편입 자산에 대한 매각 계획을 마련할 것이나, 이는 확정된 계획은 아니며 실제 매각의 실행 여부 및 시점은 향후 부동산 시장 변화 등에 따라 달라질 수 있습니다. 즉 실제 자산의 매각은 향후 부동산 시장 상황, 당시 시점에서의 당사의 포트폴리오 구성 현황 등을 고려하여 결정될 사항이며, 이는 당사의 협상력을 극대화하고 시장 변화에 유연하게 대처하기 위한 것입니다. 당사는 수익을 극대화하기 위하여 단기 매각, 장기 보유, 임대차 계약 만기 시점까지의 보유 및 재임대차계약 체결 후 매각 등 다양한 매각 전략을 구사할 수 있습니다.

## 나. 위험관리

### (1) 일반 위험

당사가 인수 예정인 부동산에 대하여 고려할 수 있는 위험의 종류는 동 부동산의 법률적, 경제적 및 물리적 위험으로 구분되며, 당사는 부동산 매매계약서 체결 전 실사를 통하여 위험 발생 가능성을 최소화하였습니다. 또한 이와 관련된 위험에 대비하여 매매계약 및 임대차계약 등에서 적극적으로 회피하도록 안전을 기할 계획이며, 당사는 아래와 같이 상기 위험사항들에 대하여 검토하였습니다.

#### - 자산 매입, 부동산 권리관계 및 법률적 하자로 인한 위험 관련

당사가 취득 예정인 미국 현지 물류센터에 대해 부동산 및 부동산 거래와 관련된 법률실사는 미국 법무법인인 DLA Piper와 국내 법무법인 태평양이 수행하였으며, 이러한 법률실사를 통해 거래의 적법성과 권리관계 분석등을 통하여 법률적 하자로 인한 위험을 제한하였습니다.

#### - 임대 공실 관련

당사가 투자하여 보유하고 있는 3개 자산 및 신규 투자 예정인 1곳의 임대율은 모두 100.0%로 임대 안정화가 이루어진 단계입니다. 동 4개 물류센터 자산은 미국 주요 도시에 인접한 물류 요충지로 주요 도시들로의 접근성이 뛰어나고 도로교통 등의 인프라가 잘 구축된 지역에 위치하여 임차 매력도가 높은 자산으로, 잔여 공실이 발생하더라도 상시 임차 수요를 기대할 수 있어 공실 리스크는 크지 않은 것으로 판단됩니다.

또한, 당사는 운영기간 동안 임차인의 지속적인 모니터링을 통해 임차인의 계약 해지 가능성을 선제적으로 확인하고, 신규 잠재임차인을 대상으로 꾸준하게 마케팅을 진행하여 공실 발생 가능성을 최소화할 계획입니다.

그럼에도 불구하고, 불가항력적 이벤트로 인해, 당사가 예기치 못한 일부 임차인의 임대료 납부지연/미납 또는 임대차계약 중도해지 등이 발생할 수도 있으며, 시장 환경에 따라 추가적인 임대차계약이 진행되지 않아 공실이 일정 기간 지속되는 '공실 위험'에 노출 될 수 있습니다.

#### - 대상 투자자산의 물리적 하자 관련

당사는 기존 자산 및 금번 신규자산 편입시 물리 실사를 통해 자산의 상태에 대해서 전반적인 점검을 하였으며 임대인으로써 부담하여야 할 예상 자본적 지출에 대해서 일부 금액을 예산으로 책정하였습니다. 그러나 실사 과정에서 발견되지 않은 하자로 인해 운영비용이 상승하여 수익률이 하락할 위험이 있습니다. 이를 최소화하기 위해서 현지 PM업체를 통해 해당 자산의 철저한 관리에 만전을 기할 예정입니다.

#### - 부동산 투자 관련 제도 변경 위험 관련

본건은 해외 소재 자산에 투자하여 국내 관련 법률 및 세제 뿐 아니라 현지 관련 법규 및 제도의 영향을 받으며, 관련 법규의 변경으로 인하여 수익률이 하락할 위험에 노출되어 이를 대비하기 위하여 실사 과정에서 관련 가능성을 검토하였으나 그럼에도 그러한 변경이 본건 투자에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 이를 대비하기 위하여 관련 사항의 변경을 상시 모니터링하여 대비할 계획입니다.

#### - 환율 변동 관련

당사는 미국 달러표시 자산에 투자하는 바, 투자 대상이 기축통화 인 점을 고려하여 환헤지 전략을 탄력적으로 운용할 계획이며, 투자 원금기준 최소 50%이상에 대해 환헤지하는 것을 원칙으로 하며, 외화 자산기준 50~80%의 원금 및 배당에 대해 환헤지하는 것을 목표로 하고 있습니다. 그럼에도 불구하고, 환헤지가 되지 않은 부분에 대해서는 환율 변동에 따른 위험에 노출되어 있으며, 환헤지 계약이 체결된 부분에 대해서도 향후 환헤지 목적으로 거래한 파생상품의 계약 만료 시점에 유동성 위험이나 환헤지 비용 증가 위험이 발생할 수 있습니다.

### (2) 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

#### - 대리인 및 이해상충위험 관련

대리인 위험을 방지하기 위하여 주주총회와 이사회 의 권한과 기능을 정관에 반영하였으며, 각 위탁회사들과의 계약에 따라 업무의 품질 및 이해상충 여부를 관리하는 등 당사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 사무수탁회사간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄여나갈 계획이며, 특수관계인과의 거래에 대한 내부통제규정을 통해 이해상충 위험을 방지할 계획입니다.

## 다. 수익구조

### (1) 수익구조

#### (가) **운용**수익 추정

당사는 아래와 같이 **운용**수익을 추정하였습니다. 아래 **운용**수익에 대한 추정은 기존 투자부동산 자산 3곳과 금번 일반공모를 통한 신규 투자부동산 1곳의 총 합산 수익이며, 투자부동산의 임대차계약 및 기타 수익에 대한 가정을 토대로 산정한 것이므로 향후 부동산의 실제 운용결과에 따라 변동 될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 또한, 하기 **운용**수익은 금번 유상증자 청약 후 동사의 자리츠인 미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사가 소유하는 LP2가 Academy Houston 물류센터를 소유하고 있는 Three LLC의 지분 100%를 매입했을 때의 가정입니다. 금번 청약 결과에 따라 신규 편입 자산 매입 지분율이 변동될 수 있으며 이에 따라, 신규 편입 자산으로부터 발생하는 **운용**수익이 변동될 수 있습니다.

**운용**수익 중 주 수입원은 배당수익으로 미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁 17-1호, 미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사로부터 발생 예상되는 배당수익입니다.

#### [**운용**수익 가정]

(단위: 백만원), (환율: \$1 = 1,300원)

구분	기간	배당금수익	이자수익	자산처분이익	합계
제5기	2023.10.01~2024.03.31	5,551	23	-	5,574
제6기	2024.04.01~2024.09.30	8,123	23	-	8,146
제7기	2024.10.01~2025.03.31	8,104	23	-	8,127
제8기	2025.04.01~2025.09.30	8,284	23	-	8,308
제9기	2025.10.01~2026.03.31	8,273	24	-	8,297
제10기	2026.04.01~2026.09.30	8,485	24	-	8,509
제11기	2026.10.01~2027.03.31	8,328	24	-	8,352
제12기	2027.04.01~2027.09.30	8,448	24	-	8,472
제13기	2027.10.01~2028.03.31	8,420	24	-	8,444
제14기	2028.04.01~2028.09.30	8,607	23	-	8,630
제15기	2028.10.01~2029.03.31	8,594	24	-	8,618
제16기	2029.04.01~2029.09.30	8,810	24	-	8,833
제17기	2029.10.01~2030.03.31	8,772	24	-	8,796
제18기	2030.04.01~2030.09.30	8,988	24	-	9,012
제19기	2030.10.01~2031.03.31	8,985	24	-	9,009
제20기	2031.04.01~2031.09.30	11,439	24	4,353	15,817
제21기	2031.10.01~2032.03.31	3,771	-	-	3,771
제22기	2032.04.01~2032.09.30	3,880	-	-	3,880
제23기	2032.10.01~2033.03.31	3,868	-	-	3,868
제24기	2033.04.01~2033.08.31	2,647	-	18,826	21,473

(출처: **정현**회계법인, 회사제시자료)

위 **운용**수익의 추정과 관련하여, 관련 세법 개정으로 인해 외국납부세액에 대한 이중과세 조정의 공제방식이 변경 예정에 있습니다.

기본적으로 기존 자리츠가 환급을 받아 모리츠에 배당하는 방식에서 모리츠의 최종 투자자가 외국 납부세액을 직접 공제 받거나 또는 최종 투자자의 배당금에 대한 원천징수세액과 상계하는 방식으로 변경될 것이며, 최종 투자자의 입장에서는 조세부담 측면에서 기존과 대동소이한 효익을 누리게 될 가능성이 높습니다. 다만, 이러한 가정의 충족 여부에 따라 향후 실제 배당 금액에 차이가 있을 수 있고, 외국납부세액 공제의 적용에 있어 개인 및 법인 주주 개별 투자자의 조건 및 환경에 따라 변동될 수 있으며, 이중 투자구조와 관련된 불확실성으로 인해 실제 이중과세 조정 납부세액 공제 효과를 누리지 못할 수도 있음을 유의하시기 바랍니다.

(나) **운용**비용 가정

실제로는 모리츠가 투자자산을 직접 보유하고 있지 않으므로 **운용**비용(수선유지비, 수도광열비, 보험료 등)은 발생하지 않지만, 수탁비용(자산관리, 자산보관, 사무관리 등) 및 회계감사비용이 발생합니다. 미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호, 미래에셋글로벌별제1호위탁관리부동산투자회사와 관련된 수탁비용 등은 계약에 따라 작성되었으며, 이에 따른 향후 **운용**비용에 대한 추정은 다음과 같습니다. 추가로, 하기 **운용**비용은 금번 유상증자 청약 후 동사의 자리츠인 미래에셋글로벌별제1호위탁관리부동산투자회사가 소유하는 LP2가 Academy Houston 물류센터를 소유하고 있는 Three LLC의 지분 100%를 매입했을 때의 가정입니다. 금번 청약 결과에 따라 신규 편입 자산 매입 지분율이 변동될 수 있으며 이에 따라, 신규 편입 자산으로부터 발생하는 **운용**비용이 변동될 수 있습니다.

또한, 수탁비용과 관련된 주요 계약 내용은 「13. 보수 및 수수료에 관한 사항」에 기재된 것에 따라 작성 되었습니다.

[**운용**비용 가정]

(단위: 백만원), (환율: \$1 = 1,300원)

구분	기간	운용보수	수탁회사보수	사무관리보수	감사보수	기타운용비용	이자비용	매각보수	합계
제5기	2023.10.01~2024.03.31	521	15	50	57	(37)	1,107	-	1,713
제6기	2024.04.01~2024.09.30	550	17	54	75	30	1,560	-	2,285
제7기	2024.10.01~2025.03.31	550	17	54	75	30	1,560	-	2,285
제8기	2025.04.01~2025.09.30	550	17	54	75	97	453	-	1,245
제9기	2025.10.01~2026.03.31	622	17	54	75	30	-	-	798
제10기	2026.04.01~2026.09.30	637	17	54	75	30	-	-	812
제11기	2026.10.01~2027.03.31	637	17	54	75	30	-	-	812
제12기	2027.04.01~2027.09.30	637	17	54	75	30	-	-	812
제13기	2027.10.01~2028.03.31	637	17	54	75	30	-	-	812
제14기	2028.04.01~2028.09.30	637	17	54	75	30	-	-	812
제15기	2028.10.01~2029.03.31	637	17	54	75	30	-	-	812
제16기	2029.04.01~2029.09.30	637	17	54	75	30	-	-	812
제17기	2029.10.01~2030.03.31	637	17	54	75	30	-	-	812
제18기	2030.04.01~2030.09.30	637	17	54	75	30	-	-	812
제19기	2030.10.01~2031.03.31	637	17	54	75	30	-	-	812
제20기	2031.04.01~2031.09.30	560	15	46	72	25	-	-	718
제21기	2031.10.01~2032.03.31	174	6	11	55	-	-	-	245

제22기	2032.04.01~2032.09.30	174	6	11	55	-	-	-	245
제23기	2032.10.01~2033.03.31	174	6	11	55	-	-	-	245
제24기	2033.04.01~2033.08.31	145	5	9	46	-	-	2,440	2,645

(출처:정현회계법인, 회사제시자료)

예상 발생 비용 중 현지에서 지급하는 이자 비용에 대한 가정은 2부 10. 집합투자기구의 투자위험 부분을 참고하시기 바랍니다.

## (2) 추정 손익현황

당사는 상기 추정 근거에 의거 아래와 같이 손익을 추정하였습니다. 다만, 당사의 추정 손익은 상기 「(가) 운용수익 추정 및 (나) 운용비용 가정」에서 기재된 것과 같이 여러 가정들을 전제로 추정한 바, 실제 운영 및 발생하는 비용에 따라 당사의 손익은 변동가능함에 유의하시기 바랍니다.

또한, 당사의 투자 전략에 따라 향후 자산 추가 편입 및 매각을 통해 수익은 변동가능함에 유의하시기 합니다.

(단위 : 백만원), (환율: \$1 = 1,300원)

구분	제5기 (2023.10.01~ 2024.03.31)	제6기 (2024.04.01~ 2024.09.30)	제7기 (2024.10.01~ 2025.03.31)	제8기 (2025.04.01~ 2025.09.30)	제9기 (2025.10.01~ 2026.03.31)	제10기 (2026.04.01~ 2026.09.30)	제11기 (2026.10.01~ 2027.03.31)
운용수익	5,574	8,146	8,127	8,308	8,297	8,509	8,352
운용비용	1,713	2,285	2,285	1,245	798	812	812
당기순이익	3,862	5,860	5,842	7,062	7,499	7,697	7,540

구분	제12기 (2027.04.01~ 2027.09.30)	제13기 (2027.10.01~ 2028.03.31)	제14기 (2028.04.01~ 2028.09.30)	제15기 (2028.10.01~ 2029.03.31)	제16기 (2029.04.01~ 2029.09.30)	제17기 (2029.10.01~ 2030.03.31)	제18기 (2030.04.01~ 2030.09.30)
운용수익	8,472	8,444	8,630	8,618	8,833	8,796	9,012
운용비용	812	812	812	812	812	812	812
당기순이익	7,659	7,631	7,818	7,806	8,021	7,984	8,200

구분	제19기 2030.10.01~ 2031.03.31)	제20기 (2031.04.01~ 2031.09.30)	제21기 (2031.10.01~ 2032.03.31)	제22기 (2032.04.01~ 2032.09.30)	제23기 (2032.10.01~ 2033.03.31)	제24기 (2033.04.01~ 2033.08.31)
운용수익	9,009	15,817	3,771	3,880	3,868	21,473
운용비용	812	718	245	245	245	2,645
당기순이익	8,197	15,099	3,525	3,635	3,623	18,828

(출처:정현회계법인, 회사제시자료)

상기 추정손익과 관련하여 부동산투자회사법 제28조제3항에 따라 부동산투자회사가 이익을

배당할 때에는 상법 제462조제1항에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있으며, 이 경우 초과배당금의 기준은 해당 연도의 감가상각비의 범위에서 대통령령으로 정합니다.

금번 편입대상 자산과 관련된 추정 손익은 정현회계법인의 재무실사를 통해 추정되었으며, 제반 가정이 변경될 경우 추정 손익이 달라질 수 있으니 투자자분들께서는 유의하시기 바랍니다.

## 10. 집합투자기구의 투자위험

당사 주식에 대한 투자는 투자원금에 대하여 손실이 발생할 위험 등 다양한 위험을 수반합니다. 또한, 당사 주식의 가치는 보장되지 아니하며 당사 주식에 대한 투자로 인하여 투자자에게 발생 가능한 손실은 어떠한 방법으로도 보상되지 아니합니다.

당사가 아래와 같이 기재한 투자위험은 본 자료 작성시점 현재 중요하다고 판단되는 위험을 기재한 것이며, 발생 가능한 모든 위험을 기재한 것이 아님을 유의하셔야 합니다. 또한, 향후 운용과정 등에서 현재로는 예상하기 어려운 위험이 발생하거나 현재 시점에서는 중요하지 않다고 판단되어 기재에 누락되어 있는 위험의 정도가 커져 그 위험으로부터 심각한 손실이 발생할 수도 있음에 유의하셔야 합니다.

당사는 본 증권신고서(투자설명서)에 기재한 사업이 종료되기 전에도 본 건 사업 이외의 부동산 관련 사업을 영위할 수 있습니다. 이로 인해 투자자들께서는 당사가 본 신고서 상의 사업 이외의 부동산 관련 취득·임대·처분·개발 등의 사업을 진행할 경우 본 신고서에 드러나지 않은 위험에 노출될 수 있고 예상 배당률 또한 변경될 수 있습니다.

한편, 당사의 사업목적 상 공모자금을 통해 사업을 확장하고 주주가치의 극대화를 추구하는데 목적이 있으므로 본 신고서 상에는 현재 추진 중인 사업에 대해서만 언급이 가능하고 향후 당사가 추진하고자 하는 사업에 대한 수익성 및 안정성에 대한 검증을 실시할 수 없습니다. 이와 같은 한계로 인한 미래 사업의 불확실성이 존재하며 일반 기업과 같이 일정 기간 과거의 재무성과를 바탕으로 회사의 수익성을 적정하게 검증하는데에는 한계가 존재할 수 있습니다.

당사는 별도의 존속기간을 두지 않는 영속형 부동산투자회사이므로 당사에 주식의 투자하는 투자자들은 실질적으로 유가증권시장에서의 매매 등을 통한 방법으로만 투자한 자금의 회수가 가능합니다.

당사는 투자부동산의 매입 및 운영, 처분 및 기타 다양한 위험이 발생할 수 있으나, 다양한 위험 회피 전략을 수립하여 위험 최소화 방안을 강구하였습니다. 다만, 투자자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 위험 요소들이 있다는 것과, 위험 회피 전략 수립에도 불구하고 분석 및 추정의 오류가 있거나 제반사항의 변동으로 인하여 위험이 발생할 가능성이 있음을 알려드립니다. 다음은 투자와 관련된 위험 요소들이므로 투자결정 시 충분히 숙지하시기 바랍니다.

### 가. 일반위험



### (1) 주가가격의 변동 위험(투자원금에 대한 손실의 위험)

관계 법령은 당사와 같은 부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서 거시경제 상황, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 매출액(분배금 수익)이 감소하거나 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치가 발행가 또는 액면가 이하로 하락할 수 있습니다. 또한, 청산시 부동산의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 및 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 당사의 투자대상인 자리츠의 보통주 및 투자대상 펀드 수익증권의 분배금 수익의 경우에도 임대 수요 감소, 인근 업무시설 공급 과잉, 건물 노후화로 인한 가격 하락 등이 발생할 경우 투자자의 손실로 귀속됩니다.

또한, 당사의 투자대상 자산의 수익성 변동과는 무관하게 국내외의 증권시장의 변동에 따른 영향을 받을 수 있어 당사의 주가 하락에 따른 원금 손실 위험에 있습니다. 당사는 투자자의 원금 손실에 대한 책임을 지지 않으니 이점 유의하시기 바랍니다

### (2) 경기 및 부동산 시장환경 변화에 따른 위험

당사가 영위하고 있는 부동산 시장은 국내외 경기 변동 등에 민감하게 작용합니다. 전반적인 국내외 경기의 침체는 당사가 의존하는 분배금 수익 위주의 수익구조에 불리하게 작용할 수 있습니다. 특히, 미국 내 테이퍼링(유동성 공급 축소)과 이에 따른 미국 금리 인상 등으로 인하여 현 임차인들을 비롯한 잠재적 임차인들의 재무적 부담이 가중 될 경우 이는 임차인 모집의 어려움 및 임대료 연체, 미납 등으로 수익에 악영향을 줄 수 있습니다.

또한, 향후 당사가 보유한 투자대상 자산을 매각할 경우 매각차익을 실현하리라고 확정적으로 기대할 수 없으며, 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 아울러, 당사가 현재 취득한 투자대상 자산외에 추후 계획된 타 투자대상 물건이 계획대로 인수되거나 운영되지 못하는 경우 투자자의 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액 손실의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자 손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

### (3) 금리변동 위험 등

당사가 취득 예정인 Academy Houston은 약 USD 114mn(백만달러)의 선순위 차입금을 사용하였습니다. 본건 선순위 차입금의 경우 고정금리 계약을 통해 이자율 상승 위험이 만기까지 제한되어 있으나, 만기 후 리파이낸싱 시점에 따라 이자율이 변동되어 당사의 배당 수익률에 영향을 끼칠 수 있습니다.

해당 차입금의 세부 조건은 다음과 같습니다.

[차입금 세부조건]

구분	대주	대출금(USD)	대출 세부 조건
----	----	----------	----------

Academy Houston (1곳)	Affiliates of Apollo Global Real Estate Management, L.P. (Apollo의 보험사 Athene 사가 본건 대출 집행)	114,000,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 이자율 : 3.901% (고정)</li> <li>- 대출기간 : 5년</li> <li>- 차주변경수수료 : 차주 변경 시 잔여 대출 원금의 1.0% (주1)</li> <li>- 조기상환수수료 : <ul style="list-style-type: none"> <li>1) 최초 ~ 2년 : 조기상환 불가</li> <li>2) 2년 이후 : 잔여 기간 이자에 대한 Yield Maintenance Premium 지급</li> <li>3) 만기 4개월 이전 ~ 만기 : 없음</li> </ul> </li> <li>- 담보 : 부동산 소유권 및 임대차 계약/임대료에 대한 우선권, 차주 지분 100%에 대한 권리 일체, 차주 계좌 일체에 대한 질권 설정, 자산 관련 계약, 라이선스/허가증 등에 대한 이전 권한, 이 외 담보대출거래에서 통상적인 담보를 일체</li> </ul>
----------------------------	--	-------------	---

본건 자리츠(미래에셋글로벌별제1호위탁관리부동산투자회사)로 이관 시에는 “허용된 이관(Permitted Transfer)”으로 간주되어 차주변경수수료가 부과되지 않음

향후 당사가 부동산 추가 매입을 할 경우 자기자본 이외에 일정비율을 차입으로 조달할 가능성이 있습니다. 따라서 당사가 담보대출을 받았거나, 향후 계획하고 있는 담보대출금의 금리가 상승할 경우 당사의 수익성에 영향을 줄 수 있으며, 금리 상승으로 인한 수익성 저하는 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다. 만일 제2금융권으로 대출이 변경될 경우 금리 상승 가능성이 높아져 당사의 이익이 축소될 수 있으며, 이로 인해 배당가능 이익이 축소될 가능성이 존재합니다.

#### (4) 신용위험(부도위험)

당사의 차입금 규모는 2023년 06월말 기준(신규 투자부동산 취득 이전) 약 1,831억원(장부가액 기준)입니다. 향후 당사가 신규 부동산을 취득할 경우에도 일정 비율의 차입을 통한 자금 조달을 진행할 수 있으며 이러한 대출이나 임대보증금은 당사의 신용도 및 부동산 담보물건의 고유 가치 및 정부의 부동산 정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다.

당사는 대출만기시점에 계약기간 연장이 이루어지지 않거나 임대차계약의 만료시 계약이 갱신되지 않거나, 새로운 임차인을 구하지 못하는 경우 대출금과 임대보증금을 상환해야 할 수 있으며, 신규 차입 등이 곤란할 경우 당사의 자금흐름에 악영향을 줄 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

#### (5) 배당금 변동 위험

「부동산투자회사법」 제28조(배당)에 따르면 부동산투자회사는 해당연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 배당(금전, 주식 및 기타의 재산) 하도록 규정하고 있습니다. 또한, 동법 제25조 1항에 근거하여 매 분기말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 하며, 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중 건축물을 포함) 이어야 함으로써 현금성 자산을 일정규모 이상 보유할 수 있습니다.

만약 연간 최소 금액 요건 이상의 현금배당을 실시하지 못할 경우 해당 회계연도의 과세 대

상 소득에서 배당금을 공제할 수 없으므로, 법인세(지방소득세 포함) 지급 부담이 발생할 수 있으며 부동산투자회사법 위반으로 국토교통부로부터 제재 조치가 부과될 수 있습니다.

