

목 차

정 정 신 고 (보고)	1
투 자 설 명 서	28
투자결정시 유의사항 안내	30
요 약 정 보	32
제1부 모집 또는 매출에 관한 사항	33
1. 집합투자기구의 명칭	33
2. 집합투자기구의 종류 및 형태	33
3. 모집예정금액	35
4. 모집의 내용 및 절차	41
5. 인수에 관한 사항	63
6. 상장 및 매매에 관한 사항	64
제2부 집합투자기구에 관한 사항	67
1. 집합투자기구의 명칭	67
2. 집합투자기구의 연혁	67
3. 집합투자기구의 신탁계약기간	69
4. 집합투자업자	69
5. 운용전문인력에 관한 사항	70
6. 집합투자기구의 구조	71
7. 집합투자기구의 투자목적	75
8. 집합투자기구의 투자대상	76
9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조	115
10. 집합투자기구의 투자위험	120
11. 매입, 환매, 전환 기준	138
12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가	139
13. 보수 및 수수료에 관한 사항	141
14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항	145
15. 발기인·감독이사에 관한 사항	154
제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항	156
1. 재무정보	156
2. 연도별 설정 및 환매 현황	158
3. 투자회사의 출자금에 관한 사항	158
4. 집합투자기구의 운용실적	159
제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항	161
1. 집합투자업자에 관한 사항	161
2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항	164
3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항	164
제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항	167
1. 투자자의 권리에 관한 사항	167
2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항	171
3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항	173
4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항	179
5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항	180
6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항	180

정정신고(보고)

2023년 12월 05일

1. 정정대상 공시서류 : 투자설명서

2. 정정대상 공시서류의 최초제출일 : 2023년 12월 01일

[투자설명서 제출 및 정정 내역]

제출일자	문서명	비고
2023년 12월 01일	투자설명서	최초제출
2023년 12월 05일	[정정]투자설명서	1차 발행가액 확정 및 기재정정(붉은 빨간색)

3. 정정사항

항 목	정정요구·명령 관련 여부	정정사유	정 정 전	정 정 후
※ 금번 투자설명서 정정은 1차 발행가액 확정 및 대표이사 변경에 따른 것이며, 금번 정정사항은 붉은 빨간색으로 기재하였습니다. 본문에 정정된 사항은 공통적으로 요약정보에 반영되었습니다.				
※ 단순 오타 및 표현 수정 등은 별도의 색깔표시 없이 정정하였습니다.				
공통 정정사항	아니오	1차 발행가액 확정	예정 모집가액 : 2,860원 예정 모집(매출) 총액 : 14,000,000,300원	예정 모집가액 : 2,715원 예정 모집(매출) 총액 : 13,290,210,075원
제1부 모집 또는 매출에 관한 사항				
3. 모집예정금액	아니오	1차 발행가액 확정	(주1) 정정 전	(주1) 정정 후
4. 모집의 내용 및 절차 - 가. 모집의 내용	아니오	1차 발행가액 확정	(주2) 정정 전	(주2) 정정 후
5. 인수에 관한 사항	아니오	1차 발행가액 확정	(주3) 정정 전	(주3) 정정 후
제2부 집합투자기구에 관한 사항				
8. 집합투자기구의 투자대상 - 가. 투자대상	아니오	1차 발행가액 확정	(주4) 정정 전	(주4) 정정 후
10. 집합투자기구의 투자위험 - 다. 기타 투자위험 - (4) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험	아니오	1차 발행가액 확정	(주5) 정정 전	(주5) 정정 후
11. 매입, 환매, 전환 기준 - 가. 매입	아니오	1차 발행가액 확정	(주6) 정정 전	(주6) 정정 후
13. 보수 및 수수료에 관한 사항	아니오	1차 발행가액 확정	(주7) 정정 전	(주7) 정정 후
제2부 집합투자기구에 관한 사항				
4. 집합투자업자	아니오	대표이사 변경	(주8) 정정 전	(주8) 정정 후

(주1) 정정 전

3. 모집예정금액

(단위: 주, 원)

종류	모집주수	주당 액면가액	주당 모집가액	모집 총액	비고
----	------	---------	---------	-------	----

보통주	4,895,105주	1,000원	2,860원	14,000,000,300원	주주배정 후 실권주 일반공모
-----	------------	--------	--------	-----------------	-----------------

주1) 이사회 결의일: 2023년 11월 20일

주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발

주2) 행가액)에 의거 산정하였으며, 상기 주당 모집가액 및 모집총액은 예정 발행가액으로 추후 변경될 수 있습니다.

「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

가. 모집가액 산정 방식

「부동산투자회사법」 제18조와 「부동산투자회사법」 시행령 제15조에 의거하여 청약일 전제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말함)의 100분의70이상으로 산정합니다.

또한, 금융위원회가 고시한 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제5-18조에 의거하여 주주배정 유상증자 시 가격산정 절차가 폐지되고 가격 산정 방식이 자율화됨에 따라 발행가액을 자유롭게 산정할 수 있으나, 시장 혼란을 방지하고 기존 관행을 존중하기 위하여 구(舊) 유가증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제57조를 일부 준용하여아래와 같이 발행가액을 산정합니다.

① 예정 발행가액 산정 : 이사회결의일(2023년 11월 20일) 직전 거래일(2023년 11월17일)을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 7.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

$$\text{▶ 예정 발행가액} = \frac{\text{기준주가} \times \text{【 1 - 할인율(7.0\%) 】}}{1 + \text{【증자비율(24.35\%)} \times \text{할인율(7.0\%)】}}$$

[예정발행가액 산정표 (2023.10.18.~2023.11.17.)]

(단위 : 원, 주)

구분	일 자	종 가	거 래 량	거래대금
1	2023-11-17	3,165	40,489	127,916,065
2	2023-11-16	3,140	13,388	42,073,560
3	2023-11-15	3,130	30,837	96,627,715
4	2023-11-14	3,125	14,273	44,367,310
5	2023-11-13	3,125	21,985	68,454,845
6	2023-11-10	3,120	5,391	16,783,175
7	2023-11-09	3,125	17,885	55,825,950
8	2023-11-08	3,120	18,192	56,643,505
9	2023-11-07	3,095	10,413	32,308,365
10	2023-11-06	3,115	20,590	64,015,520
11	2023-11-03	3,080	16,371	50,474,550
12	2023-11-02	3,055	6,949	21,186,630
13	2023-11-01	3,035	8,313	25,303,435
14	2023-10-31	3,000	15,729	47,362,805
15	2023-10-30	3,010	8,625	25,908,325
16	2023-10-27	3,000	31,102	93,333,400
17	2023-10-26	3,020	37,540	112,924,455
18	2023-10-25	3,045	25,811	77,897,320
19	2023-10-24	3,020	14,532	43,755,405
20	2023-10-23	3,015	39,190	118,456,215
21	2023-10-20	3,065	32,454	99,751,030
22	2023-10-19	3,100	10,370	32,096,290
23	2023-10-18	3,105	37,911	117,191,090
1개월 가중산술평균(A)		3,074		
1주일 가중산술평균(B)		3,136		

기산일 가중산술평균주가(C)	3,165	
A,B,C의 산술평균(D)	3,125	$[(A)+(B)+(C)]/3$
기준주가[Min(C,D)]	3,125	(C)와 (D)중 낮은 가액
할인율	7.00%	
증자비율	24.35%	
예정발행가액	2,860	$\text{예정발행가} = \frac{\text{기준주가} \times (1 - \text{할인율})}{(1 + \text{증자비율} \times \text{할인율})}$ <p>(단, 호가단위 미만은 절상하며, 액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)</p>

② 1차 발행가액 산정: 신주배정기준일(2023년 12월 06일)전 제3거래일(2023년 12월 01일)을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 7.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

$$\text{1차 발행가액} = \frac{\text{기준주가} \times \text{【1 - 할인율(7.0\%)】}}{1 + \text{【증자비율(24.35\%)} \times \text{할인율(7.0\%)】}}$$

③ 2차 발행가액 산정: 구주주 청약 개시일(2024년 01월 11일) 전 제3거래일(2024년 01월 08일)을 기산일로 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 7.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

$$\text{2차 발행가액} = \text{기준주가} \times \text{【1 - 할인율(7.0\%)】}$$

④ 확정 발행가액 산정: 확정발행가액은 ②의 1차 발행가액과 ③의 2차 발행가액 중 낮은 가액으로 합니다. 단, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제165조의6 및 증권의발행및공시등에관한규정 제5-15조의2, 「부동산투자회사법」 시행령 제15조에 의거하여, 1차 발행가액과 2차 발행가액 중 낮은 가액이 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가격보다 낮은 경우, 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가액을 확정발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 확정 발행가액 = MAX[MIN(1차 발행가액, 2차 발행가액), 청약일전 과거 제3거래일부터 제5거래 일까지의 가중산술평균주가의 70%]

⑤ 모집가액 확정공시에 관한 사항: 1차 발행가액은 2023년 12월 01일에 결정되고, 2023년 12월 04일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시될 예정이며, 확정 발행가액은 2024년 01월 08일에 결정되어 2024년 01월 09일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시될 예정입니다. 확정 발행가액은 당사의 인터넷 홈페이지(<http://www.maps1reit.miraeasset.com>)에 공고될 예정이며, 확정 발행가액 결정에 따라 정정 증권신고서가 금융감독원 전자공시시스템 (<http://dart.fss.or.kr>)에 공시됩니다.

※ 일반공모 발행가액은 구주주 청약시에 적용된 확정 발행가액을 동일하게 적용합니다.

나. 조달금액

(단위 : 원)

구 분	금 액(원)
모집 또는 매출총액(1)	14,000,000,300
발행제비용(2)	222,944,878
순 수 입 금 [(1)-(2)]	13,777,055,422

(주1) 상기 금액은 예정 발행가액 2,860원을 기준으로 산정한 금액으로, 실제 발행제비용 금액은 상장신청일 직전일 한국거래소에서 거래되는 당사의 보통주식 증가 등을 기준으로 확정되며, 유관기관 정책 등에 따라 변동될 수 있습니다.

(주2) 실권(미청약)이 발생하지 않은 것으로 가정하여 상기 발행제비용에 실권수수료는 미반영하였습니다.

(주3) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금과 차입금 조달 및 임차보증금 등을 활용하여 신규 편입 자산에 투자를 실행할 예정입니다. 공모자금 사용에 관한 자세한 내용은 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 8. 집합투자기구의 투자대상"을 참조하시기 바랍니다.

다. 발행제비용의 내역

(단위 : 원)

구분	금액	계산근거
발행분담금	700,000	모집총액의 0.005% (10원 미만 절사) (금융기관분담금 징수 등에 관한 규정 <별표3>)
인수수료	168,000,004	모집총액의 1.2% (잔액인수계약서)
추가상장수수료	1,340,000	추가상장 금액 30억원 초과 200억원 이하: [150만원 + (30억원 초과금액의 10억원당 21만원)] * (1/3) (10억원당 수수료율 산정시 10억원 미만의 금액은 올림) (유가증권시장 상장규정 시행세칙 <별표10>)

신주인수권증서 표준코드부여수수료	10,000	신주인수권증서(R) 건당 10,000원 (증권 및 관련금융상품 표준코드 관리기준 제15조의2)
발행등록수수료	1,000,000	1,000주당 300원(상한: 50만원/ 하한: 4천원) 신주인수권증서 및 보통주에 대하여 각 50만원 발생
등록면허세	19,580,420	증자 자본금의 0.40% (10원 미만 절사) (지방세법 제28조 제1항 제6호 가목 2))
지방교육세	3,916,084	등록면허세의 20% (10원 미만 절사) (지방세법 제151조 제1항 제2호)
기타	28,398,370	투자설명서 인쇄비, 우편비용 등 기타 제비용
합계	222,944,878	-

(주1) 상기 금액은 예정 발행가액 2,860원을 기준으로 산정한 금액으로, 실제 발행제비용 금액은 상장신청일 직전일 한국거래소에서 거래되는 당사의 보통주식 증가 등을 기준으로 확장되며, 유관기관 정책 등에 따라 변동될 수 있습니다.

(주2) 기타비용은 예상금액으로 실제 지출금액과 차이가 발생할 수 있습니다.

(주1) 정정 후

3. 모집예정금액

(단위: 주, 원)

종류	모집주수	주당 액면가액	주당 모집가액	모집 총액	비고
보통주	4,895,105주	1,000원	2,715원	13,290,210,075원	주주배정 후 실권주 일반공모

주1) 이사회 결의일: 2023년 11월 20일

주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발

주2) 행가액)에 의거 산정하였으며, 상기 주당 모집가액 및 모집총액은 예정 발행가액으로 추후 변경될 수 있습니다.

「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

가. 모집가액 산정 방식

「부동산투자회사법」 제18조와 「부동산투자회사법」 시행령 제15조에 의거하여 청약일 전제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말함)의 100분의70이상으로 산정합니다.

또한, 금융위원회가 고시한 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제5-18조에 의거하여 주주배정 유상증자 시 가격산정 절차가 폐지되고 가격 산정 방식이 자율화됨에 따라 발행가액을 자유롭게 산정할 수 있으나, 시장 혼란을 방지하고 기존 관행을 존중하기 위하여 구(舊) 유가증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제57조를 일부 준용하여아래와 같이 발행가액을 산정합니다.

① 예정 발행가액 산정 : 이사회결의일(2023년 11월 20일) 직전 거래일(2023년 11월17일)을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 7.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

$$\text{▶ 예정 발행가액} = \frac{\text{기준주가} \times \text{【1 - 할인율(7.0%)】}}{1 + \text{【증자비율(24.35%)} \times \text{할인율(7.0%)】}}$$

[예정발행가액 산정표 (2023.10.18.~2023.11.17.)]

(단위 : 원, 주)

구분	일 자	종 가	거 래 량	거래대금
1	2023-11-17	3,165	40,489	127,916,065
2	2023-11-16	3,140	13,388	42,073,560
3	2023-11-15	3,130	30,837	96,627,715
4	2023-11-14	3,125	14,273	44,367,310
5	2023-11-13	3,125	21,985	68,454,845
6	2023-11-10	3,120	5,391	16,783,175
7	2023-11-09	3,125	17,885	55,825,950
8	2023-11-08	3,120	18,192	56,643,505
9	2023-11-07	3,095	10,413	32,308,365
10	2023-11-06	3,115	20,590	64,015,520
11	2023-11-03	3,080	16,371	50,474,550
12	2023-11-02	3,055	6,949	21,186,630
13	2023-11-01	3,035	8,313	25,303,435
14	2023-10-31	3,000	15,729	47,362,805
15	2023-10-30	3,010	8,625	25,908,325
16	2023-10-27	3,000	31,102	93,333,400
17	2023-10-26	3,020	37,540	112,924,455
18	2023-10-25	3,045	25,811	77,897,320
19	2023-10-24	3,020	14,532	43,755,405
20	2023-10-23	3,015	39,190	118,456,215
21	2023-10-20	3,065	32,454	99,751,030
22	2023-10-19	3,100	10,370	32,096,290
23	2023-10-18	3,105	37,911	117,191,090
1개월 가중산술평균(A)		3,074		
1주일 가중산술평균(B)		3,136		
기산일 가중산술평균주가(C)		3,165		
A,B,C의 산술평균(D)		3,125	[(A)+(B)+(C)]/3	
기준주가[Min(C,D)]		3,125	(C)와 (D)중 낮은 가액	
할인율		7.00%		
증자비율		24.35%		
예정발행가액		2,860	기존주가 X (1- 할인율) 예정발행가 = $\frac{\hspace{1.5cm}}{(1 + \text{증자비율} \times \text{할인율})}$ (단, 호가단위 미만은 절상하며, 액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)	

② 1차 발행가액 산정: 신주배정기준일(2023년 12월 06일)전 제3거래일(2023년 12월 01일

)을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 7.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

$$\text{1차 발행가액} = \frac{\text{기준주가} \times \text{【1 - 할인율(7.0\%)】}}{1 + \text{【증자비율(24.35\%)} \times \text{할인율(7.0\%)】}}$$

[1차 발행가액 산정표 (2023.11.02.~2023.12.01.)]

(단위 : 원, 주)

구분	일 자	종 가	거 래 량	거래대금
1	2023-12-01	2,965	12,716	37,674,280
2	2023-11-30	2,950	21,499	63,659,165
3	2023-11-29	2,960	58,005	172,262,295
4	2023-11-28	3,060	49,573	151,485,940
5	2023-11-27	3,075	42,105	128,667,970
6	2023-11-24	3,075	23,448	71,390,715
7	2023-11-23	3,035	39,854	120,265,680
8	2023-11-22	3,010	74,404	223,246,195
9	2023-11-21	3,020	435,900	1,318,007,620
10	2023-11-20	3,210	31,326	99,899,330
11	2023-11-17	3,165	40,489	127,916,065
12	2023-11-16	3,140	13,388	42,073,560
13	2023-11-15	3,130	30,837	96,627,715
14	2023-11-14	3,125	14,273	44,367,310
15	2023-11-13	3,125	21,985	68,454,845
16	2023-11-10	3,120	5,391	16,783,175
17	2023-11-09	3,125	17,885	55,825,950
18	2023-11-08	3,120	18,192	56,643,505
19	2023-11-07	3,095	10,413	32,308,365
20	2023-11-06	3,115	20,590	64,015,520
21	2023-11-03	3,080	16,371	50,474,550
22	2023-11-02	3,055	6,949	21,186,630
1개월 가중산술평균(A)			3,046	
1주일 가중산술평균(B)			3,011	
기산일 가중산술평균주가(C)			2,965	
A,B,C의 산술평균(D)		3,007	[(A)+(B)+(C)]/3	

기준주가[Min(C,D)]	2,965	(C)와 (D)중 낮은 가액
할인율		7.00%
증자비율		24.35%
예정발행가액	2,715	$\text{예정발행가} = \frac{\text{기준주가} \times (1 - \text{할인율})}{(1 + \text{증자비율} \times \text{할인율})}$ <p>(단, 호가단위 미만은 절상하며, 액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)</p>

③ 2차 발행가액 산정: 구주주 청약 개시일(2024년 01월 11일) 전 제3거래일(2024년 01월 08일)을 기산일로 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 7.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 2차 발행가액 = 기준주가 × 【1 - 할인율(7.0%)】

④ 확정 발행가액 산정: 확정발행가액은 ②의 1차 발행가액과 ③의 2차 발행가액 중 낮은 가액으로 합니다. 단, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제165조의6 및 증권의발행및공시등에관한규정 제5-15조의2, 「부동산투자회사법」 시행령 제15조에 의거하여, 1차 발행가액과 2차 발행가액 중 낮은 가액이 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가격보다 낮은 경우, 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가액을 확정발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 확정 발행가액 = MAX[MIN(1차 발행가액, 2차 발행가액), 청약일전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 70%]

⑤ 모집가액 확정공시에 관한 사항: 1차 발행가액은 2023년 12월 01일에 결정되고, 2023년 12월 04일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시될 예정이며, 확정 발행가액은 2024년 01월 08일에 결정되어 2024년 01월 09일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시될 예정입니다. 확정 발행가액은 당사의 인터넷 홈페이지(<http://www.maps1reit.miraeasset.com>)에 공고될 예정이며, 확정 발행가액 결정에 따라 정정 증권신고서가 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에 공시됩니다.

※ 일반공모 발행가액은 구주주 청약시에 적용된 확정 발행가액을 동일하게 적용합니다.

나. 조달금액

(단위 : 원)

구 분	금 액(원)
모집 또는 매출총액(1)	13,290,210,075
발행제비용(2)	200,343,081
순 수 입 금 [(1)-(2)]	13,089,866,994

(주1) 상기 금액은 **1차 발행가액 2,715원**을 기준으로 산정한 금액으로, 실제 발행제비용 금액은 상장 신청일 직전일 한국거래소에서 거래되는 당사의 보통주식 증가 등을 기준으로 확정되며, 유관기관 정책 등에 따라 변동될 수 있습니다.

(주2) 실권(미청약)이 발생하지 않은 것으로 가정하여 상기 발행제비용에 실권수수료는 미반영하였습니다.

(주3) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금과 차입금 조달 및 임차보증금 등을 활용하여 신규 편입 자산에 투자를 실행할 예정입니다. 공모자금 사용에 관한 자세한 내용은 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 8. 집합투자기구의 투자대상"을 참조하시기 바랍니다.

다. 발행제비용의 내역

(단위 : 원)

구분	금액	계산근거
발행분담금	664,510	모집총액의 0.005% (10원 미만 절사) (금융기관분담금 징수 등에 관한 규정 <별표3>)
인수수료	159,482,521	모집총액의 1.2% (잔액인수계약서)
추가상장수수료	1,340,000	추가상장 금액 30억원 초과 200억원 이하: [150만원 + (30억원 초과금액의 10억원당 21만원)] * (1/3) (10억원당 수수료율 산정시 10억원 미만의 금액은 올림) (유가증권시장 상장규정 시행세칙 <별표10>)
신주인수권증서 표준코드부여수수료	10,000	신주인수권증서(R) 건당 10,000원 (증권 및 관련금융상품 표준코드 관리기준 제15조의2)
발행등록수수료	1,000,000	1,000주당 300원(상한: 50만원/ 하한: 4천원) 신주인수권증서 및 보통주에 대하여 각 50만원 발생
등록면허세	19,580,420	증자 자본금의 0.40% (10원 미만 절사) (지방세법 제28조 제1항 제6호 가목 2))
지방교육세	3,916,084	등록면허세의 20% (10원 미만 절사) (지방세법 제151조 제1항 제2호)
기타	14,349,546	투자설명서 인쇄비, 우편비용 등 기타 제비용
합계	200,343,081	-

(주1) 상기 금액은 **1차 발행가액 2,715원**을 기준으로 산정한 금액으로, 실제 발행제비용 금액은 상장 신청일 직전일 한국거래소에서 거래되는 당사의 보통주식 증가 등을 기준으로 확정되며, 유관기관 정책 등에 따라 변동될 수 있습니다.