당사의 투자대상은 미국 현지 기존 투자부동산 3곳 및 편입 예정인 신규 투자부동산 1곳이며, 사업계획상 책임임대차계약에 의거하여 임차인들로부터 임대료 수취를 통해 수익을 창출하고, 이를 배당재원으로 하고 있습니다. 향후 당사가 계획하고 있는 부동산 및 부동산 관련 수익증권을 자산에 편입하고자 할 경우, 자기자본 이외에 일정 비율을 차입에 의존할 가능성이 높습니다. 이러한 담보대출의 증가는 향후 금리가 변동될 경우 당사의 수익성에 영향을 미쳐 당사의 이익이 축소될 수 있고, 이에 따라 배당 가능이익이 축소될 위험이 있습니다.

당사의 사업계획상 예상 배당금은 아래와 같습니다. 그러나 하기 예상 배당금액 및 예상 배당률은 각 사업계획상 회사의 사업계획을 수립하기 위한 제반사항이 모두 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 운용결과에 따라 배당금액 및 예상 배당률은 이를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

또한, 하기 예상 배당률은 금번 유상증자 예정 모집금액인 574억원이 모두 청약 되었을때의 가정입니다. 금번 유상증자 청약 결과에 따라 당사가 신규 매입하는 자산의 매입 지분율이 변동될 수 있으며, 신규 매입하는 자산의 매입 지분율 변동 시 해당 자산으로부터 발생하는 이자수익 및 비용이 변동되어 하기 예상 배당률 또한 변동된다는 점 유의하시기 바랍니다.

[사업계획상 예상 배당률]

(단위 : 백만원 / 환율: \$1=1,300원)

구분	기간	예상배당금	연 예상배당률(주1)
제5기	2023.10.01~2024.03.31	5,719	6.23%
제6기	2024.04.01~2024.09.30	6,390	6.31%
제7기	2024.10.01~2025.03.31	6,382	6.30%
제8기	2025.04.01~2025.09.30	7,322	6.39%
제9기	2025.10.01~2026.03.31	7,789	6.42%
제10기	2026.04.01~2026.09.30	7,947	6.55%
제11기	2026.10.01~2027.03.31	7,730	6.37%
제12기	2027.04.01~2027.09.30	7,689	6.34%
제13기	2027.10.01~2028.03.31	7,691	6.34%
제14기	2028.04.01~2028.09.30	7,818	6.44%
제15기	2028.10.01~2029.03.31	7,806	6.43%
제16기	2029.04.01~2029.09.30	8,021	6.61%
제17기	2029.10.01~2030.03.31	7,984	6.58%
제18기	2030.04.01~2030.09.30	8,200	6.76%
제19기	2030.10.01~2031.03.31	8,197	6.76%
제20기	2031.04.01~2031.09.30	10,746	9.82%
제21기	2031.10.01~2032.03.31	3,525	7.24%
제22기	2032.04.01~2032.09.30	3,635	7.47%

제23기	2032.10.01~2033.03.31	3,623	7.44%
제24기	2033.04.01~2033.08.31	2,443	6.02%

(출처:정현회계법인, 회사제시자료)

- 주1) 연환산 예상 배당금액을 기간평균 납입자본총액으로 나눈 예상 배당률이며, 본건 유상증자의 발행가액 확정 과정에서 변동될 수 있습니다.
- 주2) 실제 배당금 및 배당률은 향후 운용과정에서 변동될 수 있습니다.
- 주3) 상기 수익률은 환해지 이전 예상 수익률로 현재시점 기준 환해지 계약 체결로 인해 비용이 발생하여 상기 수익률이 일부 하락할 것으로 예상됩니다. 기존 투자 자산의 경우, 투자금 대비 매년 약 15~20bps의 환해지 관련 비용이 발생할 것으로 예상되며, 금번 투자자산의 환해지 비용은 증자 이후 매입 시점에 정해질 예정입니다. 환율 변동 및 향후 Roll-over 또는 조기 정산 등으로 인해 관련 비용 및 수익률이 변동될 수 있습니다.
- 주4) 상기수익률은 일부 자본전입을 통한 배당을 가정하였으며, 이를 위해서는 주총 등 관련 절차의 준수가 선행되어야 하므로 수익률이 변동될 수 있습니다.
- 주5) 2022년에 개정된 세법에 따르면 2025년부터 외국납부세액의 공제 방식이 변경 예정에 있으며, 기존 자리츠가 환급을 받아 모리츠에 배당하는 방식에서 모리츠의 최종 투자자가 외국 납부세액을 직접 공제 받는 방식으로 변경될 예정입니다. 이 경우 최종 투자자는 기존과 같은 효익을 누릴 수 있을 것으로 예상됩니다. 위 분석에서는 해당 가정에 기반하여 기존 외국 납부세액 환급액을 포함한 배당률을 계산하였으며, 따라서 향후 실제 배당 금액에 차이가 있을 수 있고, 개별 투자자의 조건 및 환경에 따라 변동될 수 있으며, 이중 투자구조와 관련된 불확실성으로 인해 실제 납부세액 공제 효과를 누리지 못할 수도 있습니다.

## (6) 환율 변동 위험

원화와 투자대상국 통화 간의 환율 변동에 따라 당사 투자대상의 가치가 변동하는 위험이 존재합니다. 당사 투자대상 자산의 외화 가치가 상승함에도 불구하고 원화와 투자대상국 통화 간의 상대적 가치 변화로 인해 투자 시 수익을 얻지 못하거나 원금의 손실이 발생할 수 있으며, 자산가격 하락 시 손실의 규모가 커질 수 있습니다.

예를 들어 원화의 가치가 투자대상국 통화에 비하여 상대적으로 더 높아지면, 외화자산인 투자대상의가치는 원화가치로 환산했을 때 낮아집니다. 심지어 투자대상의 가격 상승으로 인한 수익이 발생하더라도 투자대상국 통화의 가치가 더 크게 하락할 경우 오히려 투자원금의 손실을 초래할 수도 있으며, 투자대상의 가격 하락으로 손실이 발생할 경우에도 투자대상국 해당 통화가치의 하락이 투자원금의 손실폭을 더 확대시킬 수 있습니다.

특히, 당사 투자대상의 기초자산은 해외에 위치한 부동산임에 따라 당사는 투자 대상국 통화와 관련한 환위험에 노출됩니다. 따라서 부동산 투자에 따른 이익을 환율 변동으로 잃을 수 있으며(환율 인하에 따른 손실), 환율 변동이 부동산 투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있기에 환위험에 노출되어 있음을 각별히 유의하셔야 합니다.

자리츠는 파생상품을 통해 환율에 노출된 자산의 환율 변동 위험을 축소하고자 투자금 및 예상 분배금 일부에 대해 달러화 대비 한국 원화 변동에 대한 환해지를 실행하였거나 할 예정입니다. 그럼에도 불구하고 자산가격 변동, 예상 이익분배금 변동 등으로 인해 환율 변동 위험이 완전히 제거되는 것은 아닙니다.

## (7) 환헤지 위험

당사는 외국에 위치한 부동산 자산에 투자하는 경우 환율변동 위험 축소를 위해 통화스왑계약(Cross Currency Swap), 선도거래(Forward) 등 장외파생상품을 통해 해당 국가의 통화(최초 및 추가 투자자산의 경우 USD)와 한국 원화(KRW) 사이의 환헤지를 실행할 계획입니다. 환헤지는 총 외화 투자원금의 약 50% ~ 80% 수준, 운영기간 동안 예상되는 외화 배당금 총액의 약 50% ~ 80% 수준을 목표로 헤지 할 예정입니다. 구체적인 환헤지의 방법과 비율은 개별적인 거래의 구조와 환헤지 실행시점 및 갱신(Roll-over) 시점의 시장 환경 등을 고려하여 달라질 수 있습니다. 현재 미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사는 우리은행 및 SC제일은행과 2021년 10월 8일 체결한 장외파생상품거래기본계약서를 통해 총 외화 투자금의 약 50%, 예상 외화 배당금의 약 50%에 대해 계약 기간을 5년으로 하는 선도거래(Forward)를 2021년 10월 13일 체결하였습니다. 당사는 만기 시점 Capital Call 및 유동성 관련 리스크 등을 고려하여 일부 투자금액에 대해서는 환헤지를 실행하지 않았으며, 따라서 해당 부분에 대해서는 환율 변동에 따른 자산가치 및 배당금 변동 리스크가 있습니다.

환헤지는 외화자산 투자 시 환율변동에 따른 자산가치 변동위험을 회피하기 위한 수단이나, 환헤지된 부분이라 하더라도 외환시장의 상황, 자산가격의 변동, 예상 이익분배금 변동 등으로 인해 환율변동으로 인한 환차손 또는 환차익이 완벽하게 상쇄될 수 없는 등 환율변동 위험이 완전히 통제되는 것은 아닙니다. 또한 환헤지가 이루어지지 않는 부분에 대해서는 환율변동 위험에 노출되는 만큼 일정부분 부동산 투자에 따른 이익을 환율 변동으로 잃을 수 있으며, 환헤지가 오히려 외화자산 투자로 인한 이익을 상실시킬 수도 있기에 환율변동위험에 여전히 노출되어 있음을 유의하셔야 합니다. 즉, 환헤지는 투자대상 국가의 통화 가치가 하락하는 경우 발생하는 외화자산의 가치 하락을 상쇄할 수 있는 장점이 있으나, 반대로 해당 국가 통화의 가치가 상승하는 경우에는 발생하는 환차익이 환헤지로 인해 상쇄되고, 이 경우 오히려 환헤지로 인해 추가적인 이익의 기회가 상실되기도 합니다.

또한, 환헤지를 실시할 경우 거래 수수료 및 환헤지 비용 등 추가적인 비용이 소요되고 환헤지 계약의 갱신(Roll-over) 시에도 그에 따른 추가비용이 발생하며, 환헤지 계약의 만기 도래 시에는 환헤지 계약의 정산에 자금이 필요할 수 있어 이는 당사의 수익에 악영향을 줄 수 있습니다. 특히 만기 또는 갱신시 필요 자금이 당사가 보유 예정인 유동성 대비 규모가 커 추가 대출 및 증자 등 추가자금 조달이 필요할 수 있으며, 자금 조달에 실패할 경우 계약불이행 상황이 발생할 수 있어 수익률 하락 및 원본 손실의 위험이 있습니다. 이를 대비해서 당사는 환헤지 비용을 조절하여 정산시 버퍼로 활용하고자 합니다. 한편 기초자산에 대하여 자리츠가 체결한 환헤지 계약이 만기 도래 시점에 갱신(Roll-over)될 것이라는 보장은 존재하지 않으므로, 자리츠가 체결한 선도거래의 만기(2026년 10월 13일) 도래 시점의 외환시장 상황 기타 사정상 선도거래의 갱신(Roll-over)이 이루어지지 않을 가능성이 존재합니다. 이 경우 당사는 미국 달러화의 환율 변동에 따른 위험에 노출되기 때문에 투자 손실이 발생할 수 있습니다.

## (8) 정치/법률적 위험

당사의 배당수익은 각 투자대상 국가 정부의 정책 및 관련 법령의 변경 등에 따라 영향을 받을 수 있습니다. 예를 들어, 예상치 못한 조세제도 변화에 따라 세금 부담이 증가하여 당사의 배당수익이 감소할 수 있습니다. 또한 미국 정부 정책 및 법령 등의 변경으로 인해 임대료 수취가 지연되는 등의 문제점이 발생할 수 있습니다. 이러한 정책 및 법령 변경에 따라 당사의 주식 가치가 크게 하락할 수 있습니다. 특히, 미국 내 세율을 높이는 세제 개편안이 통과될

경우 매각시 납부세액 증가로 인해 수익률이 하락될 수 있습니다.

#### (9) 불가항력 등 위험

당사는 부동산투자회사로서 부동산 및 부동산 관련 증권 취득을 목적 사업으로 영위함에 따라, 테러 등 예상치 못한 불가항력 등의 위험에 노출되어 있습니다. 대주나 임차인의 요청이 있는 경우, 테러 등 위험을 고려한 재산보험에 가입하여 투자 손실이 발생할 위험을 최소화할 예정이나, 부보(Coverage)를 초과하는 피해 및 자산가치 하락이 발생할 수 있습니다

#### (10) 재해 위험

당사는 부동산투자회사로서 부동산 및 부동산 관련 증권 취득을 목적 사업으로 영위함에 따라, 화재, 풍수 등 예상치 못한 재해의 위험에 노출되어 있습니다. 이에 당사는 종합보험가입을 통해 화재, 풍수 등 재해 위험에 대비하고 있습니다. 하지만 이러한 보험 가입에도 불구하고, 보험으로 보장되지 않은 위험이 발생할 경우 손실이 발생함에 따라 당사의 주식 가치가 크게 하락할 수 있습니다.

#### (11) 계약 불이행 관련 위험

당사가 투자시 매매계약, 양수도 받는 각종 계약 및 추후 운영 과정에서 체결하는 계약, 보유하고 있는 자산을 매각하는 과정에서 체결할 계약 관련 계약상대방의 계약불이행 관련 위험이 발생할 수 있습니다. 특히, 당사는 향후 자산 매각을 추진할 경우 법률 실사를 통해 계약 불이행 위험을 최소화하고 계약불이행 시 보상방안과 관련하여 점검할 계획입니다. 하지만 매매계약서 및 임대차계약서 등 계약상대방의 계약불이행으로 인해 예상치 못한 투자손실이 발생할 수 있습니다.

#### (12) 리보(Libor) 산출 중단에 따른 위험

당사는 금리 변동 위험을 환헤지하기 위해 기존 투자자산 관련 일부 대출의 경우 금리를 고정하는 데에 있어 리보 (London Interbank Offered Rate 또는 LIBOR)를 기초금리로 하는 금리스왑 등을 활용하였습니다. 최근 LIBOR 산출이 종료됨에 따라 소파 (Secured Overnight Financing Rate 또는 SOFR) 로의 기초금리 변경 계약을 체결하였으며, 이에 따라 향후 상품 변경에 대한 추가 비용이 발생하거나 이자비용이 증가할 수 있습니다.

#### (13) 현지 원천징수세율 및 외국납부세액 환급 관련 위험

당사의 자회사 및 투자대상 집합투자기구가 적용 받거나 적용 받을 현지 원천징수세율 및 외국납부세액 환급 금액은 회사의 예상에 기초하고 있습니다. 따라서 국내외 법적 이슈 등으로 인해 현지 원천징수세율 및 외국납부세액 환급 금액이 변동될 수 있으며, 이 경우 예상 배당금의 감소로 인하여 회사의 주식 가치가 하락될 위험이 있습니다.

특히, 2022. 12. 31. 개정된 법인세법에 따라 2025. 1. 1. 부터는 투자신탁 등이 국외에서 얻은 소득에 대하여 납부한 외국법인세액이 있는 경우 간접투자회사 등의 과세표준 신고 시 그 사업연도의 법인세액에서 공제하거나 법인세액을 초과하는 경우 환급하던 특례를 폐지하고, 투자자인 내국법인이 해당 사업연도의 산출세액에서 공제할 수 있도록 하거나 간접투자회사 등이 투자자인 내국법인에 그 소득을 지급할때 원천징수세액에서 외국납부세액을 차감

한 금액을 원천징수하는 개정 내용이 적용될 예정입니다. 이에 따라 이중 구조로 이루어진 모자형 리츠로 된 경우에는 모리츠가 배당가능이익의 90% 이상을 배당금으로 지급하여 납부할 법인세가 없을 것으로 예상되고, 이 경우 모리츠는 외국납부세액 조정(환급)을 받지 못하는 상황이 초래될 수 있습니다. 다만, 당사의 검토 의견에 따르면, 개정된 법인세법에 따를 때 모자리츠 구조로 모리츠단계에서 외국납부세액공제를 적용받지 못하는 경우, 최종 투자자(즉, 모리츠의 주주) 단계에서 외국납부세액공제(법인 주주의 경우)를 직접 적용받거나 외국납부세액 상당액을 배당금에 대한 원천징수세액에서 상계(개인 주주의 경우) 하는 방식을 통하여 이중과세를 조정받을 가능성이 있습니다.

## 나. 특수위험

### (1) 지배구조로부터 발생하는 대리인 위험

당사는 자리츠(글로벌리츠1호)를 통해 FedEx Tampa 및 Amazon Houston, 그리고 미래에셋엠스미국17-1호를 통해 FedEx Indianapolis를 보유하고 있으며, 자리츠(글로벌리츠1호)를 통해 신규 투자부동산 1곳을 편입 예정에 있습니다. 자산관리회사를 통하여 투자자산에 대한 자산관리업무를 수행하도록 할 예정인 바, 이러한 지배구조로부터 발생하는 대리인 위험에 노출되어 있습니다.

이와 관련하여 당사 및 자리츠의 자산관리회사인 미래에셋자산운용(주)가 직접, 또는 현지 관계회사를 통해 자산관리회사에 대한 면밀한 관리 및 감독을 실시하는 등의 방법으로 위험을 관리할 계획입니다. 그러나 이러한 노력에도 불구하고 관련 위험을 원천적으로 제거하는 것은 불가능하며, 대리인 비용 등이 발생함에 따라 당사의 주식 가치가 하락할 수 있습니다.

이에 관한 구체적인 사항은 "제2부 집합투자기구에 관한 사항\_8. 집합투자기구의 투자대상\_(7) 자산관리회사에 관한 사항" 부분을 참고하시기 바랍니다.

### (2) 자산 취득 관련 위험

당사가 투자대상인 부동산 또는 부동산 관련 증권 등 자산을 매입함에 있어 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받거나, 투자 대상 부동산에 예상치 못한 물리적 또는 규제상의 결함이 존재하거나, 관련 자료의 불충분성 또는 분석의 착오 등으로 인해 수익성을 잘못 판단하거나 매입가격을 잘못 산정하는 등의 다양한 위험이 존재합니다.

특히, 당사는 금번 유상증자 대금을 통해 매입 예정인 Academy Houston 물류센터를 취득함에 있어 자전거래, 이해상충 발생 위험, 이해관계인과의 거래 위험 발생할 여지가 있습니다. 자전거래, 이해상충 발생 위험, 이해관계인과의 거래 위험은 다음과 같습니다.

#### (가) 자전거래 발생 위험

당사는 금번 주주우선공모 유상증자를 통해 약 574억원과 대출 약 350~400억원을 모집하여, 미국 텍사스 주에 위치하고 있는 Academy Houston 물류센터 1곳을 자리츠1호를 통하여 인수할 예정입니다. 해당 물류센터는 델라웨어 주 소재 유한책임회사(Limited Liability Company, 이하 "Three LLC")가 소유하고 있습니다. Three LLC의 지분은 미래에셋증권 미국

법인 및 당사의 자산관리회사(미래에셋자산운용)가 별도로 설정한 미래에셋맵스미국일반사 모부동산투자신탁18호(이하 "맵스미국18호")가 델라웨어 주 소재의 Limited Partnership(이하 "LP 1")를 통해 지배하고 있습니다.

금번 증자 이후 자리츠1호는 자리츠1호가 지배하는 델라웨어 주 소재 Limited Partnership(이하 "LP 2")를 통해 Academy Houston 물류센터를 보유한 Three LLC 지분을 LP1으로부터 매입할 계획입니다. 이에 따라, 본 건 거래는 LP1과 LP2간의 거래이나 해당 현지 SPC의 모회사가 당사가 운용하고 있는 집합투자기구와 부동산투자회사이므로 간접적으로 자전거래 노출 위험이 존재합니다.

다만, 당사의 자산관리회사(미래에셋자산운용)는 상기 거래가 자전거래에 해당하는지 여부에 대한 별도 검토를 진행하였으며, 아래와 같이 상기 거래는 자전거래에 해당하지 않음을 확인하였습니다.

- 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제85조는 특정 집합투자재산을 집합투자업자의 고유 재산 또는 그 집합투자업자가 운용하는 다른 집합투자재산, 투자일임재산 또는 신탁재산과 거래하는 행위 및 이를 회피할 목적으로 하는 연계거래를 금지하고 있으나, 부동산투자회사법에 따른 사모리츠는 집합투자기구에 해당되지 않으므로, 동일한 집합투자업자/자산관리회사가 각 운영하는 집합투자기구와 사모리츠 간의 거래는 자전거래에 해당하지 않습니다.

- 한편, 2023. 6. 8. 개정된 금융투자업규정 제4-63조에 의하면 집합투자업자가 자기가 운용하는 집합투자기구의 집합투자재산과 사모리츠와 같은 '특수집합투자기구'의 재산 간 거래 또한 원칙적으로 금지되나, 본건 거래는 맵스미국18호펀드가 지배하는 LP 1과 자리츠1호가 지배하는 LP 2 간의 거래이므로 개정된 금융투자업규정에서 금지하는 불건전영업행위에도 해당하지 않습니다.

- 또한 1) LP 1과 LP 2를 각 설정한 이유가 자전거래나 금융투자업규정 개정과 전혀 무관하게 조세 및 비용 절감 등의 필요성으로 인하여 설정된 구조인 점, 2) 본건 거래는 맵스미국18호펀드가 Academy 물류센터를 취득할 '2022년 상반기'부터 추진되어 개정 금융투자업규정 시행(2023. 6. 8.)은 물론이고 개정안 공고(2022. 8. 9.)보다도 시기적으로 앞서 계획되고 이루어진 점, 3) 최초에 별도의 자리츠2호를 새로 설립하여 Academy 물류센터를 보유한 US SPV를 취득하고자 하였으나, 자리츠2호의 신규설립 및 영업인가를 위해서는 수개월이 필요하고, Academy 물류센터의 기존 소유자의 일정상 그 이전에 클로징을 해야 하는 상황이었어서, 부득이하게 맵스미국18호펀드를 통해 먼저 취득하는 방식을 취하게 된 것이고, 이로 인해 본건 거래가 필요하게 된 점, 및 4) 맵스미국18호펀드의 Academy 물류센터 취득은 애초부터 모리츠가 지배하는 자리츠에게 Academy 물류센터를 매각하기 위한 목적에서 계획된 것이므로 본건 거래로 이해상충의 우려가 있다고 보기 어려운 점 등에 따르면 본건 거래는 불건전영업행위를 회피하기 위한 목적으로 이용된다고 볼 수 없을 것으로 사료됩니다.

## (나) 대리인 및 이해상충 발생 위험

당사는 위탁관리부동산투자회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하기 때문에 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 자산관리회사, 자산보관기관 및 일반사무수탁회사는 성실하게 계약내용을 수행할 것으로 여겨지나 만일 이들의 역량이 부족하거나 업무에 태만한 경우 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다. 그리고 이들은 독자적인 업무영역을 가지고 있는 독립법인으로 독자적인 업무 및 이익창출 활동이 당사의 이해와



상충될 가능성도 존재합니다. 따라서 당사는 주주총회 및 이사회를 통해 당사, 자산관리회사, 자산보관기관 및 일반사무수탁회사 간 원활한 업무의 조정을 통하여 이해상충 소지를 줄여 나갈 계획입니다. 그럼에도 불구하고 대리인 및 이해상충 관련 위험은 존재하며, 대리인 비용 등이 발생함에 따라 당사의 주식 가치가 하락할 수 있습니다.

[맵스미국18호 요약]

구분	내용
주주구성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- NH투자증권 50.79%</li> <li>- 미래에셋증권(한국) 25.40%</li> <li>- 미래에셋증권 홍콩법인 12.70%</li> <li>- 스펠바이드제십육차주식회사 11.11%</li> </ul>
투자대상	미국 휴스턴 소재 Academy Sports+Outdoors 물류시설
투자대상 매입가	\$190,000,000(선순위 대출 \$114,000,000)
펀드 설정일	2022년 04월 12일
펀드 만기	1차 만기: 2023년 04월 12일 2차 만기: 2023년 04월 20일 3차 만기: 2023년 10월 20일

(출처: 당사제공)

특히, 앞서 가. 에서 언급한 바와 같이, 당사는 자리츠1호가 지배하는 LP2를 통해 Academy Houston 물류센터를 LP1으로부터 매입할 예정이며 LP는 당사의 자산관리회사(미래에셋자산운용)가 별도로 설정한 맵스미국18호펀드가 지배하고 있습니다. 맵스미국18호는 사모 펀드이며 주주는 NH투자증권 50.79%, 미래에셋증권(한국) 25.40%, 미래에셋증권 홍콩법인 12.70%, 스펠바이드제십육차주식회사 11.11%로 구성되어 있습니다. 이에 따라, 자리츠1에 투자한 모리츠의 공모 투자자들과 맵스미국18호펀드의 사모 투자자들 사이에 이해상충이 있을 가능성을 배제할 수 없습니다. 다만, 맵스미국18호는 최초부터 본건 리츠가 자산 매입 절차를 완료하기까지 필요한 시간을 확보하기 위한 목적으로 본건 펀드의 투자를 위해 설정된 펀드입니다. 또한, 금번 거래의 조건을 살펴보면, LP2와 LP1간의 거래 시점에 \$1.5M에 해당하는 인수수수료를 LP2가 LP1에 지급할 예정으로 해당 금액은 금번 리츠 현지 투자금액의 약 2%, 예정 매입가의 0.8% 수준입니다. 통상 본건과 유사한 경우 투자금의 1.5%~3.0%에 해당하는 인수수수료를 책정하는 시장 관행을 감안하면, 당사는 적정 인수수수료가 지급되었다고 판단하고 있습니다. 금번 Academy 자산의 매매가격 또한 경쟁 입찰을 통하여 시장 수준을 감안하여 결정되었고, 별도 감정평가를 통해 자산 가격의 적정성을 검증하였습니다. 이를 바탕으로 최종 지분의 거래가격은 본건 거래 예정가인 \$187M을 자산가로 하여 계산된 Three LLC 지분의 순자산 가치로 책정될 예정입니다. 추가로, 당사의 본건 거래 예정가인 \$187M은 맵스미국제18호펀드가 Academy Houston을 최초 매입한 가격 \$190M을 하회 합니다. 이러한 점을 고려할 때 본건 거래는 공정한 조건에 따라 관련 법규를 준수하여 거래가 이루어질 예정이므로 해당 위험은 제한적이라고 볼 수 있습니다.

당사 자산의 운용 및 관리를 위탁받은 외부기관 현황 및 상세 내역은 「13. 보수 및 수수료에 관한 사항」에 자세히 기재되어 있으므로 참고하시기 바랍니다.

### (다) 이해관계인과의 거래 위험

자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제84조에 따르면 소정의 예외적인 경우를 제외하고는 집합투자업자가 집합투자재산을 운용함에 있어 이해관계인과의 거래를 원칙적으로 금지하고 있습니다. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제84조는 이해관계인을 집합투자업자의 임직원과 그 배우자, 집합투자업자의 대주주와 그 배우자, 집합투자업자의 계열회사, 계열회사의 임직원과 그 배우자, 관계 투자매매업자·투자중개업자, 일정한 신탁업자, 집합투자업자가 법인이사인 투자회사의 감독이사로 명시하고 있습니다.

당사는 금번 유상증자를 통해 신규 편입 예정인 Academy Houston 물류센터를 당사의 자리츠1호가 지배하는 LP2를 통하여 자산관리회사(미래에셋자산운용)가 별도로 설정한 맵스미국18호가 지배하는 LP1으로부터 매입할 예정입니다. 맵스미국18호는 미래에셋증권(한국), 미래에셋증권 홍콩법인이 각 25.4%, 12.7%의 지분을 보유하고 있어 미래에셋증권의 간접적인 영향력을 받고 있으며, 미래에셋증권 미국법인이 LP1 지분을 18% 보유하고 있으므로 본 Academy Houston 물류센터 거래가 이해관계인 거래에 해당할 위험이 존재합니다.

이에 따라, 당사의 자산관리회사(미래에셋자산운용)는 이해관계인과의 거래에 해당하는지 여부에 대한 별도 검토를 진행했습니다. 해당 검토 내용에 따르면 당사와 당사가 지배하는 자리츠1호는 미래에셋 계열회사에 해당하지 않으며 자리츠1호와 같은 사모리츠에 대한 투자는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 집합투자의 개념에 해당하지 않으므로 자리츠1호의 관점에서는 본건 거래에 대해 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제84조가 애초에 적용되지 않습니다. 또한, 부동산투자회사법 제22조의2 및 제30조에 따르면 이해상충 방지를 위하여 리츠와 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 리츠AMC(자산관리회사) 및 그 특별관계자, 리츠의 임직원 및 그 특별관계자 등은 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하는 것이 원칙적으로 금지되고 있습니다. 다만, 당사의 자산관리회사(미래에셋자산운용)가 운용하는 맵스미국18호는 미래에셋자산운용의 계열회사 등 특별관계자에 해당하지 아니하여 부동산투자법 제22조의2 제3항에 따른 금지 거래에 해당하지 않습니다. 또한 본건 거래는 경쟁입찰을 통해 진행되는 거래이며, 당사의 자산관리회사(미래에셋자산운용)는 자리츠1호의 임직원이나 주요주주 등에 해당하지도 않으므로, 본건 거래는 자리츠1호와 미래에셋증권 미국법인과의 관계에서도 이해관계인과의 거래에 해당하지 않습니다.

### (3) 특정국가 투자 위험

당사는 해외(미국) 소재 부동산에 투자하기 때문에 해당 국가의 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험에 더 많이 노출되어 있습니다. 또한, 해당 국가의 정부 정책 및 제도 변화로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 수 있으며, 외국인에 대한 투자제한, 조세제도 변화, 관련 정책 변화 등의 위험도 있습니다. 즉, 투자대상이 해외에 존재함에 따라 해당 국가의 정치, 경제 관련 법규, 정부정책, 과세제도 등의 변경에 의해 현 시점의 투자 가정의 내용이 변경될 수 있으며, 이로 인해 수익률 하락 및 원금 손실 위험이 있습니다.

예컨대, 이러한 변화로 인해 임대차기간 만료 이후 새로운 임차인을 구하지 못하여 공실이 발생하거나, 또는 임대차기간 만료 전이라도 투자자산의 매각 추진시 매각가격이 하락하여 투자자산의 자산가치에 부정적 영향이 발생할 수 있고 이는 당사의 수익률에도 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 그 외에도 정책 또는 제도 변화로 인해 발생할 수 있는 위험은 매우 다양하며, 현재 시점에서 합리적인 예측이 불가능합니다.

또한 투자대상 국가의 투자 관련(외국인 투자 포함) 제도의 차이로 인하여 분쟁 발생 시 불리한 판결 등의 위험이 있을 수 있으며 투자대상 국가의 법률에 따른 소송 또는 기타 청구권 발생 위험이 있습니다.

나아가 해외에 소재하는 부동산의 경우 국내와는 상이한 법령과 제도, 경제적 환경 등으로 인하여 국내 부동산 투자시에 예측하지 못한 위험이 발생할 가능성이 있습니다. 당사는 이러한 위험을 최소화하기 위하여 기초자산에 대한 법률, 재무, 세무, 환경 등의 실사를 수행하였으나 그럼에도 불구하고 실사를 통해 미처 발견하지 못한 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있고, 이로 인해 당사 주식의 가치가 하락할 수 있습니다.

#### (4) 투자자금 송환 위험

당사 투자대상의 기초자산인 기존 투자부동산 3곳 및 신규 투자부동산 1곳은 특정국가(미국)의 부동산임에 따라, 배당소득 및 매매차익의 본국 송환 등의 과정에서 예기치 못한 사유로 인해 송환 행위가 제한될 수 있습니다. 이러한 투자제한의 적용 또는 자금의 송환에 대한 해당 국가 정부의 승인이 지연되거나 거절당함으로써 불리한 영향을 받을 수 있습니다. 또한 해외 금융시장의 환경 변화와 국제금융결제와 관련한 송금 지연 등의 사유로 인해 투자자금 송환이 지연될 수 있습니다.

#### (5) 운영 및 관리 위험

당사 투자대상의 기초자산인 기존 투자부동산 3곳 및 부동산 1곳은 미국 각 지역에 위치하고 있어 직접적인 관리가 어려울 수 있으며 이에 따라 투자손실이 발생할 위험이 있습니다. 이러한 위험을 관리하기 위하여 당사는 현지 자산관리회사를 통해 투자자산에 대한 자산 관리, 임대 관리, 재무/세무 관리, 자산 가치 제고 등 다방면의 자산 관리를 수행하고 있습니다.

그럼에도 불구하고 현지 자산관리회사의 전문성 부족, 도덕적 해이 등으로 부동산 운영 및 관리에 문제가 발생할 경우 당사 주식의 가치가 하락할 수 있습니다.

또한, 투자 대상 자산은 모두 NNN 구조로 책임임차인이 100% 임차하고 있어, 관계 법규가 허용하는 한 사용 용도에 대한 제약이 비교적 없으며 임차인 재량 하에 운영이 가능합니다. 이로 인해 일반적인 물류창고 이외의 용도로 사용하게 될 경우 추후 투자대상 자산의 가치가 하락할 위험에 노출될 수 있습니다. 다만, 당사의 자산관리회사는 보유 자산 3곳과 신규 편입 자산의 실사를 통해 임차인이 당사가 보유하거나 보유한 자산들을 용도에 맞게 사용하는지 점검하였으며 타 운영 및 관리 위험 또한 미리 준비하고 대응하도록 할 계획입니다.

#### (6) 공실 위험

각 투자대상의 임대차계약서 상 임차인은 별도의 중도해지 옵션 없이 임대면적의 100% 를 임차하고 있고, 향후에도 공실이 발생할 위험성은 낮은 것으로 판단됩니다. 그럼에도 불구하고 현재 시점에서 예상치 못한 경제, 사회, 법률적 사정 발생으로 인해 향후 공실이 발생할 가능성을 완전히 배제할 수는 없으며, 이 경우 당사가 실시할 배당의 궁극적 재원이 되는 기초자산의 임대료 수입이 감소함으로써 당사의 주식 가치가 하락할 수 있습니다. 또한 공실 발생은 각 자산의 취득 자금 조달을 위해 실행된 선순위 대출에 악영향을 끼칠 수 있습니다. 즉, 공실 발생으로 인해 임대료 수입이 감소하는 경우 선순위 대출계약상 조건에 따라 배당 중단 또는 감소, 선순위 대출을 위해 담보로 제공된 각 대상자산의 강제처분 등의 위험이 발

생할 수 있습니다.

## (7) 임차인 신용 위험

당사 투자대상의 기초자산인 기존 투자부동산 3곳 및 신규 투자부동산 1곳의 임차인은 아래와 같습니다.

구 분	FedEx Ground주1)	Amazon	Academy Sports
신용등급(S&P)	BBB	AA	BB
신용등급(Moody's)	Baa2	A1	BB

주1) 임차인 모회사 FedEx Corporation의 S&P 신용등급 기준

이처럼 우량한 임차인을 두고 있어 안정적인 현금흐름이 발생할 것으로 기대되나, 예상치 못한 사유로 인하여 핵심 임차인인의 경영상태가 악화되거나 신용도 하락, 채무불이행, 부도 등 신용사건이 발생할 경우 임차료를 지급하지 못하는 등 임대차계약이 정상적으로 이행되지 못하거나 해지될 수 있으며, 이에 따라 당사의 주식 가치가 크게 하락할 수 있습니다.

또한 임차인의 신용 이벤트 발생은 각 자산의 취득 자금 조달을 위해 실행된 선순위 대출에 악영향을 끼칠 수 있습니다. 즉, 임차인의 신용 이벤트로 인해 임대차계약이 해지되거나 임대료 수입이 중단 또는 감소하는 경우 선순위 대출을 위해 담보로 제공된 각 자산의 강제처분등이 발생할 가능성이 있습니다.

특히, FedEx 및 Amazon 임차 자산의 경우 임차인 또는 임차인 모회사가 BBB/AA의 우량한 신용도를 보유하고 있어 신용위험 확률이 낮음에도 불구하고, 이처럼 단일 임차인 부동산의 경우 다수의 임차인을 두고 있는 부동산과 달리 임차인의 계약 불이행으로 인한 위험이 분산되지 않습니다. 또한 Academy의 모회사는 안정적인 재무 현황 및 매출 구조를 보이고 있고 주가 흐름 추이가 양호한 모습을 보이며, 국내 대기업과 유사한 수준의 시가총액 및 매출 규모를 보이고 있으나, BB로 투자등급 이하의 신용등급을 보유하고 있어 상대적으로 임차인 신용 위험이 높습니다. 임차인과 관련한 세부 사항은 제2부 집합투자기구에 관한 사항\_ 8. 집합투자기구의 투자대상\_ (6) 기초 자산 상세\_ ③ 기존 및 신규 임차인에 관한 사항을 참조하시기 바랍니다.

## (8) 임대료 인상률 변동 위험

증권신고서 제출일 현재 당사 투자대상의 임대료 상승률은 아래와 같습니다. 각 임차인의 우량한 신용등급을 감안하였을 때, 아래와 같이 임대료 상승은 무리가 없을 것으로 예상됩니다. 그러나 각 임차인의 신용 위험이 발생하거나 만기 이후 신규 임대차 계약을 체결할 경우, 임대료 상승에 대한 불확실성이 존재합니다.

[투자 부동산]

구 분	기존 투자부동산			신규 투자부동산
	Amazon Houston	FedEx Tampa	FedEx Indianapolis	Academy Houston
임대 기간	2017년 07월~2032년 07월	2017년 02월~2032년 01월	2020년 10월~2035년 09월	2007년 02월 ~ 2032년 01월 (25년)

	(15년)	(15년)	(15년)	)
임대료 상승률	연간 1.5% 상승	5년 마다 2% 상승	5년 마다 5% 상승	~2027년 01월: 연간 1.5% 상승 이후 2032년까지: 연간 2.0% 상승
연장 옵션	5년 단위로 총 4회 가능 (최대 만기: 2057년 7월, 총 35년 )	5년 단위로 총 2회 가능 (최대 만기: 2042년 2월, 총 25년)	10년 단위로 총 3회 가능 (최대 만기: 2065년 9월, 총 45년)	5년 단위로 총 7회 가능 (최대 만기: 2067년 01월, 총 60년 )

## (9) 임대차계약 중도해지 위험

각 투자대상의 임대차 계약 상 임대인의 귀책사유로 인한 해지 또는 천재지변, 수용 등 제한적인 사유 외에 임차인의 임의해지는 불가능하며, 이러한 경우 임대인은 손해배상 조항 등에 따라 배상받을 수 있습니다. 단, 소송 등 법적 조치를 진행하여 수취하게 되는 경우 일부 금액 미수취 또는 수취 지연 가능성이 있으며, 임차인의 귀책사유라 하더라도 중도해지가 되는 경우에는 공실위험과 연동될 수 있습니다.

또한, 임대차 계약상 임대인의 의무를 불이행하거나 해당 자산이 천재지변이나 수용 등 다양한 불가피한 사유로 인해 임차인의 영업이 불가능한 상황으로 될 경우 임대차 계약이 해지될 수 있습니다.

## (10) 자본적 지출 위험

각 대상자산 임대차계약서 상 임대인이 부담하는 자본적 지출에 대해 재무실사, 물리실사, 환경실사 등을 진행하여 보유기간 동안 예상되는 지출 금액을 반영한 바 있으나, 부동산 시설의 노후 및 파손 등에 따라 예상치 못한 자본적 지출이 크게 발생할 수 있으며, 이러한 요인으로 투자손실이 발생할 위험이 있습니다.

부동산(건축물)의 운영에는 주기적인 시설의 유지, 관리, 보수 업무가 필연적으로 수반되며, 향후 천재지변이나 안전사고 등으로 인하여 예기치 못한 대규모 수선이나 유지보수비용 등이 발생하는 경우 사업계획을 초과하는 추가비용이 발생할 수 있고, 이로 인해 당사가 자리스 및 당사의 투자대상펀드로부터 수취하는 분배금수익이 감소할 수 있습니다.

특히, Academy 자산은 최초 준공년도가 상당기간 경과 하여 매도인 및 임차인이 상당 부분 개보수를 진행하였거나 진행할 예정이나 그럼에도 불구하고 발견되지 않은 하자로 인해 향후 자본적 지출이 발생할 가능성을 배제할 수 없습니다.

## (11) 관리비용 증가 위험

당사의 투자대상 자산은 대부분 NNN 구조의 임대차계약을 체결하고 있어 운영 관련 관리비, 보험, 세금 등 대부분의 비용을 임차인이 부담합니다. 다만, NNN 구조라 하더라도 계약별로 임대인이 부담하는 비용이 있으며, 예를 들어, 일부 보험관련 비용, 건물의 구조나 외형, 외부 포장 등 일부 항목 관련 보수 비용, 환경 관련 법규 준수를 위한 유지비 등에 대해서는 임대인이 관련 비용을 부담하고, 경우에 따라 임차인이 부담하는 관리 비용의 상한이 존재하기도 합니다. 따라서, 이러한 임대인 부담 비용의 증가로 인해 수익률이 하락할 수 있습니다. 이를 방지하기 위해서 매입 시점에 재무 및 법률, 물리/환경 실사 등을 실시하나 실사 과정에서 드러나지 않은 이유로 인해 추가 비용이 발생할 수 있습니다.

또한, 해외 투자자산의 경우 세제 및 관리의 효율성, 현지 대주의 요구 등으로 인해 다층의 현지 투자목적회사를 통해서 투자를 집행합니다. 이 경우, 현지 세제 및 제도의 변화 등으로 인해 현지 법인 유지 관련 의무가 증가할 수 있으며 이로 인한 비용 증가로 수익률에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

그리고, 추후 추가 투자자산 또는 최초 투자자산 임대 갱신시에는 임대차계약 구조가 NNN 구조가 아닐 수 있으며, 이 경우에 관리비용 증가의 위험성이 증대될 수 있습니다.

## (12) 매입가격 추정 오류의 위험

당사는 부동산 투자시 각 자산에 대한 감정평가를 실시하며, 신규 투자부동산에 대한 적정 매입가격 추정을 위하여 관련 법규에 의거 가치평가를 진행하였습니다. 당사는 자리츠 보통주 지분 및 현지 SPC 지분 취득 시 평가된 가액보다 높지 않은 가격으로 매입할 예정이나, 최선의 노력을 기울였음에도 불구하고, 해당 감정평가 또는 수익증권 가치평가지 추정 방법에 있어 오류가 있을 수 있고, 이에 따라 자산 가치가 과대 평가되었을 수 있습니다.

[신규 투자부동산 감정평가내역]

구 분	Academy Houston	
	USD(\$)	원(W)
원가법	-	-
거래 사례 비교법	188,000,000	244,400,000,000
수익 환원법	188,000,000	244,400,000,000
<b>최종 감평금액</b>	<b>188,000,000</b>	<b>244,400,000,000</b>
<b>매입가</b>	<b>187,000,000</b>	<b>243,100,000,000</b>

- 주1) 미국 현지 Partner Valuation Advisors 감정평가 내역을 국내 경일감정평가법인이 검토하였습니다.
- 주2) 환율은 \$1 : ₩1,300을 적용하였음.

## (13) 자산 매각 관련 위험

당사는 매입 예정인 부동산 자산이 매각차익이 극대화될 수 있는 시점에 매각을 진행할 예정입니다. 당사는 존속기간이 정해진 집합투자기구와 달리 영속형 부동산투자회사로서 사전에 확정된 매각 기한을 설정하지는 아니할 예정입니다. 그럼에도 당사는 편입 자산에 대한 매각 계획을 마련할 것이나, 이는 확정된 계획은 아니며 실제 매각의 실행 여부 및 시점은 향후 부동산 시장 변화 등에 따라 달라질 수 있습니다. 즉 실제 자산의 매각은 향후 부동산 시장 상황, 당시 시점에서의 당사의 포트폴리오 구성 현황 등을 고려하여 결정될 사항입니다.

한편 당사가 보유한 자산을 매각하고자 하는 경우 해당 시점의 거시경제의 변화, 해당 부동산 시장환경의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화, 적절한 매수인 선정의 어려움 등으로 인하여 매각이 적절한 시점에 진행되지 못하거나, 실제 매각 가격이 예상했던 가액에 미치지 못할 수 있습니다. 만일 적절한 시점에 매각이 이루어지지 못하거나(조기 매각 또는 매각 지연), 매각이 예상한 가격에 미치지 못할 경우 당사의 주식 가치가 하락하여 투자자의 손실로 이

어질 수 있습니다.

또한 당사의 매입 예정인 부동산 자산 같은 규모의 자산은, 취득에 상당한 자금이 소요되기 때문에 매수인이 될 수 있는 자가 기관투자자로 한정되는 것이 보통입니다. 따라서 소규모 자산 대비 매수인을 찾는 것이 상대적으로 어렵고, 이는 거래가격에도 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 이로 인해 당사가 향후 매각 추진시 매수인을 찾기가 어렵거나, 매도가격이 당사가 목표로 하는 것보다 낮게 결정될 가능성이 있음을 유의하시기 바랍니다.

#### (14) 환경 관련 위험

최근 다양한 환경관련 요구사항의 증가로 인해 기존 법규의 변경 또는 새로운 법규 제정시 관련 의무를 이행하기 위해서, 또는 사고 발생시 피해 보상을 위해서 잠재적인 비용이 발생할 수 있습니다. 이를 위해 당사는 각 자산 매입시 환경 실사를 실시하고 해당 현장에 특이사항이 없음을 확인 후 매입하나, 실사에서 밝혀지지 않은 유해물질의 발생이나 오염 등으로 인해 유지 비용이 증가하거나 대상 자산의 사용이 어려워 질 수 있습니다. 이 경우 자산가치가 하락할 수 있습니다. 특히, FedEx Tampa 자산은 매립지 위에 건설된 자산으로 매립가스 등 유해 물질이 발생하거나 지반 침하 등으로 인해 건물의 구조에 부정적 영향이 있을 수 있어 자산 가치가 하락할 수 있습니다. 이를 대비하여 현지 환경청에서 요구하는 관리 의무를 이행하고 있고, 피해 발생시 보상이 가능한 환경 보험에 가입하였으며, 현지 모니터링 업체를 통해 지속적으로 상황을 모니터링할 계획이나, 일반적인 부지 위에 건설된 자산 대비 관련 위험이 상대적으로 크다고 할 수 있습니다.

이외 일부 신규 투자 자산의 경우 이전 사용 용도로 인해 공기 또는 토지에 오염 물질이 함유된 경우가 있으며, 환경 실사를 통해 관련 위험을 확인하였으며 일부 자산의 경우 환경 보험에 가입하여 관련 비용 및 손해 발생시 대응할 계획이나, 이러한 환경 관련 비용 또는 손실로 인해 자산가치 또는 수익률 하락이 발생할 수 있습니다.

#### (15) 자금 차입(선순위 대출) 관련 위험

당사는 각 자산을 매입하기 위해 LTV 약 60%로 현지 금융기관을 통해 자금을 조달하였으며, 이에 대한 내용은 아래 표와 같습니다.

[당사 LTV 현황]

구분	자산명	선순위 대출금	매입가격	LTV
기존 자산	Amazon Houston	83,640,000	139,000,000	60.2%
	FedEx Tampa	56,700,000	94,500,000	60.0%
	FedEx Indianapolis주)	112,800,000	191,800,000	58.8%
신규편입 자산	Academy Houston	114,000,000	187,000,000	61.0%
당사(합계)		367,140,000	612,300,000	60.0%

주) 해당 매입가격은 수익증권 가치평가의 기준이 된 평가금액 \$191.8M을 기재함

당사가 보유한 3개 자산과 신규편입 자산의 LTV는 58~61%이며, 이에 따라 당사의 LTV는 60%로 국내 상장 리츠 평균 LTV인 57% 대비 소폭 상회하고 있습니다. 또한, 상기 표에서 도

출한 LTV 값은 금번 유상증자와 동시에 진행 예정인 모리츠 담보대출 제외한 값으로, 모리츠 담보대출을 400억으로 가정 시 당사의 LTV 값은 아래의 표와 같습니다.