(주2) 기타비용은 예상금액으로 실제 지출금액과 차이가 발생할 수 있습니다.

(주2) 정정 전

4. 모집의 내용 및 절차

(중략)

가. 모집의 내용

(1) 모집방법: 주주배정 후 실권주 일반공모

모집대상	주수(비율)	주당 모집가액	모집총액	비고
일반모집	-	-	-	-
주주배정	4,895,105주(100%)	2,860원	14,000,000,300원	-
우리사주배정	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-
합 계	4,895,105주(100%)	2,860원	14,000,000,300원	-

(주1) 주당 모집가액은 「부동산투자회사법」 제18조(발행조건) 및 「부동산투자회사법」 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였습니다.

(주2) 당사는 「부동산투자회사법」에 따라 임직원이 없는 서류상 회사이므로 우리사주조합이 결성되어 있지 않으며, 금번 유상증자는 우리사주조합 배정 물량이 없습니다.

(주3) 금번 유상증자는 판매회사인 NH투자증권(주)을 대표주관회사로하여 잔액인수방식으로 진행됩니다. 또한, 금번 주주배정 후 실권주 일반공모 후에도 청약되지 아니한 물량이 발생할 경우 인수계약서 상에 기재된 방법에 따라 NH투자증권(주)이 청약 미달분을 자기 계산으로 인수하게 됩니다.

▶ 구주주 1주당 배정비율 산출근거

구 분	상세내역
A. 보통주식수	20,100,000주
B. 우선주식수	-
C. 발행주식총수 (A+B)	20,100,000주
D. 자기주식수 및 자기주식신탁	-
E. 자기주식을 제외한 발행주식총수 (C-D)	20,100,000주
F. 유상증자 주식수	4,895,105주
G. 증자비율 (F/C)	24.35%
H. 구주주 배정주식수	4,895,105주
I. 구주주 1주당 배정주식수 (H/E)	1주당 0.2435375621주

(주1) 구주주의 청약단위는 1주로 하며, 구주주별 청약한도는 신주배정기준일 현재 주주명부에 기재된 소유주식 1주당 신주배정비율인 0.2435375621주를 곱하여 산정된 배정한도주식수(단, 1주 미만

은 절사)와 초과청약한도 주식수(배정한도 주식 1주당 최대 1주, 단 1주 미만은 절사)를 합한 주식수로 하고, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

- (i) 구주주 청약한도 = 배정한도 주식수 + 초과청약한도 주식수
- (ii) 배정한도 주식수 = 보유주식수 x 신주배정비율(0.2435375621) (단, 1주 미만 절사)
- (iii) 초과청약한도 주식수 = 배정한도 주식수 x 초과청약비율(100%) (단, 1주 미만 절사)

(2) 모집조건

항 목			내 용																																		
모집 또는 매출주식의 수			4,895,105주																																		
주당 모집가액 또는 매출가액	예정가액	2,860원																																			
	확정가액	-																																			
모집총액 또는 매출총액	예정가액	14,000,000,300원																																			
	확정가액	-																																			
청 약 단 위			1) 구주주 1주로 하며, 개인별 청약한도는 보유하고 있는 신주인수권증서와 초과청약가능 주식수(보유하고 있는 신주인수권증서 1주당 1주를 곱하여 산정된 수)를 합한 주식수입니다.																																		
			2) 실권주 일반공모 일반공모주식의 1계좌당 최소 청약한도는 10주이며, 일반공모 청약자의 최대 청약주식수는 "일반공모 배정분"의 100%에 해당하는 주식수로 합니다. 일반공모 청약자의 최대 청약주식수를 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</td></tr><tr><td>100주 초과</td><td>500주 이하</td><td>50주</td></tr><tr><td>500주 초과</td><td>1,000주 이하</td><td>100주</td></tr><tr><td>1,000주 초과</td><td>5,000주 이하</td><td>500주</td></tr><tr><td>5,000주 초과</td><td>10,000주 이하</td><td>1,000주</td></tr><tr><td>10,000주 초과</td><td>50,000주 이하</td><td>5,000주</td></tr><tr><td>50,000주 초과</td><td>100,000주 이하</td><td>10,000주</td></tr><tr><td>100,000주 초과</td><td>500,000주 이하</td><td>50,000주</td></tr><tr><td>500,000주 초과</td><td>1,000,000주 이하</td><td>100,000주</td></tr><tr><td colspan="2">1,000,000주 초과</td><td>500,000주</td></tr></table>		구분		청약단위	10주 이상	100주 이하	10주	100주 초과	500주 이하	50주	500주 초과	1,000주 이하	100주	1,000주 초과	5,000주 이하	500주	5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주	10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주	50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주	100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주	500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주	1,000,000주 초과		500,000주
			구분		청약단위																																
			10주 이상	100주 이하	10주																																
			100주 초과	500주 이하	50주																																
			500주 초과	1,000주 이하	100주																																
			1,000주 초과	5,000주 이하	500주																																
			5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주																																
			10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주																																
			50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주																																
			100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주																																
			500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주																																
1,000,000주 초과		500,000주																																			
청약기일	우리사주배정	개시일	-																																		
		종료일	-																																		
	구주주 (신주인수권증서 보유자)	개시일	2024년 01월 11일																																		
		종료일	2024년 01월 12일																																		
	일반모집 또는 매출	개시일	2024년 01월 16일																																		

	종료일	2024년 01월 17일
청약증거금	주주배정(신주인수권증서)	청약금액의 100%
	초과청약	청약금액의 100%
	일반모집 또는 매출	청약금액의 100%
납입기일		2024년 01월 19일
배당기산일(결산일)		2023년 12월 01일

(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 또는정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 유가증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 유가증권에 대한 투자는 전적으로 주주 및 투자자에게 귀속됩니다.

(주2) 실권주 일반공모의 청약한도는 실권주 일반공모 대상 주식의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

(후략)

(주2) 정정 후

4. 모집의 내용 및 절차

(중략)

가. 모집의 내용

(1) 모집방법: 주주배정 후 실권주 일반공모

모집대상	주수(비율)	주당 모집가액	모집총액	비고
일반모집	-	-	-	-
주주배정	4,895,105주(100%)	2,715원	13,290,210,075원	-
우리사주배정	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-
합 계	4,895,105주(100%)	2,715원	13,290,210,075원	-

(주1) 주당 모집가액은 「부동산투자회사법」 제18조(발행조건) 및 「부동산투자회사법」 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정 하였습니다.

(주2) 당사는 「부동산투자회사법」에 따라 임직원이 없는 서류상 회사이므로 우리사주조합이 결성되어 있지 않으며, 금번 유상증자는 우리사주조합 배정 물량이 없습니다.

(주3) 금번 유상증자는 판매회사인 NH투자증권(주)을 대표주관회사로하여 잔액인수방식으로 진행됩니다. 또한, 금번 주주배정 후 실권주 일반공모 후에도 청약되지 아니한 물량이 발생할 경우 인수계약서 상에 기재된 방법에 따라 NH투자증권(주)이 청약 미달분을 자기 계산으로 인수하게 됩니다.

▶ 구주주 1주당 배정비율 산출근거

구 분	상세내역
A. 보통주식수	20,100,000주
B. 우선주식수	-
C. 발행주식총수 (A+B)	20,100,000주
D. 자기주식수 및 자기주식신탁	-
E. 자기주식을 제외한 발행주식총수 (C-D)	20,100,000주
F. 유상증자 주식수	4,895,105주
G. 증자비율 (F/C)	24.35%
H. 구주주 배정주식수	4,895,105주
I. 구주주 1주당 배정주식수 (H/E)	1주당 0.2435375621주

(주1) 구주주의 청약단위는 1주로 하며, 구주주별 청약한도는 신주배정기준일 현재 주주명부에 기재된 소유주식 1주당 신주배정비율인 0.2435375621주를 곱하여 산정된 배정한도주식수(단, 1주 미만은 절사)와 초과청약한도 주식수(배정한도 주식 1주당 최대 1주, 단 1주 미만은 절사)를 합한 주식수로 하고, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

(i) 구주주 청약한도 = 배정한도 주식수 + 초과청약한도 주식수

(ii) 배정한도 주식수 = 보유주식수 x 신주배정비율(0.2435375621) (단, 1주 미만 절사)

(iii) 초과청약한도 주식수 = 배정한도 주식수 x 초과청약비율(100%) (단, 1주 미만 절사)

(2) 모집조건

항 목		내 용
모집 또는 매출주식의 수		4,895,105주
주당 모집가액 또는 매출가액	예정가액	2,715원
	확정가액	-
모집총액 또는 매출총액	예정가액	13,290,210,075원
	확정가액	-
청 약 단 위		1) 구주주 1주로 하며, 개인별 청약한도는 보유하고 있는 신주인수권증서와 초과청약가능 주식수(보유하고 있는 신주인수권증서 1주당 1주를 곱하여 산정된 수)를 합한 주식수입니다.
		2) 실권주 일반공모 일반공모주식의 1계좌당 최소 청약한도는 10주이며, 일반공모 청약자의 최대 청약주식수는 "일반공모 배정분"의 100%에 해당하는 주식수로 합니다. 일반공모 청약자의 최대 청약주식수를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.
		구분
		청약단위
		10주 이상 100주 이하 10주
		100주 초과 500주 이하 50주
		500주 초과 1,000주 이하 100주
		1,000주 초과 5,000주 이하 500주
		5,000주 초과 10,000주 이하 1,000주

			10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주
			50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주
			100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주
			500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주
			1,000,000주 초과		500,000주
청약기일	우리사주배정	개시일	-		
		종료일	-		
	구주주 (신주인수권증서 보유자)	개시일	2024년 01월 11일		
		종료일	2024년 01월 12일		
	일반모집 또는 매출	개시일	2024년 01월 16일		
		종료일	2024년 01월 17일		
청약증거금	주주배정(신주인수권증서)		청약금액의 100%		
	초과청약		청약금액의 100%		
	일반모집 또는 매출		청약금액의 100%		
납입기일			2024년 01월 19일		
배당기산일(결산일)			2023년 12월 01일		

(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 또는정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 유가증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 유가증권에 대한 투자는 전적으로 주주 및 투자자에게 귀속됩니다.

(주2) 실권주 일반공모의 청약한도는 실권주 일반공모 대상 주식의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

(후략)

(주3) 정정 전

5. 인수에 관한 사항

[인수방법 : 잔액인수]

(단위 : 원)

인수인		인수주식 종류 및 수	인수금액	비고
대표주관회사	NH투자증권㈜	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수비율 : 100%	14,000,000,300원	인수수수수료 : 모집총액의 1.2% 실권수수료 : 실권액의 3.0%

(주1) 모집총액 : 확정발행가액 X 유상증자 신주 수

(주2) 일반공모를 거쳐 배정 후에도 미 청약된 잔여주식 또는 청약 미달주식에 대하여는 대표주관회사가 자기계산으로 잔액인수하기로 합니다. 인수와 관련된 상세한 조건 및 내용은 잔액인수계약을 참고하시기 바랍니다.

(주3) 상기 인수금액은 예정 발행가액 기준입니다.

(주3) 정정 후

5. 인수에 관한 사항

[인수방법 : 잔액인수]

(단위 : 원)

인수인		인수주식 종류 및 수	인수금액	비고
대표주관회사	NH투자증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수비율 : 100%	13,290,210,075원	인수수수료 : 모집총액의 1.2% 실권수수료 : 실권액의 3.0%

(주1) 모집총액 : 확정발행가액 X 유상증자 신주 수

(주2) 일반공모를 거쳐 배정 후에도 미 청약된 잔여주식 또는 청약 미달주식에 대하여는 대표주관회사가 자기계산으로 잔액인수하기로 합니다. 인수와 관련된 상세한 조건 및 내용은 잔액인수계약을 참고하시기 바랍니다.

(주3) 상기 인수금액은 예정 발행가액 기준입니다.

(주4) 정정 전

8. 집합투자기구의 투자대상

가. 투자대상

(1) 투자자산 개요

회사는 금번 공모 청약을 통해 약 140억원을 모집, (주)코크렙제66호위탁관리부동산투자회사(이하 "코크렙66호리츠") 우선주 1,100억에 투자하고 있는 캡스톤일반사모투자신탁42호(이하 "코크렙42호펀드") 수익증권을 취득할 예정입니다.

(중략)

(2) 자금 조달 및 사용 계획

당사는 금번 유상증자 자금으로 코크렙66호리츠의 우선주에 투자하고 있는 캡스톤42호펀드 수익증권을 취득할 예정입니다. 코크렙66호리츠는 마제스타시티 타워1을 자산으로 편입하고 있는 위탁관리부동산투자회사입니다. 당사의 본 건 유상증자 시점의 자금 조달 및 사용 계획은 아래와 같습니다. 다만, 금번 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자의 청약결과에 따라 납입금이 변경될 수 있으며 최종 거래 시점 제반 비용의 변동으로 인해 세부 금액은 다소 변동될 수 있습니다.

[공모자금 조달 및 사용 예정내역]

(단위 : 백만원)

구 분	내 역	금 액	비 고
자금 사용	부동산 관련 증권 취득금액	10,890	캡스톤42호펀드 수익증권 매입금액
	취득부대비용	299	매입보수, 등기 및 관련제비용, 예비비 등

	예비 현금	2,811	-
	총계	14,000	-
자금 조달	유상증자	14,000	금번 유상증자 모집 금액
	총계	14,000	-

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

주2) 시장 상황 변동에 대비하기 위하여 취득금액의 약 26% 수준의 예비 현금을 설정하였으며, 동 예비 현금 은 향후 배당 재원으로 활용될 수 있습니다.

금번 유상증자를 통한 신규자산 편입 후 당사의 재무제표 요약 및 유상증자 전,후 당사 재무 상황은 아래와 같습니다.

[신규자산 편입 전,후 재무제표 요약]

(단위 : 백만원)

신규자산 편입 전				신규자산 편입 후			
자산		부채 및 자본		자산		부채 및 자본	
현금및현금성자산	6,458	장기차입금 (선순위담보대출)	150,118	현금및현금성자산	9,269	장기차입금 (선순위담보대출)	150,118
투자부동산 (광고 센트럴푸르지오)	281,869	기타부채	53,636	투자부동산 (광고 센트럴푸르지오)	281,869	기타부채	53,636
비유동금융자산 (지분증권 등)	1,000	납입자본 (보통주자본금 및 자본잉여금)	93,922	비유동금융자산 (지분증권 등)	11,966	납입자본 (보통주자본금 및 자본잉여금)	107,700
기타자산	32	이익잉여금(결손금)	(8,318)	기타자산	32	이익잉여금(결손금)	(8,318)
자산총계	289,359	부채및자본총계	289,359	자산총계	303,136	부채및자본총계	303,136

주1) 상기 신규자산 편입 후 자산, 부채, 자본 내역은 금번 유상증자 모집예정 금액인 140억원이 전액 청약 완료됨을 가정하였으며, 청약 결과에 따라 신규 자산 편입 후 자산, 부채, 자본 내역이 변동될 수 있습니다.

[유상증자 전,후 당사 주요 재무제표]

(단위 : 백만원)

구분	제 7 기 반기말	유상증자	유상증자 후
자산총계	289,359	13,777	303,136
부채총계	203,754	-	203,754
자본총계	85,604	13,777	99,381
자본금	20,100	4,895	24,995
자본잉여금	73,822	8,882	82,704
이익잉여금(결손금)	(8,318)	-	(8,318)
부채비율	238.02%	-	205.02%
발행주식총수(주)	20,100,000	24,995,105	24,995,105
증가주식수(주)	-	4,895,105	4,895,105

(후략)

(주4) 정정 후

8. 집합투자기구의 투자대상

가. 투자대상

(1) 투자자산 개요

회사는 금번 공모 청약을 통해 약 **133억원**을 모집, (주)코크렙제66호위탁관리부동산투자회사 (이하 "코크렙66호리츠") 우선주 1,100억에 투자하고 있는 캡스톤일반사모투자신탁42호(이하 "코크렙42호펀드") 수익증권을 취득할 예정입니다.

(중략)

(2) 자금 조달 및 사용 계획

당사는 금번 유상증자 자금으로 코크렙66호리츠의 우선주에 투자하고 있는 캡스톤42호펀드 수익증권을 취득할 예정입니다. 코크렙66호리츠는 마제스타시티 타워1을 자산으로 편입하고 있는 위탁관리부동산투자회사입니다. 당사의 본 건 유상증자 시점의 자금 조달 및 사용 계획은 아래와 같습니다. 다만, 금번 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자의 청약결과에 따라 납입금이 변경될 수 있으며 최종 거래 시점 제반 비용의 변동으로 인해 세부 금액은 다소 변동될 수 있습니다.

[공모자금 조달 및 사용 예정내역]

(단위 : 백만원)

구 분	내 역	금 액	비 고
자금 사용	부동산 관련 증권 취득금액	10,890	캡스톤42호펀드 수익증권 매입금액
	취득부대비용	277	매입보수, 등기 및 관련제비용, 예비비 등
	예비 현금	2,124	-
	총계	13,290	-
자금 조달	유상증자	13,290	금번 유상증자 모집 금액
	총계	13,290	-

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

주2) 시장 상황 변동에 대비하기 위하여 취득금액의 약**20%**수준의 예비 현금을 설정하였으며, 동 예비 현금은 향후 배당 재원으로 활용될 수 있습니다.

금번 유상증자를 통한 신규자산 편입 후 당사의 재무제표 요약 및 유상증자 전,후 당사 재무 상황은 아래와 같습니다.

[신규자산 편입 전,후 재무제표 요약]

(단위 : 백만원)

신규자산 편입 전				신규자산 편입 후			
자산		부채 및 자본		자산		부채 및 자본	
현금및현금성자산	6,458	장기차입금 (선순위담보대출)	150,118	현금및현금성자산	8,582	장기차입금 (선순위담보대출)	150,118
투자부동산 (광고 센트럴푸르지오)	281,869	기타부채	53,636	투자부동산 (광고 센트럴푸르지오)	281,869	기타부채	53,636
비유동금융자산 (지분증권 등)	1,000	납입자본 (보통주자본금 및 자본잉여금)	93,922	비유동금융자산 (지분증권 등)	11,966	납입자본 (보통주자본금 및 자본잉여금)	107,012
기타자산	32	이익잉여금(결손금)	(8,318)	기타자산	32	이익잉여금(결손금)	(8,318)
자산총계	289,359	부채및자본총계	289,359	자산총계	302,448	부채및자본총계	302,448

주1) 상기 신규자산 편입 후 자산, 부채, 자본 내역은 금번 유상증자 모집예정 금액인 **133억원**이 전액 청약 완료됨을 가정하였으며, 청약 결과에 따라 신규 자산 편입 후 자산, 부채, 자본 내역이 변동될 수 있습니다.

[유상증자 전,후 당사 주요 재무제표]

(단위 : 백만원)

구분	제 7 기 반기말	유상증자	유상증자 후
자산총계	289,359	13,090	302,448
부채총계	203,754	-	203,754
자본총계	85,604	13,090	98,694
자본금	20,100	4,895	24,995
자본잉여금	73,822	8,195	82,017
이익잉여금(결손금)	(8,318)	-	(8,318)
부채비율	238.02%	-	206.45%
발행주식총수(주)	20,100,000	24,995,105	24,995,105
증가주식수(주)	-	4,895,105	4,895,105

(후략)

(주5) 정정 전

10. 집합투자기구의 투자위험

(중략)

다. 기타 투자위험

(중략)

(4) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

당사가 금번 공모를 통해 유입된 자금에 대해 사용 예정되어 있는 내역은 아래와 같습니다.

[공모자금 사용 예정내역]

(단위 : 백만원)

내역	금액	비고
부동산 관련 증권 취득금액	10,890	캡스톤42호펀드 수익증권 매입금액
취득부대비용	299	매입보수, 등기 및 관련제비용, 예비비 등
예비 현금	2,811	-
총계	14,000	-

(출처: 회사제시자료)

주1) 상기 취득부대비용 중 유상증자 모집 관련 제비용은 청약 결과 및 시장상황에 따라 변동될 수 있습니다.

주2) 시장 상황 변동에 대비하기 위하여 취득금액의 약 26% 수준의 예비 현금을 설정하였으며, 동 예비 현금은 향후 배당 재원으로 활용될 수 있습니다.

현재 주요 자금용도는 신규 자산 매입 ('마제스타시티 타워1'을 매입하는 코크랩66호리츠 우선주에 투자하는 캡스톤42호펀드 수익증권) 입니다. 다만, 시장환경 등의 급작스러운 변화 등으로 인해 공모자금 사용내역이 변동될 가능성을 원천적으로 배제할 수는 없으므로 투자자분들께서는 유의하시기 바랍니다.

(후략)

(주5) 정정 후

10. 집합투자기구의 투자위험

(중략)

다. 기타 투자위험

(중략)

(4) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

당사가 금번 공모를 통해 유입된 자금에 대해 사용 예정되어 있는 내역은 아래와 같습니다.

[공모자금 사용 예정내역]

(단위 : 백만원)

내역	금액	비고
부동산 관련 증권 취득금액	10,890	캡스톤42호펀드 수익증권 매입금액
취득부대비용	277	매입보수, 등기 및 관련제비용, 예비비 등
예비 현금	2,124	-
총계	13,290	-

(출처: 회사제시자료)

주1) 상기 취득부대비용 중 유상증자 모집 관련 제비용은 청약 결과 및 시장상황에 따라 변동될 수 있습니다.