[각 자산 및 당사 LTV 현황(모리츠 담보대출 400억원 포함)]

구분	자산명	선순위 대출금	모리츠 담보대출	매입가격	LTV
기존 자산	Amazon Houston	83,640,000	-	139,000,000	60.2%
	FedEx Tampa	56,700,000	-	94,500,000	60.0%
	FedEx Indianapolis	112,800,000	-	191,800,000	58.8%
신규편입 자산	Academy Houston	114,000,000		187,000,000	61.0%
자산(합계)		367,140,000		612,300,000	60.0%
금번 모리츠 신규대출			30,769,231주1)		
당사(합계)		367,140,000	30,769,231	612,300,000	65.0%

주1) Academy Houston 매입에 사용될 예정인 모리츠 신규대출 400억원은 환율 1,300원을 적용하여 USD로 환산하였음

주2) 모리츠 담보대출은 400억원으로 가정하였으나 대주단과 협의에 따라 변동될 수 있음

[신규 편입 자산 관련 모리츠 담보대출 요약]

구분	내용
대주	엘비,코람코 대출펀드(가칭, 펀드명 미확정)
차주	당사
약정액	350~400억원 이내
만기	약정일로부터 18개월
금리	6.5%(고정금리) 예정
기타 수수료	선취수수료 1.5% 예정 후취수수료 연0.3% 예정

주) 엘비자산운용 및 코람코자산운용에서 신규설정 예정인 펀드를 통하여 모리츠 담보대출 약 350~400억원 이내로 차입 예정

상기 표와 같이 금번 모리츠 담보대출 400억원을 가정 시, 당사의 LTV는 60.0%에서 5.0%p 상승한 65.0%를 기록하게 됩니다. 또한, 금번 유상증자를 통해 매입 예정인 자산 취득을 위해 선순위 차입금과 별도로 모리츠 담보대출을 진행함에 따라 당사의 이자비용이 증가하게 됩니다. 과도한 LTV 비율 및 이자비용 상승은 당사의 재무 및 주가에 악영향을 줄 수 있습니다.

[선순위 대출계약 주요내용]

구분	기존 투자자산			신규 투자자산
	FedEx Tampa	FedEx Indianapolis	Amazon Houston	Academy Houston
현금통제기간 (Cash Sweep/Trigger Period)	1)기한의 이익 상실 사유 발생시 2)차주의 파산 또는 채무불이행시, 3)분기별 DY 7.5% 미만	1)기한의 이익 상실 사유 발생시	1) 기한의 이익 상실 사유 발생 시 2) DSCR 1.2미만 3) 대출 기간 3 & 4년차 LTV 75% 초과 4) 아마존 신용등급 BBB-(Moody's,	1) 2분기 연속DY 7.5% 미만 시 2) 차주 또는Guarantor의 파산 신청/ 파산 시 3) 임차인Trigger Event 발생 시:



			S&P 기준) 또는 Baa3(Fitch 기준) 하락 시 5) 본건 임대차 계약 해지되는 경우	i) 임차인의 상당 면적(material portion)에 대한 임대차 계약 파기 통보 / 계약 파기/ 퇴거 시 ii) 임차인의 임대면적10% 이상 사용 중단 시 또는 행방불명 시 iii) 임차인의S&P, Moody's, Fitch 기준 신용등급이B+ 미만으로 하락 시 iv) 임차인의 파산 또는 임차인이 파산 신청의 채무자로 간주될 시 (4) 채무 불이행 시(기한 내 채무 및 재산세 미납, 차주의 일방적인 임대차계약 파기 등)
현금유보조건	1)Capex(환경복구비 포함) 비용 \$100,000(해당 한도 만큼 보충 의무) 2)현금통제기간 발생시 모든 수익금, 세금 및 보험료 유보 3)대출계약서상 대주가 합리적으로 요구하는 추가 유보금	유보조건 없음 (단, 보험사고 발생으로 보험 수령시 조건부 유보)	현금통제기간 발생 시 대주의 재량으로 차주의 계좌 통제	현금 통제기간 발생 임대수익 전액 유보(세금, 보험료, 운영비용, 선순위담보대출이자, 수선충당금, 기타비용, 예비비(Excess Cash)로 사용)

한편 Academy Houston 대출약정상 차주가 신의성실의 원칙에 반하여 본건 자산을 파손하는 등의 경우가 발생하거나, 환경 문제 관련 배상 계약(Environmental Indemnity Agreement)을 위반할 경우, 당사 보유 자산들의 HoldCo인 MAPS Houston One LLC, MAPS St. Petersburg One LLC, MAPS US Logistics Three LLC 가 통상적인 비소구 예외 조항 관련 보증 주체로 참여합니다.

추가로, 상기 표와 같이, 선순위 대출계약상 차주는 특정 재무비율(Financial Ratio)을 일정 수준으로 유지할 의무를 부담하며, 이를 위반하거나 기타 조건을 충족할 시 현금 유보의무(Cash Trap)가 발생하며, 경우에 따라 채무불이행(Default)으로 간주될 수 있습니다.

위와 같은 상황 및 기타 선순위 대출계약상 차주의 여타 의무 위반이 발생하는 경우 현지 SPC가 임대료 수입을 배당에 활용하는 것이 제한되어(Cash Trap) 당사의 배당금 지급이 불가능해지거나, 선순위 대출의 기한이익이 상실(Default)되어 담보로 제공된 투자자산의 강제 처분, 현지 SPC에 대한 지분의 몰취 등으로 인해 당사의 주식 가치가 크게 하락할 수 있습니다.

또한 기존 선순위 대출의 만기 시점 또는 이전에 리파이낸싱하는 경우, 대출금리는 해당 시점의 시장 상황에 따라 결정되는 것이므로 대출금리가 변동될 수 있으며, 현재의 조달금리와 동일한 수준으로 리파이낸싱을 할 수 있을지 여부는 불명확합니다. 또한 투자대상 자산의 가치가 하락하여 대출 금액이 감소할 수도 있습니다. 만약 대출금리가 상승할 경우 이자비용이 증가함에 따라 당사의 수익률에 부정적 영향을 받게되며, 대출 금액이 감소하는 경우 기존 대출금 상환을 위해 일시적으로 대규모 비용이 발생하거나 대출금 미상환으로 인한 채무 불이행이 발생할 수도 있으며, 이는 당사의 주식 가치 하락으로 연결될 수 있습니다. 나아가 리파이낸싱에 실패하는 경우 담보로 제공된 부동산의 강제처분 등이 발생할 가능성이 존재합니다.

## (16) 재간접 투자 위험

당사는 부동산투자회사법에 따른 사모 부동산투자회사인 자리츠1호 발행 보통주 및 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 일반사모부동산투자신탁인 미래에셋맵스미국17-1호 펀드 수익증권에 투자하였습니다. 사모 부동산투자회사 및 일반사모부동산투자신탁은 공모 부동산투자회사에 적용되는 공시의무 등이 제한적으로 적용되므로, 운용과 관련된 정보를 충분히 얻지 못할 수 있으며, 이는 향후에 당사가 사모 형태의 부동산 관련 증권에 투자하는 경우에도 동일합니다.

또한, 이러한 구조로 인해 당사가 투자하는 자리츠 및 미래에셋맵스미국17-1호펀드에서 발생하는 위험이 당사에 전이되어 그로 인해 원금 손실 가능성이 존재합니다. 그리고, 자리츠 및 미래에셋맵스미국17-1호는 폐쇄형 비상장 명목회사인 사모 리츠 또는 집합투자기구이므로 환금성에 제약이 있습니다. 따라서 최종 투자 자산이 매각되기 전에는 투자금을 회수하는데 어려움이 있으며, 이로 인해 당사의 유동성에 제약이 있을 수 있습니다.

당사는 상기 언급한 위험과 그 밖의 위험요소들을 해소하기 위하여 취득 대상인 부동산 관련 증권 및 기초자산에 관한 법률, 재무, 세무, 물리 등 각종 실사를 수행하였습니다. 그럼에도 불구하고 실사를 통해 미처 예상치 못한 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있고, 그로 인해 당사의 수익성에 부정적 영향이 발생하거나 주식의 가치가 하락할 수 있습니다. 이러한 위험성은 국내 부동산을 투자하는 경우에도 존재하나, 당사의 투자대상인 자리츠(글로벌리츠1호) 및 맵스미국17-1호 펀드는 법령과 제도가 국내와 상이한 해외 부동산을 기초자산으로 하고 있기 때문에 실사에서 예측하지 못한 위험이 발생할 가능성이 더욱 높다는 점을 유의하시기 바랍니다.

나아가 향후 당사가 신규 부동산 또는 부동산 관련 증권 등 자산을 취득하는 과정에서도 위와 동일한 취득 관련된 위험이 발생할 수 있습니다.

## 다. 기타 투자위험

### (1) 유가증권 시장에서 거래량 부족에 따른 환금성 저해 위험

당사가 금번 주주우선공모 유상증자를 통하여 유가증권시장에 추가상장할 예정인 주식수는 24,510,000주이며, 추가상장예정주식의 주당 액면가 1,000원을 적용한 자본금은 24,510백만원입니다.

당사가 영위하는 부동산 관련 사업은 시장금리의 상승으로 인한 투자매력의 감소, 보유 자산 매각 손실 등으로 인해 주가가 하락시 투자수요의 감소로 인하여 거래량이 급감할 수 있으며 이 경우 주식의 매매에 어려움에 따른 환금성이 저해될 위험이 있습니다.

또한, 금번 청약에 참여하여 신주를 배정받을 경우 신주의 추가상장일까지 환금성에 제약이 있습니다. 추가상장되어 유통이 개시되는 시점에 신주의 발행가액 수준의 주가가 유지되지 않을 수 있으며, 당사의 내적인 환경변화 또는 시장전체의 환경 변화 등에 의한 급격한 주식 가치 하락이 발생할 경우, 투자원금에 대한 손실이 발생할 수 있습니다.

### (2) 지분 희석 및 주식가치 희석에 따른 위험

당사가 현재 투자대상 취득을 위해 추진하고 있는 금번 공모 이외에도 유가증권시장 상장 이후 향후 추가적인 부동산을 투자하거나, 유상증자가 실시될 수 있으며, 이는 투자자의 지분

회석을 초래할 수 있습니다. 또한, 유상증자를 통한 자금조달로 추가 취득하는 부동산의 수익성이 상대적으로 낮을 경우 주식가치의 희석화를 가져올 수 있습니다. 따라서 투자자들은 이러한 지분 및 주식가치의 희석화에 따른 위험을 미리 인지하시기 바랍니다.

### (3) 주주우선공모 청약률 미달에 따른 자금조달 실패 위험

당사가 금번 진행하는 유상증자는 주주우선공모증자방식으로 진행됩니다. 주주우선공모증자방식은 가장 보편적으로 사용되는 유상증자인 주주배정 후 실권주 일반공모 방식의 유상증자와 유사하나, 신주인수권증서가 발행되지 않고, 구주주의 초과청약(최대 100%)이 존재하지 않는다는 차이점이 있습니다. 주주우선공모증자방식은 주주배정 후 실권주 일반공모와 마찬가지로 기존 주주들에게 우선적인 청약의 기회를 제공하고 미달된 잔여 주식에 대하여 일반공모를 실시함으로써 실권율을 최소화할 수 있다는 장점을 지니고 있습니다.

그러나 주주우선공모증자방식은 구주주의 초과청약(최대100%)이 존재하지 않아 주주배정 후 실권주 일반공모 대비 실권 가능성이 높으며 금번 유상증자는 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사가 인수 업무를 수행하지 않아 청약 결과에 따라 실권 발생시 실권주는 미발행 처리되어 당사의 공모 예정금액 대비 적은 금액이 모집될 수 있습니다. 이러한 이유로 상장 리츠들은 유상증자 진행 시 주주배정후 실권주 일반공모 및 주관회사의 총액인수를 통해 자금을 모집해 왔습니다.

당사의 공모 예정금액 대비 적은 금액이 모집될 시 당사가 금번 유상증자 대금으로 매입하려는 Academy Sports Houston 자산의 지분을 100% 취득이 불가능할 수 있습니다. 이에 따라, 본 신고서에 기재된 당사의 사업계획, 예상 수익 및 배당 등이 변동 될 수 있습니다. 투자자분들께서는 이점 유의하시길 바랍니다.

당사는 금번 유상증자 대금으로 Academy Sports Houston 자산의 지분 전부를 취득하기에 부족한 경우, 모집된 자금에 해당하는 만큼 편입 대상 자산을 소유한 SPC의 지분을 확보하고, 추후 나머지 잔여 지분에 대하여 주가 및 현지 시장상황을 충분히 고려하여 인수를 진행할 예정입니다. 이때 추가 유상증자 또는 차입 등 대안 자금 조달 방안이 검토될 수 있으며, 사업 계획을 재평가하고 부족한 자금 보충을 위한 로드맵을 수립한 후 관련 법령 및 관계 주무부처와의 협의에 따라 이사회, 주주총회, 공시를 통하여 절차를 수행할 예정입니다.

### (4) 투자대상 선정의 위험

당사는 투자대상 선정 시 이사회 및 주주총회 결의를 득하고 있으며, 신규부동산 취득 시 국토교통부로부터 변경인가를 받게 됩니다. 당사는 이렇게 관련 법령 및 정관에 규정된 사항 이외에도, 당사의 자산관리회사인 미래에셋자산운용(주)는 회사의 내규에 의하여 투자대상 선정 시 자체적인 투자심의위원회를 통해 투자 여부를 심의하는 절차를 거쳐 자산 편입을 결정하게 됩니다. 다만, 상기 절차상의 독립성이 저하되어 객관적인 판단이 이루어지지 못하는 경우가 발생할 수 있으니, 투자자께서는 이점 유의하시기 바랍니다.

### (5) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

당사는 금번 유상증자 자금을 자리츠1호를 통하여 Academy Houston 물류센터 취득에 사용할 예정입니다. 당사의 본건 유상증자 시점의 자금조달 및 사용계획은 아래와 같습니다. 다만, 최종거래 시점 환율 및 제반 비용의 변동으로 인해 세부 금액은 다소 변동될 수 있습니다

[자금 소요 및 재원조달]

(단위 : 억원), (환율: \$1=1,300원)

구 분	내 역	Academy Houston	비고
		원화(W)	
자금 소요	부동산 취득금액	2,440	-
	취득부대비용	74	매입보수, 실사, 등기 및 관련제비용, 현지예비비 등
	자본조달비용 등	5	모리츠 수준에서의 자본조달 공통 비용
	예비 현금 등	87	-
	총계	2,606	-
재원 조달	선순위 차입금	1,482	매도인 자산 매입시 실행한 기존 대출 인수
	유상증자	574	금번 유상증자 모집 금액
	대출	400	모리츠 담보대출 약 400억원
	비지배지분	151	-
	총계	2,606	-

주1) 상기 유상증자 모집 금액은 납입기준 모집금액

주2) 상기표 내 모리츠 담보대출은 400억원으로 가정하였으나 대주단과 협의에 따라 변동될 수 있음

## (6) 관리종목 및 상장폐지에 따른 위험

당사는 한국거래소 유가증권시장 상장 이후 「유가증권시장 상장규정」 제129조 및 제130조에 의거하여 아래와 같이 일정 요건을 충족하지 못할 경우 관리종목으로 지정되거나 상장폐지될 수 있음을 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.

회사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약 될 수 있습니다. 주권상장 비개발 위탁관리 부동산투자회사의 경우 매출액기준 최근 사업연도 30억원 미만인 경우 관리종목지정, 2년 연속 30억원 미만인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다.

주권상장 비개발 위탁관리 부동산투자회사의 경우 매출액기준(30억원 미만)은 신규상장일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니다.

당사는 2021년 05월에 설립되어 정관 제49조 제2항에 따라 최초 사업연도 제1기는 2021년 05월 21일부터 2022년 3월 31일입니다. 또한, 제3기 (2022.10.01~2023.03.31) 매출액 약 136억원과 추가 편입예정 자산으로 인한 매출액 증가 등을 고려할때 관리종목 편입 가능성은 매우 제한적인 것으로 판단됩니다. 다만, 차후에도 이러한 매출액 관련 관리종목 및 상장폐지 기준에 대한 가능성을 배제할 수 없다는 점을 유의하시기 바랍니다.

[부동산투자회사의 관리종목 지정 및 상장폐지와 관련된 현행 규정]

구분	관리종목 지정 (유가증권시장 상장규정 제129조 제1항)	상장폐지 (유가증권시장 상장규정 제130조 제1항, 제2항)
정기보고서	사업보고서, 반기보고서, 분기보고서의 법정기한 내 미제출	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업보고서 미제출로 관리종목으로 지정된 상태에서 해당 사업보고서를 법정 제출기한으로부터 10일 이내 미제출</li> <li>· 분/반기보고서의 미제출로 관리종목으로 지정된 상태에서 추가로 사업보고서 및 분/반기보고서를 법정 제출기한 내 미제출</li> </ul>
감사의견	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 의견이 “감사범위 제한에 따른 한정”인 경우</li> <li>· 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토의견이 “부적정” 또는 “의견거절”인 경우</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 개별재무제표에 대한 감사의견이 “부적정” 또는 “의견거절”인 경우</li> <li>· “감사범위 제한에 따른 한정” 감사의견으로 인하여 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도에도 개별재무제표에 대한 감사의견이 “감사범위 제한에 따른 한정”인 경우</li> </ul>
자본잠식	최근 사업연도 말 현재 자본금의 100분의 50 이상 잠식 (종속회사가 있는 법인은 연결재무제표상의 자본금과 자본총계(비지배지분을 제외한다)를 기준으로 해당 요건을 적용)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 최근 사업연도 말 현재 자본금 전액이 잠식된 경우</li> <li>· 자본잠식으로 인해 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 현재에도 자본금의 100분의 50 이상이 잠식된 경우</li> </ul>
매출액	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 50억원 미만인 경우</li> <li>- 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 30억원 미만인 경우</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사가 매출액 미달로 관리종목으로 지정된 상태에서 최근사업연도 매출액이 50억원 미만인 경우</li> <li>- 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사가 매출액 미달로 관리종목으로 지정된 상태에서 최근사업연도 매출액이 30억원 미만인 경우</li> </ul>
주가	종가가 액면가액의 100분의 20에 미달인 상태가 30일(해당 주권의 매매거래일을 기준으로 한다. 이하 이 항에서 같다)동안 계속되는 경우 · 다만, 그 30일 동안의 평균 상장시가총액이 5,000억원 이상인 경우에는 이 호를 적용하지 않는다.	<p>주가 미달로 관리종목으로 지정된 후 90일동안 다음 중 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 액면가액의 100분의 20 이상인 상태가 10일 이상 계속될 것</li> <li>· 액면가액의 100분의 20 이상인 일수가 30일 이상일 것</li> </ul>
시가총액	상장시가총액이 50억원에 미달인 상태가 30일 동안 계속되는 경우	<p>시가총액 미달로 관리종목으로 지정된 후 90일 동안 다음 중 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 50억원 이상인 상태 10일 이상 지속</li> <li>· 50억원 이상인 일수가 30일 이상</li> </ul>
해산	-	법률에 따른 해산사유 해당시
최종 부도	-	발행한 어음이나 수표가 최종부도로 처리되거나 은행과의 거래가 정지된 경우

주식 양도	-	주식의 양도가 제한되는 경우. 다만, 법령·정관 등에 따라 양도가 제한되는 경우로서 그 제한이 유가증권시장의 매매거래를 해치지 않는다고 거래소가 인정하는 경우에는 이 호를 적용하지 않음.
파산신청 등	「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차개시신청이나 파산신청이 있는 경우. 다만, 파산신청의 경우 공익 실현과 투자자 보호 등을 고려하여 관리종목지정이 필요하지 않다고 거래소가 인정하는 경우는 제외.	관리종목 지정 후 회생 미인가 등의 경우 상장 적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우
공시의무 위반	다음의 어느 하나에 해당되어 벌점을 부과 받은 경우로서 해당 벌점을 포함하여 과거 1년 이내의 누계벌점이 15점 이상이 되는 경우 · 공시규정 제35조에 따라 불성실공시법인으로 지정된 경우 · 공시규정 제39조의 개선계획서를 제출하지 않은 경우 · 공시규정 제88조에 따른 공시책임자·공시담당자의 교체 요구에 불응한 경우	다음의 어느 하나에 해당되어 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우 · 공시의무 위반으로 관리종목 지정 후 1년간 불성실공시 누계벌점 15점 이상 추가 · 공시의무 위반으로 관리종목 지정 후 기업 경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여 고의 또는 중과실로 공시의무 위반
자산 구성요건	「부동산투자회사법」 제25조제1항(기업구조조정부동산투자회사의 경우에는 동법 제49조의2제1항제1호)에 따른 자산구성요건을 2분기 계속하여 미달한 경우	관리종목 지정 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못한 경우
배당 요건	「부동산투자회사법」 제28조에 따른 배당요건에 미달	최근 2사업연도간 계속하여 「부동산투자회사법」 제28조의 배당요건에 미달
업무정지	-	업무가 전부 정지되었거나 이에 준하는 상태에 있는 것이 확인된 경우
경영성과	비개발 위탁관리부동산투자회사가 부동산개발 사업에 대한 투자비율이 총자산의 30%를 초과하도록 하는 결정을 한 경우로서 최근 사업연도의 매출액이 300억원 미만인 경우	경영성과 미달로 관리종목으로 지정된 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못하는 경우
기타	공익 실현과 투자자 보호를 위하여 거래소가 인정하는 경우	· 상장 또는 상장폐지 심사과정에서 제출한 서류에 투자자 보호와 관련하여 중요한 사항이 거짓으로 기재되어 있거나 누락된 사실이 발견되어, 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 상장폐지가 필요하다고 인정되는 경우

## (7) 회사의 종류에 따른 위험

당사는 국토교통부 인가를 받아 위탁관리부동산투자회사로서 사업을 영위할 수 있고, 자산관리회사는 국토교통부 인가를 받아 당사의 자산을 관리할 수 있습니다. 당사가 부동산투자회사로서의 지위를 유지하고 자산관리회사가 자산관리회사로서의 지위를 유지하려면, 당사

와 자산관리회사는 각각 관련 법률 및 규정에 따라 요구되는 사항을 준수하여야 하고, 정부 당국의 지속적인 감독을 받게 될 것입니다. 부동산투자회사와 자산관리회사에 적용될 수 있는 법률 및 규제는 변경될 수 있으며, 이 경우 당사의 주가 및 배당금 지급 능력에 영향을 미칠 수 있습니다.

당사는 기본적으로 블라인드 형식(先투자자금 확보, 後투자 방식)으로 운용되는 만큼 현시점에서 사업계획은 확정적인 사항이 아니며, 이후 투자단계에서 신규 부동산취득 등 국토교통부 영업인가시의 사업계획이 달라지는 경우 변경 인가 등 소정의 절차를 거쳐 투자여부를 결정하게 되므로 사업계획이 변동될 가능성이 있음을 유의하시기 바랍니다.

#### **(8) 관련 법률 및 제도변화 위험**

당사는 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 부동산투자회사이며, 「상법」상 주식회사입니다. 또한 당사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」의 규제를 받고 있습니다. 당사는 관련 법률을 준수하는 준법 경영을 목표로 하고 있습니다. 하지만 해당 주무관청에 의한 관련 법률 및 하위규정의 불리한 해석, 관련 법률 및 규제의 변경, 신규 법 제정 등이 불리하게 적용될 수 있으며, 이러한 경우 당사의 법률 비용 증가로 이어질 수 있습니다. 이런 법률 환경의 변화는 당사 사업에 불리한 영향을 끼칠 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 또한, 부동산투자회사는 정부의 정책 결정에 많은 영향을 받고, 그 중에도 정부의 세무관련 새로운 제도의 도입이나 법령의 변경 및 해석 기준이 달라짐에 따라 투자법인의 가치는 달라질 수 있습니다. 따라서, 이러한 산에 투자한 투자회사의 대출채권이나 지분투자 역시 영향을 받을 수 있습니다.

#### **(9) 부외부채 위험**

본 부동산 관련 증권 매매거래의 일부분으로서 당사가 취득하는 부동산 및 부동산 관련 수익증권은 현재 존재하나 알려지지 않은 채무를 수반할 수 있습니다. 부동산 매매계약은 일정한 시간적 제한을 두고 부외부채에 대한 책임을 매도인이 부담하도록 하고 있으나, 만약 매도인이 이러한 채무로부터 당사를 면책하지 못하거나 손해를 배상하지 못한다면 당사에 손실이 발생할 수 있고, 이러한 손실이 심각한 경우 당사의 사업, 재정 상태 및 운영 결과에 중대한 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

#### **(10) 집단소송 위험**

「증권관련 집단소송법」에 따르면 국내 상장사의 합계 지분율이 총지분의 0.01% 이상이고 회사가 발행한 주식 관련 거래로 인해 손해를 입었다고 주장하는 50명 이상의 사람들을 대신하여 한 명 이상의 원고가 집단소송을 제기할 수 있습니다. 증권 거래 관련 집단소송이 발생할 경우 당사는 추가적인 소송 위험에 노출될 수 있으며, 이 경우 상당한 비용이 발생할 수 있으며 당사의 관심과 자원을 당사의 핵심 사업에 집중하지 못하게 될 수 있습니다.

#### **(11) 소수주주권 위험**

국내 법에 의하면, 상장된 부동산투자회사의 발행주식총수의 1% 이상을 보유한 주주들은 (i) 해당 부동산투자회사를 대리하여 주주대표 소송을 제기할 수 있고 (ii) 이사가 부동산투자회사의 정관, 관련 법률이나 신의성실의무를 위반한 경우 해당 이사에 대하여 그 행위를 중단할 것을 요구할 수 있습니다. 또한, 상장된 부동산투자회사의 발행주식총수의 3% 이상을 보

유한 주주들은 (x) 부동산투자회사의 회계장부를 열람하고, (y) 이사, 감사 또는 청산인의 해임이 부동산투자회사의 주주총회에서 승인되지 않은 경우 법원에 이들에 대한 해임 명령을 신청할 수 있으며, (z) 법원에 주주총회 소집 명령 또는 부동산투자회사의 사업이나 재정 상황을 검사하기 위한 검사인의 선임 명령을 신청할 수 있습니다. 당사의 소액주주들과 이사회 및 주요주주와의 이해관계는 상이할 수 있으며, 이로 인해 소액주주들이 법적 행동을 통해 당사 이사회가 결의한 전략의 시행을 방해할 경우 당사의 사업과 성과에 불리한 영향을 미칠 수 있습니다.

## (12) 과세제도 변경 위험

투자에 따른 손익에 대한 세금부과 방법이나 기준은 한국 또는 미국 정부의 정책적 판단 등에 따라 변경될 수 있으며, 특히 투자자의 지위에 따라 각기 다른 과세기준이 적용될 수 있습니다. 따라서, 과세에 관한 사항은 투자자 본인의 재산상태 등을 생각하시어 세무 전문가와의 상담 등 추가적인 확인을 권장합니다.

## (13) 해외납세의무자 관련 위험

투자자의 국적 또는 세법상 거주지국이 대한민국 이외의 국가인 경우 국제조세조정에 관한 법률 및 관련 조세조약에 따라 투자자의 금융정보가 국세청 및 해당 국가(투자자의 국적상 국가 또는 세법상 거주지국)의 권한 있는 당국에 보고될 수 있으며, 판매회사는 투자자의 국적 또는 세법상 거주지국 확인을 위하여 계좌 개설 시 수집된 정보 이외의 추가자료를 요구할 수 있습니다.

## (14) 미래 예측 위험

본 증권신고서는 당사의 미래 예측에 대한 내용을 포함하고 있으며, 상기에 언급된 당사의 사업 관련 위험 및 기타 요인들로 인하여 본 증권신고서에 포함된 다양한 미래 예측에 대한 내용과 실제 결과가 달라질 수 있습니다. 상기 위험과 관련된 일부 기업정보공시는 그 특성상 예측에 불과하며, 이러한 불확실성이나 위험이 하나 이상 현실화되는 경우, 실제 결과는 추정치 및 예상치와 상당히 달라질 수 있습니다. 미래 예측 자료들은 본 증권신고서 기준일자 현 시점에서 이루어진 것으로, 투자자분들께서는 이에 과도하게 의존하지 않도록 유의하시기 바랍니다. 또한 당사는 법률이 요구하는 바를 제외하고는, 새로운 정보 취득, 미래 사건 발생 등과 관계없이 미래 예측 자료를 갱신 또는 수정할 어떠한 의무도 없으며, 이와 같은 의무를 명시적으로 부인하는 바입니다. 향후 당사 또는 당사 대리인이 제공하는 모든 미래 예측에 대한 내용에는 본 부문에 기재된 유의사항이 적용됩니다.

라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

투자위험 등급 ( 1 ) 등급 매우 높은 위험

자산관리회사와 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사는 당사(집합투자기구)에 적합한 투자자유형을 1등급(매우 높은 위험)으로 책정하였습니다.

당사는 부동산(지상권·지역권·전세권·임차권·분양권 등 부동산 관련 권리를 포함한다) 관련 증권에 주로 투자하여 임대사업을 통한 임대수익 및 부동산 등 매각 등을 통한 자본이



득을 추구하며, 청약에 참여하면 당사의 지분증권(보통주식)에 직접 투자하게 됩니다. 이에 따라 상장 후 주가는 공모가를 20% 이상 하회할 수 있으므로, 매우 높은 위험 수준의 투자위험을 지니고 있습니다.

따라서 당사에 대한 투자는 매우 높은 수준의 투자위험을 감내할 수 있는 투자자에게 적합합니다. 또한 당사는 투자대상자산을 매입하기 위하여 매입부동산을 담보로 차입금을 조달할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다. 당사는 공모 후에도 추가적인 자금 조달을 통하여 부동산에 투자할 수 있으므로, 편입되는 자산의 성격에 따라 수익성이 변동될 수 있습니다.

당사는 한국거래소 유가증권시장에 상장되어 있으나 거래량이 부족할 경우 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 투자자가 매입한 주식가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있으므로 이에 대해 잘 이해하는 투자자에게 적합합니다.

[투자자유형 및 금융투자상품 Matrix]

투자위험등급						
상품등급	매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험
국내채권 (국내 신용등급)	BB+이하 채권	BBB- 채권	BBB+, BBB0 채권	특수채, 금융채 / A-이상 채권	A-이상 채권	국고채, 통안채, 지방채, 보증채 / 원화 RP
파생 결합 증권	DLS/ DLB	원금비보장형 DLS(낙인배리어 70% 이상 ~ 130% 이하)	원금비보장형 DLS(낙인배리어 70% 미만, 130% 초과)	원금보장형 DLS	-	-
펀드	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급
주식/ELW/ETN	ELW, ETN, 신용거 래, 투자경고종목, 투자위험종목, 관 리종목	KONEX/해외주식, K-OTC/K- OTCBB	일반종목	-	-	-
펀드 (집합투자증권)	채권형(BB+ 이하)  국내주식형 해외주식형 파생형 원금비보존 ELF	채권형 (BBB+ ~ BBB-), 인덱스펀드, ` , 주 식혼합형, 원금부 본보존 추구형 ELF	채권혼합형	채권형 (A-이상)	원금보존 추구형 ELF	국공채형 MMF

주1) 자산관리회사와 공동대표모집주선회사 및 모집주선회사는 비상장주식의 경우 최고위험 상품에 준하여 투자위험도를 분류하고 있습니다.

주2) 위 위험등급에 대한 설명은 해당 상품 유형의 기본적 속성을 단순화하여 기술한 것입니다. 실제 판매회사 또는 집합투자업자 내 위험등급의 분류는 상품의 세부적 속성을 고려하여 판단하게 되므로 일부 상품의 경우 부여된 위험등급이 해당 위험등급에 대한 상기 설명과 일치하지 않을 수 있습니다.

## 11. 매입, 환매, 전환 기준

### 가. 매입

당사의 총 발행금액은 아래와 같습니다.

일자	원인	종류	주식수	주당 액면가액	주당 발행가액	총 발행가액	증(감)자 후 자본금
2021.05.21	설립	보통주	300,000주	1,000원	1,000원	300,000,000원	300,000,000원
2021.10.09	유상증자	보통주	14,040,000주	1,000원	5,000원	70,200,000,000 원	14,340,000,000 원
2021.11.03	유상감자	보통주	300,000주	1,000원	1,000원	300,000,000원	14,040,000,000 원
2021.11.27	유상증자	보통주	15,020,000주	1,000원	5,000원	75,100,000,000 원	29,060,000,000 원
합 계			29,060,000주				

당사의 금번 유상증자는 2023년 11월 15일부터 2023년 11월 16일까지 2영업일 간 구주주 청약을, 2023년 11월 20일부터 2023년 11월 21일까지 2영업일 간 일반공모를 통하여 이루어질 예정입니다. 또한 금번 공모를 통하여 발행될 유상증자 신주는 2023년 12월 초 추가상장되어 매매되는 것을 목표로 하고 있습니다.

#### [공모 금액]

주식 종류	공모 예정 주식수	주당 액면가	액면총액	주당 모집가액	모집총액	비고
보통주	24,510,000주	1,000원	24,510,000,000원	2,340원	57,353,400,000원	주주우선공모

주1) 주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였으며, 상기 주당 모집가액 및 모집총액은 예정 발행가액으로 추후 변경될 수 있습니다.

주2) 금번 유상증자는 주주우선공모 형식으로 청약 결과에 따라 모집총액이 변동될 수 있습니다.

※ 투자자들께서는 금번 청약에 앞서 회사의 사업, 재무상태, 기타 운영결과, 주식가격 변동 등에 따라 원금의 일부 또는 전부에 이르는 손실이 발생할 수 있는 상품이라는 점에 유의하시어 주권의 매입을 청구하시기 바랍니다.

### 나. 환매

해당사항 없습니다.

### 다. 전환

해당사항 없습니다.

## 12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

### 가. 기준가격의 산정 및 공시

부동산투자회사법 제18조와 부동산투자회사법 시행령 제15조에 의거하여 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말합니다.)의 100분의 70이상으로 산정합니다.

#### 「부동산투자회사법」

**제18조(발행조건)** ① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.

② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.

#### 「부동산투자회사법 시행령」

**제15조(주식의 발행가액)** 법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 이사회가 정한다.

1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수

가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.

나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.

다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법

라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법

2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

또한, 본 유상증자는 주주우선공모증자방식으로 진행되며, '증권의발행 및공시등에관한규정' 제5-16조 및 제5-18조의 일반공모 방식으로 유상증자를 하는 경우의 발행가액 산정 방식을 준용하여 5%의 할인율을 적용한 가액으로 산정하되, 그 가액이 액면가액 이하일 경우 액면가액을 발행가액으로 할 예정입니다.

### ① 모집(예정)가액

금번 유상증자의 모집가액은 부동산투자회사법 18조 및 부동산투자회사법 시행령 15조, 「증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정」 제5-16조 및 제5-18조 1항을 준용하여 산정합니다. 예정모집가액은 이사회결의일 전일을 기산일로하여 산출하며, 기산일로부터 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총

거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말합니다)를 기준주가로 하여 할인율 5%를 적용한 금액으로 산정합니다. 산정한 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 모집(예정)가액으로 하며, 호가단위 미만은 호가단위로 절상합니다.

대상주식: (주) 미래에셋글로벌리츠

(기산일 : 2023년 10월 04일)

(단위: 주, 원)

구분	일 자	거 래 량	거 래 대 금	비 고
1	2023-09-21	23,105	74,937,105	할인율 5%
2	2023-09-22	54,645	174,891,430	
3	2023-09-25	36,151	116,798,010	
합계		113,901	366,626,545	
기 준 주 가		3,219		= 총 거래대금 / 총 거래량
예 정 발 행 가 액		3,060		호가단위미만은 호가단위 절상 (단, 액면가액 이하인 경우 액면가로 발행함)

당사는 "신주배정기준일"(주주확정일) 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가를 기준주가로 하여 5%의 할인율을 적용한 예정 발행가액을 재차 공시할 예정입니다. 이 때 공시되는 예정발행가액을 기준으로 권리락 조치가 이루어질 예정입니다. 이는 권리락 시 기준이 되는 예정발행가액을 최초 증권신고서 제출시점에 산출된 예정발행가액이 아닌 권리락 시점의 주가를 반영한 예정발행가액을 사용하여 적절한 권리락 조치를 취하기 위함입니다.

## ② 확정발행가액 산정

확정발행가액은 부동산투자회사법 제18조 및 부동산투자회사법 시행령 제15조, 「증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정」 제5-16조 및 제5-18조 1항을 준용하여 구주주 청약초일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가를 기준주가로 하여 할인율 5%를 적용하여 산정합니다. 따라서 구주주 청약 초일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말합니다)를 기준주가로 하여 5%의 할인율을 적용한 확정발행가액을 산출합니다.

③ 모집가액 확정공시에 관한 사항: 예정 발행가액은 2023년 10월 17일에 결정되며, 2023년 10월 18일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시됩니다. 확정 발행가액은 2023년 11월 10일에 결정되어 2023년 11월 13일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시될 예정이며, 회사의 인터넷 홈페이지(<http://www.globalreit.miraeasset.com>)에 공고됩니다. 확정 발행가액 결정에 따라 정정 증권신고서가 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에 공시됩니다.

나. 집합투자재산의 평가방법

해당사항 없습니다.

### 13. 보수 및 수수료에 관한 사항

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

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

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

해당사항 없으나, 하기의 내역으로 대표주선수수료, 모집주선수수료, 실무주선수수료가 부과될 예정이며, 자세한 내용은 아래 표를 참고부탁드립니다.

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

회사명	수수료			
	대표주관수수료	모집주선수수료		실무주선수수료
		구주주	일반공모	
신한투자증권(주)	정액 4,000만원	구주주 납입총액의 0.5% 중 50%	일반공모 납입총액의 0.5% 중 45%	납입총액의 0.1%
한국투자증권(주)	정액 4,000만원	구주주 납입총액의 0.5% 중 50%	일반공모 납입총액의 0.5% 중 45%	-
DB금융투자(주)	-	-	일반공모 납입총액의 0.5% 중 10%	-

주1) 납입총액은 금번 모집 주식의 총 수에 최종발행가액을 곱한 금액을 말합니다.

다. 집합투자업자 위탁보수

당사가 자산관리위탁업체인 미래에셋자산운용(주)에 지급하게될 위탁보수는 다음과 같습니다

구분	지급대상	항목	지급금액	지급시기	비고
자산	미래에셋	매입	대상자산이 집합투자증권인 경우: 매입금액의 0.5%	대상자산 취득 후 지급	-

관리 보수	자산운용	수수료	그 외 자산인 경우: 매입금액의 1.0%		-
			위탁자가 상기 사항에 따라 지급하여야 하는 매입수수료 산정시 미래에셋엠스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(이하 "미래에셋17-1호펀드")의 수익증권 매입금액은 매입수수료 산정대상에서 제외함		-
		운용 수수료	대상자산이 집합투자증권인 경우: 위탁자의 해당 사업연도 말 현재 위탁자가 보유한 집합투자증권의 매입금액의 0.155%에서 해당 사업연도 기간 동안 국내피투자집합투자기구의 집합투자업자에게 지급되는 운용보수 중 위탁자의 해당 피집합투자기구에 대한 지분율을 곱한 금액을 차감한 금액	매 결산기 단위 지급	-
			대상자산이 그 외 자산인 경우: 위탁자의 해당 사업연도 말 현재 위탁자가 보유한 대상자산(집합투자증권 제외)의 매입금액의 0.15% 단, 주식회사 미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사가 Academy Sports 물류시설을 간접소유하기 위한 자금을 조달하기 위해 유상증자를 통해 신규발행하는 주식(이하 "신규주식")과 관련한 운용수수료는 신규주식을 취득하는 날이 속한 사업연도 말부터 2년 동안(총 4번의 결산기) 해당 대상자산의 매입금액의 0.0375%, 그 이후 기간에는 해당 대상자산의 매입금액의 0.075%		-
		매각기본 수수료	대상자산이 집합투자증권인 경우: 처분가액의 0.5%	처분일 후 지급	-
			그 외 자산인 경우: 처분가액의 1.0%		
		매각성과 수수료	매각차익의 50% 한도 내에서 지급 매각차익의 10%	처분일 후 지급	-

- (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 곱한금액임
- (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.

## 라. 판매회사의 위탁보수

위탁관리 부동산투자회사는 주식발행사무를 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제12조에 따른 투자매매업, 투자중개업의 인가를 받은 자(판매회사)에 위탁하여야 합니다.

회사명	수수료			
	대표주관수수료	모집주선수수료		실무주선수수료
		구주주	일반공모	
신한투자증권(주)	정액 4,000만원	구주주 납입총액의 0.5% 중 50%	일반공모 납입총액의 0.5% 중 45%	납입총액의 0.1%
한국투자증권(주)	정액 4,000만원	구주주 납입총액의 0.5% 중 50%	일반공모 납입총액의 0.5% 중 45%	-
DB금융투자(주)	-	-	일반공모 납입총액의 0.5% 중 10%	-

주1) 납입총액은 금번 모집 주식의 총 수에 최종발행가액을 곱한 금액을 말합니다.

## 마. 자산보관회사의 위탁보수

당사가 국민은행, 신한은행에게 지급하게 될 자산보관 보수는 다음과 같습니다.

구분	자산보관 대상	자산보관기관	지급금액	지급시기
자산보관 보수	당사(모리츠)	국민은행	- 매 결산기마다 1,150만원 (연 2,300만원) - 추가위탁자산당 500만원 - 부가세별도	매 결산기 단위 지급
	맵스17-1호펀드	신한은행	- 투자신탁 납입총액의 0.02%	보수계산기간(매3개월) 종료 시 또는 투자신탁 전부 해지시
	자리츠1호	국민은행	- 매 결산기마다 500만원 (연 1,000만원) - 추가위탁자산당 500만원 - 부가세별도	매 결산기 단위 지급

(주1) 당사(모리츠)의 자산보관보수는 신규자산 편입 이후 매 결산기마다 1,650만원(연,3,300만원) 입니다.

(주2) 자리츠1호의 자산보관보수는 신규자산 편입 이후 매 결산기마다 1,000만원(연,2,000만원) 입니다.

## 바. 사무관리(수탁)회사의 위탁보수

당사가 신한펀드파트너스 및 미래에셋펀드서비스에게 지급하게 될 일반사무수탁보수는 다음과 같습니다.

구분	자산보관 대상	지급대상	지급금액	지급시기
일반 사무 수탁 수수료	당사(모리츠)	신한 펀드파트너스	- 매 결산기마다 3,750만원 (연 7,500만원) - 추가매입 자산당 250만원 - 부가세별도	매 결산기 단위 지급
	맵스17-1호펀드	미래에셋 펀드서비스	- 투자신탁 납입총액의 0.01%	보수계산기간(매3개월) 종료 시 또는 투자신탁 전부 해지시
	자리츠1호	신한 펀드파트너스	- 매 결산기마다 1,250만원 (연 2,500만원) - 추가매입 자산당 500만원 - 부가세별도	매 결산기 단위 지급

(주1) 당사(모리츠)의 일반사무수탁보수는 신규자산 편입 이후 매 결산기마다 4,000만원(연,8,000만원) 입니다.

(주2) 자리츠1호의 일반사무수탁보수는 신규자산 편입 이후 매 결산기마다 1,750만원(연3,500만원) 입니다.

## 사. 투자대상인 피투자 부동산 집합투자기구 및 자리츠가 지급하는 보수

### [맵스17-1호펀드]

지급대상	항목	지급시기	비고
미래에셋 자산운용	매입보수 수수료	매입 대금 지급 완료일로부터 10영업일 이내	- 부동산 등 매입가액의 1%. - 단, 부동산과 관련된 증권을 매입하는 경우 당해 부동산 및 부수 자산과 관련된 증권 매입가액과 당해 부동산 등의 부동산 담보차입금 및 임대보증금 등을

			합한 가액
	운용보수 수수료	보수계산기간(매3개월) 종료 시 또는 투자신탁 전부 해지시	- 투자신탁 납입총액의 0.3%
	매각보수 수수료	매각에 따른 대금 수취가 완료된 날부터 10영업일 이내	- 투자신탁 IRR 7.0% 이상 달성시 그 초과금액의 15%로 매각차익을 한도로 함 - IRR이라함은 내부수익률을 의미하는 것으로 어떤 사업에 대해 사업기간 동 안의 현금수익흐름을 현재가치로 환산하여 합한 값이 투자지출과 같아지도록 할인하는 이자율
미래 에셋 증권	판매 회사 보수	보수계산기간(매3개월) 종료 시 또는 투자신탁 전부 해지시	- 투자신탁 납입총액의 0.02%

## [자리츠1호]

항목	지급금액	지급시기
매입보수수료	-	-
운용보수수료	매입금액의 0.005%	매 결산기 단위 지급
매각보수수료	-	-

## 자. 현지자산관리회사의 보수에 관한 사항

항목	현지 자산	현지관리회사	지급금액	비고
맵스17-1호펀드	FedEx Indianapolis	Scannell Properties	임대료의 0.50%	임차인이 지급한 Base Rent 기준
		Mirae Asset Global Investments	1년차: 매입가의 연 0.05% 2년차~: 매입가의 연 0.04%	-
자리츠1호	FedEx Tampa	Scannell Properties	임대료의 0.50%	임차인이 지급한 Base Rent 기준 및 환경 유지보수 비용 발생 시 실비의 10% 한도 내에서 임대인이 부담함 (추후 임차인 보전)
	Amazon Houston	JLL	임대료의 1.50%	임차인이 지급한 Base Rent 기준
	Academy Houston	JLL	월 3,000달러	-

## 차. 보수 및 지급내역에 관한 사항

기준지표	보수 산정방식	한도 (%)	산출 주기	지급 시기	지급내역 (직전 회계연도 기준, %)			
					1분기	2분기	3분기	4분기
-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

### 가. 이익 배분



## (1) 배당가능이익

당사는 「부동산투자회사법」 제28조 및 당사 정관 제53조에 따라 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 실질적인 배당금액 확정은 주주총회 결의를 통해 확정할 것입니다.

### 「부동산투자회사법」

#### 제 28 조(배당)

- ① 부동산투자회사는 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 제1항에도 불구하고 자기관리 부동산투자회사의 경우 2016년 12월 31일까지 「상법」 제462조 제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상을 주주에게 배당하여야 하며 「상법」 제458조에 따른 이익준비금을 적립할 수 있다. 이 경우 「상법」 제462조제2항 단서에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 이익배당을 정한다.
  1. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상 100분의 90 미만으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 특별결의
  2. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제462조제2항 본문에 따른 주주총회의 결의
- ③ 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조제1항에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있다. 이 경우 초과배당금의 기준은 해당 연도 감가상각비의 범위에서 대통령령으로 정한다.
- ④ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 총자산에서 대통령령으로 정하는 비율 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.
- ⑤ 제4항에 따라 결정된 배당은 주주총회의 결의를 거쳐 실시한다. 다만, 정관으로 이사회의 결의로 배당을 할 수 있다고 규정하는 경우에는 이사회의 결의로 배당을 실시할 수 있다.

### [정관]

#### 제 53 조 (이익의 배당)

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제12조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이 경우 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.
- ④ 회사는 적립된 자본준비금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우 「상법」 제461조의2에 따라 최초 사업연도(기중, 연말을 불문함)부터 주주총회의 결의(임시주주총회, 정기주주총회를 불문함)에 따라 초과한 금액 범위에서 자본준비금을 감소하고 이에 따라 증액된 배당가능이익을 주주들에게 배당할 수 있다.

## (2) 배당정책

당사의 당기 배당금액은 기본적으로 사업연도별 해당연도 배당이익한도의 90% 이상을 현금 배당할 계획으로 있으며 실질적인 배당금액의 확정은 「상법」에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다. 당사의 회계연도는 현재 정관 기준으로 1기 회계연도는 당사 설립등기일인 2021년 5월 21일 개시하여 2022년 3월 31일에 종료하며, 이후 회계연도는 매년 4월 1일 개시하여 같은 해 9월 30일에 종료하고, 10월 1일에 개시하여 다음 해 3월 31일에 종료합니다. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 적법하게 등재된 당사의 주주에게 지급됩니다.