주2) 시장 상황 변동에 대비하기 위하여 취득금액의 약20%수준의 예비 현금을 설정하였으며, 동 예비 현금은 향후 배당 재원으로 활용될 수 있습니다.

현재 주요 자금용도는 신규 자산 매입 ('마제스타시티 타워1'을 매입하는 코크랩66호리츠 우선주에 투자하는 캡스톤42호펀드 수익증권) 입니다. 다만, 시장환경 등의 급작스러운 변화 등으로 인해 공모자금 사용내역이 변동될 가능성을 원천적으로 배제할 수는 없으므로 투자자분들께서는 유의하시기 바랍니다.

(후략)

(주6) 정정 전

11. 매입, 환매, 전환 기준

가. 매입

당사의 총 발행금액은 아래와 같습니다.

[발행금액 내역]

(단위 : 주, 원)

기간	주식종류	주식수	주당 액면가액	주당 발행가액	총발행가액	증(감)자 자본금	비고
2019.12.12	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	설립
2020.03.24	보통주	5,700,000	1,000	5,000	28,500,000,000	6,000,000,000	증자
2020.04.28	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	5,700,000,000	감자
2020.07.18	보통주	14,400,000	1,000	5,000	72,000,000,000	20,100,000,000	증자 (기업공개)
합 계	보통주						-

당사의 금번 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자는 2024년 01월 10일부터 01월 11일까지 2영업일간 구주주청약, 구주주 배정물량에서 실권이 발생하는 경우 2024년 01월 15일부

터 01월 16일까지 2영업일간 실권주에 대한 일반공모청약을 통하여 이루어질 예정입니다.
또한 금번 공모를 통하여 발행될 유상증자 신주는 2024년 01월 중 추가상장되어 매매되는
것을 목표로 하고 있습니다.

[본 건 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자 공모 금액]

(단위 : 주, 원)

주식 종류	공모 예정 주식수	주당 액면가	액면총액	주당 모집가액	모집총액	비고
보통주	4,895,105주	1,000원	4,895,105,000원	2,860원	14,000,000,300원	주주배정 후 실권주 일반공모

(주) 상기 주당 모집가액 및 모집총액은 예정 발행가액 2,860원 기준으로 산정하였습니다.

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

(후략)

(주6) 정정 후

11. 매입, 환매, 전환 기준

가. 매입

당사의 총 발행금액은 아래와 같습니다.

[발행금액 내역]

(단위 : 주, 원)

기간	주식종류	주식수	주당 액면가액	주당 발행가액	총발행가액	증(감)자 자본금	비 고
2019.12.12	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	설립
2020.03.24	보통주	5,700,000	1,000	5,000	28,500,000,000	6,000,000,000	증자
2020.04.28	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	5,700,000,000	감자
2020.07.18	보통주	14,400,000	1,000	5,000	72,000,000,000	20,100,000,000	증자 (기업공개)
합 계	보통주						-

당사의 금번 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자는 2024년 01월 10일부터 01월 11일까
지 2영업일간 구주주청약, 구주주 배정물량에서 실권이 발생하는 경우 2024년 01월 15일부
터 01월 16일까지 2영업일간 실권주에 대한 일반공모청약을 통하여 이루어질 예정입니다.
또한 금번 공모를 통하여 발행될 유상증자 신주는 2024년 01월 중 추가상장되어 매매되는

것을 목표로 하고 있습니다.

[본 건 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자 공모 금액]

(단위 : 주, 원)

주식 종류	공모 예정 주식수	주당 액면가	액면총액	주당 모집가액	모집총액	비고
보통주	4,895,105주	1,000원	4,895,105,000원	2,715원	13,290,210,075원	주주배정 후 실권주 일반공모

(주) 상기 주당 모집가액 및 모집총액은 1차 발행가액 2,715원 기준으로 산정하였습니다.

※ 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.

(후략)

(주7) 정정 전

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

해당사항 없으나, 다음의 내역으로 인수수수료 및 실권수수료가 부과될 예정입니다.

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

구분	인수인	금액	비율
인수수료 (총 공모금액의 1.2%)	NH투자증권(주)	168,000,004	100.00%

구분	인수인	금액	비율
실권수수료 (총 실권금액의 3.0%)	NH투자증권(주)	-	100.00%

(1) 잔액인수계약에 근거한 기본 인수수수료는 총 공모금액의 1.2%입니다.

(2) 실권주 발생 시 실권수수료는 총 실권금액의 3.0%입니다.

(중략)

라. 판매회사 보수

당사가 대표주관회사인 NH투자증권(주)에 지급하게 될 별도 판매 위탁보수는 없으며, 판매수수료 대가로 인수수수료를 지급합니다.

구분	판매회사	지급금액	지급시기	비고
인수수료 (총 공모금액의 1.2%)	NH투자증권(주)	168,000,004	주금납입기일로부터 5영업일 이내	-

(주7) 정정 후

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

해당사항 없으나, 다음의 내역으로 인수수수료 및 실권수수료가 부과될 예정입니다.

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

구분	인수인	금액	비율
인수수료 (총 공모금액의 1.2%)	NH투자증권(주)	159,482,521	100.00%

구분	인수인	금액	비율
실권수수료 (총 실권금액의 3.0%)	NH투자증권(주)	-	100.00%

(1) 잔액인수계약에 근거한 기본 인수수수료는 총 공모금액의 1.2%입니다.

(2) 실권주 발생 시 실권수수료는 총 실권금액의 3.0%입니다.

(중략)

라. 판매회사 보수

당사가 대표주관회사인 NH투자증권(주)에 지급하게 될 별도 판매 위탁보수는 없으며, 판매수수료 대가로 인수수수료를 지급합니다.

구분	판매회사	지급금액	지급시기	비고
인수수료 (총 공모금액의 1.2%)	NH투자증권(주)	159,482,521	주금납입기일로부터 5영업일 이내	-

(주8) 정정 전

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	https://investments.miraeasset.com
결산월	12월
업종명	신탁업 및 집합투자업
회사설립일	1997년 07월 18일
임직원수(명)	583명(2023년 06월 30일기준)

주1) 임직원 수는 휴직자 및 미등기임원, 사외이사를 포함하였습니다.

(주8) 정정 후

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, 이준용
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	https://investments.miraeasset.com
결산월	12월
업종명	신탁업 및 집합투자업
회사설립일	1997년 07월 18일
임직원수(명)	583명(2023년 06월 30일기준)

주1) 임직원 수는 휴직자 및 미등기임원, 사외이사를 포함하였습니다.

투자위험등급 1등급[매우 높은 위험]						대표주관회사인 NH투자증권(주)는 이 집합투자기구의 투자대상 자산의 종류 및 위험도를 감안하여 1등급으로 분류하였습니다. 펀드의 위험 등급은 운용실적, 시장 상황 등에 따라 변경될 수 있다는 점을 유의하여 투자판단을 하시기 바랍니다.
1	2	3	4	5	6	
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험	

투 자 설 명 서

이 투자설명서는 (주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 (주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사의 주식 공모에 참여하기 전에 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

1. 집합투자기구 명칭 : (주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 (펀드코드 : D7162)

2. 집합투자업자 명칭 : 미래에셋자산운용(주)

3. 판 매 회 사 : NH투자증권(주)

4. 작 성 기 준 일 : 2023 년 12 월 05 일

5. 증권신고서 효력발생일 : 2023 년 12 월 05 일

6. 모집(매출) 증권의 종류 및 수 : 기명식 보통주 4,895,105주(1차 발행가액 2,715원/주)
[모집(매출) 총액 : 13,290,210,075원]

7. 모집(매출) 기간(판매기간) : 구주주청약 : 2024년 01월 11일 ~ 2024년 01월 12일
일반공모청약 : 2024년 01월 16일 ~ 2024년 01월 17일

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 : 미래에셋자산운용(주) (서울시 종로구 종로 33)

NH투자증권(주)(서울시 영등포구 여의대로 108)

9. (안정조작 또는 시장조성 관련)

해당사항없음

※ 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

로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

투자결정시 유의사항 안내

1. 투자판단 시 증권신고서와 투자설명서 또는 간이투자설명서를 반드시 참고하시기바랍니다. 단, 간이투자설명서의 경우 투자설명서의 교부를 요청할 수 있습니다.
2. 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자 유형에 대한 기재사항을 참고하시고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중하게 판단하여 투자결정을 하시기 바랍니다.
3. 증권신고서 및 (예비, 간이)투자설명서 상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 장래에도 실현된다는 보장 또한 없습니다.
4. 원본손실위험, 투기등급자산에의 투자 등 당사에 대한 투자와 관련된 투자위험에 대하여는 증권신고서 및 투자설명서 본문의 "집합투자기구의 투자위험" 항목을 참고하시기 바랍니다.
5. 인수회사는 주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")의 투자실적과 무관하며, 인수회사인 NH투자증권(주)은 단순히 집합투자증권의 청약 및 인수업무만 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 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.
7. 당사는 부동산투자회사(리츠) 중 위탁관리부동산투자회사로서, 부동산투자회사의종류별 속성을 인지하시고 투자에 임하시기 바랍니다. 위탁관리부동산투자회사의 경우 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험 등에 노출되어 있음에 유의하시기 바랍니다.
집합투자기구는 기본적으로 블라인드 형식 (先투자자금 확보, 後투자 방식)으로 운용되는 만큼 현시점에서의 사업계획은 확정적인 사항이 아니며, 이후 투자단계에서 신규 부동산 취득 등 국토교통부 영업인가시의 사업계획이 달라지는 경우 변경 인가 등소정의 절차를 거쳐 투자여부를 결정하게 되므로 사업계획이 변동될 가능성이 있음을 유의하시기 바랍니다.
또한, 당사는 정관상 존속기간을 정하지 않은 영속형 부동산투자회사로서 투자자들께서는 유가증권시장에서의 매매 등을 통한 방법으로 투자한 자금의 회수가 가능합니다.
8. 당사의 사업목적이 부동산을 취득하고, 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 정부기관이나 감독원, 판매회사 등이 목적 달성을 보장하지 않는다는 점을 양지하시기 바랍니다.

9. 관계 법령은 당사와 같은 부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서 거시경제 상황, 전반적인 국가경제 및 부동산시장의 상황에 따라 매출액(분배금 수익 등)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. 기투자현황

당사의 기 투자 부동산은 광고 센트럴푸르지오시티 상업시설(롯데아울렛 광고점)이며, 2020년 3월 24일자로 소유권 이전을 완료(매매완결)하였으므로 부동산 취득에 대한 불확실성을 해소하였습니다.

당사는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 미래에셋자산운용(주)에 자산관리업무를 위탁하고 부동산의 효용가치 유지 및 증대를 위해 부동산의 최적상태를 유지할 예정입니다. 또한 효율적이고 전문적인 관리를 통하여 위험요소를 최소화하면서 안정적인 배당수익을 확보할 계획입니다.

부동산으로부터 발생하는 임대료수입과 이에 따른 이자수익 등 기타 내부적으로 유보되는 현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 유가증권 투자 등에 운용할 것이며, 이사회에서 운용방침을 정한 후 자산관리회사를 통하여 매 회계연도 말 배당지급의 의무를 성실히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 장기상품과 단기상품을 적절히 이용하여 운용 할 계획입니다.

요 약 정 보

간이투자설명서

02. 간이투자설명서(1차 발행가액 정정)_미래에셋맵스.pdf

제1부 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

(주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사
[펀드코드 : K5M301D71623(D7162)]

2. 집합투자기구의 종류 및 형태

(주1) 본 집합투자기구인 (주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사(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.

(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 투자설명서 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 8. 집합투자기구의 투자대상 및 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조" 부분을 참고하시기 바랍니다.

[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
자산운용전문인력	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 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 봅니다.

3. 모집예정금액

(단위: 주, 원)

종류	모집주수	주당 액면가액	주당 모집가액	모집 총액	비고
보통주	4,895,105주	1,000원	2,715원	13,290,210,075원	주주배정 후 실권주 일반공모

주1) 이사회 결의일: 2023년 11월 20일

주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발

주2) 행가액)에 의거 산정하였으며, 상기 주당 모집가액 및 모집총액은 예정 발행가액으로 추후 변경될 수 있습니다.

「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

가. 모집가액 산정 방식

「부동산투자회사법」 제18조와 「부동산투자회사법」 시행령 제15조에 의거하여 청약일 전제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말함)의 100분의70이상으로 산정합니다.

또한, 금융위원회가 고시한 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제5-18조에 의거하여 주주배정 유상증자 시 가격산정 절차가 폐지되고 가격 산정 방식이 자율화됨에 따라 발행가액을 자유롭게 산정할 수 있으나, 시장 혼란을 방지하고 기존 관행을 존중하기 위하여 구(舊) 유가증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제57조를 일부 준용하여아래와 같이 발행가액을 산정합니다.

① 예정 발행가액 산정 : 이사회결의일(2023년 11월 20일) 직전 거래일(2023년 11월17일)을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 7.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

$$\text{▶ 예정 발행가액} = \frac{\text{기준주가} \times \text{【1 - 할인율(7.0%)】}}{1 + \text{【증자비율(24.35%)} \times \text{할인율(7.0%)】}}$$

[예정발행가액 산정표 (2023.10.18.~2023.11.17.)]

(단위 : 원, 주)

구분	일 자	종 가	거 래 량	거래대금
1	2023-11-17	3,165	40,489	127,916,065
2	2023-11-16	3,140	13,388	42,073,560
3	2023-11-15	3,130	30,837	96,627,715
4	2023-11-14	3,125	14,273	44,367,310
5	2023-11-13	3,125	21,985	68,454,845
6	2023-11-10	3,120	5,391	16,783,175
7	2023-11-09	3,125	17,885	55,825,950
8	2023-11-08	3,120	18,192	56,643,505
9	2023-11-07	3,095	10,413	32,308,365
10	2023-11-06	3,115	20,590	64,015,520
11	2023-11-03	3,080	16,371	50,474,550
12	2023-11-02	3,055	6,949	21,186,630
13	2023-11-01	3,035	8,313	25,303,435
14	2023-10-31	3,000	15,729	47,362,805
15	2023-10-30	3,010	8,625	25,908,325
16	2023-10-27	3,000	31,102	93,333,400
17	2023-10-26	3,020	37,540	112,924,455
18	2023-10-25	3,045	25,811	77,897,320
19	2023-10-24	3,020	14,532	43,755,405
20	2023-10-23	3,015	39,190	118,456,215
21	2023-10-20	3,065	32,454	99,751,030
22	2023-10-19	3,100	10,370	32,096,290
23	2023-10-18	3,105	37,911	117,191,090
1개월 가중산술평균(A)		3,074		
1주일 가중산술평균(B)		3,136		
기산일 가중산술평균주가(C)		3,165		
A,B,C의 산술평균(D)		3,125	[(A)+(B)+(C)]/3	
기준주가[Min(C,D)]		3,125	(C)와 (D)중 낮은 가액	
할인율		7.00%		
증자비율		24.35%		
예정발행가액		2,860	기준주가 X (1- 할인율) 예정발행가 = $\frac{\hspace{1.5cm}}{(1 + \text{증자비율} \times \text{할인율})}$ (단, 호가단위 미만은 절상하며, 액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)	

② 1차 발행가액 산정: 신주배정기준일(2023년 12월 06일)전 제3거래일(2023년 12월 01일

)을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 7.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

$$\text{1차 발행가액} = \frac{\text{기준주가} \times \text{【1 - 할인율(7.0\%)】}}{1 + \text{【증자비율(24.35\%)} \times \text{할인율(7.0\%)】}}$$

[1차 발행가액 산정표 (2023.11.02.~2023.12.01.)]

(단위 : 원, 주)

구분	일 자	종 가	거 래 량	거래대금
1	2023-12-01	2,965	12,716	37,674,280
2	2023-11-30	2,950	21,499	63,659,165
3	2023-11-29	2,960	58,005	172,262,295
4	2023-11-28	3,060	49,573	151,485,940
5	2023-11-27	3,075	42,105	128,667,970
6	2023-11-24	3,075	23,448	71,390,715
7	2023-11-23	3,035	39,854	120,265,680
8	2023-11-22	3,010	74,404	223,246,195
9	2023-11-21	3,020	435,900	1,318,007,620
10	2023-11-20	3,210	31,326	99,899,330
11	2023-11-17	3,165	40,489	127,916,065
12	2023-11-16	3,140	13,388	42,073,560
13	2023-11-15	3,130	30,837	96,627,715
14	2023-11-14	3,125	14,273	44,367,310
15	2023-11-13	3,125	21,985	68,454,845
16	2023-11-10	3,120	5,391	16,783,175
17	2023-11-09	3,125	17,885	55,825,950
18	2023-11-08	3,120	18,192	56,643,505
19	2023-11-07	3,095	10,413	32,308,365
20	2023-11-06	3,115	20,590	64,015,520
21	2023-11-03	3,080	16,371	50,474,550
22	2023-11-02	3,055	6,949	21,186,630
1개월 가중산술평균(A)		3,046		
1주일 가중산술평균(B)		3,011		
기산일 가중산술평균주가(C)		2,965		
A,B,C의 산술평균(D)		3,007	[(A)+(B)+(C)]/3	

기준주가[Min(C,D)]	2,965	(C)와 (D)중 낮은 가액
할인율		7.00%
증자비율		24.35%
예정발행가액	2,715	$\text{예정발행가} = \frac{\text{기준주가} \times (1 - \text{할인율})}{(1 + \text{증자비율} \times \text{할인율})}$ <p>(단, 호가단위 미만은 절상하며, 액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)</p>

③ 2차 발행가액 산정: 구주주 청약 개시일(2024년 01월 11일) 전 제3거래일(2024년 01월 08일)을 기산일로 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 7.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 2차 발행가액 = 기준주가 × 【1 - 할인율(7.0%)】

④ 확정 발행가액 산정: 확정발행가액은 ②의 1차 발행가액과 ③의 2차 발행가액 중 낮은 가액으로 합니다. 단, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제165조의6 및 증권의발행및공시등에관한규정 제5-15조의2, 「부동산투자회사법」 시행령 제15조에 의거하여, 1차 발행가액과 2차 발행가액 중 낮은 가액이 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가격보다 낮은 경우, 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가액을 확정발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 확정 발행가액 = MAX[MIN(1차 발행가액, 2차 발행가액), 청약일전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 70%]

⑤ 모집가액 확정공시에 관한 사항: 1차 발행가액은 2023년 12월 01일에 결정되고, 2023년 12월 04일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시될 예정이며, 확정 발행가액은 2024년 01월 08일에 결정되어 2024년 01월 09일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시될 예정입니다. 확정 발행가액은 당사의 인터넷 홈페이지(<http://www.maps1reit.miraeasset.com>)에 공고될 예정이며, 확정 발행가액 결정에 따라 정정 증권신고서가 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에 공시됩니다.

※ 일반공모 발행가액은 구주주 청약시에 적용된 확정 발행가액을 동일하게 적용합니다.

나. 조달금액

(단위 : 원)

구 분	금 액(원)
모집 또는 매출총액(1)	13,290,210,075
발행제비용(2)	200,343,081
순 수 입 금 [(1)-(2)]	13,089,866,994

(주1) 상기 금액은 **1차 발행가액 2,715원**을 기준으로 산정한 금액으로, 실제 발행제비용 금액은 상장 신청일 직전일 한국거래소에서 거래되는 당사의 보통주식 증가 등을 기준으로 확정되며, 유관기관 정책 등에 따라 변동될 수 있습니다.

(주2) 실권(미청약)이 발생하지 않은 것으로 가정하여 상기 발행제비용에 실권수수료는 미반영하였습니다.

(주3) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금과 차입금 조달 및 임차보증금 등을 활용하여 신규 편입 자산에 투자를 실행할 예정입니다. 공모자금 사용에 관한 자세한 내용은 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 8. 집합투자기구의 투자대상"을 참조하시기 바랍니다.

다. 발행제비용의 내역

(단위 : 원)

구분	금액	계산근거
발행분담금	664,510	모집총액의 0.005% (10원 미만 절사) (금융기관분담금 징수 등에 관한 규정 <별표3>)
인수수료	159,482,521	모집총액의 1.2% (잔액인수계약서)
추가상장수수료	1,340,000	추가상장 금액 30억원 초과 200억원 이하: [150만원 + (30억원 초과금액의 10억원당 21만원)] * (1/3) (10억원당 수수료율 산정시 10억원 미만의 금액은 올림) (유가증권시장 상장규정 시행세칙 <별표10>)
신주인수권증서 표준코드부여수수료	10,000	신주인수권증서(R) 건당 10,000원 (증권 및 관련금융상품 표준코드 관리기준 제15조의2)
발행등록수수료	1,000,000	1,000주당 300원(상한: 50만원/ 하한: 4천원) 신주인수권증서 및 보통주에 대하여 각 50만원 발생
등록면허세	19,580,420	증자 자본금의 0.40% (10원 미만 절사) (지방세법 제28조 제1항 제6호 가목 2))
지방교육세	3,916,084	등록면허세의 20% (10원 미만 절사) (지방세법 제151조 제1항 제2호)
기타	14,349,546	투자설명서 인쇄비, 우편비용 등 기타 제비용
합계	200,343,081	-

(주1) 상기 금액은 **1차 발행가액 2,715원**을 기준으로 산정한 금액으로, 실제 발행제비용 금액은 상장 신청일 직전일 한국거래소에서 거래되는 당사의 보통주식 증가 등을 기준으로 확정되며, 유관기관 정책 등에 따라 변동될 수 있습니다.

(주2) 기타비용은 예상금액으로 실제 지출금액과 차이가 발생할 수 있습니다.

4. 모집의 내용 및 절차

■ 유상증자 방식 적정 여부 검토

(1) 회사의 규제법령

당사는 부동산투자회사로 「부동산투자회사법」의 규제를 받는 회사입니다. 또한, 「부동산투자회사법」 제3조 제1항에 따른 주식회사이며, 제2항에 따라 「상법」의 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 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 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」의 적용을 받지 아니합니다.