## (3) 예상배당금

당사의 사업 계획상 예상 배당금 및 배당률은 아래와 같습니다. 그러나 하기 예상 배당금액 및 예상 배당률은 회사의 사업 계획을 수립하기 위한 제반 사항이 모두 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 운용결과에 따라 배당금액 및 예상 배당률은 이를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

또한, 하기 예상 배당률은 금번 유상증자 예정 모집금액인 574억 전액 청약이 완료 되었을때의 가정입니다. 금번 유상증자 청약 결과에 따라 당사가 신규 매입하는 자산의 매입 지분율이 변동될 수 있으며, 신규 매입하는 자산의 매입 지분을 변동 시 해당 자산으로부터 수취하는 이자수익이 변동되어 하기 예상 배당률 또한 변동된다는 점 유의하시기 바랍니다.

### [사업계획상 예상 배당률]

(단위 : 백만원), (환율: \$1=1,300원)

회계연도	회계기간	예상배당금(백만원)	예상배당률(연환산) (주1)
제5기	2023.10.01~2024.03.31	5,719	6.23%
제6기	2024.04.01~2024.09.30	6,390	6.31%
제7기	2024.10.01~2025.03.31	6,382	6.30%
제8기	2025.04.01~2025.09.30	7,322	6.39%
제9기	2025.10.01~2026.03.31	7,789	6.42%
제10기	2026.04.01~2026.09.30	7,947	6.55%
제11기	2026.10.01~2027.03.31	7,730	6.37%
제12기	2027.04.01~2027.09.30	7,689	6.34%
제13기	2027.10.01~2028.03.31	7,691	6.34%
제14기	2028.04.01~2028.09.30	7,818	6.44%
제15기	2028.10.01~2029.03.31	7,806	6.43%
제16기	2029.04.01~2029.09.30	8,021	6.61%
제17기	2029.10.01~2030.03.31	7,984	6.58%
제18기	2030.04.01~2030.09.30	8,200	6.76%
제19기	2030.10.01~2031.03.31	8,197	6.76%
제20기	2031.04.01~2031.09.30	10,746	9.82%

제21기	2031.10.01~2032.03.31	3,525	7.24%
제22기	2032.04.01~2032.09.30	3,635	7.47%
제23기	2032.10.01~2033.03.31	3,623	7.44%
제24기	2033.04.01~2033.08.31	2,443	6.02%

- 주1) 연환산 예상 배당금액을 기간평균 납입자본총액으로 나눈 예상 배당률이며, 본건 유상증자의 발행가액 확정 과정에서 변동될 수 있습니다.
- 주2) 실제 배당금 및 배당률은 향후 운용과정에서 변동될 수 있습니다.
- 주3) 제2기 배당률은 투자원금을 가중평균한 수익률로 증자 이전 투자자와 이후 투자자는 각 보유 기간에 따라 다를 수 있으며 증자 시점이 변경될 경우 조정될 수 있습니다.
- 상기 수익률은 환헤지 이전 예상 수익률로 현재시점 기준 환헤지 계약 체결로 인해 비용이 발생하여 상기 수익률이 일부 하락할 것으로 예상됩니다. 기존 투자 자산의 경우, 투자금 대비 매년 약 15~20bps의 환헤지 관련 비용이 발생할 것으로 예상되며, 금번 투자자산의 환헤지 비용은 증자 이후 매입 시점에 정해질 예정입니다. 환율 변동 및 향후 Roll-over 또는 조기 정산 등으로 인해 관련 비용 및 수익률이 변동될 수 있습니다.
- 주4) 상기수익률은 일부 자본전입을 통한 배당을 가정하였으며, 이를 위해서는 주총 등 관련 절차의 준수가 선행되어야 하므로 수익률이 변동될 수 있습니다.
- 2022년에 개정된 세법에 따르면 2025년부터 외국납부세액의 공제 방식이 변경 예정에 있으며, 기존 자리츠가 환급을 받아 모리츠에 배당하는 방식에서 모리츠의 최종 투자자가 외국 납부세액을 직접 공제 받는 방식으로 변경될 예정입니다. 이 경우 최종 투자자는 기존과 같은 효익을 누릴 수 있을 것으로 예상됩니다. 위 분석에서는 해당 가정에 기반하여 기존 외국 납부세액 환급액을 포함한 배당률을 계산하였으며, 따라서 향후 실제 배당 금액에 차이가 있을 수 있고, 개별 투자자의 조건 및 환경에 따라 변동될 수 있으며, 이중 투자구조와 관련된 불확실성으로 인해 실제 납부세액 공제 효과를 누리지 못할 수도 있습니다.
- 주6)

#### (4) 배당지급시기 및 결정 방법

당사의 회계연도는 현재 정관 기준으로 1기 회계연도는 당사 설립등기일인 2021년 5월 21일 개시하여 2022년 3월 31일에 종료하며, 이후 회계연도는 매년 4월 1일 개시하여 동년 9월 30일에 종료하고, 10월 1일에 개시하여 다음 해 3월 31일에 종료합니다. 배당금은 정기 주주총회 결의로 승인을 받아 통해 매 회계연도 종료일 현재 주주명부 폐쇄일 기준 주주명부에 등재된 당사 주주에게 지급됩니다.

#### [정관]

##### 제 53 조 (이익의 배당)

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제12조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여

그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이 경우 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.

④ 회사는 적립된 자본준비금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우 「상법」 제461조의2에 따라 최초 사업연도(기중, 연말을 불문함)부터 주주총회의 결의(임시주주총회, 정기주주총회를 불문함)에 따라 초과한 금액 범위에서 자본준비금을 감소하고 이에 따라 증액된 배당가능이익을 주주들에게 배당할 수 있다.

#### **제 54조 (이익배당의 지급)**

① 배당금은 정기주주총회의 결의 또는 제50조 제6항 또는 제53조 제3항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

② 회사는 이익 배당을 정기주주총회의 결의 또는 제50조 제6항 또는 제53조 제3항에 따른 이사회 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

#### **제55조 (배당금지급청구권의 소멸시효)**

① 배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

② 제1항의 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속한다.

### **나. 과세**

#### **(1) 발행회사에 대한 과세**

##### **(가) 자본금에 대한 등록면허세**

「지방세법」 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 법인 설립과 납입 시 납입한 주식금액이나 출자금액 또는 현금 외의 출자가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 등록면허세를 납부하여야 하며, 「지방세법」 제151조 제1항 제2호의 규정에 의하여 등록면허세의 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

##### **(나) 부동산 취득에 대한 취득세**

###### **1) 부동산 취득세**

당사가 취득하는 부동산의 소유권이전에 관한 등기에 대한 취득세는 「지방세법」 제11조 제1항 제7호 나목의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 4%의 세율을 적용하여 산출됩니다.

###### **2) 농어촌특별세**

당사가 취득세를 납부하는 경우 「농어촌특별세법」 제3조 제5호의 규정에 의하여 농어촌특별세 납세의무가 발생하며, 「농어촌특별세법」 제5조 제1항 제6호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.2%의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세를 납부하여야 합니다.

###### **3) 지방교육세**

당사가 위 취득세를 납부하는 경우 「지방세법」 제150조 제1호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 「지방세법」 제151조 제1항 제1호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

#### (다) 취득 부동산에 대한 부가가치세

당사가 취득하는 부동산에 대하여 「부가가치세법」 제26조 제1항 제14호의 규정에 의하여 토지를 제외한 부동산가액의 10%의 세율을 적용하여 산출된 부가가치세를 납부하여야 합니다. 다만, 양수자인 당사가 해당 부동산을 부가가치세 과세사업에 사용하는 경우 매입세액공제가 가능합니다.

#### (라) 소득에 대한 법인세

당사는 「법인세법」 제51조의2 제1항 제4호 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 있습니다.

이와 관련하여 「부동산투자회사법」 제28조 규정에 따라 「상법」 제458조의 규정에 의한 이익준비금을 적립할 필요가 없으며, 「상법」 제462조의 규정에도 불구하고 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 특별한 세무조정사항이 발생하지 아니하는 한 법인세 과세소득 이상의 금액을 배당할 수 있으며, 이 경우 위탁관리부동산투자회사가 할 법인세는 사실상 발생하지 아니합니다.

#### (마) 부동산 임대소득에 대한 부가가치세

「부가가치세법」 제11조의 규정에 의하여 위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 임대하여 얻는 소득에 대해서 10%의 세율을 적용하여 산출된 부가가치세를 납부하여야 합니다. 다만, 「부가가치세법」 제38조의 규정에 의하여 해당 부동산 임차인이 자기의 사업을 위하여 사용하였거나 사용할 목적으로 공급받은 재화 또는 용역에 대한 부가가치세액은 매입세액 공제 가능합니다.

#### (바) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

##### 1) 토지분재산세

부동산투자회사법 제20조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사가 발행주식총수의 100분의 100을 보유하고 있는 부동산투자회사법 제2조 제1호에 따른 부동산투자회사가 목적사업에 사용하고 있는 토지에 대하여는 지방세법 시행령 제102조 제8항 제3호에 따라 재산세가 분리과세 됩니다.

한편, 투자자가 부동산투자회사법 제20조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조 제19항에 따른 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산집합투자기구 또는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제14조 제2항에 정하는 수를 초과하는 위탁자와 각각 신탁계약을 체결한 같은 영 제103조 제1호에 따

른 특정금전을 운용하는 신탁업자로만 이루어지지 않은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조 제19항 제2호에 따른 전문투자형 사모집합투자기구가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지는 지방세법 시행령 제102조 제8항 제9호에 따라 별도합산과세대상 토지로 분류되어 재산세를 납부하여야 합니다.

과세연도	분리과세 적용비율
2022년	80/100
2023년	60/100
2024년	40/100
2025년	20/100

다만, 지방세법 시행령 부칙(대통령령 제30728호, 2020.6.2) 제3조에 따르면 지방세법 시행령 제102조 제8항 제3호 및 제9호의 개정규정에 따라 분리과세대상에서 별도합산과세대상 또는 종합합산과세대상으로 과세대상의 구분이 변경되는 토지에 대하여는 이러한 지방세법 시행령의 개정규정에도 불구하고 2025년까지는 과세대상 구분 변경 토지의 필지별로 다음 표에 따른 과세연도별 비율을 곱하여 계산한 면적은 분리과세대상 토지로 간주됩니다. 아울러 이러한 경과 규정은 토지의 납세의무자가 변경되지 않는 경우에 한하여 적용됩니다.

## 2) 토지분종합부동산세

지방세법 제106조 제1항 제2호에 따른 별도합산과세대상 토지에 대하여는 종합부동산세법 제11조에 따라 종합부동산세가 과세됩니다. 별도합산과세 대상 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준은 종합부동산세법 제13조 제2항에 따라 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 80억원을 공제한 금액에 95%(2022년 이후에는 100%)를 곱하여 산출됩니다.

## 3) 농어촌특별세

농어촌특별세법 제5조 제1항 제8호에 따라 종합부동산세법에 따라 납부하여야 할 종합부동산세액의 20%를 농어촌특별세액으로 납부하여야 합니다

## 4) 건물분재산세

당사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 「지방세법」 제4조 제2항 및 제111조에 제1항 제2호 규정에 의하여 0.25%의 세율이 적용되며, 국세청장이 고시하는 「소득세법」 상 건물신축가격기준액을 사용하여 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 요소인 시가표준액은 건물신축가격기준액에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다.

(시가표준액에 공정시장가액비율 70%를 곱한 금액이 과세표준)

## 5) 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제6호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제1항 제6호의 규정에 의하여

재산세액(토지분, 건물분)에 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

## 6) 재산세 도시지역분

위탁관리부동산투자회사가 지방자치단체의 장이 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조 제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역 안에 토지 또는 건물을 보유하고 있는 경우 지방세법 제112조의 규정에 의하여 재산세 도시지역분의 납세의무가 발생하며, 지방세법 제110조에 따른 과세표준에 0.14%를 적용하여 산출한 세액을 재산세 도시지역분으로 납부하여야 합니다. 지방교육세는 재산세 도시지역분에는 과세되지 아니합니다.

## 7) 지역자원시설세

위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제143조의 규정에 의하여 지역자원시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제146조 제3항의 규정에 의하여 건물 가액에 0.04%에서 0.12%를 적용하여 산출된 지역자원시설세를 납부하여야 합니다.

## (2) 주주에 대한 과세

### (가) 배당소득세에 대한 과세

위탁관리부동산투자회사가 부동산 임대소득 및 부동산 양도소득을 주주에게 배당하는 경우 (위탁관리부동산투자회사가 청산하여 잔여재산을 주주에게 분배하고, 그 분배액이 주주의 당초 투자액을 초과하는 경우 그 초과액 포함), 동 배당금에 대한 조세부담은 아래와 같습니다. 다만, 법인세법 제18조 제8호, 동 법 제93조 제2호, 소득세법 제17조 제1항 및 동 시행령 제26조의 3 제6항에 따라, 상법에 따른 자본준비금 중 주식발행초과금 등을 재원으로 하는 배당금은 과세대상 배당금에서 제외됩니다.

다만, 2021년 공포된 개정세법에 따라 간접투자회사, 투자신탁 등이 국외에서 얻은 소득에 대하여 납부한 외국법인세액이 있는 경우 간접투자회사 등의 과세표준 신고 시 그 사업연도의 법인세액에서 공제하거나 법인세액을 초과하는 경우 환급하던 특례를 폐지하고, 투자자인 내국법인이 해당 사업연도의 산출세액에서 공제할 수 있도록 하거나 간접투자회사 등이 투자자인 내국법인에 그 소득을 지급할 때 원천징수세액에서 외국납부세액을 차감한 금액을 원천징수하는 개정 내용이 적용될 예정입니다. 이에 따라 이중 구조로 이루어진 모자형 리츠로 된 경우에는 모리츠가 배당가능이익의 90% 이상을 배당금으로 지급하여 납부할 법인세가 없을 것으로 예상되고, 이 경우 모리츠는 외국납부세액 조정(환급)을 받지 못 하는 상황이 초래될 수 있습니다. 다만, 2022년 세제개편안(기획재정부, 2022. 7. 21.)에 따르면 간접투자회사 등의 외국납부세액 관련 시행일이 2023년 01월 01일에서 2025년 01월 01일로 조정되고 모자형리츠 등 재간접 형태에서 발생하는 외국납부세액을 공제대상에 포함하였습니다.

## 1) 개인주주

### - 국내 거주자

회사는 국내 거주자에게 배당소득세로 배당금액의 15.4%(지방소득세 포함)를 원천징수하게 되며, 당해 배당소득금액이 종합과세 되는 경우, 원천징수된 종합소득세액은 종합소득산출

세액에서 공제받게 됩니다.

단, 2020년 1월 1일 이후 지급받는 배당소득분에 대해서는 조세특례제한법 제87조의7 규정에 따라 거주자가 공모부동산투자회사를 포함한 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권에 2023년 12월 31일까지 투자하는 경우 해당 거주자가 보유하고 있는 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권 중 거주자별 투자금액의 합계액이 5천만원을 초과하지 않는 범위에서 지급받는 배당소득(투자일부터 3년 이내에 지급받는 경우에 한정한다)은 거주자의 종합소득과 세표준에 합산되지 아니하고 9%의 세율로 원천징수되어 과세가 종결됩니다(지방소득세 0.9% 및 농어촌특별세 0.5% 별도).

분리과세를 적용받기 위해서는, 매매를 위탁한 투자매매업자 또는 투자중개업자에게 해당 내용을 신청하셔야 하며, 분리과세 신청 후 3년 이내에 매도 또는 신청 내역 해지시 세액이 추징될 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

#### - 국내 비거주자

위탁관리부동산투자회사는 국내 비거주자에게 배당소득세로 배당금액의 22%(지방소득세 포함)를 원천징수하게 됩니다. 다만 당해 비거주자가 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따른 제한세율을 적용받을 수 있습니다. 이러한 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받기 위해서 비거주자는 위탁관리부동산투자회사에게 소득세법 제156조의 6에 따른 제한세율 적용신청서 또는 국외투자기구 신고서를 제출하여야 합니다.

### 2) 법인주주

#### -내국법인

내국법인 주주인 경우 법인의 소득금액과 합산하여 법인세를 납부하게 되며 위탁관리부동산투자회사로부터 받는 배당금에 대해서는 내국법인 주주가 법인세법 제18조의2 및 제18조의 3에서 규정하고 있는 수입배당금 익금불산입 규정을 적용 받을 수 없습니다.

#### -외국법인

위탁관리부동산투자회사는 외국법인 주주에게 22%(지방소득세 포함)의 세율을 적용한 법인세를 원천징수합니다. 다만 당해 법인이 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받을 수 있습니다. 이러한 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받기 위해서 외국법인은 위탁관리부동산투자회사에게 법인세법 제98조의 6에 따른 제한세율 적용신청서 또는 국외투자신고서를 제출하여야 합니다.

### (나) 주식 양도소득에 대한 과세

#### 1) 비거주자 및 외국법인 주주

한국 내 고정사업장이 없는 외국 주주(개인 및 법인)가 한국법인이 발행한 지분의 양도로 인해 얻은 양도소득금액에 대해서는 소득세법 제156조 제1항 제7호 및 법인세법 제98조 제1항 제7호의 규정에 의하여 양도대가의 11%(지방소득세 포함) 또는 양도대가에서 취득가액 및 양도비용을 공제한 금액의 22%(지방소득세 포함) 중 적은 금액이 원천세로 과세됩니다. 다만, 소득세법 시행령 제179조 제11항 제1호 및 법인세법 시행령 제132조 제8항 제2호의 규정에 의하여 주식의 양도일이 속하는 연도와 그 직전 5년의 기간 중 계속하여 특수관계인과 합하여 상장주식 지분율 25% 미만인 투자자가 증권시장을 통하여 양도하는 경우 국내세법상 과세되지 아니합니다. 해당 비과세 요건을 충족하지 못하는 경우라 하더라도, 당해 외



국주주가 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따라 면제될 가능성이 있습니다. 이러한 조세조약에 따른 비과세를 적용 받기 위해서 외국 주주는 소득세법 제156조의 2 및 법인세법 제98조의 4에 따른 비과세·면제신청서 또는 국외투자신고서를 위탁관리부동산투자회사를 통해 한국의 과세관청에 제출하여야 합니다.

## 2) 거주자 개인주주

소액주주인 거주자 개인주주가 증권시장에서 상장주식을 거래하는 경우, 주식양도소득에 대하여 소득세 납세의무를 부담하지 아니합니다. 다만, 소득세법 제94조 제1항 제3호 및 소득세법시행령 제157조에 따른 주권상장법인의 대주주에 해당하는 경우라면, 주식 양도소득에 대하여 양도소득세(22%~33%, 지방소득세 포함)를 부담하게 됩니다.

## 3) 내국법인주주

내국법인주주는 주식의 양도에서 발생하는 양도차익을 연간 소득금액에 합산하여 법인세(11%~27.5%, 지방소득세 포함)를 신고·납부하여야 합니다.

### (다) 증권거래세(주식양도거래에 부과되는 거래세)

증권거래세법 제8조 및 동법 시행령 제5조의 규정에 의하여 유가증권시장에서 양도되는 주권에 대해서는 그 양도가액의 0.15% 세율을 적용하여 산출된 증권거래세(농어촌특별세 포함)를 부담하여야 합니다. 참고로, 상장주식을 증권시장에서 거래하는 경우 증권거래세는 증권거래세법 제3조에 따라 한국예탁결제원이 거래징수하여 납부하므로 양도자가 증권거래세를 신고·납부할 필요는 없습니다.

## (3) 기타사항

위탁관리부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택도시보증법 시행령 제8조 제2항에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다.

위탁관리부동산투자회사는 인적 및 물적 설비를 갖추지 아니하므로 지방세법 제74조 및 제75조 제2항의 규정에 의하여 시·군 내에 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하며, 따라서 동법 제83조의 규정에 의한 법인 사업소분 주민세의 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제84조의4 제1항의 규정에 의하여 종업원분 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

## 15. 발기인·감독이사에 관한 사항

### 가. 발기인에 관한 사항

당사 발기인은 존스랑라살 주식회사입니다.

구분	내용
회사명	존스랑라살 주식회사
영문명	Jones Lang LaSalle Co., Ltd.
대표자	CHANG CHAE HUN(장재훈)

법인등록번호	110111-7094686
본점 사업자등록번호	101-84-56204
본사 주소	서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 32층
결산월	12월
업종명	건물임대, 부동산관리, 건물시설관리, 부동산컨설팅 등

(주) 2022년말 기준

나. 감독이사에 관한 사항

해당사항 없습니다.

다. 감독이사의 보수지급기준

해당사항 없습니다

# 제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

## 1. 재무정보

### 가. 재무상태표

연결 재무상태표  
제 4기 반기: 2023.06.30 현재  
제 3기: 2023.03.31 현재

(단위 : 원)

	제 4 기 반기말	제 3 기말
자산		
유동자산	18,211,852,473	14,563,288,200
현금및현금성자산	15,628,312,512	11,461,020,149
매출채권 및 기타유동채권	2,338,860,593	1,854,328,650
기타유동자산	117,528,420	1,246,813,510
당기법인세자산	127,150,948	1,125,891
비유동자산	327,163,675,260	325,537,828,088
투자부동산	295,847,922,079	295,327,470,455
관계기업에 대한 투자자산	23,792,449,524	23,625,810,392
비유동파생상품자산	7,523,303,657	6,584,547,241
자산총계	345,375,527,733	340,101,116,288
부채		
유동부채	9,192,271,705	3,291,425,070
기타지급채무	8,831,324,107	2,744,787,306
기타유동부채	0	196,164,533
유동파생상품부채	360,947,598	350,473,231
비유동부채	188,120,921,672	187,182,928,403
장기차입금	183,068,571,057	181,644,061,352
비유동파생상품부채	5,052,350,615	5,538,867,051
부채총계	197,313,193,377	190,474,353,473
자본		
지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본	147,762,936,756	149,317,514,675
자본금	29,060,000,000	29,060,000,000
자본잉여금	114,291,027,249	114,291,027,249
기타포괄손익누계액	8,840,845,965	7,073,260,146

이익잉여금(결손금)	(4,428,936,458)	(1,106,772,720)
비지배지분	299,397,600	309,248,140
자본총계	148,062,334,356	149,626,762,815
자본과부채총계	345,375,527,733	340,101,116,288

나. 포괄손익계산서

연결 포괄손익계산서

제 4 기 반기 2023.04.01 부터 2023.06.30 까지

제 3 기 반기 2022.10.01 부터 2023.03.31 까지

(단위 : 원)

	제 4 기 반기		제 3 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업수익	5,897,193,799	5,897,193,799	8,439,860,632	8,439,860,632
영업비용	4,134,310,051	4,134,310,051	5,373,712,681	5,373,712,681
영업이익(손실)	1,762,883,748	1,762,883,748	3,066,147,951	3,066,147,951
금융수익	899,382,009	899,382,009	3,771,086	3,771,086
금융원가	1,527,823,633	1,527,823,633	1,623,659,291	1,623,659,291
기타이익	33,607,922	33,607,922	26,849	26,849
기타손실	2,279,694	2,279,694	103,547,088	103,547,088
법인세비용차감 전순이익(손실)	1,165,770,352	1,165,770,352	1,342,739,507	1,342,739,507
법인세비용				
당기순이익(손실)	1,165,770,352	1,165,770,352	1,342,739,507	1,342,739,507
기타포괄손익	1,767,585,819	1,767,585,819	(9,239,909,194)	(9,239,909,194)
당기손익으로 재분류될 수 있는 항목(세후기타포 괄손익)	1,767,585,819	1,767,585,819	(9,239,909,194)	(9,239,909,194)
지분법 적용 대상 관계기업과 공동기업의 기타 포괄손익에 대한 지분(세후기타포 괄손익)	287,416,778	287,416,778	(3,390,980,342)	(3,390,980,342)
매도가능금 용자산평가손익 (세후기타포괄손 익)	476,042,069	476,042,069	9,872,550,220	9,872,550,220

해외사업장 순투자의 위험회 피손익(세후기타 포괄손익)	1,004,126,972	1,004,126,972	(15,721,479,072)	(15,721,479,072)
총포괄손익	2,933,356,171	2,933,356,171	(7,897,169,687)	(7,897,169,687)
당기순이익(손실) 의 귀속				
지배기업의 소 유주에게 귀속되 는 당기순이익(손 실)	1,155,982,262	1,155,982,262	1,332,118,736	1,332,118,736
비지배지분에 귀속되는 당기순 이익(손실)	9,788,090	9,788,090	10,620,771	10,620,771
총 포괄손익의 귀 속				
총 포괄손익, 지배기업의 소유 주에게 귀속되는 지분	2,923,568,081	2,923,568,081	(7,907,790,458)	(7,907,790,458)
총 포괄손익, 비지배지분	9,788,090	9,788,090	10,620,771	10,620,771
주당이익				
기본주당이익 (손실) (단위 : 원 )	40	40	46	46
희석주당이익 (손실) (단위 : 원 )	40	40	46	46