「부동산투자회사법」

제49조의3 (공모부동산투자회사에 관한 특례)

- ① 공모부동산투자회사(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제19항의 사모집합투자거구에 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 제

186조까지(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 제206조까지의 적용을 받지 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 「상법」에 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 의하여서만 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 주식에 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.
- ③제339조와 제340조제1항, 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 제235조제1항에 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 당사 정관 제13조 제1항에 따라 당사는 이사회 결의로 신주를 발행할 수 있습니다.
또한 당사 정관 제13조 제2항에 따라 주주배정 방식의 증자가 가능합니다.

[정관]

제 13 조(신주인수권)

- ① 회사는 회사가 발행할 주식의 총수 범위 내에서 이사회 결의로 신주를 발행할 수 있다
- ② 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 그가 가진 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정받을 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 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만 회사는 「부동산투자회사법」에 따른 영업인가 또는 등록 전에는 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.
 1. 최저자본금준비기간(「부동산투자회사법」 제10조에 정의된 의미를 가지며, 이하 같음) 이내에 영업인가 또는 등록 신청 시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행하는 경우
 2. 제45조에 따른 자산의 투자·운용에 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적

을 달성하기 위하여 필요한 경우로 그 상대방에게 신주를 발행하는 경우

3. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제165조의6 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우

4. 신주 발행 당시 주주 전원이 동의하는 경우

④ 제2항 및 제3항에도 불구하고, 제12조에 따라 회사의 주권이 상장된 이후에는 발행주식총수의 100분의 40을 초과하지 않는 범위 내에서 제45조에 따른 자산의 투자·운용에 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우로 그 상대방에게 신주를 발행하는 경우 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 이 경우 상장 이전에 발행된 주식의 수는 위 한도에서 차감하지 아니한다.

(3) 주주배정 후 실권주 일반공모 방식 유상증자 선정 경위

당사는 상법상 주식회사이며, 상법상 주식회사가 그 성립이후에 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. 이에 당사는 주주 분들의 권익을 최대한 보장하는 방법의 유상증자를 진행하고자 하는 취지에서 주주를 배제하지 않는 주주배정 증자 방법을 선택하였습니다. 또한 주주의 신주인수권의 양도를 허용하여 구주주 청약에 참여하지 않더라도 신주인수권증서 양도를 통해 주주의 권익을 보호하고자 하였습니다.

아울러, 본 건 유상증자의 경우 대표주관회사인 NH투자증권(주)과의 잔액인수계약에 의한 주주배정후 실권주 일반공모 방식에 해당하여 초과청약이 가능하고, 당사는 투자회사에 대하여 「자본시장법」 제165조의2 제1항 제2호에 의거 투자회사에 대하여는 주권상장법인에 대한 특례 규정(「자본시장법」 시행령 제176조의8 제2항에 따른 20%를 초과하는 비율에 대한 초과청약 제한)을 적용받지 아니함에 따라 배정된 신주인수권증서에 대하여 100% 초과청약을 실시해 구주주청약 단계에서 실권이 발생할 경우 기존 주주들로 하여금 더 많은 신주 확보가 가능하도록 하여 지분율 희석을 최소화할 예정입니다. 또한, 주주 또는 일반청약자의 자율적인 출자 선택으로 인해 실권이 발생할 경우에도 잔액인수계약에 의하여 대표주관회사가 실권주를 인수하여 납입자금 전액이 보장됩니다. 이에 인수단이 잠재적인 실권주 인수에 대한 리스크를 보유하게 되어 주주 및 일반투자자의 리스크가 제한되며, 납입자금 미확보로 인한 발행회사의 사업 진행과 자금계획에 영향을 미칠 가능성이 제한한다는 점에서 주주배정후 실권주 일반공모 유상증자를 선정하였습니다.

(4) 발행가액 산정방법

「부동산투자회사법」 제18조에는 신주의 발행조건이 명시되어 있으며, 2020년 5월 9일자로 개정된 「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 기초

하여 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: 재무상태표에 나타난 금액에 의하는 방법

2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

이에 따라 2023년 11월 20일 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: 주주배정 후 실권주 일반공모

모집대상	주수(비율)	주당 모집가액	모집총액	비고
일반모집	-	-	-	-
주주배정	4,895,105주(100%)	2,715원	13,290,210,075원	-
우리사주배정	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-
합 계	4,895,105주(100%)	2,715원	13,290,210,075원	-

(주1) 주당 모집가액은 「부동산투자회사법」 제18조(발행조건) 및 「부동산투자회사법」 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였습니다.

(주2) 당사는 「부동산투자회사법」에 따라 임직원이 없는 서류상 회사이므로 우리사주조합이 결성되어 있지 않으며, 금번 유상증자는 우리사주조합 배정 물량이 없습니다.

(주3) 금번 유상증자는 판매회사인 NH투자증권(주)을 대표주관회사로하여 잔액인수방식으로 진행됩니다. 또한, 금번 주주배정 후 실권주 일반공모 후에도 청약되지 아니한 물량이 발생할 경우 인수계약서 상에 기재된 방법에 따라 NH투자증권(주)이 청약 미달분을 자기 계산으로 인수하게 됩니다.

▶ 구주주 1주당 배정비율 산출근거

구 분	상세내역
A. 보통주식수	20,100,000주
B. 우선주식수	-
C. 발행주식총수 (A+B)	20,100,000주
D. 자기주식수 및 자기주식신탁	-
E. 자기주식을 제외한 발행주식총수 (C-D)	20,100,000주
F. 유상증자 주식수	4,895,105주
G. 증자비율 (F/C)	24.35%
H. 구주주 배정주식수	4,895,105주
I. 구주주 1주당 배정주식수 (H/E)	1주당 0.2435375621주

(주1) 구주주의 청약단위는 1주로 하며, 구주주별 청약한도는 신주배정기준일 현재 주주명부에 기재된 소유주식 1주당 신주배정비율인 0.2435375621주를 곱하여 산정된 배정한도주식수(단, 1주 미만은 절사)와 초과청약한도 주식수(배정한도 주식 1주당 최대 1주, 단 1주 미만은 절사)를 합한 주식수로 하고, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

(i) 구주주 청약한도 = 배정한도 주식수 + 초과청약한도 주식수

(ii) 배정한도 주식수 = 보유주식수 x 신주배정비율(0.2435375621) (단, 1주 미만 절사)

(iii) 초과청약한도 주식수 = 배정한도 주식수 x 초과청약비율(100%) (단, 1주 미만 절사)

(2) 모집조건

항 목		내 용
모집 또는 매출주식의 수		4,895,105주
주당 모집가액 또는 매출가액	예정가액	2,715원
	확정가액	-
모집총액 또는 매출총액	예정가액	13,290,210,075원
	확정가액	-
청 약 단 위		1) 구주주 1주로 하며, 개인별 청약한도는 보유하고 있는 신주인수권증서와 초과청약가능 주식수(보유하고 있는 신주인수권증서 1주당 1주를 곱하여 산정된 수)를 합한 주식수입니다.
		2) 실권주 일반공모 일반공모주식의 1계좌당 최소 청약한도는 10주이며, 일반공모 청약자의 최대 청약주식수는 "일반공모 배정분"의 100%에 해당하는 주식수로 합니다. 일반공모 청약자의 최대 청약주식수를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.
		구분
		청약단위
		10주 이상 100주 이하 10주
		100주 초과 500주 이하 50주
		500주 초과 1,000주 이하 100주
		1,000주 초과 5,000주 이하 500주
		5,000주 초과 10,000주 이하 1,000주

			10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주
			50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주
			100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주
			500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주
			1,000,000주 초과		500,000주
청약기일	우리사주배정	개시일	-		
		종료일	-		
	구주주 (신주인수권증서 보유자)	개시일	2024년 01월 11일		
		종료일	2024년 01월 12일		
	일반모집 또는 매출	개시일	2024년 01월 16일		
		종료일	2024년 01월 17일		
청약증거금	주주배정(신주인수권증서)		청약금액의 100%		
	초과청약		청약금액의 100%		
	일반모집 또는 매출		청약금액의 100%		
납입기일			2024년 01월 19일		
배당기산일(결산일)			2023년 12월 01일		

(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 또는정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 유가증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 유가증권에 대한 투자는 전적으로 주주 및 투자자에게 귀속됩니다.

(주2) 실권주 일반공모의 청약한도는 실권주 일반공모 대상 주식의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

나. 모집의 절차

(1) 모집 일자 및 방법

구 분	일 자	매 체
신주발행(신주배정기준일)의 공고	2023년 11월 20일	1) 당사 인터넷 홈페이지 (https://www.maps1reit.miraeasset.com)
모집 또는 매출가액 확정의 공고	2023년 01월 09일	1) 당사 인터넷 홈페이지 (https://www.maps1reit.miraeasset.com)
실권주 일반공모 청약공고	2024년 01월 15일	1) 당사 인터넷 홈페이지 (https://www.maps1reit.miraeasset.com) 2) NH투자증권(주) 홈페이지 (http://www.nhqv.com)
실권주 일반공모 배정공고	2024년 01월 18일	1) NH투자증권(주) 홈페이지 (http://www.nhqv.com)

(주1) 실권주 일반공모 청약공고는 발행회사, 대표주관회사의 홈페이지에 게시하고 실권주 일반공모 배정공고는 대표주관회사의 홈페이지에 게시함으로써 개별통지를 갈음합니다.

■ 공모일정 등에 관한 사항

일자	증자절차	비고
2023년 11월 20일	신주발행 이사회결의	-
	증권신고서 제출	-
	신주발행 및 기준일 공고	당사 인터넷 홈페이지 (https://www.maps1reit.miraeasset.com)
2023년 12월 01일	1차 발행가액 확정	신주배정기준일 3거래일 전
2023년 12월 05일	권리락	-
2023년 12월 06일	신주배정기준일	주주확정
2023년 12월 18일	신주배정 통지	-
2023년 12월 26일~ 2024년 01월 02일	신주인수권증서 상장기간	5거래일 이상 거래
2024년 01월 03일	신주인수권증서 상장폐지	구주주 청약초일 5거래일간 전에 상장폐지되어 있어야함
2024년 01월 08일	확정 발행가액 산정	구주주 청약초일 3거래일 전
2024년 01월 09일	확정 발행가액 공고	당사 인터넷 홈페이지 (https://www.maps1reit.miraeasset.com)
2024년 01월 11일~ 2024년 01월 12일	구주주청약 및 초과청약	-
2024년 01월 12일	일반공모 청약 공고	1) 당사 인터넷 홈페이지 (http://www.maps1reit.miraeasset.com) 2) NH투자증권(주) 홈페이지 (http://www.nhqv.com)
2024년 01월 16일~ 2024년 01월 17일	일반공모 청약	-
2024년 01월 19일	주금납입 / 환불	-
2024년 02월 01일	신주의 유통개시(예정)일	유상증자 신주 추가상장(예정)일

(주1) 본 투자설명서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 정정요구 등에 따라 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 투자설명서의 효력 발생은 투자설명서의 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
구주주 (신주인수권증서 보유자)	특별계좌 보유자 (기존 "명부주주")	대표주관회사(NH투자증권(주)) 본 · 지정	2024년 01월 11일 ~ 2024년 01월 12일
	일반주주 (기존 "실질주주")	1) 주주확정일 현재 ㈜미래에셋엠스제1호위탁관리부동산투자회사 주식을 예약하고 있는 당해 증권회사 본 · 지정 2) 대표주관회사(NH투자증권(주)) 본 · 지정	
실권주 일반공모청약		대표주관회사 (NH투자증권(주)) 본 · 지정	2024년 01월 16일 ~ 2024년 01월 17일

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

2019년 9월 16일 전자증권제도가 시행되어, 주권 상장법인의 상장주식은 전자증권 의무전환대상으로 전자증권제도 시행일에 전자증권으로 일괄 전환되었습니다. 전자증권제도시행전까지 증권회사에 예탁하고 있는 실질주주 주식은 해당 증권회사 계좌에 전자증권으로 일괄 전환되었으며, 기존 명부주주가 보유한 주식은 명의개서대행기관이 개설하는 특별계좌에 발행되어 소유자별로 관리됩니다.

금번 유상증자시 신주인수권증서는 전자증권으로 발행됩니다. 주주가 증권사 계좌에 보유하고 있는 주식(기존 "실질주주" 보유주식)에 대하여 배정되는 신주인수권증서는 해당증권사 계좌에 발행되어 입고되며, 명의개서대행기관 특별계좌에 관리되는 주식(기존 "명부주주" 보유주식)에 대하여 배정되는 신주인수권증서는 명의개서대행기관 내 특별계좌에 소유자별로 발행 처리됩니다.

"특별계좌 보유자(기존 "명부주주")"는 명의개서대행기관에 '특별계좌'에서 '일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)'로 신주인수권증서를 이전 신청한 후 금번 유상증자 청약 참여 또는 신주인수권증서의 매매가 가능합니다.

"특별계좌 보유자(기존 "명부주주")"는 신주인수권증서의 "일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)"로 이전 없이 "대표주관회사"의 본·지점에서 직접 청약하는 방법으로도 금번 유상증자에 청약이 가능합니다. 다만 신주인수권증서의 매매는 명의개서대행기관 내 "특별계좌"에서 "일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)"로 신주인수권증서를 이전 신청한 후에만 가능하므로 이 점 유의하시기 바랍니다.

2) 초과청약 : 신주인수권증서 청약을 한 자는 신주인수권증서 청약 한도 주식수의 100%에 해당하는 물량을 추가로 청약할 수 있습니다.

3) 일반공모 청약 : 일반청약자는 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 규정에 의한 실명자이어야 하며, 청약사무 취급처에 실명확인증표, 소정의 청약서, 청약증거금을 제시하고 청약합니다. 일반 청약자의 청약시, 각 청약처 별로 다중청약은 가능하나, 한 개의 청약처에서 이중청약은 불가능하며, 집합투자기구 중 운용주체가 다른 집합투자기구를 제외한 청약자의 한개 청약처에 대한 복수청약은 불가능합니다. 또한 청약일 현재 청약취급사무처에 청약 가능한 위탁 계좌 보유 고객에 한하여 청약하실 수 있으며, 청약 종일까지 계좌 개설 후 청약이 가능합니다.

4) 청약은 청약주식의 단위에 따라 될 수 있으며, 1인당 청약한도를 초과하는 청약부분에 대하여는 청약이 없는 것으로 하고 청약사무 취급처는 그 차액을 납입일까지 당해 청약자에게 반환하며, 이 때 받은 날부터의 이자는 지급하지 않습니다.

5) 본 유상증자에 청약하고자 하는 투자자(「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.

6) 기타

- ① 일반공모 배정을 함에 있어 이중청약이 있는 경우에는 그 청약자의 청약 전부를 청약하지 아니한 것으로 봅니다. 단, 신주인수권증서 보유자가 보유한 신주인수권증서 수량에 따라 청약을 한 후 일반공모에 참여하는 경우에는 금지되는 이중청약이 있는 경우로 보지 않습니다.
- ② 1인당 청약한도(일반공모 청약자의 최대청약주식수)를 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 동법 시행령 제208조의4제1항에 따라 2023년 11월 21일부터 2024년 01월 08일까지 공매도를 하거나 공매도 주문을 위탁한 자는 금번 모집(매출)에 청약할 수 없으며, 이를 위반하여 주식을 취득할 경우 동법 제429조의3 제2항에 따라 과징금이 부과될 수 있습니다. 다만 모집(매출)가액의 공정한 가격형성을 저해하지 않는 경우로서 동법 시행령 제208조의4제2항 및 「금융투자업규정」 제6-34조에 해당할 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

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 현재 주주명부에 기재된 소유주식 1주당 신주배정비율인 0.2435375621주를 곱하여 산정된 신주인수권증서(단 1주 미만은 절사)와 초과청약가능 주식수(보유하고 있는 신주인수권증서 1주당 1주를 곱하여산정된 수)를 합한 주식수로 하되, 자기주식 및 자사주신탁등의 자기주식 변동으로 인하여 구주주의 1주당 배정 비율은 변동될 수 있습니다.

② 일반공모 청약자의 청약한도는 일반공모 총 공모주식 범위 내로 초과청약을 포함한 주주 배정 후 실권이 발생한 주식 수와 동일합니다. 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 간주합니다. 청약단위는 아래와 같습니다.

【청약주식별 청약단위】

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

(4) 청약결과 배정방법

1) 구주주 청약(신주인수권증서 청약) : 신주배정기준일(2023년 12월 06일 예정)
18:00 현재 주주명부에 등재된 구주주에게 본 주식을 1주당 0.2435375621주를 곱하여 산정된 배정주식수(단, 1주 미만은 절사함)로 하고, 배정범위 내에서 청약한 수량만큼 배정합니다. 단, 신주배정기준일 전 자기주식 및 자기주식신탁 등의 자기주식변동으로 인하여 1주당 배정주식수가 변동될 수 있습니다.

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

실권주 [= 구주주배정분 - 구주주청약분]

* 초과청약 배정 비율 = $\frac{\text{실권주}}{\text{초과청약 주식수}}$

(주1) 구주주 청약분은 신주인수권증서 보유자의 청약분을 의미합니다.

3) 일반공모 청약

구주주청약 및 초과청약 결과 발생한 실권주 및 단수주는 대표주관회사가 다음과 같이 일반에게 공모합니다.

(i) 일반공모에 관한 배정수량 계산 시 청약물량(대표주관회사의 각 청약처에서 일반공모 방식으로 접수를 받은 청약주식수를 의미한다.)에 대해서는 대표주관회사의 청약물량을 일반공모 배정분 주식수로 나눈 청약경쟁률에 따라 대표주관회사의 청약자에 배정하는 방식으로 합니다.

(ii) 일반공모에 관한 배정 시 대표주관회사의 청약물량이 일반공모 배정분 주식수를 초과하는 경우에는 청약경쟁률에 따라 5사6입을 원칙으로 안분 배정하여 잔여주식이 최소화되도록 합니다. 이후 최종 잔여주식은 최대청약자부터 순차적으로 우선 배정하되, 동순위 최대청약자가 최종 잔여 주식보다 많은 경우에는 대표주관회사가 합리적으로 판단하여 배정합니다.

(iii) 대표주관회사의 청약물량이 일반공모 배정분 주식수에 미달하는 경우, 청약주식수대로 배정합니다. 배정 후 발생하는 잔여주식은 대표주관회사의 인수 의무 한도주식수를 한도로 하여 자기계산으로 잔액인수합니다.

4) 금번 당사의 유가증권시장 상장을 위한 공모는 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조 제2호 나목에 의거, 동 규정에 의한 공모에 해당하지 않고 동조 제3호에서 정하고 있는 '기업공개'에 해당하지 않습니다. 따라서 금번 공모는 원칙적으로 「증권 인수업무 등에 관한 규정」에서 정하고 있는 공모 및 인수, 배정 등의 제반 사항을 따를 의무는 없습니다. 다만, 당사는 공모 및 인수, 배정절차에서 동 규정을 일부 참고하고자 하는바, 대표주관회사는 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제9조 제2항에 따라, 위 1)내지 3)에 따라 일반청약자에 대하여 배정하여야 할 주식의 25,000주(액면가 금 1,000원 기준) 이하이거나, 배정할 주식의 공모금액이 1억원 이하인 경우에는 일반청약자에게 배정하지 아니할 수 있으며, 잔여주식은 대표주관회사가 자기계산으로 인수합니다.

(5) 투자설명서 교부의무

▶ 2009년 2월 4일부터 시행된 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라, 동법 제 124조에 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 등에비추어 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 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. <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 이상을소유한 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 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.

1) 교부장소 : 대표주관회사의 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) 대표주관회사의 본점 및 지점에서 교부 3) 대표주관회사의 홈페이지나 HTS에서 교부	1) 우편송부시: 구주주 청약 초일인 2024년 01월 11일 전 수취가능 2) 대표주관회사의 본·지점: 구주주 청약 종료일(2024년 01월 12일)까지 3) 대표주관회사의 홈페이지 또는 HTS 교부: 구주주 청약 종료일(2024년 01월 12일)까지
일반청약자	아래 1) 및 2)를 병행 1) 대표주관회사의 본점 및 지점에서 교부 2) 대표주관회사의 홈페이지나 HTS에서 교부	1) 대표주관회사의 본·지점: 일반공모 청약 종료일(2024년 01월 17일)까지 2) 대표주관회사의 홈페이지 또는 HTS 교부: 일반공모 청약 종료일(2024년 01월 17일)까지

① 구주주 교부방법

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

② 일반청약자 교부 방법

- 원칙적으로 투자설명서는 상기의 교부장소에서 인쇄된 문서의 방법으로 교부합니다.
- 대표주관회사의 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 대표주관회사의 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 대표주관회사의 본 · 지점
- 2) 구주주 중 특별계좌보유자(기존 "명부주주") : 대표주관회사의 본 · 지점
- 3) 일반공모 청약자 : 대표주관회사의 본 · 지점

4) 기타

① 금번 유상증자의 경우, 본 투자설명서의 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 각 호의 요건을 모두 충족해야만 청약이 가능합니다.

② 구주주 청약시 대표주관회사 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. 초과 청약증거금이 있는 경우에는 이를 주금납입기일에 환불합니다.

대표주관회사는 청약자의 청약증거금을 납입기일에 하나은행 종로금융센터에 납입합니다.

(7) 주권 교부에 관한 사항

유상증자 신주 유통 개시(예정)일 : 2024년 02월 01일

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

(8) 신주인수권증서에 관한 사항

- 1) 금번과 같이 주주배정방식의 유상증자를 실시할 때, 주주가 소유하고 있는 주식수비율대로 신주를 인수할 권리인 신주인수권에 대하여 당사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제165조의6 제3항 및 「증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정」 제5-19조에 의거하여

주주에게 신주인수권증서를 발행합니다.

2) 금번 유상증자 시 신주인수권증서는 전자증권제도가 시행됨에 따라 별도의 실물 증서를 발행하지 않습니다. 개별 주주의 계좌에 입고되어 있는 주식(기존의 "실질주주"가 보유한 주식)에 대하여 배정되는 신주인수권증서는 해당 계좌에 발행되어 입고되며, 명의개서대행기관 특별계좌에 관리되는 주식(기존의 "명부주주"가 보유한 주식)에 대해 배정되는 신주인수권증서는 명의개서대행기관 내 특별계좌에 소유자별로 발행 처리됩니다.

3) 신주인수권증서 매매 등

신주인수권증서를 매매하고자 하는 주주는 신주인수권증서를 예탁하고 있는 증권회사에 신주인수권증서의 매매를 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 거래상대방 명의의 위탁자 계좌로 신주인수권증서의 계좌대체를 청구합니다. 위탁자 계좌를 통하여 신주인수권증서를 매수한 투자자는 그 수량만큼 청약할 수 있으며, 청약기일 내에 청약하지 않을 경우 그 권리와 효력을 상실합니다.

4) 신주인수권증서를 양수한 투자자의 청약방법

신주인수권증서를 증권회사에 예탁하고 있는 양수인은 당해 증권회사 점포 및 대표주관회사의 본점 및 지점을 통해 해당 신주인수권청약 한도 주식과 초과청약 한도 주식수에 대해 청약할 수 있으며 청약 기일내에 청약하지 않을 경우 그 권리와 효력을 상실합니다.

5) 당사는 금번 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자 관련 신주인수권증서의 상장을 한국거래소에 신청할 예정입니다. 동 신주인수권증서가 상장될 경우, 상장기간은 2023년 12월 26일부터 2024년 01월 02일까지 5거래일간으로 예정하고 있으며, 동 기간 중 상장된 신주인수권증서를 한국거래소에서 매매할 수 있습니다. 동 신주인수권증서는 2024년 01월 03일에 상장폐지될 예정입니다. (「유가증권시장상장규정」 제150조 "신규상장"에 따라 5거래일 이상 상장되어야 하며, 동 규정 제152조 "신주인수권증서의 상장폐지기준"에 따라 주주청약 개시일 5거래일 이전에 상장폐지 되어야 함.)

6) 신주인수권증서의 거래 관련 추가사항

당사는 금번 유상증자의 신주인수권증서를 상장신청할 예정인 바, 현재까지 관계기관과의 협의를 통해 확인된 신주인수권증서 상장시의 제반 거래관련 사항은 다음과 같습니다.

① 상장방식 : 전자등록발행된 신주인수권증서 전부를 상장합니다.

② 일반주주(기존 "실질주주")의 신주인수권증서 거래

구분	상장거래 방식	계좌대체거래 방식
방법	주주의 신주인수권증서를 전자등록발행하여 상장합니다. 상장된 신주인수권증서를 장내거래를 통하여 매수하여 증권사 계좌에 보유한 자는 그 수량만큼 청약할 수 있으며, 청약기일 내에 청약하지 아니하면 그 권리와 효력은 상실됩니다. 주주의 신주인수권증서는 전자등록발행되므로 실물 증서는 발행되지 않습니다.	신주인수권증서를 매매하고자 하는 주주는 위탁증권회사에 신주인수권증서의 매매를 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 거래상대방 명의의 위탁자 계좌로 신주인수권증서의 계좌대체를 청구합니다. 위탁자계좌를 통하여 신주인수권증서를 매수한 자는 그 수량만큼 청약할 수 있으며, 청약기일내에 청약하지 아니하면 그 권리와 효력은 상실됩니다.
기간	2023년 12월 26일부터 2024년 01월 02일까지	2023년 12월 18일(예정)부터 2024년 01월 04일까지

(주1) 상장거래: 2023년 12월 26일부터 2024년 01월 02일까지(5영업일간) 거래 가능합니다.

(주2) 계좌대체거래 : 신주배정통지(예정)일인 2023년 12월 18일(예정)부터 2024년 01월 04일까지 거래 가능합니다.
→ 신주인수권증서 상장거래 말일의 결제일인 2024년 01월 04일까지 계좌대체(장외거래) 가능하며, 그 이후부터는 신주
인수권증서의 청약권리 명세를 확정하므로 신주인수권증서의 계좌대체(장외거래)가 제한됩니다.
(주3) 신주인수권증서는 전자등록발행되므로 실물은 발행되지 않습니다.

③ 특별계좌 보유자(기존 "명부주주")의 신주인수권증서 거래 : 특별계좌 보유자(기존명부주주)의 경우 명의개서대리인의 특별계좌에서 일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)로 신주인수권증서를 이전 신청한 후 신주인수권증서를 매매하거나, 또는 청약에 참여하실 수 있습니다. 신주인수권증서의 매매는 명의개서대행기관의 특별계좌에서 일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)로 신주인수권증서를 이전 신청한 후 가능하지만, 청약은 신주인수권증서의 일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)로 이전 없이 대표주관회사의 본·지점에서 직접 청약이 가능합니다.

(9) 기타의 사항

1) 신주의 배당기산일

본 공모에 의해 발행되는 신주의 배당기산일은 2023년 12월 01일입니다.

2) 정보이용제한

대표주관회사인 NH투자증권(주)은 잔액인수계약의 이행과 관련하여 입수한 정보 등을 제3자에게 누설하거나 발행회사의 경영개선 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 11월 21일부터 2024년 01월 08일까지 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 투자설명서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정요구 등이 발생할 경우에는 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 투자설명서의 효력발생은 투자설명서의 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

[인수방법 : 잔액인수]

(단위 : 원)

인수인		인수주식 종류 및 수	인수금액	비고
대표주관회사	NH투자증권㈜	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수비율 : 100%	13,290,210,075원	인수수수료 : 모집총액의 1.2% 실권수수료 : 실권액의 3.0%

(주1) 모집총액 : 확정발행가액 X 유상증자 신주 수

(주2) 일반공모를 거쳐 배정 후에도 미 청약된 잔여주식 또는 청약 미달주식에 대하여는 대표주관회사가 자기계산으로 잔액인수하기로 합니다. 인수와 관련된 상세한 조건 및 내용은 잔액인수계약을 참고하시기 바랍니다.

(주3) 상기 인수금액은 예정 발행가액 기준입니다.

6. 상장 및 매매에 관한 사항

[추가 상장 예정 일정]

일자 (예정)	내용
2024년 01월 25일	추가상장 신청
2024년 02월 01일	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, 그 밖에 거래소가 인정하는 경우 관리종목으로 지정되거나 상장폐지될 수 있습니다.

또한 회사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해신주 상장 후 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.

당사의 경우 현재 사업계획으로는 1년간 매출액이 30억원을 하회할 가능성은 높지 않지만, 임차인의 임대차계약 해지 및 현행 규정의 변경으로 인한 관리종목 지정의 가능성을 배제할 수 없음에 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 미 제출
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 관리종 목으로 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 부과받은 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 경 우	· 상장 또는 상장폐지 심사과정에서 제출한 서류에 투자자 보 호와 관련하여 중요한 사항이 거짓으로 기재되어 있거나 누락 된 사실이 발견되어, 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기 업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보 호를 위하여 상장폐지가 필요하다고 인정되는 경우

제2부 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

(주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사
[펀드코드 : K5M301D71623(D7162)]

2. 집합투자기구의 연혁

가. 회사의 연혁

시기	내용
2019년 12월 12일	회사 발기설립(보통주식 300,000주, 자본금 3억원)
2019년 12월 20일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 신청
2020년 01월 06일	자산관리위탁계약 체결 (미래에셋자산운용(주))
	일반사무관리위탁계약 체결 (신한펀드파트너스(주))
	자산보관위탁계약 체결 (주국민은행)
2020년 02월 25일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 승인
2020년 02월 26일	대표주관회사 계약 체결 (미래에셋대우(주))
2020년 03월 24일	1차 유상증자(보통주식 5,700,000주 증자, 증자 후 자본금 60억원)
2020년 03월 24일	광고 센트럴푸르지오시티 상업시설 취득
2020년 04월 28일	회사 발기설립금 유상감자(보통주식 300,000주 감자, 감자 후 자본금 57억원)
2020년 07월 18일	2차 유상증자(보통주 : 14,400,000주)
2020년 07월 24일	상장 예비심사 완료
2020년 08월 05일	한국거래소 상장(보통주 : 20,100,000주)
2022년 05월 02일	자산보관위탁계약 체결 (NH투자증권(주))
2023년 08월 29일	(주)코크랩제47호위탁관리부동산투자회사 종류주 인수(10억원)

나. 회사의 본점 소재지 및 그 변경

본점소재지	비 고
서울특별시 종로구 종로33, Tower1, 12층(청진동, 그랑서울)	회사 설립

다. 경영진의 중요한 변동

일 자	변동내역	성명	비 고
-----	------	----	-----

2019.12.12	대표이사 기타비상무이사 기타비상무이사 감 사	김호식 나은경 이준구 이윤실	회사 설립
2022.02.24	대표이사	정상구	신임
2022.02.24	대표이사	김호식	사임
2023.02.23	기타비상무이사 기타비상무이사 감 사	나은경 이준구 이윤실	재선임

라. 최대주주의 변동

- 해당사항 없음

- 2023.05.31자 기준 최대주주는 '국민은행(미래에셋자산운용)'(주1)이며 3,177,608주를 보유하고 있습니다.

주1) '국민은행(미래에셋자산운용)'은 미래에셋자산운용 펀드 중 신탁업자가 국민은행인 다수 펀드의 당리츠 소유주식수 합산이며 세부펀드별 소유주식수는 주주명부상 확인할 수 없음

마. 상호의 변경

- 해당사항 없음

바. 회사가 화의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행중인 경우 그 내용과 결과

- 해당사항 없음

사. 회사가 합병 등을 한 경우 그 내용

- 해당사항 없음

아. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화

- 해당사항 없음

자. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

시 기	내 용
2020년 3월 24일	광고 센트럴푸르지오시티 상업시설 취득

차. 이사회 및 감사의 중요한 변동

변동일자	주총종류	선임		임기만료 또는 해임
		신규	중임(재선임)	

2019.12.12	발기인 총회	대표이사 김호식 기타비상무이사 나은경 기타비상무이사 이준구 감사 이윤실	-	-
2022.02.24	정기주총	대표이사 정상구	-	대표이사 김호식 (사임)
2023.02.23	정기주총	-	기타비상무이사 나은경 기타비상무이사 이준구 감사 이윤실	-

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 사채발 행에 관한 업무 8. 자산관리에 관한 일반적인 업무	계약체결일로부터 회사청산일까지
자산 보관 기관	NH투자증권(주)	1. 부동산의 보관 2. 증권의 보관 및 관리 3. 현금의 보관 및 관리 4. 해산(청산)관련 업무	
일반 사무 관리 회사	신한펀드파트너 스(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 회 사청산일까지

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, 이준용
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	https://investments.miraeasset.com
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	최종학력 (전공)	주요경력	비고
박준태	플로리다주립대 석사 (부동산학)	- KT Estate - 미래에셋자산운용(주)	본부장
성정환	UC버클리대학교 학사 (경제학)	- 하나대체투자자산운용 - 미래에셋자산운용(주)	팀장
안중혁	한양대학교 석사 (부동산자산관리)	- (주)젠스타 - (주)코람코자산신탁 - 미래에셋자산운용(주)	선임 매니저
김영환	Baruch College, New York 석사 (회계학)	- Baron&Baron LLP - 삼일회계법인 - 미래에셋자산운용(주)	매니저
김지욱	서울대학교 학사 (경제학)	- 한국투자증권(주) - 미래에셋자산운용(주)	매니저
정재우	서강대학교 학사 (경영학)	- 미래에셋자산운용(주)	매니저

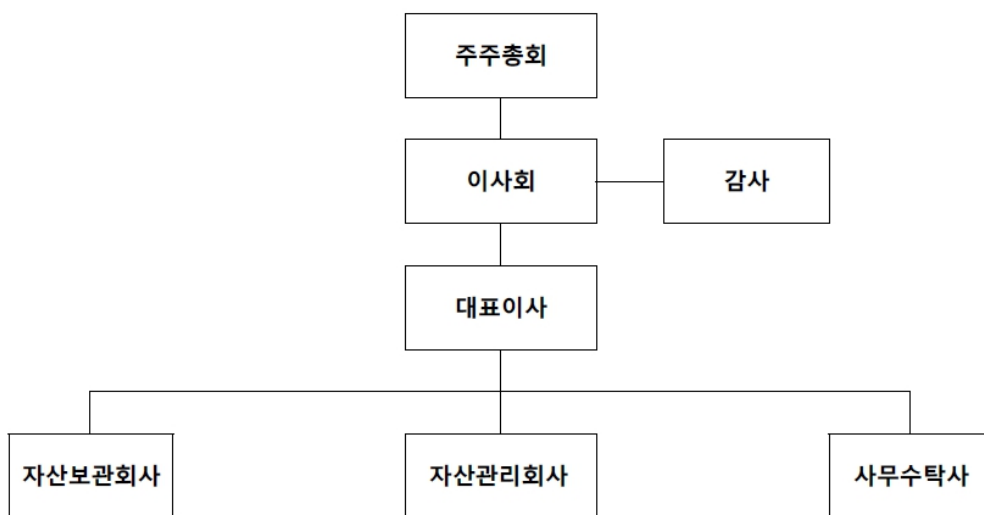
주1) 상기 인력은 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력에 해당합니다.

6. 집합투자기구의 구조

가. 지배구조 현황

당사는 위탁관리부동산투자회사로서 상근직원을 둘 수 없는 명목상 회사입니다. 부동산투자회사는 「부동산투자회사법」상 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두어야하고 그 역할과 권한이 「부동산투자회사법」 및 당사의 정관에 명시되어 있으며, 이러한 주주총회와 이사회 의사결정과 감시를 통해 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획입니다.

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



나. 이사회에 관한 사항

(1) 이사회 구성

직 책	성명	주 요 경 력
대표이사	정상구	(주)젠스타메이트
이사	이준구	법무사 이준구 사무소
이사	나은경	법무사 이준구 사무소

감사	이윤실	상지회계법인
----	-----	--------

(2) 이사회 권한

당사 정관에 따른 이사회 권한 사항은 다음과 같습니다.

제35조(대표이사 및 이사의 직무)

- 대표이사는 회사를 대표하고 업무를 총괄한다.
- 이사는 대표이사를 보좌하고, 이사회에서 정하는 바에 따라 이 회사의 업무를 분장집행하며, 대표이사 유고 시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다.
- 이사는 회사에 현저하게 손해를 미칠 염려가 있는 사실을 발견한 때에는 즉시 감사에게 이를 보고하여야 한다.
- 이사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무 및 자산 상황에 관한 보고를 요구할 수 있다.
- 이사는 재임 중 뿐만 아니라 퇴임 후에도 업무상 지득한 회사의 영업상 비밀을 누설해서는 안 된다.

제38조(이사의 결의사항)

- 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
- 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
- 차입 및 사채발행에 관한 사항
- 주주총회의 소집에 관한 사항
- 자산관리회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
- 사무수탁회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
- 판매회사와의 판매위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
- 신주발행에 관한 사항
- 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주 배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항
- 회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항
- 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항
- 이사회의 승인을 요하는 부동산 매매거래
- 용역대금 3억원 이상의 용역계약 체결
- 재무제표 등의 승인에 관한 사항
- 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

제39조(이사의 결의방법)

- 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.
- 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 출

석한 것으로 본다.

- 이사회회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.

제41조(이사회회의 의사록)

- 이사회회의 의사의 안건, 경과요령, 그 결과, 반대하는 자와 그 반대이유를 기록한 의사록을 작성하고 회의에 출석한 이사 및 감사가 기명날인 또는 서명하여 회사의 본점에 이를 비치한다.

다. 감사 및 준법감시인에 관한 사항

인원수	상근 여부	선임시기	관련법상 자격요건 충족여부	비고
1명	비상근	2019년 12월	부동산투자회사법 제14조의2 및 정관 제32조 충족	공인회계사

당사의 감사의 권한 내용 「부동산투자회사법」 및 '정관 36조(감사의 의무)'에서 규정하고 있으며 이에 대한 구체적인 사항은 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」 제133조제

3항에 따른 특별관계자를 말한다. 이하 같다)

2. 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사로부터 계속적으로 보수를 지급받고 있는 사람

3. 이사로서의 중립성을 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 판명된 경우에는 당연히 해임된다.

④ 제3항에 따라 해임된 이사가 해임 전에 관여한 행위는 효력을 잃지 아니한다.

⑤ 이사의 직무에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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 제14조제3항부터 제5항까지의 규정을 준용한다.

제14조의3 (법인이사 및 감독이사의 선임)

① 위탁관리 부동산투자회사는 제22조의2에 따라 해당 위탁관리 부동산투자회사의 자산 투자·운

용 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.

제14조의6 (감독이사의 자격)

① 감독이사에 대하여는 제14조제1항부터 제4항까지의 규정을 적용한다.

② 감독이사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 사람이어야 한다.

1. 해당 부동산투자회사의 발기인
2. 해당 부동산투자회사의 이사가 다른 법인의 이사로 있는 경우 그 법인의 상근 임직원인 사람
3. 해당 부동산투자회사의 회계감사인
4. 그 밖에 감독이사로서의 중립성을 훼손할 우려가 있는 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람

③ 감독이사 중 1명 이상은 「공인회계사법」에 따른 공인회계사로서 제14조의2제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 사람이어야 한다.

[정관]

제36조 (감사의 직무)

①감사는 이사의 직무의 집행을 감사한다.

②감사는 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.

③감사는 이사가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관에 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체 없이 이사회에게 보고하여야 한다.

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

라. 주주총회에 관한 사항

(1) 주주총회 보통결의사항(정관 제26조)

다음 각 호의 사항은 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식 총수의 4분의 1이상의 승인에 의해 채택됩니다. 단, '주주총회 결의사항'을 정하고 있는 「부동산투자회사법」, 「상법」 등 관련 법령이 개정된 경우 그 시행일부부터는 개정된 규정의 적용을 받습니다.

1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.
2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
3. 총 자산의 30%를 초과하는 자산을 취득·처분하는 계약 등 부투법 제12조 제1항 제3호에 따른 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항. 다만, 총 자산의 30%를 초과하는 자산을 취득·처분하는 경우라도 주주총회의 승인을 받은 사업계획서에 이미 보고한 내용과 동일한 조건으로 체결하는 계약은 제외.
4. 이사 및 감사의 선임, 연임에 관한 사항

5. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
6. 배당에 관한 사항
7. 기타 이사회가 부의한 사항
8. 회사가 제12조에 따라 상장한 경우 제45조 제2항 제2호의 거래
9. 기타 상법 등 관련 법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항

(2) 주주총회 특별결의사항(정관 제26조)

다음 각 호의 사항은 출석한 주주의 의결권의 3분의 2이상의 수와 발행주식 총수의 3분의 1이상의 승인에 의해 채택됩니다. 단, '주주총회 결의사항'을 정하고 있는 「부동산투자회사법」, 「상법」 등 관련 법령이 개정된 경우 그 시행일부부터는 개정된 규정의 적용을 받습니다.

1. 회사 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(준립기간을 정한 경우, 그의 만기에 따른 해산을 제외함)
6. 다른 부동산투자회사와의 합병
7. 회사의 분할 또는 분할합병
8. 영업의 전부 또는 중요한 일부의 양도
9. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 회사의 영업 전부 또는 일부의 양수
10. 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
11. 회사의 발행예정주식총수의 변경
12. 이사 및 감사의 해임
13. 준립기간의 변경
14. 부동산의 현물출자에 관한 사항
15. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적?대상?범위 등 부투법 시행령 제9조에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
16. 제45조 제2항 제2호(단, 회사가 제12조에 따라 상장한 경우 제1항의 결의에 의함), 제3호 및 동조 제4항 제6호에 해당하는 거래
17. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
18. 기타 상법, 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)

7. 집합투자기구의 투자목적

가. 회사의 사업목적

당사는 부동산투자회사법 제2조 제1호에 의거하여 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 받고 2019년 12월 12일에 설립된 위탁관리부동산투자회사로서, 동법에 의거하여 그 자산을 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의투자·운용과 관련된 업무(이에 부수하는 업무를 포함함) 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 헤지 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.

[정관]

제2조(목적)

회사는 「부동산투자회사법」(이하 “부투법”이라 한다) 제2조 제1호 나목의 위탁관리부동산투자회사로서, 그 자산을 부투법 등 관련 법령에 따라 다음 각 호의 1에 해당하는 방법으로 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.