## 다. 자본변동표

### 연결 자본변동표

제 4 기 반기 2023.04.01 부터 2023.06.30 까지

제 3 기 2022.10.01 부터 2023.03.31 까지

(단위: 원)

	자본						
	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본					비지배지분	자본 합계
	자본금	기타불입자본	기타포괄손익누계액	이익잉여금	지배기업의 소유주에 게 귀속되는 자본 합 계		
2022.10.01 (기초자본)	29,060,000,000	114,291,027,249	12,702,970,469	(4,420,536,610)	151,633,461,108	309,101,803	151,942,562,911
당기순이익(손실)				1,332,118,736	1,332,118,736	10,620,771	1,342,739,507
유상증자							
유상감자							

배당금지급				4,307,947,610	4,307,947,610	20,324,974	4,328,272,584
지분법자본변동			(3,390,980,342)		(3,390,980,342)		(3,390,980,342)
파생상품평가손익			9,872,550,220		9,872,550,220		9,872,550,220
해외사업환산손익			(15,721,479,072)		(15,721,479,072)		(15,721,479,072)
2022.12.31 (기말자본)	29,060,000,000	114,291,027,249	3,463,061,275	(7,396,365,484)	139,417,723,040	299,397,600	139,717,120,640
2023.04.01 (기초자본)	29,060,000,000	114,291,027,249	7,073,260,146	(1,106,772,720)	149,317,514,675	309,248,140	149,626,762,815
당기순이익(손실)				1,155,982,262	1,155,982,262	9,788,090	1,165,770,352
유상증자							
유상감자							
배당금지급				4,478,146,000	4,478,146,000	19,638,630	4,497,784,630
지분법자본변동			287,416,778		287,416,778		287,416,778
파생상품평가손익			476,042,069		476,042,069		476,042,069
해외사업환산손익			1,004,126,972		1,004,126,972		1,004,126,972
2023.06.30 (기말자본)	29,060,000,000	114,291,027,249	8,840,845,965	(4,428,936,458)	147,762,936,756	299,397,600	148,062,334,356

## 라. 현금흐름표

### 연결 현금흐름표

제 4 기 반기 2023.04.01 부터 2023.06.30 까지

제 3 기 반기 2022.10.01 부터 2022.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 4 기 반기	제 3 기 반기
영업활동현금흐름	4,197,654,948	3,130,095,389
당기순이익(손실)	4,751,906,914	3,481,805,861
이자수취(영업)	31,884,132	4,131,724
배당금수취(영업)	683,154,871	754,675,227
이자지급(영업)	(1,356,963,608)	(1,446,827,940)
법인세납부(환급)	87,672,639	336,310,517
투자활동현금흐름		
종속기업취득순현금유출		
관계기업투자의 취득		
재무활동현금흐름	(19,638,630)	(4,328,272,584)
유상증자		
단기차입금의 차입		
배당금지급		(4,307,947,610)
비지배지분 배당금 지급	(19,638,630)	(20,324,974)
단기차입금 상환		
유상감자		
기초현금및현금성자산	11,461,020,149	15,237,727,955
현금및현금성자산에 대한 환율변동효과	(10,723,955)	(1,088,896,063)
현금및현금성자산의순증가(감소)	4,167,292,363	(2,287,073,258)

기말현금및현금성자산	15,628,312,512	12,950,654,697
------------	----------------	----------------

## 2. 연도별 설정 및 환매 현황

(2023년 06월 30일 기준)

(단위 : 주, 억원)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고		비고
			설정 (발행)		환매				
	주수	금액	주수	금액	주수	금액	주수	금액	
2021.05.21	-	-	300,000주	3억원	-	-	300,000	3억원	발기인 출자 (주1)
2021.10.09	300,000주	3억원	14,040,000주	140.4억원	-	-	14,340,000주	143.4억원	유상증자
2021.11.03	14,340,000주	143.4억원	-	-	300,000주	3억원	14,040,000주	140.4억원	유상감자 (주2)
2021.11.27	14,040,000주	140.4억원	15,020,000주	150.2억원	-	-	29,060,000주	290.6억원	유상증자(기업공개)

주1) 2021년 설립 당시 최초 액면가 1,000원, 발행가액 1,000원, 발행주식 300,000주에 출자되었습니다.

주2) 최초 설립시 자본금 3억원은 유상감자 완료되었으며, 감자차손 4,093,151원이 발생하였습니다.

## 3. 투자회사의 출자금에 관한 사항

### 가. 출자지분의 총수

(2023년 06월 30일 기준)

(단위 : 주)

구 분	보통주	종류주식				합 계
		제1종	제2종	제3종	소 계	
발행할 주식의 총수	5,000,000,000주	-	-	-	-	5,000,000,000주
현재까지 발행한 주식의 총수	29,360,000주	-	-	-	-	29,360,000주
현재까지 감소한 주식의 총수	300,000주	-	-	-	-	300,000주
발행주식의 총수	29,060,000주	-	-	-	-	29,060,000주
미발행 주식수(모집할 주식수 포함)	4,970,940,000주	-	-	-	-	4,970,940,000주

주1) 상기 주식수는 액면가액 1,000원 기준이며, 발행할 주식의 총수는 정관상의 발행예정주식총수로 기재하였습니다.

### 나. 발행한 출자지분의 내용

[2023년 8월 16일 기준 주요 주주 현황]

주주 (주1)	주식의종류	주식수	지분율
국민은행(미래에셋자산운용) (주2)	보통주	3,091,875주	10.64%
엔에이치투자증권 주식회사	보통주	2,001,991주	6.89%
하나캐피탈 주식회사	보통주	2,000,000주	6.88%

미래에셋증권 주식회사	보통주	1,700,000주	5.85%
코람코공모상장예정리츠전문투자형사모투자신탁제19호 (주3)	보통주	1,459,989주	5.02%
코람코공모상장예정리츠전문투자형사모투자신탁제23호 (주4)	보통주	1,377,985주	4.74%
미래에셋증권 (신탁)	보통주	1,107,549주	3.81%
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모일호투자회사	보통주	980,000주	3.37%
파인밸류PreIPO8호전문투자형사모증권투자신탁 (주5)	보통주	800,000주	2.75%
한국교직원공제회	보통주	432,551주	1.49%
기타주주	보통주	14,108,060주	48.55%
합계		29,060,000주	100.0%

- 주1) 상장 최초 발기인 존스랑라살이 설립시 납입한 자본금 3억원에 대한 주식 300,000주는 2021년 11월 중 유상감자를 완료하였습니다.
- 주2) 집합투자업자가 미래에셋자산운용 주식회사이며 국민은행을 신탁업자로 둔 여러 펀드의 합산을 의미 합니다.
- 주3) 집합투자업자: 주식회사 코람코자산운용, 신탁업자: 삼성증권 주식회사
- 주4) 집합투자업자: 주식회사 코람코자산운용, 신탁업자: KB증권 주식회사
- 주5) 집합투자업자: 파인밸류자산운용 주식회사, 신탁업자: 엔에이치투자증권 주식회사

## 4. 집합투자기구의 운용실적

당사는 상장 후 제1기 약 42원(약 10개월), 제2기 148원(6개월), 제3기 154원(6개월), 현금배당하여 안정적인 배당 추이를 나타내고 있습니다

### 가. 연평균 수익률(세전 기준)

보통주의 현금배당수익률은 연환산 기준 제1기 2.52%(주당 42원, 약 10개월), 제2기 5.91%(주당 148원), 제3기 6.18%(주당 154원) 수준입니다. 해당 배당수익률은 IPO 당시 공모가액인 주당 5,000원 기준으로 계산된 수치입니다.

### 나. 연도별 수익률 추이

구분	제3기 (2022년 10월 ~ 2023년 03월)	제2기 (2022년 04월 ~ 2022년 09월)	제1기 (2021년 5월 ~ 2022년 03월)
배당총액 (백만원)	4,478	4,308	1,220
주당 배당금 (원)	154	148	42
연환산 배당률	6.18%	5.91%	2.52%

(주1) 연환산 배당률은 IPO 당시 공모가액인 주당 5,000원 기준으로 계산된 수치입니다.

(주2) 1기의 연환산 배당률은 2021년 5월 21일부터 2022년 03월 31일까지 기간을 연환산 하였으며, 제2기 ~ 제3기 연환산 배당률은 한 기를 6개월로 하여 '단순 수익률\*2'로 계산한 수치입니다.



다. 집합투자기구의 자산 구성 현황

항목		제4기 반기 기준		제3기 기준		제2기 기준		제1기 기준	
		금액	비중	금액	비중	금액	비중	금액	비중
부동산	토지 및 그 정착물	295,847,922,079원	85.66%	295,327,470,455원	86.8%	328,319,153,207원	88.2%	279,862,606,464원	89.7%
	지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	-	-	-
부동산관련증권		23,792,449,524원	6.89%	23,625,810,392원	6.9%	25,562,573,699원	6.9%	21,174,299,327원	6.8%
증권		-	-	-	-	-	-	-	-
금융기관예치		15,628,312,512원	4.53%	11,461,020,149원	3.4%	15,237,727,955원	4.1%	8,890,332,297원	2.9%
기타 자산		10,106,843,618원	2.93%	9,686,815,292원	2.9%	2,960,223,800원	0.8%	1,940,147,647원	0.6%
총자산	자기자본	148,062,334,356원	42.87%	149,626,762,815원	44.0%	151,942,562,911원	40.8%	139,349,077,219원	44.7%
	부채	197,313,193,377원	57.13%	190,474,353,473원	56.0%	220,137,115,750원	59.2%	172,518,308,516원	55.3%

주1) 상기 자산구성현황은 연결 재무제표 기준으로 작성되었습니다.

## 제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

### 1. 집합투자업자에 관한 사항

#### 가. 회사 개요

미래에셋자산운용(주)은 「부동산투자회사법」에 따른 당사의 적법한 자산관리회사이고 본 집합투자 기구의 집합투자업자로서 투자운용업무를 수행하며 세부사항은 다음과 같습니다.

- (1) 회사 상호 : 미래에셋자산운용(주)
- (2) 주소 : 서울특별시 종로구 종로33, Tower1 12층(청진동, 그랑서울)
- (3) 연혁
  - 2018년 08월: 국토교통부 자산관리회사 (경영)설립인가 획득
  - 2019년 12월: (주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 설립
  - 2021년 05월: (주)미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사 설립
  - 2021년 05월: (주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사 설립

#### 나. 주요 업무

- (1) 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 관한 업무
- (2) 부동산의 개발에 관한 업무
- (3) 부동산의 임대차에 관한 업무
- (4) 증권의 매매에 관한 업무
- (5) 금융기관에의 예치에 관한 업무
- (6) 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분에 관한 업무
- (7) 부동산투자회사법 제29조에 따른 차입에 관한 업무
- (8) 자산관리에 관한 일반적인 업무

#### 다. 최근 2개 사업연도 요약 재무내용

[연결재무상태표]

제 27(당)기 반기 2023년 06월 30일 현재

제 26(전)기 2022년 12월 31일 현재

(단위: 원)

과 목	제 27(당) 기 반기		제 26(전) 기	
	(2023년 06월 30일)		(2022년 12월 31일)	
자 산				
I. 현금 및 현금성자산	277,504,508,892		225,027,515,714	
II. 당기손익-공정가치측정금융자산	1,123,266,526,109		942,039,181,637	
III. 기타포괄손익-공정가치측정금융자산	17,563,209,146		17,546,172,530	
IV. 상각후원가측정금융자산	345,501,069,755		319,915,303,609	
V. 관계기업및공동기업투자	1,510,687,493,303		1,711,532,498,092	
VI. 유형자산	71,375,931,484		73,199,852,363	
VII. 투자부동산	853,080,309,711		859,130,582,461	

VIII.무형자산	1,077,359,370,115		1,050,145,276,563	
IX.이연법인세자산	18,246,181,186		19,488,022,087	
X.기타자산	43,264,476,135		36,334,567,088	
자 산 총 계		5,337,849,075,836		5,254,358,972,144
부 채				
I.당기손익-공정가치측정금융부채	302,686,676,560		216,226,721,650	
II.예수부채	79,140,000,010		10,855,300,007	
III.차입부채 및 발행사채	1,074,026,046,989		1,063,519,867,775	
IV.이연법인세부채	176,014,865,672		188,284,998,288	
V.당기법인세부채	34,650,271,261		72,313,045,079	
VI.순확정급여부채	764,366,736		515,099,683	
VII.기타금융부채	310,293,665,798		354,609,918,367	
VIII.기타부채	29,064,794,341		13,433,185,089	
IX.총당부채	2,628,153,550		3,446,901,367	
부 채 총 계		2,009,268,840,917		1,923,205,037,305
자 본				
I.지배기업 소유주지분	3,066,921,160,975		3,077,214,304,260	
1.자본금	67,860,715,000		67,860,715,000	
2.기타불입자본	124,017,068,097		124,233,174,866	
3.기타자본구성요소	100,693,387,437		276,273,177,357	
4.이익잉여금	2,774,349,990,441		2,608,847,237,037	
II.비지배지분	261,659,073,944		253,939,630,579	
자 본 총 계		3,328,580,234,919		3,331,153,934,839
부 채 와 자 본 총 계		5,337,849,075,836		5,254,358,972,144

[연결포괄손익계산서]

제27(당)기 반기 2023년 1월 1일부터 2023년 03월 31일까지

제26(전)기 반기 2022년 1월 1일부터 2022년 03월 31일까지

(단위: 원)

과 목	제 27(당)기 반기		제 26(전)기 반기	
I.영업수익		555,363,089,723		536,452,847,784
1.수수료수익	450,911,822,328		429,194,294,839	
2.금융상품평가및처분이익	47,229,295,107		58,009,891,169	
3.이자수익	6,610,419,291		1,246,713,416	
4.외환거래이익	3,321,065,674		7,043,962,577	
5.기타영업수익	47,290,487,323		40,957,985,783	
II.영업비용		366,860,157,853		379,241,279,766
1.수수료비용	53,060,731,519		47,816,366,885	
2.금융상품평가및처분손실	51,692,866,342		86,141,659,696	
3.이자비용	18,968,374,520		15,118,393,895	
4.외환거래손실	3,111,828,598		3,083,076,145	
5.판매비와관리비	238,272,564,211		223,876,016,368	
6.기타의영업비용	1,753,792,663		3,205,766,777	
III.영업이익		188,502,931,870		157,211,568,018
IV.지분법손익		64,527,055,327		70,035,957,535

1.지분법이익	65,430,451,678		70,377,965,898	
2.지분법손실	903,396,351		342,008,363	
V.영업외수익		1,052,591,313		2,178,732,172
VI.영업외비용		2,282,869,879		3,996,032,514
VII.법인세비용차감전순이익		251,799,708,631		225,430,225,211
VIII.법인세비용		61,550,051,245		55,634,482,180
IX.반기순이익		190,249,657,386		169,795,743,031
X.기타포괄손익		72,897,270,489		233,941,106,137
1. 후속적으로 당기손익으로 재분류될 수 있는 항목		71,568,270,610		233,131,998,748
1) 지분법자본변동	40,382,647,874		176,228,994,767	
2) 해외사업장환산손익	31,185,622,736		56,903,003,981	
2. 후속적으로 당기손익으로 재분류될 수 없는 항목		1,328,999,879		809,107,389
1) 해외사업장환산손익	1,337,359,987		934,719,822	
2) 기타포괄손익-공정가치측정 금융자산평가손익	-15,767,427		-125,612,433	
3) 재평가잉여금	7,407,319		-	
XI.반기총포괄이익		263,146,927,875		403,736,849,168
XII.반기순이익의 귀속				
1.지배기업의 소유주		186,447,291,430		166,926,106,869
2.비지배지분		3,802,365,956		2,869,636,162
XIII.반기총포괄이익의 귀속				
1.지배기업의 소유주		258,007,201,932		399,932,493,184
2.비지배지분		5,139,725,943		3,804,355,984
XIV.주당이익				
기본및희석주당이익		13,737		12,299

주1) 상기 요약재무정보는 K-IFRS 연결 기준입니다.

주2) 상기 요약재무정보는 연결회계감사인의 감사를 받은 재무정보입니다.

## 라. 운용자산 규모

### (1) 미래에셋자산운용 부동산투자회사 운용자산 규모

(기준일 : 2023년 06월 30일)

리츠명	설립연도	상장여부	운용자산규모 (억원)
㈜미래에셋엠스제1호위탁관리부동산투자회사	19.12	상장	2,888
㈜미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사	21.05	상장	1,479
㈜미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	21.05	비상장	1,218
합계			5,585

### (2) 미래에셋자산운용 전체 운용자산 규모

회사명	증권					단기 금융	파생 상품	부동산	재간접	특별 자산	혼합 자산	PEF	투자 일임 기타	합계
	주식	혼합 주식	혼합 채권	채권	소계									
미래에셋자산운용(주)	404,395	38,262	43,942	320,141	806,740	22,529	155,588	111,541	380,403	61,241	65,521	7,899	-	1,611,462

## 2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항

가. 집합투자재산의 운용(지시)업무 수탁회사

해당사항 없습니다

나. 기타 업무의 수탁회사

해당사항 없습니다

## 3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

가. 자산보관회사

- 국민은행

(1) 자산보관기관의 개요

구 분	내 용	비 고
회사명	주식회사 국민은행	-
주 소	서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 26	-
주요연혁	2001.11 국민은행과 주택은행 합병 2003.12 정부의 국민은행 지분매각에 따른 완전 민영화 2008.03 KB투자증권 출범 2008.09 KB금융지주 출범 2011.02 신용카드사업부문 분할 2017.12 허인 은행장 취임 2022.01 이재근 은행장 취임	-
수탁규모	총 수탁고 : 약 231.0 조원(NAV 기준)	2022.12.31 기준

(2) 자본금에 관한 사항

출자자	소유주식수	구성비(%)	비 고
KB 금융지주	404,379,116주	100.0%	2023.03.31 기준
계	404,379,116주	100.0%	-

### (3) 자산보관위탁계약의 내용

구 분	내 용	비 고
회사명	주식회사 국민은행	-
업무범위	1. 부동산의 보관 2. 증권의 보관 및 관리 3. 현금의 보관 및 관리 4. 해산(청산)관련 업무	-
수수료기준	매 결산기별 1,150만원(VAT 별도)	추가위탁자산당 500만원(VAT별도)
계약기간	계약 체결일로부터 회사 청산등기일 까지	

- 최초로 매입하는 자산 외에 추가로 매입하는 자산이 있는 경우, 매 결산기보수는 상기 표에
- 주1) 기재된 보수에 '추가 수수료'를 합한 금액으로 합니다. 자세한 사항은 "제2부 집합투자기  
구에 관한 사항 - 13.보수 및 수수료에 관한 사항" 부분을 참조하시기 바랍니다.
- 주2) 결산기는 6개월 단위로 구성되어 있습니다.(단, 최초 결산기 제외)
- 주3) 당사(모리츠)의 자산보관보수는 신규자산 편입 이후 매 결산기마다 1,650만원(연,3,300만  
원) 입니다.

### 나. 일반사무관리회사

#### (1) 일반사무등 위탁기관의 개요

구 분	내 용	비 고
회사명	신한펀드파트너스 주식회사	-
주 소	서울특별시 영등포구 여의대로 70 , 16층, 20층 (여의도동, 신한투자증권타워)	-
주요연혁	2000.06 법인 설립 2006.01 간접투자증권 직접판매시스템 개발 및 서비스 2009.09 기준가 검증 시스템 개발 완료 2012.04 ISO27001, BS10012 인증 획득 2012.11 신한금융지주회사 자회사 편입 2019.11 관리자산(AUM) 700조 달성 2022.03 신한펀드파트너스 사명 변경	-

#### (2) 위탁계약의 내용

구 분	내 용	비 고
-----	-----	-----

업무범위	1. 발행주식의 명의개서에 관한 업무 2. 주식의 발행에 관한 업무 3. 주식 상장 관련 업무 4. 운영에 관한 업무 5. 계산에 관한 업무 6. 세무에 관한 업무 7. 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시, 국토교통부 보고 업무 8. 해산 및 청산 업무 9. 상기 업무에 대한 부수업무	-
계약기간	영업인가 취득 또는 국토교통부에 등록을 완료한 날부터 회사 청산등기일 까지	-
수수료	- 매 결산기별 3,750만원(VAT 별도) - 추가매입자산당 500만원	-

(주1) 당사(모리츠)의 일반사무수탁보수는 신규자산 편입 이후 매 결산기마다 4,000만원(연, 8,000만원) 입니다.

#### 다. 판매회사

##### (1) 신한투자증권 주식회사 - 공동대표모집주선회사

구분	주요 내용
회사명	신한투자증권 주식회사
설립연월일	1973년 4월
주소	서울특별시 영등포구 여의대로 70 신한투자증권타워
대표이사	김 상 태
주요업무	- 주식의 청약 권유 및 접수 - 주식의 배정 및 공고 - 초과청약금의 환불 - 제 서식의 작성 및 공고 - 위 각 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

##### (2) 한국투자증권 주식회사 - 공동대표모집주선회사

구분	주요 내용
회사명	한국투자증권 주식회사
설립연월일	1974년 8월
주소	서울시 영등포구 의사당대로 88 한국투자증권
대표이사	정 일 문

주요업무	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주식의 청약 권유 및 접수</li> <li>- 주식의 배정 및 공고</li> <li>- 초과청약금의 환불</li> <li>- 제 서식의 작성 및 공고</li> <li>- 위 각 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무</li> </ul>
------	---

(3) DB금융투자 주식회사 - 모집주선회사

구분	주요 내용
회사명	DB금융투자 주식회사
설립연월일	1982년 12월
주소	서울시 영등포구 국제금융로8길 32 DB금융투자빌딩
대표이사	곽 봉 석
주요업무	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주식의 청약 권유 및 접수</li> <li>- 주식의 배정 및 공고</li> <li>- 초과청약금의 환불</li> <li>- 위 각 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무</li> </ul>

라. 집합투자기구평가회사

해당사항 없습니다

마. 채권평가회사

해당사항 없습니다



## 제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

### 1. 투자자의 권리에 관한 사항

가. 투자자총회등

(1) 투자자총회의 구성

#### 「정관」

##### 제19조 (주주총회의 종류와 개최)

- ① 회사의 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 한다.
- ② 정기주주총회는 매 사업연도 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 이사회의 결의와 관련 법률에 따라 언제든지 소집할 수 있다.

(2) 투자자총회의 소집 및 의결권 행사방법

#### 「정관」

##### 제20조 (소집권자 및 소집통지)

- ① 주주총회는 법령에 다른 규정이 있는 경우를 제외하고는 이사회의 결의에 따라 대표이사가 소집한다. 대표이사의 유고 시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 이사 중 1인이 소집한다.
- ② 주주총회를 소집함에 있어서, 대표이사는 그 일시, 장소 및 회의의 목적사항을 총회일 2주전에 각 주주에게 서면으로 통지를 발송하거나 각 주주의 동의를 받아 전자문서로 통지를 발송하여야 한다. 다만, 위 통지기간은 총 주주의 동의를 얻어 단축될 수 있다. 총 주주의 동의가 없는 한, 주주총회는 통지된 목적 이외의 사항에 대하여 결의할 수 없다.
- ③ 제12조에 따라 주식에 상장된 이후에는 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 1 이하의 주식을 소유한 주주에 대한 소집통지는 총회일 2주 전에 주주총회를 소집한다는 뜻과 회의의 일시, 장소 및 목적사항을 서울경제신문과 머니투데이신문에 각각 2회 이상 공고하거나 금융감독원 또는 한국거래소가 운용하는 전자 공시 시스템에 공고함으로써 제2항의 소집통지에 갈음할 수 있다.