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 예금을 포함한다)

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

8. 집합투자기구의 투자대상

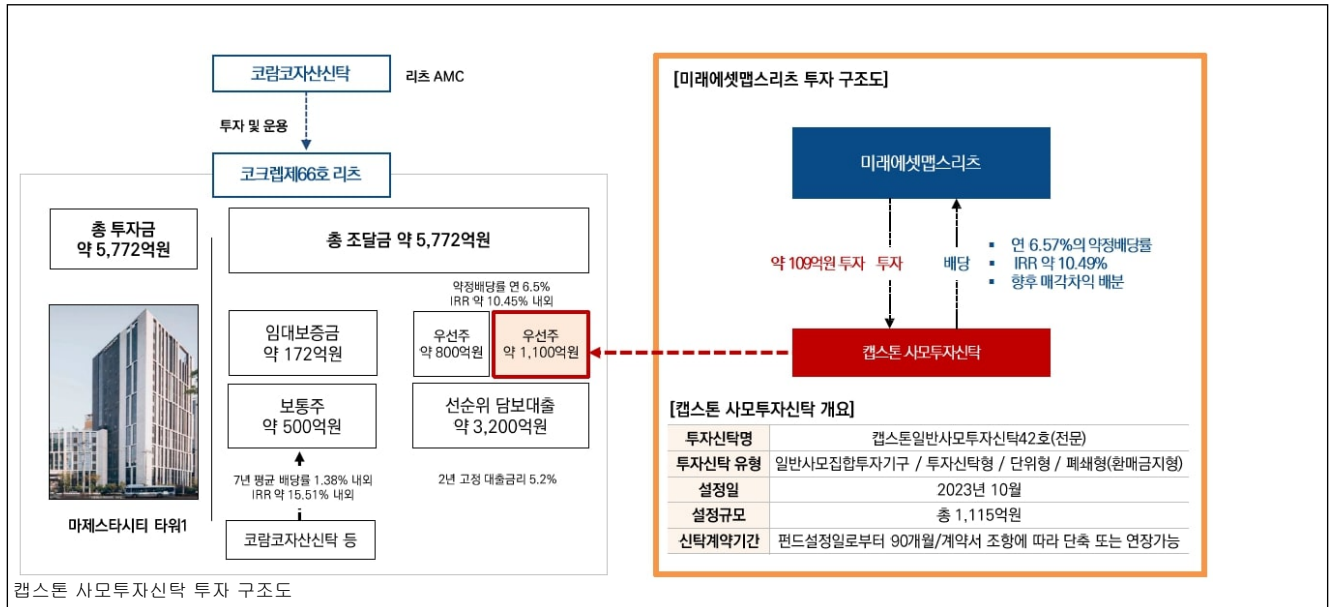
가. 투자대상

(1) 투자자산 개요

회사는 금번 공모 청약을 통해 약 **133억원**을 모집, (주)코크랩제66호위탁관리부동산투자회사

(이하 "코크렙66호리츠") 우선주 1,100억에 투자하고 있는 캡스톤일반사모투자신탁42호(이하 "코크렙42호펀드") 수익증권을 취득할 예정입니다.

취득할 수익증권에 대한 투자 구조도는 아래와 같습니다.



코크렙66호리츠는 공모예외기관의 모집 활성화를 위해 부동산펀드를 활용한 재간접 구조를 선택하였으며, 캡스톤42호펀드의 연간 운용보수는 NH투자증권이 별도 부담할 예정입니다.

상기 구조 및 투자 비율, 약정배당률 등은 관련 업체와의 협의 및 향후 시장 상황에 따라 변동될 수 있습니다.

투자대상 자산 매입 완료 후 개략적인 당사의 투자구조는 아래와 같습니다.



- 주) 상기 구조도는 실제 투자구조를 이해하기 쉽도록 도식화한 것입니다. 상기 구조 및 투자 비율 등은 관련 업체와의 협의에 따라 변동 가능합니다.
- 주) 기존 투자자산인 광고 센트럴푸르지오 및 강남KG타워의 투자금액은 제7기 반기 말 ('23.08) 기준 재무제표 상 금액을 기준으로 합니다.

코크렙66호리츠의 투자대상 부동산은 서울시 서초구 서초대로38길 12번지에 위치한 마제스타시티 타워1(이하 "본건 부동산")입니다. 본건 부동산은 연면적 1.4만평, 지하7층 ~ 지상 17층 규모의 프라임 오피스 빌딩으로서 해당 자산이 속한 마제스타시티는 총 연면적 4.4만 평규모의 대형 복합시설로 업무시설 2개동과 공동주택 및 판매시설로 구성되어 있습니다.

[마제스타시티 개요]

자산명	마제스타시티 타워1 (본건 부동산)	마제스타시티 타워2	마제스타시티 (전체)
소재지	서울시 서초구 서초대로 38길 12		
용도지역	준주거지역, 제1종지구단위계획구역		
준공연도	2017년 6월		
대지면적	5,433.68㎡ (1,643.69평)	4,172.67㎡ (1,260.23평)	15,957.4㎡ (4,827.11평)
연면적	46,580.84㎡ (14,090.70평)	36,189.43㎡ (10,947.30평)	147,912.05㎡ (44,743.40평)

건축면적	2,515.17㎡ (760.84평)	1,445.36㎡ (437.22평)	7,570.46㎡ (2,290.06평)
전용률	48.41%	48.03%	47.44%
주용도	업무시설, 판매시설 등	업무시설, 판매시설 등	업무시설, 공동주택, 판매시설 등
규모	B7 ~ 17F	B7 ~ 17F	업무시설 B7~17F 공동주택 B7~22F
승강기	9대 (승객용 6대, 비상용 3대)	6대 (승객용 5대, 비상용 1대)	24대
총 주차대수	357대	278대	1,445대
전경	 <p style="text-align: center; color: red;">마제스타 시티</p>		

이 중 본건 부동산 마제스타시티 타워1은 크래프톤, 녹십자, 넥슨게임즈, 올림푸스한국 등 다수의 우량 임차인이 임차중에 있습니다. GBD 핵심 업무축에 위치, 판교 등 IT 전문 단지 등과 인접해있다는 지리적 이점 등으로 인해 IT 및 게임 업체의 임차 선호도가 높은 자산입니다.

[마제스타시티 타워1]

구분	내용
주소	서울시 서초구 서초대로38길 12
준공년도	2017년 6월
용도지역	준주거지역
주용도	업무시설, 판매시설 등
대지면적	5,433.68㎡ (1,643.69평)
연면적	46,580.84㎡ (14,090.70평)
전용률/천정고	48.41% / 2.75M
구조	철골철근콘크리트 구조
규모	B7층 ~ 17층
주차대수	357대 (옥내자주식)
전경	 <p>마제스타시티 타워1_1</p>

본건 부동산 자산 임차인의 규모와 신용등급을 고려해 볼 때 임대료 미납 내지 지연 등으로 인해 배당을 위한 현금 흐름이 불안정해질 가능성은 낮은 것으로 사료됩니다. 크래프톤(테라, 배틀그라운드 등 게임 제작사)은 시가총액 약 9조 4,113억원(23.06기준), 임직원수 1,796명(23.06기준), GC녹십자(혈액제제, 백신 등 판매 제약회사)는 시가총액 1조 3,441억원

(23.06기준), 임직원수 2,329명(23.06기준), 신용등급 A+ (안정적)[한기평,나신평], 넥슨게임즈(서든어택, 블루아카이브 등 게임 제작사) 시가총액 1조 4,901억원(23.06기준), 임직원수 1,216명(23.09기준)으로 임대료 납부를 위한 충분한 규모와 능력을 보이고있습니다.

주요 임차인별 임차 면적, 가중평균 잔여 임차기간(WALE)은 아래와 같습니다.

[주요 임차인 별 WALE]

임차인명	임대(평)	비중(%)	가중평균 잔여 임차기간 (WALE)	임차중인 총수
크라프트톤	6,205.30	44.0%	3.31	6,7,8,9,11층
녹십자	2,325.21	16.5%	4.11	4,5층
넥슨게임즈	1,762.38	12.5%	4.11	15,16,17층
올림푸스	1,039.28	7.4%	3.78	3층
기타	2,758.55	19.6%	2.84	-
계	14,090.72	100.0%	-	-



인근 교통 개발 사업

- 신분당선(신사~용산) 서북부 노선 연장('30년 완공 예정)
- 경부간선도로(양재IC~한남IC) 지하화 사업('33년 완공 예정)
- 수도권 광역 급행 철도 GTX-C 노선 구축('28년 완공 예정)



한편, 본건 부동산은 GBD 핵심 업무축과 강남 녹지축이 교차하는 곳에 위치해있어 임차 수요가 높습니다. 인근 주요 개발 계획으로 서리풀지구단위계획구역 개발(정보사부지개발), 롯데칠성부지 개발, 코오롱 스포렉스부지 개발 등이 있습니다. 특히 서리풀지구단위계획구역 국군정보사령부 부지는 대형 첨단산업 연구시설 및 사옥 단지로 조성될 예정으로 본건 부동산 가치 상승에 긍정적 영향을 줄 것으로 기대됩니다.

사업명	서리풀 지구단위계획구역 개발	롯데칠성 부지 개발	코오롱 스포렉스 부지 개발
-----	-----------------	------------	----------------

전경			
	서리풀 지구단위계획구역 개발	롯데칠성 부지 개발	코오롱 스포렉스 부지 개발
사업 개요	친환경 첨단 비즈니스 허브 조성 계획	서초로 지구단위계획구역 안에 위치한 롯데칠성 물류창고 부지개발 계획	서초로 지구단위계획구역 안에 위치한 코오롱 스포렉스 부지 복합업무시설 조성 계획
대지 위치	서초구 서초동 1005-9 일원 (옛 국군정보사령부 부지)	서초구 서초동 1322-1 일원	서초구 서초동 1324 일대
대지 면적	약 97,000㎡ (약 29,300평)	약 43,438㎡ (약 13,140평)	8,900㎡ (약 2,692평)
공사 기간	2024년 하반기 착공 예정	미정	미정
사업비	약 2조 8,000억원	약 1조 2,389억원	미정
주요 용도	업무시설, 판매시설, 문화 및 집회시설	업무시설, 관광숙박시설 예정	업무 중심 복합시설, 스포츠 콤플렉스물 예정



(2) 자금 조달 및 사용 계획

당사는 금번 유상증자 자금으로 코크렘66호리츠의 우선주에 투자하고 있는 캄스톤42호펀드 수익증권을 취득할 예정입니다. 코크렘66호리츠는 마제스타시티 타워1을 자산으로 편입하

고 있는 위탁관리부동산투자회사입니다. 당사의 본 건 유상증자 시점의 자금 조달 및 사용 계획은 아래와 같습니다. 다만, 금번 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자의 청약결과에 따라 납입금이 변경될 수 있으며 최종 거래 시점 제반 비용의 변동으로 인해 세부 금액은 다소 변동될 수 있습니다.

[공모자금 조달 및 사용 예정내역]

(단위 : 백만원)

구 분	내 역	금 액	비 고
자금 사용	부동산 관련 증권 취득금액	10,890	캡스톤42호펀드 수익증권 매입금액
	취득부대비용	277	매입보수, 등기 및 관련제비용, 예비비 등
	예비 현금	2,124	-
	총계	13,290	-
자금 조달	유상증자	13,290	금번 유상증자 모집 금액
	총계	13,290	-

- 주1) 상기 유상증자 모집 금액은 납입기준 모집금액이며 청약 결과에 따라 변동될 수 있습니다.
- 주2) 시장 상황 변동에 대비하기 위하여 취득금액의 약20%수준의 예비 현금을 설정하였으며, 동 예비 현금은 향후 배당 재원으로 활용될 수 있습니다.

금번 유상증자를 통한 신규자산 편입 후 당사의 재무제표 요약 및 유상증자 전,후 당사 재무 상황은 아래와 같습니다.

[신규자산 편입 전,후 재무제표 요약]

(단위 : 백만원)

신규자산 편입 전				신규자산 편입 후			
자산		부채 및 자본		자산		부채 및 자본	
현금및현금성자산	6,458	장기차입금 (선순위담보대출)	150,118	현금및현금성자산	8,582	장기차입금 (선순위담보대출)	150,118
투자부동산 (광고 센트럴푸르지오)	281,869	기타부채	53,636	투자부동산 (광고 센트럴푸르지오)	281,869	기타부채	53,636
비유동금융자산 (지분증권 등)	1,000	납입자본 (보통주자본금 및 자본잉여금)	93,922	비유동금융자산 (지분증권 등)	11,966	납입자본 (보통주자본금 및 자본잉여금)	107,012
기타자산	32	이익잉여금(결손금)	(8,318)	기타자산	32	이익잉여금(결손금)	(8,318)
자산총계	289,359	부채및자본총계	289,359	자산총계	302,448	부채및자본총계	302,448

- 주1) 상기 신규자산 편입 후 자산, 부채, 자본 내역은 금번 유상증자 모집예정 금액인133억원이 전액 청약 완료됨을 가정하였으며, 청약 결과에 따라 신규 자산 편입 후 자산, 부채, 자본 내역이 변동될 수 있습니다.

[유상증자 전,후 당사 주요 재무제표]

(단위 : 백만원)

구분	제 7 기 반기말	유상증자	유상증자 후
자산총계	289,359	13,090	302,448

부채총계	203,754	-	203,754
자본총계	85,604	13,090	98,694
자본금	20,100	4,895	24,995
자본잉여금	73,822	8,195	82,017
이익잉여금(결손금)	(8,318)	-	(8,318)
부채비율	238.02%	-	206.45%
발행주식총수(주)	20,100,000	24,995,105	24,995,105
증가주식수(주)	-	4,895,105	4,895,105

(3) 투자 대상 세부사항

1) 집합투자기구 상세 (캡스톤42호펀드)

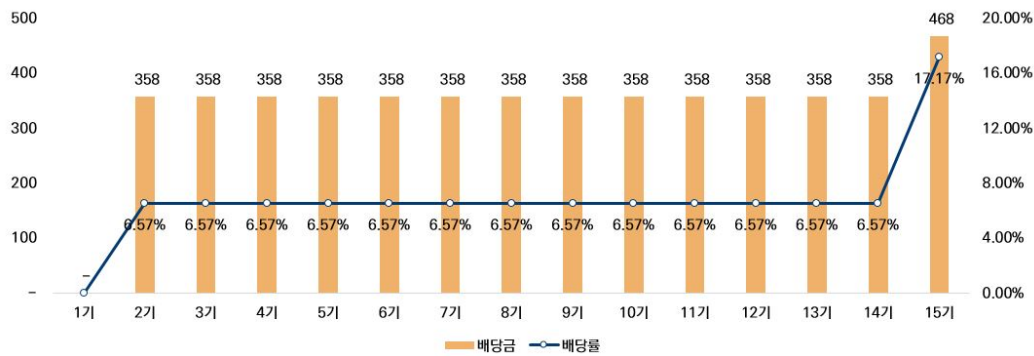
당사 투자대상 부동산펀드인 캡스톤42호펀드는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의거하여 2023년 10월 설정된 투자신탁형 일반사모집합투자기구(전문투자자대상)입니다.

항목	내용
명칭	캡스톤일반사모투자신탁42호
종류 및 형태	부동산투자신탁, 폐쇄형, 사모형
설정일	2023년 10월
투자대상 부동산	- '㈜코람코자산신탁'에서 설립하는 '㈜코크렙66호위탁관리부동산투자회사'(이하 "코크렙66호리츠") 발행 우선주 1,100억원 - 코크렙66호리츠는 '서울시 서초구 서초대로38길 12 소재 '마제스타시티 타워1'을 매입하여 운용 중임
존속기간	- 펀드설정일로부터 90개월 - 신탁계약서에서 정하는 바에 따라 단축 또는 연장 가능
결산월	- 1기: 최초설정일로부터 2023년 12월 31일까지 - 2기 이후: 1기 이후 매 6개월
설정액	총 1,115억원
펀드 수익자 구성	㈜미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 : 109억원 내외(펀드 지분율 약 10.00%) 등

캡스톤42호펀드의 각 기별 예상 수익률은 다음과 같으며, 당사가 캡스톤42호펀드 수익증권에 109억원 투자 시 7년 평균 분배율은 6.71%, IRR은 10.49% 수준이 예상됩니다.

[캡스톤42호펀드 예상 수익률]

(단위 : 백만원, %)



주1) 매입할인율 1% 적용 및 당사의 제반 수수료 차감 전 기준 배당금 및 배당률로, 관계 업체와의 협의 및 향후 시장 상황에 따라 변동될 수 있습니다.

미래에셋맵스리츠는 캡스톤42호펀드를 설정함에 따라 발생하는 연간 1억원에 대한 운용보수를 부담하지 않습니다. 이에 대한 사유는 다음과 같습니다. 캡스톤42호펀드 설정액 1,115억원 중 1,100억원은 투자자들이 코크렙제66호리츠에 납입한 투자 원본에 해당하고, 나머지 15억원은 연간 발생하는 펀드 운용보수(연 1억, 7년 운영기간 총 7억 예상) 및 예비비 목적으로 캡스톤42호펀드 수익증권 매도인 측에서 부담한 비용이기 때문입니다.

또한, 코크렙66호리츠 약정 배당률이 6.5%임에도 캡스톤42호펀드의 예상 고정 분배율이 6.57%인 사유는 다음과 같습니다. 당사는 캡스톤42호펀드 수익증권 매도인과 협의를 통해 1% 할인된 가격으로 펀드 수익증권을 매수하기로 하였으며, 이에 따라 108.9억원을 투자하면서도 펀드 총 설정좌수의 10%에 해당하는 111.5억좌를 취득할 예정입니다. 이는 배당률의 상승 효과를 가져옵니다. 기초자산인 코크렙66호리츠로부터 수취하는 예상 배당금은 약 71.5억원(1,100억원 × 6.5%)이며, 당사의 펀드 투자 지분은 10%이기에 약 7.15억원을 분배받습니다. 따라서, 캡스톤42호펀드로부터의 분배율이 6.57%로 상승하는 것입니다. (7.15억원 / 108.9억원)

7년 평균 분배율이 6.71%로 기존 분배율인 6.57%보다 높은 사유는 108.9억원을 투자하였음에도 펀드 만기 시 정산받는 금액은 액면금액인 110억원이기 때문입니다. 실투자금액 대비 1.1억원을 추가로 수취하는 효과가 있는 것입니다. 상기 '캡스톤42호펀드 예상 수익률' 그라프에서 해당 내용을 확인할 수 있으니 참고 부탁드립니다.

2) 부동산투자회사 상세 (코크렙66호리츠)

당사 투자대상 리츠인 코크렙66호리츠는 「부동산투자회사법」에 의거하여 2023년 7월 설립된 위탁관리부동산투자회사입니다.

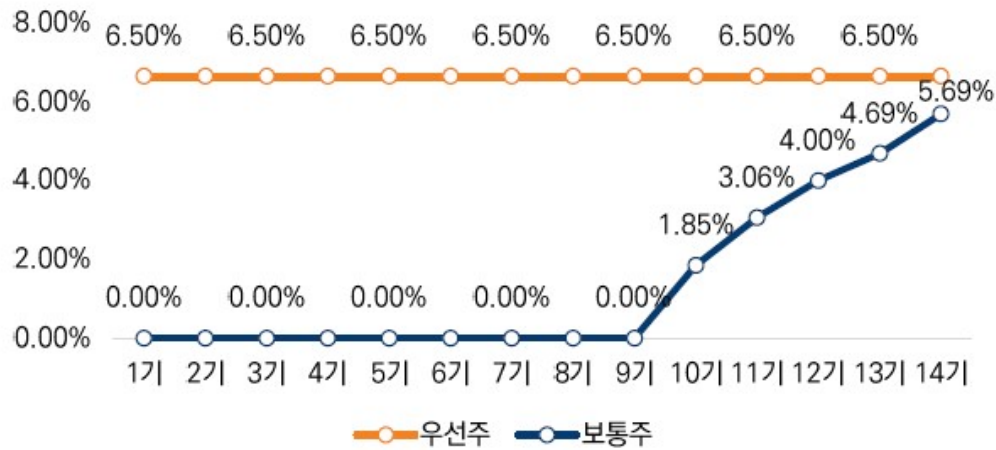
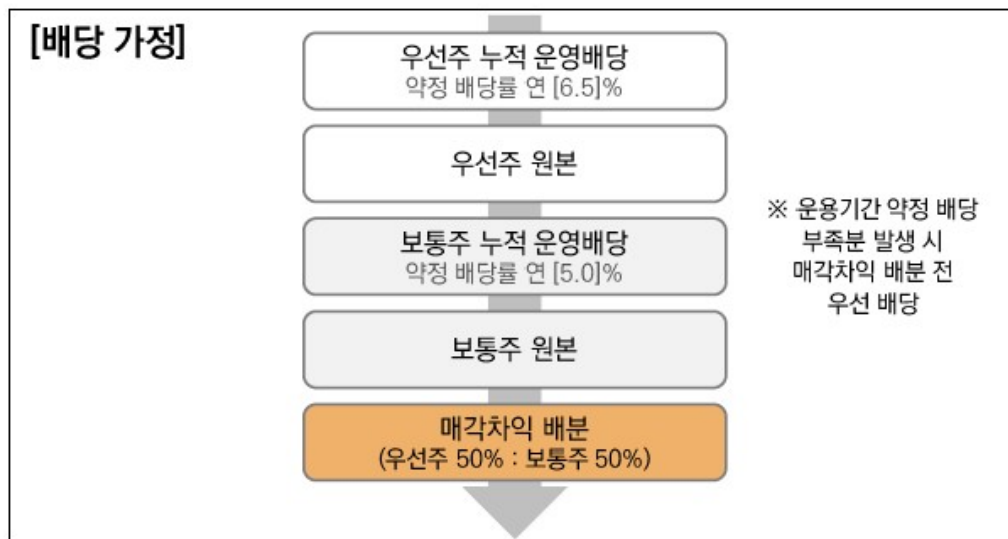
항목	내용
명칭	주식회사코크렙제66호위탁관리부동산투자회사
종류 및 형태	위탁관리부동산투자회사, 사모형(공모예외기관 50% 이상 지분 출자)
설립일	2023년 7월
모집금액	총 2,400억원: 보통주 500억원, 우선주 1,900억원

투자대상 부동산	'서울시 서초구 서초대로38길 12 소재 '마제스타시티 타워1'을 매입하여 운용할 계획
운용기간	7년(2023년 10월 ~ 2030년 9월)
약정 배당률	우선주: 6.5% (누적적 고정 우선 배당) 보통주: 5.0% (운용기간 약정 배당 부족분 발생 시 매각차익에서 우선 배당)
매각차익 분배비율	우선주: 50% 보통주: 50%
결산월 및 이익배당	6개월 단위 결산 및 매 6개월 단위 분배
리츠 주주 구성	우선주 : 캡스톤42호펀드(약 45.83%) 등 보통주 : (주)코람코자산신탁(약 12.5%) 등

주1) 상기 우선주와 보통주의 배당률은 약정 기준이므로 실현 배당률은 향후 시장상황, 운영상황 등에 따라 변동 가능성 있음

코크렘66호리츠 우선주 및 보통주의 각 기별 예상 수익률 및 배당 가정은 다음과 같습니다.

[코크렘66호리츠 예상 수익률 및 배당가정]



주1) 상기 우선주와 보통주의 배당률은 약정 기준이므로 실현 배당률은 향후 시장상황, 운영상
황 등에 따라 변동 가능성 있음

3) 기초 자산 상세

① 임대차 주요내용

본건 부동산의 주요 임차인은 크래프톤(44.0%), 녹십자(16.5%), 넥슨게임즈(12.5%) 등입니
다. 주요 임대차계약 내용은 아래와 같습니다.

구 분	내 용
임차인	크래프톤
임차인 신용등급	-
임대차목적물	6,205.30평 임대가능면적 전체

계약기간	13층: 2019년 10월 ~ 2024년 04월 (4.5년) 11층: 2019년 05월 ~ 2024년 04월 (5년) 9층 : 2020년 05월 ~ 2025년 09월 (5.5년) 7~8층: 2022년 12월 ~ 2027년 11월 (5년) 6층: 2023년 05월 ~ 2028년 04월 (5년) 2층: 2021년 11월 ~ 2027년 08월 (6년)
임대차보증금	총 8,506,245,430원
임대료	매월 총 861,972,768원 (매년 3% 인상)
기타사항	Rent Free 있음

출처: 법무법인 태평양 법률실사보고서, 코람코자산신탁 Information Memorandum

구 분	내 용
임차인	녹십자 (홀딩스, 의료재단)
임차인 신용등급	A+(안정적) [한신평, 한기평, 나신평]
임대차목적물	2,325.21평 임대가능면적 전체
계약기간	5층: 2017년 10월 ~ 2027년 12월 (10년) 4층: 2017년 10월 ~ 2027년 12월 (10년)
임대차보증금	총 2,238,902,621원
임대료	매월 총 223,890,240원 (매년 2% 인상)
기타사항	Rent Free 있음

출처: 법무법인 태평양 법률실사보고서, 코람코자산신탁 Information Memorandum

구 분	내 용
임차인	넥슨게임즈
임차인 신용등급	-
임대차목적물	1,762.38평 임대가능면적 전체
계약기간	15~17층: 2023년 01월 ~ 2027년 12월 (5년) (전층 우선임차권 보유)
임대차보증금	총 2,643,570,000원
임대료	매월 총 264,357,000원 (매년 3% 인상)
기타사항	Rent Free 있음

출처: 법무법인 태평양 법률실사보고서, 코람코자산신탁 Information Memorandum

② 자산주변 환경 및 입지

(가) 위치 및 교통

본건 부동산은 지하철 2호선 서초역에서 도보 2분 거리의 오피스로, 서초대로와 반포대로가 교차하여 차량 및 대중교통을 통한 CBD, YBD로의 이동이 용이한 입지를 가지고 있습니다. 신분당선 서북부 연장, 경부간선도로 지하화 사업, GTX-C 노선 등 인근 교통 개발로 서울 및 수도권 전역 접근성이 더욱 향상될 것으로 예상됩니다.

[위치 및 교통]



출처: 코람코자산신탁 Information Memorandum

(나) 자산 주변현황

본건 부동산이 위치한 서초역 인근은 법원, 검찰 등 관공서 중심의 업무기능과 고급 오피스텔 중심 주거기능이 혼재되어 있습니다. GBD 핵심 오피스 권역과는 다소 이격되어 있으나, 서초대로 및 대중교통을 통한 강남역 및 테헤란로 접근이 용이한 지리적 이점을 보유하고 있습니다. 대상지 좌측 서리풀 공원 및 북측 몽마르뜨 공원 등 녹지를 보유하고 있습니다.

[주변 현황]



출처: CBRE 오피스 시장조사분석자료

향후 서리풀공원 내 구 정보사 부지가 대형 오피스 단지로 개발 예정이며 정보사 부지 개발 외에도 다수의 복합개발사업이 예정되어 있어, 본건 부동산 가치의 상승이 기대됩니다.

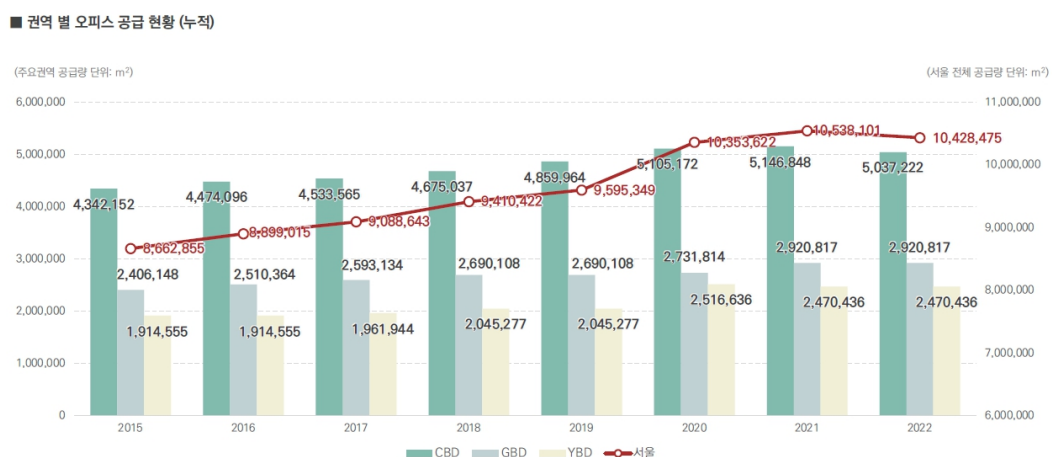
[주변 개발 계획]



출처: CBRE 오피스 시장조사분석자료

2015년 이후 서울 오피스 시장은 대형 건물 개발 및 재개발을 통해 꾸준히 공급되어 왔으나 2022년 오피스 멸실 및 추가 공급 부재로 전체 현황 총량이 감소하였습니다.

[서울 권역별 오피스 공급 현황]

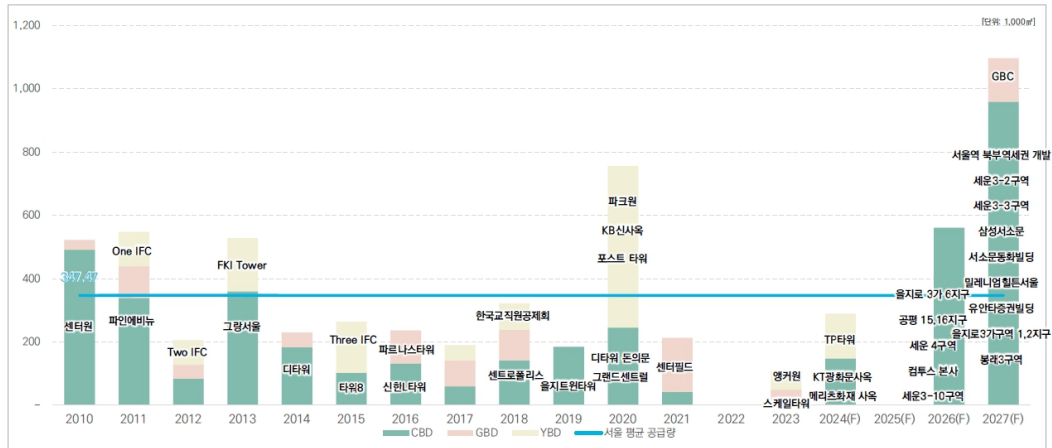


출처: CBRE 오피스 시장조사분석자료

2023년 들어 GBD 스케일타워, YBD 앵커원 등 추가 공급사례가 진행 및 예정되어 있으나

선임대 등으로 빠르게 흡수중입니다. 향후 공급예정 자산도 제한적인 상황이며 주로 CBD권역 내 집중되어 있어 GBD권역 흡수율이 견고하게 유지될 것으로 예상됩니다.

[서울 권역별 오피스 신규 공급 예정 현황]



출처: CBRE 오피스 시장조사분석자료

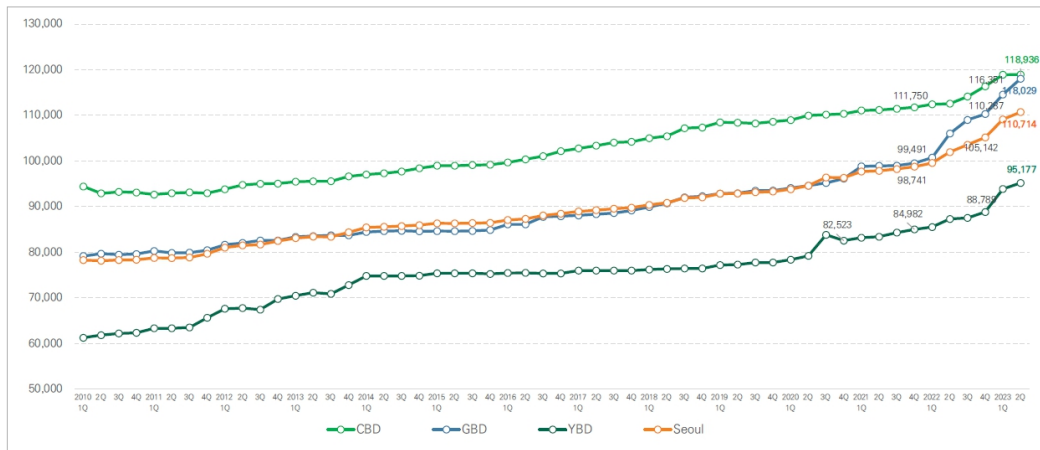
주) 상기 공급 예정 현황은 시장상황에 따라 변동 가능

(다) 서울 오피스 임대 시장 분석

서울 주요 권역 명목 임대료는 꾸준한 상승세를 보이고 있으며, 향후 추가 공급량 감소에 따라 해당 상승세는 이어질 것으로 전망됩니다. 특히, GBD의 경우 타 권역 대비 높은 명목 임대료 상승률을 보이고 있습니다. 실질 임대료 역시 오피스 시장 내 공실률이 하락하면서 임대인 중심의 시장으로 전환됨에 따라 서울 주요 권역 내 상승세가 높아질 것으로 전망됩니다. 2023년 2분기 서울 공실률은 전분기 대비 감소해 1.1%를 기록하였으며 최근 10년 내 최저 수준을 유지하고 있습니다. 3대 권역에서 모두 낮은 수준의 공실률을 유지하고 있으며, 그 중 GBD는 전분기 대비 0.1% 하락한 0.5% 수준을 기록하였습니다.

[서울 오피스 명목 임대료 추이]

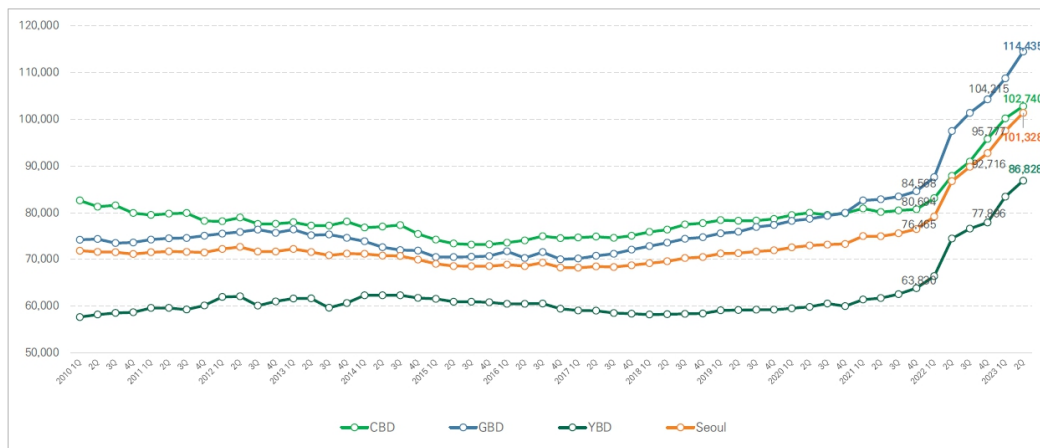
(단위: 원/평)



출처: CBRE 오피스 시장조사분석자료

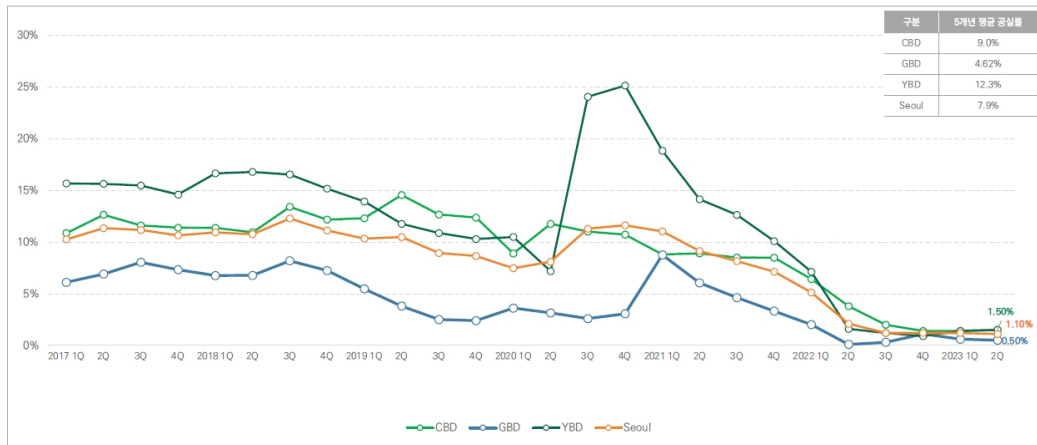
[서울 오피스 실질 임대료 추이]

(단위: 원/평)



출처: CBRE 오피스 시장조사분석자료

[서울 오피스 공실률 추이(Grade A 이상)(주1)]



출처: CBRE 오피스 시장조사분석자료

주1) Grade A 오피스 = 연면적 10,000평 이상의 내부시설, 임차인 정보, 지리적 위치, 임대료 등 다양한 정성적/정량적 정보를 고려한 임대형 자산 기준

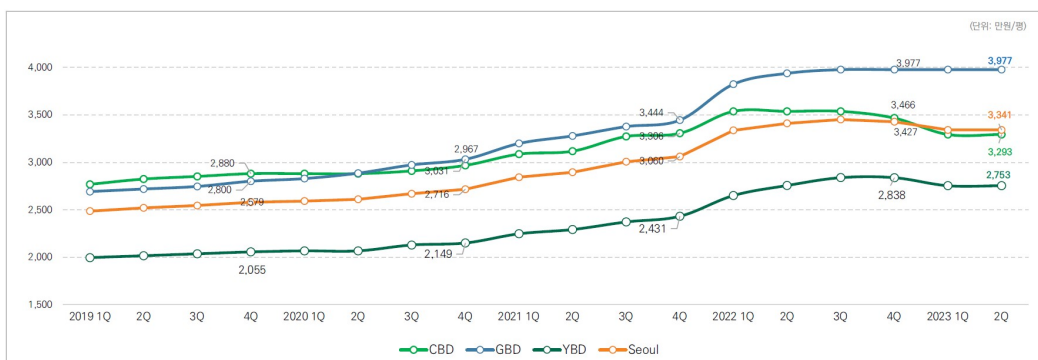
(라) 서울 오피스 매매 시장 분석

2023년 2분기 오피스 자산 거래 규모는 약 2조 3,936억원으로 나타났으며 GBD 권역 내 현대자동차 그룹이 신규 자산인 스케일타워의 지분 50%를 SK D&D로부터 2,532억원에 인수 하였으며 해당 자산의 거래가는 평당 5,300만원 수준을 기록하였습니다.

권역별 매각가치를 보면 2020년 2분기 이후 평당 매각가는 GBD > CBD > YBD 순으로 높았습니다. 2022년 4분기 이후 2023년 2분기까지 GBD는 평당 매각가가 보합수준으로 유지되고 있는 반면, CBD 및 YBD는 다소 하락세를 보이고 있습니다. 이를 통해 시장상황이 불안정할 때 GBD가 CBD, YBD 등 다른 권역보다 자산 가치가 잘 방어되고 있는 것을 확인할 수 있습니다.

[권역별 매각가치 추이(10,000평 이상, 연도별 평균)]

(단위: 만원/평)



출처: CBRE 오피스 시장조사분석자료

테헤란로 중심의 전통적인 Core GBD와 강남대로 중심의 Sub GBD를 넘어 현재 GBD 권역

은 확장 중입니다. GBD 핵심지역의 높은 임대료 대비 경쟁력 있는 임대조건을 찾아 많은 기업들이 전통적인 GBD 주변부로 분산되고 있으며, 삼성역 및 서초역 주변으로 여러 개발프로젝트가 진행 중입니다. 이에 따라 동쪽으로는 삼성방면으로, 서쪽으로는 서초방면으로 GBD 축은 확대되고 있습니다. 본건 부동산은 서초방면으로의 GBD 축 확장에 수혜를 입을 것으로 판단됩니다.

[GBD 오피스 권역의 이해]



출처: CBRE 오피스 시장조사분석자료

(나) GBD 오피스 임대 시장 분석

본건 부동산이 속해있는 GBD 권역의 주변 오피스 임대 사례는 아래와 같습니다.

[GBD 오피스 임대 사례(1/2)]

구분	마제스타시티 타워1	마제스타시티 타워2	포스코타워역삼	아크로레스	강남 파이낸스센터	SI타워	GS타워	센터필드 웨스트타워	센터필드 이스트타워	BNK디지털타워
이미지										
소재지	서초대로38길 12	서초대로38길 12	테헤란로 134	테헤란로 142	테헤란로 152	테헤란로 203	논현로 508	테헤란로 231		테헤란로 124
규모	17F / B7	17F / B7	27F / B6	24F / B6	45F / B8	24F / B8	38F / B6	35F / B7	35F / B7	20F / B6
준공년도	2017	2017	2003	1998	2001	1999	1999	2021		1997
전용률	48.59%	48.10%	46.10%	46.25%	47.54%	46.00%	47.97%	52.81%	53.61%	51.76%
연면적(평)	14,090	25,038	13,068	18,981	64,316	20,026	42,819	72,373 (호텔제외 51,952)		11,248
보증금(원/평)	1,500,000	1,350,000	1,200,000	1,400,000	1,700,000	12,260,000	1,200,000	1,668,188	1,668,188	1,300,000
명목임대료(원/평)	150,000	135,000	120,000	140,000	170,000	126,000	120,000	166,819	166,819	130,000
실질임대료(원/평)	137,500	135,000	120,000	140,000	170,000	126,000	120,000	166,819	166,819	130,000
관리비(원/평)	45,000	45,000	45,000	49,000	47,500	49,875	46,600	52,199	52,199	39,000
렌트프리(개월)	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effective NOC (원/평) ¹⁾	383,309	381,237	364,425	415,964	466,547	389,185	351,250	412,243	412,243	334,271
공실률	3.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		0.0%

출처: CBRE 오피스 시장조사분석자료

주 1) Effective NOC 산정기준 = [(보증금 X 보증금운용이율 3% / 12) + 월임대료 (렌트프리 적용) + 월관리비]

[GBD 오피스 임대 사례(2/2)]

구분	The Asset (구 삼성물산)	교보생명 교보타워	아셈타워	트레이드타워	도심공향타워	도심공향터미널	글라스타워	오토웨이타워	해성1빌딩	동부금융센터
이미지										
소재지	서초대로 74길 14	강남대로 465	영동대로 517	영동대로511	테헤란로87길36	테헤란로87길 22	테헤란로 534	영동대로 417	테헤란로 504	테헤란로 432
규모	32F / B7	25F / B8	41F / B4	B2 / 54F	B6 / 26F	B4 / 7F	B8 / 32F	B5 / 9F	B5 / 20F	B7 / 35F
준공년도	2007	2003	2002	1988	2002	1989	1995	2014	1990	2002
전용률	50.71%	50.36%	65.03%	59.12%	70.00%	61.90%	48.79%	44.50%	55.90%	49.12%
연면적(평)	24,537	28,047	44,563평	32,681	14,495	19,824	18,251	14,435	10,628	17,248
보증금(원/평)	1,350,000	1,102,000	1,308,094	1,624,704	1,851,980	966,531	980,000	680,000	720,000	770,000
명목임대료(원/평)	135,000	111,000	109,008	135,392	154,331	80,543	98,000	68,000	72,000	77,000
실질임대료(원/평)	135,000	92,500	109,008	135,392	154,331	80,543	89,833	68,000	72,000	77,000
관리비(원/평)	48,000	47,500	46,672	70,932	61,388	37,692	41,000	27,000	36,000	37,000
렌트프리(개월)	0	2	0	0	0	0	1	0	0	0
Effective NOC (원/평) ¹⁾	367,531	283,469	244,426	355,862	314,784	194,913	273,177	217,303	196,422	236,004
공실률	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%

출처: CBRE 오피스 시장조사분석자료

주 1) Effective NOC 산정기준 = [(보증금 X 보증금운용이율 3% / 12) + 월임대료 (렌트프리 적용) + 월관리비]

주변 주요 오피스의 임대사례와 비교해볼 때 본건 부동산의 E.NOC는 적절한 수준으로 판단되며, 건물연식, 연면적 등 건물 상태까지 추가적으로 고려한다면 상대적으로 저렴하여 타 오

피스 대비 경쟁력이 있는 것으로 판단됩니다.