##### 제21조 (소집지)

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

##### 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.

##### 제27조 (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.

#### **제27조의2 (전자적방법에 의한 의결권의 행사)**

- ① 회사는 이사회 의결로 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> 제3조의3에 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 의결권 행사에 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 종료 3일 전까지 주주에게 전자문서로 제2항 각 호의 사항을 한 번 더 통지할 수 있다. 이 경우 주주의 동의를 있으면 전화번호 등을 이용하여 통지할 수 있다.

#### **제28조 (의결권의 불통일행사)**

- ① 주주가 2 이상의 의결권을 가지고 있는 때에는 이를 통일하지 아니하고 행사할 수 있다. 이 경우 총회일의 3일 전에 회사에 대하여 서면으로 그 뜻과 이유를 통지하여야 한다.
- ② 주주가 주식의 신탁을 인수하였거나 기타 타인을 위하여 주식을 가지고 있는 경우 외에는 회사는 주주의 의결권 불통일행사를 거부할 수 있다.

#### **제29조 (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) 투자자총회 결의사항

#### 「정관」

#### 제26조 (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 기 이상의 사업연도를 한 단위로 하는 사업계획의 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.

2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의한다.

3. 총 자산의 30%를 초과하는 자산을 취득하는 계약의 체결 또는 변경 체결에 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 제9조제1항에서 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 등의 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 여업의 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), 제3조 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 (단, 부투법 시행령 제33조 제3항의 경우에는 본 호를 적용하지 않고 이 정관 제38조 제3호에 따라 이사회 결의만으로 진행한다.)

③ 회사는 주주총회의 회의 개시 예정시각에서 1시간이 경과할 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) 반대매수청구권/주식매수청구권

##### 「정관」

##### 제18조 (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 결의일로부터 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 제1항 규정에 해당하는 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 하고, 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하거나 공고하여야 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

관련 법규나 정관의 규정에 따라 해산사유가 발생하여 회사가 청산하는 경우 청산일 직전 사업연도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배시에 합산하여 지급하며 이 경우 잔여재산은 여러 회에 걸쳐 분배될 수 있습니다.

#### 다. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권

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

#### 라. 손해배상책임

① 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관기관 및 판매회사(이하 "관련수탁회사")가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 위탁관리부동산투자회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 위탁관리부동산투자회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

② 관련 수탁회사가 위탁관리부동산투자회사 또는 제3자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 이사, 감사 또는 다른 관련 수탁회사에게도 귀책사유가 있는 때에는 이들이 연대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

③ 당사는 투자자보호를 위하여 다음 각호의 사항을 준수합니다.

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

④ 당사는 『부동산투자회사법』 제34조에 근거하여 회사의 임직원이 법령이나 정관을 위반한 행위를 하거나 그 임무를 게을리 하여 회사에 손해를 입힌 경우에는 손해를 배상할 책임이 있습니다.

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

#### 「정관」

##### 제57조 (법규 적용 등)

이 정관에 규정되지 아니한 사항은 부투법, 동법 시행령, 동법 시행규칙 및 <상법> 기타 법률의 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.

## 2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항

## 가. 존속기한

당사는 정관에 존속기한이 정해져 있지 아니한 영속형 부동산투자회사입니다.

## 나. 해산 사유

당사는 「부동산투자회사법」 및 정관 제56조에 따라 아래 사유에 해당하는 경우 해산합니다.

### 「부동산투자회사법」

#### 제44조 (해산)

부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 해산한다.

1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 제42조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소
7. 자기관리 부동산투자회사가 제8조의2제4항에서 정하는 기간 내에 영업인가를 신청하지 아니한 경우
8. 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
9. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

#### 제44조의2 (청산 시 채권자에 대한 최고)

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

#### 제46조 (해산등기의 촉탁)

- ① 국토교통부장관은 제42조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소로 부동산투자회사가 해산한 경우에는 부동산투자회사의 소재지를 관할하는 등기소에 해산등기를 촉탁하여야 한다.
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따라 등기를 촉탁하는 경우에는 등기원인을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

### [정관]

#### 제56조 (해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

1. 이 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. 회사 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

#### 다. 영업인가 취소 사유

##### 「부동산투자회사법」

##### 제42조 (영업인가 등의 취소)

- ① 국토교통부장관은 부동산투자회사 및 자산관리회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2 및 제26조의3에 따른 등록 및 제22조의3에 따른 설립인가를 취소할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제4호에 해당하는 경우에는 그 영업인가·등록 또는 설립인가를 취소하여야 한다.
  1. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2 및 제26조의3에 따른 등록 및 제22조의3에 따른 설립인가를 받은 경우
  2. 제10조를 위반하여 자본금이 최저자본금보다 적은 경우
  - 2의2. 자산관리회사가 최근 3년간 제22조의2제1항에 따라 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 실적이 없는 경우
  3. 제25조를 위반하여 자산의 구성 비율을 준수하지 아니한 경우
  4. 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 적합하지 아니하게 되거나 영업인가·등록 또는 설립인가의 조건을 위반한 경우. 다만, 일시적으로 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.
  5. 제39조제2항에 따른 조치를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우
  6. 자기자본의 전부가 잠식된 경우
  7. 최저자본금을 준비한 후 현금·은행예금 등 대통령령으로 정하는 운영자금이 2개월 이상 계속하여 5천만원 이하인 경우
  8. 「상법」 제628조에 따른 납입 또는 현물출자의 이행을 가장하는 행위가 발생한 경우
  9. 제26조의3제1항에 따른 부동산투자회사가 같은 조 제3항을 위반하는 경우
- ② 제1항에 따른 영업인가·등록 및 설립인가의 취소에 관하여는 제9조제5항을 준용한다

### 3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항

#### 가. 정기보고서

##### (1) 영업보고서 및 결산서류 제출 등

회사는 매 사업연도 종료일 후 90일 이내에 매 사업연도의 자산운용과 관련된 중요한 사항이 포함된 투자보고서를, 매 분기 종료일 후 45일 이내에 매 분기의 자산운용과 관련된 중요한 사항이 포함된 투자보고서를 작성하여 국토교통부장관과 금융위원회에 제출하여야 합니다. 당사는 매 사업연도 종료일 후 90일 이내에 매 사업연도의 재무제표(부속명세서를 포함함. 이와 같음)와 투자보고서를, 매 분기후 45일 이내에 매 분기의 재무제표와 투자보고서를 공시하여야 합니다.

재무제표와 투자보고서의 공시는 부동산투자회사법 제37조 제4항 각 호의 어느 하나에 해당

하는 방법으로 합니다.

「부동산투자회사법」

제37조(투자보고서 및 공시 등)

- ① 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업연도별로 분기마다 해당 부동산투자회사의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관과 금융위원회에 대통령령으로 정하는 기한까지 그 투자보고서를 제출하고, 이를 공시하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 투자보고서에는 재무제표, 주주 구성 및 주요 주주 현황, 자산 구성 현황 등 자산운용과 관련된 중요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.
- ③ 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다.
  1. 부동산투자회사 및 그 자산관리회사의 제22조에 따른 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 경력
  2. 부동산투자회사에 대통령령으로 정하는 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
  3. 부동산투자회사의 주주총회 결의내용
  4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ④ 제1항 및 제3항에 따른 공시는 다음 각 호의 방법으로 한다.
  1. 해당 부동산투자회사(위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사인 경우 해당 자산관리회사를 말한다)의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법
  2. 해당 부동산투자회사에 투자한 주주에게 서면 또는 전자우편으로 통보. 다만, 주주가 수시로 변동되거나 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
  3. 제49조의6제1항에 따른 부동산투자회사 정보시스템을 통하여 공시하는 방법
  4. 삭제

[정관]

제51조 (투자보고서의 공시 등)

- ① 회사는 그의 자산관리 회사를 통하여 다음 표에 따라 사업연도별로 분기마다 회사의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관과 금융위원회에 그 투자보고서를 제출하고 이를 공시하여야 한다.

구분	투자보고서 작성일	투자보고서 제출, 공고 기한
1	회계기간의 말일. 단 회사가 해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사의 경우에는 해산일 또는 합병일을 말함.	(작성일이 해산일 또는 합병일에 해당하지 않는 경우) 작성일로부터 90일 이내
		(작성일이 해산일 또는 합병일에 해당하는 경우) 작성일로부터 45일 이내
2	사업연도 개시일로부터 매3개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외)	자것일로부터 45일 이내

- ② 제1항에 따른 투자보고서에는 재무제표, 주주 구성 및 주요 주주 현황, 자산구성 현황 등 자산운



용과 관련된 중요한 사항으로서 부투법 시행령 제40조 제3항으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.  
③ 회사는 자산관리회사를 통하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 부투법 제37조 제3항, 제4항 및 부투법 시행령 제40조의2에서 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다.

1. 자산관리회사의 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 최근 3년 이내의 경력

2. 부투법 시행령 제40조의2 제2항에서 정한 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우

3. 회사 주주총회의 결의내용

4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 투자설명서의 변경 등 부투법 시행령 제40조의2 제3항이 정하는 사항이 발생한 경우

④ 제1항 및 제3항의 공시는 다음 각 호의 방법으로 한다.

1. 회사 또는 자산관리회사의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법

2. 주주에게 서면 또는 전자우편으로 통보. 다만, 회사가 제12조에 따라 상장한 경우 등 주주가 수시로 변동되거나 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제40조의2 제5항으로 정하는 경우에는 제외함.

3. 부투법 제49조의6 제1항에 따른 부동산투자회사 정보시스템을 통하여 공시하는 방법

## (2) 자산운용보고서

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제88조에서 정하는 본 보고서는 「부동산투자회사법」 제49조3에 의하여 적용받지 않습니다. 다만 당사의 영업활동과 자산운용 현황 관련하여 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)의 공시된 서류를 통해 확인하실 수 있습니다.

### 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

#### 제88조(자산운용보고서의 교부)

① 집합투자업자는 자산운용보고서를 작성하여 해당 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자의 확인을 받아 3개월마다 1회 이상 해당 집합투자기구의 투자자에게 교부하여야 한다. 다만, 투자자가 수시로 변동되는 등 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 자산운용보고서를 투자자에게 교부하지 아니할 수 있다. <개정 2009. 2. 3.>

② 집합투자업자는 제1항에 따른 자산운용보고서에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 날(이하 이 조에서 "기준일"이라 한다) 현재의 해당 집합투자기구의 자산·부채 및 집합투자증권의 기준가격

가. 회계기간의 개시일부터 3개월이 종료되는 날

나. 회계기간의 말일

다. 계약기간의 종료일 또는 존속기간의 만료일

라. 해지일 또는 해산일

2. 직전의 기준일(직전의 기준일이 없는 경우에는 해당 집합투자기구의 최초 설정일 또는 성립일을 말한다)부터 해당 기준일까지의 기간(이하 이 조에서 "해당 운용기간"이라 한다) 중 운용경과의 개요 및 해당 운용기간 중의 손익 사항

3. 기준일 현재 집합투자재산에 속하는 자산의 종류별 평가액과 집합투자재산 총액에 대한 각각의 비율

4. 해당 운용기간 중 매매한 주식의 총수, 매매금액 및 대통령령으로 정하는 매매회전율

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 제1항에 따른 자산운용보고서의 교부시기 및 방법, 비용부담 등에 관하여 필요한 사항은 대통령

령으로 정한다.

#### 「부동산투자회사법」

##### 제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례)

- ① 공모부동산투자회사(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제19항의 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산투자회사를 말한다. 이하 같다) 및 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)에 대하여는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제11조부터 제16조까지, 제28조의2, 제30조부터 제43조까지, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제58조, 제61조부터 제65조까지, 제80조부터 제84조까지, 제85조제2호·제3호 및 제6호부터 제8호까지, 제86조부터 제95조까지, 제181조부터 제186조까지(제184조제4항은 제외한다), 제194조부터 제206조까지, 제229조부터 제234조까지, 제234조의2, 제235조부터 제249조까지, 제249조의2부터 제249조의22까지, 제250조부터 제253조까지, 제415조부터 제425조까지, 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제11조, 제12조, 제14조, 제16조, 제22조제6항, 제24조부터 제28조까지, 제44조, 제45조, 제47조부터 제66조까지의 규정 및 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」을 적용하지 아니한다.
- ② 국토교통부장관은 공모부동산투자회사의 영업인가·등록 또는 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)의 제22조의3에 따른 인가를 할 때에는 미리 금융위원회와 협의하여야 한다.
- ③ 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항제1호 및 제2호에 따른 자는 공모부동산투자회사(제14조의8제1항 및 제2항에 따라 주식의 공모가 예정된 경우 및 공모부동산투자회사를 지원하기 위하여 설립한 부동산투자회사를 포함한다)에 대한 보유자산 공급 및 출자·융자 등 필요한 지원을 할 수 있다.

### (3) 자산보관·관리보고서

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제248조에서 정하는 본 보고서는 「부동산투자회사법」 제49조3에 의하여 적용받지 않습니다.

#### 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

**제248조(자산보관·관리보고서의 교부)** ① 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자는 집합투자재산에 관하여 제90조제2항 각 호의 어느 하나의 사유가 발생한 날부터 2개월 이내에 다음 각 호의 사항이 기재된 자산보관·관리보고서를 작성하여 투자자에게 교부하여야 한다. 다만, 투자자가 수시로 변동되는 등 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 자산보관·관리보고서를 투자자에게 교부하지 아니할 수 있다.

1. 집합투자계약의 주요 변경사항
2. 투자운용인력의 변경
3. 집합투자자총회의 결의내용
4. 제247조제5항 각 호의 사항
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 신탁업자는 제1항에 따른 자산보관·관리보고서를 제1항의 기간 이내에 금융위원회 및 협회에 교부하여야 한다.

③ 제1항에 따른 자산보관·관리보고서의 제공시기 및 방법, 비용부담 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## 「부동산투자회사법」

### 제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례)

- ① 공모부동산투자회사(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제19항의 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산투자회사를 말한다. 이하 같다) 및 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)에 대하여는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제11조부터 제16조까지, 제28조의2, 제30조부터 제43조까지, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제58조, 제61조부터 제65조까지, 제80조부터 제84조까지, 제85조제2호·제3호 및 제6호부터 제8호까지, 제86조부터 제95조까지, 제181조부터 제186조까지(제184조제4항은 제외한다), 제194조부터 제206조까지, 제229조부터 제234조까지, 제234조의2, 제235조부터 제249조까지, 제249조의2부터 제249조의22까지, 제250조부터 제253조까지, 제415조부터 제425조까지, 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제11조, 제12조, 제14조, 제16조, 제22조제6항, 제24조부터 제28조까지, 제44조, 제45조, 제47조부터 제66조까지의 규정 및 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」을 적용하지 아니한다.
- ② 국토교통부장관은 공모부동산투자회사의 영업인가·등록 또는 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)의 제22조의3에 따른 인가를 할 때에는 미리 금융위원회와 협의하여야 한다.
- ③ 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항제1호 및 제2호에 따른 자는 공모부동산투자회사(제14조의8제1항 및 제2항에 따라 주식의 공모가 예정된 경우 및 공모부동산투자회사를 지원하기 위하여 설립한 부동산투자회사를 포함한다)에 대한 보유자산 공급 및 출자·융자 등 필요한 지원을 할 수 있다.

#### (4) 기타장부 및 서류

당사의 기타 장부 및 서류는 업무에 따라 자산관리, 자산보관, 사무수탁회사에서 보관합니다.

#### 나. 수시공시

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제89조에서 정하는 본 보고서는 「부동산투자회사법」 제49조3에 의하여 적용받지 않습니다.

##### (1) 신탁계약변경에 관한 공시

－ 해당사항 없음

##### (2) 수시공시

－ 해당사항 없음

##### (3) 집합투자재산의 의결권 행사에 관한 공시

－ 해당사항 없음

##### (4) 위험지표의 공시

- 해당사항 없음

## 4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항

### 가. 이해관계인과의 거래내역

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제84조에서 정하는 이해관계자 거래제한 규정은 「부동산투자회사법」 제49조3에 의하여 당사에 적용되지 않습니다. 다만, 「부동산투자회사법」 제22조의2 및 동법 시행령 제20조, 「부동산투자회사법」 제30조 제2항 및 동법 시행령 제34조 제1항에 따라 자산관리회사 등 일정한 자(이하 "이해관계인")와의 일정한 내용의 거래는 제한적으로 가능합니다.

#### 「부동산투자회사법」

##### 제22조의2 (위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등)

- ① 위탁관리 부동산투자회사는 자산의 투자·운용업무는 자산관리회사에 위탁하여야 하고, 주식발행업무 및 일반적인 사무는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 기관(이하 "일반사무등 위탁기관"이라 한다)에 위탁하여야 한다.
- ② 일반사무등 위탁기관의 업무 범위 등 위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ③ 위탁관리 부동산투자회사와 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 거래는 그러하지 아니하다.

##### 제30조 (거래의 제한)

- ① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조제1항 각 호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.
  1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
  2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주(이하 "주요주주"라 한다) 및 그 특별관계자
- ② 제1항에도 불구하고 부동산투자회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.
  1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
  2. 이사회 의 승인 및 주주총회의 승인(제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 아닌 경우에는 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 말한다)을 받은 부동산 매매거래
  3. 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래
- ③ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 제2항제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체가 추천하는 둘 이상의 감정평가업자에게 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 부동산투자회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다.
- ④ 제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## 「부동산투자회사법 시행령」

### 제20조 (위탁관리 부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

법 제22조의2제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 말한다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
2. 위탁관리 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
3. 제15조제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
4. 위탁관리 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
5. 법 제20조의2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식은 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 위탁관리 부동산투자회사 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

### 제34조 (부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

① 법 제30조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 거래를 말한다.

1. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
  2. 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래. 다만, 법 제30조제1항제1호에 해당하는 자와의 거래는 제외한다.
  3. 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
  4. 삭제
- ② 법 제30조제3항 전단에서 "대통령령으로 정하는 기관 또는 단체"란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회를 말한다.
- ③ 법 제30조제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 관하여는 제16조를 준용한다. 이 경우 "현물출자"는 "부동산 매매거래"로, "현물출자자"는 "거래당사자"로 본다.

부동산투자회사법 제22조의2 제3항 단서, 동법 시행령 제20조 제6호에 의하면, 당사가 자산관리회사인 미래에셋자산운용(주) 및 그 특별관계자와 부동산 또는 증권의 거래행위를 하기 위해서는 이사회의 승인 및 주주총회의 특별결의에 의한 승인을 얻어야 합니다. 또한, 부동산투자회사법 제30조 제2항, 동법 시행령 제34조 제1항에 의하면, 당사가 임직원, 주요주주 등과 거래를 하기 위해서는 역시 이사회의 승인 및 주주총회의 특별결의에 의한 승인을 얻어야 합니다.

본건 유상증자는 부동산투자회사법 제22조의2 제3항 또는 제30조 제1항 각호에 해당하는 이해관계자와의 거래에 해당하지 않습니다. 관련법리는 제2부10. 나. (2) (다) 이해관계인과의 거래위험 항목의 기재 내용을 참고하시기 바랍니다.

#### (1) 이해관계인 현황

당사의 2023년 8월 16일 기준의 주주현황은 다음과 같습니다.

[2023년 8월 16일 기준 주요 주주 현황]

주주 (주1)	주식의종류	주식수	지분율
---------	-------	-----	-----

국민은행(미래에셋자산운용) (주2)	보통주	3,091,875주	10.64%
엔에이치투자증권 주식회사	보통주	2,001,991주	6.89%
하나캐피탈 주식회사	보통주	2,000,000주	6.88%
미래에셋증권 주식회사	보통주	1,700,000주	5.85%
코람코공모상장예정리츠전문투자형사모투자신탁제19호 (주3)	보통주	1,459,989주	5.02%
코람코공모상장예정리츠전문투자형사모투자신탁제23호 (주4)	보통주	1,377,985주	4.74%
미래에셋증권 (신탁)	보통주	1,107,549주	3.81%
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모일호투자회사	보통주	980,000주	3.37%
파인밸류PreIPO8호전문투자형사모증권투자신탁 (주5)	보통주	800,000주	2.75%
한국교직원공제회	보통주	432,551주	1.49%
기타주주	보통주	14,108,060주	48.55%
합계		29,060,000주	100.0%

- 주1) 상장 최초 발기인 존스량라살이 설립시 납입한 자본금 3억원에 대한 주식 300,000주는 2021년 11월 중 유상감자를 완료하였습니다.
- 주2) 집합투자업자가 미래에셋자산운용 주식회사이며 국민은행을 신탁업자로 둔 여러 펀드의 합산을 의미 합니다.
- 주3) 집합투자업자: 주식회사 코람코자산운용, 신탁업자: 삼성증권 주식회사
- 주4) 집합투자업자: 주식회사 코람코자산운용, 신탁업자: KB증권 주식회사
- 주5) 집합투자업자: 파인밸류자산운용 주식회사, 신탁업자: 엔에이치투자증권 주식회사

## (2) 특수관계자 현황

구분	특수관계자의 명칭
종속기업	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)
기타의특수관계자	주요 경영진

## (3) 특수관계자와의 거래 현황

2023년 06월 30일 현재 종료되는 보고기간의 사업보고서를 토대로 작성한 이해관계자와의 거래현황은 아래와 같습니다.

(가) 4기 반기(2023년 04월 01일 ~ 2023년 06월 30일) 및 3기((2022년 10월 01일 ~ 2023년 03월 31일) 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자 구분	특수관계자명	과 목	4기 반기	3기
종속기업	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	배당수익	-	4,221,732
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호 (USD)	배당수익	126,910	949,078

(나) 4기 반기(2023년 04월 01일 ~ 2023년 06월 30일) 및 3기((2022년 10월 01일 ~

2023년 03월 31일) 중 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자 구분	특수관계자명	과 목	4기 반기	3기
종속기업	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	미수배당금	-	5,099,293
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호 (USD)	미수배당금	-	556,245

(다) 4기 반기(2023년 04월 01일 ~ 2023년 06월 30일) 및 3기((2022년 10월 01일 ~ 2023년 03월 31일) 중 특수관계자와의 지분거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목	4기 반기	3기
종속기업	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	종속기업취득	-	-
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호 (USD)	관계기업취득	-	19,931

(다) 4기 반기(2023년 04월 01일 ~ 2023년 06월 30일) 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기
주요 경영진 급여	3,300

나. 집합투자기구간 거래에 관한 사항

해당사항 없습니다.

다. 투자중개업자 선정 기준

해당사항 없습니다.

5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항

해당사항 없습니다.

6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

해당사항 없습니다.

## [붙임] 용어풀이

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



투자자총회	집합투자계약상의 중요 사항을 변경할 때 펀드의 모든 가입자들이 모여서 의사 결정하는 기구. 그 방법 및 절차는 법령 및 해당 규약에 따릅니다.
자산운용협회 펀드코드	자산운용협회가 투자자들이 쉽게 공시사항을 조회·활용할 수 있도록 펀드에 부여하는 5자리의 고유 코드를 말합니다.
원천징수	소득금액 또는 수입금액을 지급할 때, 그 지급자(보통은 판매회사)가 그 지급받는 자(투자자)가 부담할 세액을 미리 국가를 대신하여 징수하는 것을 말합니다.
성과보수	집합투자업자가 펀드의 성과에 따라 추가적으로 받는 보수를 말하며 원칙적으로 사모 펀드에서 허용이 되고 있고, 공모부동산투자회사에서는 허용됩니다(부동산투자회사법 제49조의3제1항, 자본시장법 제86조 적용배제).
지역권	설정행위에서 정한 일정한 목적을 위하여 타인의 토지를 자기의 토지의 편익에 이용하는 부동산 용익물권의 일종으로서, 등기된 지역권이 존재하거나 지역권을 시효취득한 자가 존재하는 경우 해당 부동산의 사용, 권리행사 등에 대한 제한으로 작용함.
유치권	타인의 물건이나 유가증권을 점유한 자가 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권을 가지는 경우에 그 채권의 변제를 받을 때까지 그 목적물을 유치할 수 있는 권리로서 법정담보물권의 일종. 유치권은 그 성립요건으로서 등기를 요하지 아니하고 단순히 목적물을 점유하면 충분하므로 등기되지 아니한 유치권이 성립할 수 있음.
경계침범	건물이 그 대지의 범위를 벗어나서 인접지를 침범하고 있거나 반대로 제3자의 건물이 토지를 침범하는 경우를 의미함.