(다) GBD 오피스 매매 시장 분석

본건 부동산이 속해있는 GBD 권역의 주변 오피스 매매 사례는 아래와 같습니다.

[GBD 오피스 거래 사례(1/2)]

구분	마세스타시티 타워1	스케일타워	오도웨이타워	삼성생명 대치타워	서초 파크빌딩	에이프로스퀘어	에이플러스에셋타워	역삼 멀티캠퍼스
이미지								
위치	서초대로38길 12	역삼동 831-7	영동대로 417	테헤란로 424	반포대로 27길 16	서초대로77길 55	강남대로 369	역삼동 718-5
연면적 (평)	14,090	14,943	14,436	13,671	5,220	8,234	9,050	6,435
거래면적(평)	14,090	7,467	14,436	13,671	5,220	8,234	9,050	6,435
규모	17F/B7	19F/B6	9F/B5	21F/B6	9F/B4	15F/B5	22F/B7	B8 /20F
준공년도	2017	2023	2014	1995	2015	2011	1999	1997
거래시점	2023.4Q	2023.2Q	2023.1Q	2022.4Q	2022.3Q	2022.2Q	2022.2Q	2022.2Q
매매가격(억원)	5,200	7,915	5,935	4,811	1,700	3,080	4,300	2,562
평당 매매가(만원)	3,690	5,297	4,111	3,519	3,257	3,741	4,752	3,981
매도자	이지스자산운용 (인베스코)	타이거 대체투자운용 (SK D&D)	이지스자산운용	삼성생명	한화자산운용	마스터투자운용	삼성화재	삼성SRA자산운용
매수자	코크럽제66호리츠	현대자동차	박순	삼성SRA 자산운용 (삼성FN리츠)	현대자산운용	JR 투자운용	케이비와이즈스타	한국토지신탁
Cap Rate (추정값)	4.28%	4.50%	3.00%	N/A	N/A	3.20%	2.83%	2.80%

출처: CBRE 오피스 시장조사분석자료

주1) 평당 매매가: 매매가격 / 거래면적

주2) 스케일타워의 경우 지분 50%에 대한 거래임

[GBD 오피스 거래 사례(2/2)]

구분	더피나클강남	플렉시티타워	두산건설논현동사옥	양재하이브랜드빌딩	강남픽타워
이미지					
위치	강남구 논현동 119	강남구 서초동 1321-11	강남구 논현동 105-7	서초구 양재동 215	양재동 11-149
연면적 (평)	13,728	11,248	12,062	48,424	13,338
거래면적 (평)	13,728	11,248	9,648	8,736	13,338
규모	20F/B6	20F/B7	20F/B4	19F/B3	20F/B6
준공년도	2011	1997	1987	1994	2012
거래시점	2020 4Q	2020 4Q	2021 1Q	2021 3Q	2022 1Q
매매가격(억원)	4,520	3,163	2,363	906	4,000
평당 매매가(만원)	3,293	2,812	2,449	1,037	2,999
매도자	이지스자산운용 (PAG)	미래에셋자산운용	하나대체투자자산운용	인트리스투자운용	코람코자산신탁
매수자	이지스자산운용(Mapletree)	BNK자산운용	이지스자산운용	케이리츠투자운용	코람코자산신탁
Cap Rate (추정값)	3.90%	3.73%	4.08%	N/A	3.60%

출처: CBRE 오피스 시장조사분석자료

주1) 평당 매매가: 매매가격 / 거래면적

주변 주요 오피스의 거래사례를 보면, 2023년 2분기 스케일타워가 평당 매매가 5,297만원에 거래되었으며, 2023년 1분기 오토웨이타워는 평당 매매가 4,111만원에 거래되었습니다. 2022년 2분기 이후 거래사례에서도 GBD 타 오피스는 평당 매매가 3,257만원/평 ~ 4,752만원/평으로 거래되어 본건 부동산의 평당 매매가(3,690만원/평)는 적절한 수준으로 판단됩니다.

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 임하고있습니다.

관련된 규정 및 당사 정관에 기재된 사항은 다음과 같습니다.

[정관]

제 2 조 (목적)

① 회사는 「부동산투자회사법」(이하 “부투법”이라 한다) 제2조 제1호 나목의 위탁관리부동산투자회사로서, 그 자산을 부투법 등 관련 법령에 따라 다음 각 호의 1에 해당하는 방법으로 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.

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 예금을 포함한다)

② 회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 1에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

1. 취득, 개발, 개량 및 처분

2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차

3. 부투법이 정하는 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법이 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법이 정한 방법에 따른 대출, 예치

제 42 조 (자산의 투자·운용)

①회사는 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 예금을 포함한다)

②회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 1에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다

1.취득, 개발, 개량 및 처분

2.관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차

3.부투법이 정하는 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법이 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법이 정한 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 매각일부터 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)

①회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 이 정관 제42조 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. 이사회의 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의(제12조에 따라 상정한 경우에는 일반결의)에 따른 주주총회의 승인을 받은 부동산 매매거래
 3. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 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 상정한 경우 제2항 제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 한국감정평가사협회가 추천하는 둘 이상의 감정평가업자에게 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(주식은 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
 6. 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 대하여같은 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. 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 이내에 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 42 조 (자산의 투자·운용)

①회사는 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 예금을 포함한다)

②회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 1에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

- 1.취득, 개발, 개량 및 처분
- 2.관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차
- 3.부투법이 정하는 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법이 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법이 정한 방법에 따른 대출, 예치

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 총자산의 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 해당하는투자금액을 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 사회기반시설투자회사의주식 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 위하여투자한 모든 금액. 이 경우 총자산 대비 부동산 비율을 산정할 때에는 해당 지분증권의 매입을 위한 부동산투자회사 이사회 개최일 전일 현재(법인 또는 조합이 설립 중인 경우에는 설립 후 1분기가 경과한 시점을 말한다) 해

당 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)

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 권리, 그 밖에 부투법 시행령으로 정하는 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.기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제31조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
- ②회사는 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.
- ③회사는 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 아니된다.
- ④회사는 보유하고 있는 증권이 제3항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

[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 제1항제2호부터 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, 제1항제4호의2에 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 사회기반시설투자융자회사의 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) 광고 센트럴푸르지오시티

당사는 본 투자설명서 제출일 현재 경기도 수원시 영통구 이의동 1338번지에 위치한 광고 센트럴푸르지오시티 상업시설(롯데아울렛 광고점)을 보유하고 있습니다. 광고 센트럴푸르지오시티 상업시설은 2.6만평 규모의 상업시설로서 임차인인 GS리테일과 책임임대차계약(2035년 9월 만기)이 체결되어 있습니다. 임차인은 전차인인 롯데쇼핑과 전대차계약(2035년 9월 만기)을 체결했으며, 현재 롯데아울렛 및 롯데시네마로 운영되고 있습니다.

당사는 2020년 유상증자 및 IPO 공모 등을 통해 해당 부동산의 인수 및 단기 차입금 상환을 완료하였습니다.

[광고 센트럴푸르지오시티 상업시설]

구분	내용
주소	경기도 수원시 영통구 도청로 10 (이의동 1338번지)
준공년도	2015년 8월
면적	판매시설 24,103.13평 문화집회시설 1,970.53평 합계 26,072.65평 (매입대상 기준)
층	B8층 ~ 17층 (매입대상 : B4층~5층)

주차대수	자주식 2,467대 (매입대상 : 자주식 872대)
전경	 <p>광고센터럴푸르지오시티</p>

당사는 광고 센터럴푸르지오시티 상업시설의 최초 매입을 위해 (주)태평양감정평가법인을 선정하여 시장가치평가를 진행하였으며, 취득 이후 2020년 5월에 동 감정평가법인에 감정평가를 재의뢰하여 아래와 같이 감정평가금액을 산출하였습니다.

[감정평가 내역]

소재지	경기도 수원시 영통구 이의동 1338 내 상업시설				매입 당시 감정평가액 (백만원)	현재 기준 감정평가액 (백만원)
층	용도	건물면적			대지면적	
지하4층 ~지상5층	상업 시설	판매시설	문화 및 집회시설	연면적	8,087.99㎡	295,310
		76,679.76㎡	6,510.83㎡	86,190.59㎡		

주1) (주)태평양감정평가법인 감정평가 기준시점 : 매입 당시 (2019.11.28), 최근일자 기준 (2020.05.27)

또한, 2023년 10월 탁상 감정평가 의뢰결과, 약 3,000억원 수준으로 예상 추정가액을 수렴 하였습니다. (해당 추정가액은 현장 조사 없이 대상물건의 특성에 비추어 시장성, 수익성에 바탕을 두고 개략적으로 추정한 금액이므로 실제 감정평가 시 변동가능성이 있음에 유의바

랍니다.)

광고 센트럴푸르지오시티 상업시설의 임대료는 GS리테일(임차인)의 고정 임대료로써 롯데쇼핑(전차인)의 매출 연동 전대료와는 독립적으로 수취하게 됩니다. 세부 임대차 및 전대차 계약 사항은 아래와 같습니다.

1) 임대차계약

임차인 GS리테일은 편의점, 슈퍼마켓 및 부동산임대업을 영위하는 연 매출 11.2조원규모의 종합유통 대기업으로 신용등급AA[한국기업평가(2023.04)/한국신용평가(2023.06)]이며 임대차계약 주요내용은 다음과 같습니다.

[임대차계약 주요내용]

구 분	내 용
임대인	(주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사
임차인	(주)지에스리테일
임대차목적물	6,510.83㎡ (26,072.65평)
계약기간	2015.09.04. ~ 2035.09.03. (20년)
임대차보증금	500억원
임대료	[공제전 연차임] (i) 계약승계일(주1)부터 2020년 9월 3일까지 적용되는 공제전 연차임 : 10,756,302,780원 (ii) 2020년 9월 4일 및 그 이후 매년 9월 4일마다 그 전년도의 공제 전 연차임 : 10,756,302,780원에서 2.0% 인상한 금액 (iii) 2030년 9월 4일 부터는 매년 9월 4일마다 그 전년도의 공제전 연차임에서 1.0% 인상한 금액을 각 그 당해 년도의 공제전 연차임으로 함 상기 (i), (ii), (iii)에 해당 금액에서 4억원을 공제한 금액을 당해 년도의 실제 연차임으로 하며 동 금액을 12로 나눈 금액을 월 차임으로 산정 함
관리비 및 제세공과금	임차인 부담 : 정상적 사용, 수익 및 유지, 관리 제비용 임대인 부담(주2) : 소유자 또는 임대차목적물 부과 제세공과금 및 보험
임대차목적물에 대한 우선매수청구권	임대인이 목적물 양도 또는 처분하고자 하는 경우, 임차인 또는 임차인이 지정하는 자는 임대차목적물을 우선적으로 매수할 것을 선택할 수 있는 권리를 가짐. 단, 본 계약이 해지 또는 기타의 사유로 종료된 경우에는 행사불가.
손해배상 및 위약벌	위약벌: 500억원 (보증금 몰취, 임차인 귀책 해지시) 위약벌은 후속임차인 유치시 면제(주3), 손배 의무는 별도임

주1) 계약승계일 : 부동산 매매완결일(2020년 3월 24일)

주2) 상기 제세공과금 중 환경개선부담금, 교통유발부담금, 도로점용료 등 일체의 행정부담금은 부과대상 명의자와 관계없이 임차인이 체결한 전대차계약상 전차인이 부담

주3) 후속임차인은 임대인이 합리적인 재량에 따라 판단하였을 때 만족할 만한 조건으로 임대차목적물을 임차할 자로 본 계약을 체결할 당시의 임차인과 동등한 수준의 기업 신용도를 보유한 자 및 본 계약과 동등한 수준의 계약조건을 체결·인수할 수 있는자, 임대인의 선택에 따라 임차인이 체결한 전대차계약을 임대인이 승계하고자 하는 경우에는 해당 전차인, 또는 임대인이 합리적으로 판단하

여 승인하는 자이어야 함

2) 전대차계약

전차인 롯데쇼핑은 연 매출 15.4조원 규모의 국내 백화점 시장점유율 1위 업체로 신용등급 AA-[한국기업평가/한국신용평가/NICE신용평가 2023.06]은 이며, 전대차계약 주요내용은 아래와 같습니다.

[전대차계약 주요내용]

구 분	내 용
전대인	(주)지에스리테일
전차인	롯데쇼핑(주)
전대차목적물	6,510.83㎡ (26,072.65평) 중 GS25(2개소) 제외
계약기간	2015.09.04. ~ 2035.09.03. (20년)
전대차보증금	300억원
임대료	차임 : 월 고정차임(A) + 월 변동차임(B) 월 고정차임(A) : 541,667천원/월(VAT별도) 월 변동차임(B) : 차임산정 기준 매출액 X 3.2% (VAT별도)
관리비 및 제세공과금	전차인 부담 : 정상적인 사용, 수익 및 유지, 관리에 필요한 통상적인 제비용, 환경개선부담금, 교통유발부담금, 도로점용료 등 행정부담금(전대차 목적의 소유자 또는 전대인 명의로 부과될 경우 전차인이 이를 대납) 전대인 부담 : 본건 토지 및 본건 건물 관련 재산세 및 본건 건물의 보험료
비 고	우선계약권 보유 (단, 전대차기간 경과 후 GS리테일이 임대차계약을 10년 연장하는 경우)

(2) 코크렙47호리츠 1-1종 종류주

당사는 본 투자설명서 제출일 현재 서울시 강남구 역삼동 819-5에 위치한 강남 KG타워를 편입하고 있는 (주)코크렙제47호위탁관리부동산투자회사 1-1종(이하 "코크렙47호리츠") 종류주 지분증권을 보유하고 있습니다. 코크렙47호리츠의 기초자산인 강남 KG타워는 강남역 인근 연면적 약 3,861평 규모의 업무시설로서 WeWork(47.4%), 콩스튜디오코리아(15.9%), 코빗(15.7%), SCA게임아카데미(7.8%), KOTITI시험연구원(3.6%) 등을 주요 임차인으로 하고 있습니다.

당사는 2023년 8월 여유현금 10억원으로 코크렙47호리츠의 1-1종 종류주 지분증권을 매입 하였습니다.

[코크렙47호리츠 1-1종 종류주 지분증권]

구분	내용
----	----

기초자산	강남 KG타워
주소	서울시 강남구 역삼동 819-5 (테헤란로5길 7)
준공년도	2014년 9월
연면적	3,861평 (12,764.5㎡)
층	B4층 ~ 13층

전경



강남KG타워

당사는 강남KG타워 관련 증권의 최초 매입을 위해 (주)하나감정평가법인을 선정하여 강남 KG타워의 가치평가를 진행하였으며, 아래와 같이 감정평가금액을 산출하였습니다.

[감정평가 내역]

소재지	서울시 강남구 역삼동 819-5 업무시설			감정평가액 (백만원)
층	용도	연면적	대지면적	
지하4층 ~ 지상13층	업무시설	12,764.5㎡	1,341.7㎡	128,628

주1) ㈜하나감정평가법인 감정평가 기준시점 : 2023.06.14

코크렙47호리츠 종류주 지분증권의 연평균 배당률은 누적적 고정 배당 6.30% 수준이며, 매각차익 분배비율은 60% 수준입니다. 매입시점으로부터 7년 운용 후 Cap. Rate 약 4.50%로 강남KG타워의 매각 시 E.IRR은 13.12% 수준으로 예상됩니다.

강남KG타워의 임대차 현황은 아래 표와 같습니다.

[임대차 현황]

소재지	서울시 강남구 역삼동 819-5 업무시설		
층	임차인	임대면적	계약기간
지상8층 ~ 지상13층	Wework	1,719.74평	'19.01 ~ '29.03
지상6층 ~ 지상7층	콩스튜디오코리아	576.98평	'23.07 ~ '28.06
지상4층 ~ 지상5층	코빗	570.08평	'21.11 ~ '26.10 '22.10 ~ '26.10
지상3층	SCA게임아카데미	285.38평	'19.01 ~ '23.12
지상2층	KOTITI시험연구원	270.41평	'18.12 ~ '23.12
지상1층	파리크라상(파스쿠찌) (예정)	180.27평	'23.11 ~ '28.11 (계약 예정)
지하1층	아이해브어드림 티앤에스월드와이드	257.72평	'21.05 ~ '26.04 '22.06 ~ '27.05
합 계		3,861.26평	

주1) 2023.08 기준

주2) 1층 리테일시설의 경우 카페 파스쿠찌를 운영하는 (주)파리크라상과 2023년 11월 임대차계약 체결 예정이며, 임대기간은 5년, 임대료는 매출액의 15%(관리비 없음), Rent Free 1~2개월 수준으로 협의 중임

주3) 2층 KOTITI시험연구원이 '23.12에 공실예정인 바 현재 임대마케팅 중임

주4) SCA게임아카데미가 임차한 3층의 경우 6~7층 임차인인 콩스튜디오코리아가 E.NOC 31.4만원 수준으로 임차 계약 확정하였음

9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

가. 투자전략 및 위험관리

1. 투자 전략

당사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서 투자자들로부터 자금을 확보하여 부동산을 취득 및 자산의 부가가치를 제고하여 투자자들에게 안정적이고 시장요구수익률 수준의 배당을 실시하여 부동산투자회사 제도의 정착 및 활성화에 이바지함을 목적으로 하고 있습니다.

(1) 투자대상의 선정기준

당사는 투자설명서 제출일 현재 투자한 부동산 외에도 주요 핵심권역에 위치한 최적의 물건을 발굴하여 리츠 투자자에게 운용에 따른 안정적인 수익을 배당하고 일정기간 운용 후 처분함으로써 자본이득을 추구할 예정입니다.

[선정기준]

- 안정적인 임차수요가 예상되거나 현금흐름이 예상되는 오피스 및 상업시설, 물류센터 등과 같은 부동산의 취득
- 부동산의 용도변경이나 리모델링을 통하여 가치제고할 수 있는 CBD, YBD, GBD 등과 같은 주요 핵심권역에 위치한 연식있는 오피스와 같은 부동산의 취득
- 일시적 저평가된 부동산 또는 장기적 가치 상승이 예상되는 부동산의 취득
- 투자시점 당시 시장수익률 대비 매력적인 현금흐름이 예상되며, 우수한 부동산에 투자한 부동산 관련 증권(지분증권, 수익증권 등) 취득
- 상기 외 부동산투자회사법 등 관련 법령에 따라 당사가 투자 가능한 투자대상 취득

당사는 상기 투자 기준에 따라 매입자금의 모집과정에서 실제 위험발생가능성 및 그 결과에 대해 실사업체를 통한 사전분석을 통하여 위험 관리에 만전을 기하고자 합니다.

(2) 자산매입 전략

당사는 사업 환경, 경쟁사 및 당사의 자산 포트폴리오에 미치는 전반적인 효과를 중심으로 각 매입 부동산의 입지를 평가할 것입니다. 상업시설 자산을 예로 들면, 사업환경 분석은 총 인구 및 유동인구, 상업지구 및 주요 대중교통에 대한 접근성, 부동산 주변지역의 리테일 상품 및 서비스에 대한 수요 등을 평가합니다. 경쟁 대상 자산분석과 관련하여, 당사는 경쟁 대상 자산이 속한 산업 유형, 총 면적, 매출규모 및 당사 부동산과의 거리 등을 고려할 것입니다. 또한 당사는 해당 부동산이 당사 자산 포트폴리오의 지리적 다양성을 개선 할 수 있을지 여부를 평가할 것입니다.

(3) 자산관리 전략

당사는 부동산투자회사법에 의거하여 자산관리업무 인가를 받은 미래에셋자산운용(주)에 자산관리를 위탁하고 있습니다. 부동산 투자 및 운용의 기본방침은 신용등급이 우수한 우량 임차인으로 하여금 각 기별 안정적인 배당을 원칙으로 하여 자산을 운용하는 것입니다. 또한, 부동산으로부터 발생하는 임대료수입과 이에 따른 이자수익 등기타 내부적으로 유보되는 현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 유가증권 투자 등에 운용할 것이며, 이사회에서 운용 방침을 정한 후 자산관리회사를 통하여 매 회계연도 말 배당지급의 의무를 성실히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 장기상품과 단기상품을 적절히 이용하여 운용 할 계획입니다.

(4) 시설관리 전략

당사는 자산운용에 차질이 없도록 매입한 부동산을 풍부한 시설관리 경험을 보유한 켄스타 메이트, IBS인더스트리에 시설관리 업무를 위탁하고 있습니다. 사업지별 특성및 부동산의 효용가치 증대 및 유지를 위해 부동산의 최적상태를 유지할 계획이며, 필요에 따라 자산가치

향상을 위한 시설투자를 진행하고 자산 포트폴리오의 가치를 최대화 하기 위해 지속적으로 전략 계획을 강구할 것입니다.

(5) 자산처분 전략

당사는 보유 중인 자산 및 향후 매입하게 될 자산을 장기간 보유할 예정입니다. 다만 어느 자산이라도 성장이 한계에 이르렀다고 판단될 경우 관련 법률 및 규정에 따라 매각을 추진하고, 당사의 투자 판단 기준에 적합한 여타 자산이 있을 경우 기존 보유자산의 매각대금을 신규 자산 투자에 활용할 수 있습니다. 또한, 다수의 자산 중 어느하나의 자산의 매각손실이 예상되는 경우에는 다른 운용자산과 함께 매각 요청이 가능하도록 하여 안전성을 보장할 계획입니다.

2. 위험관리

당사의 위험관리가 반드시 달성된다는 보장은 없습니다. 위험관리는 투자설명서 제출 시점 현재의 시장 상황을 감안하여 작성된 것으로 시장 상황의 변동이나 당사 내부기준의 변경 또는 기타 사정 에 의하여 변경될 수 있습니다. 이러한 경우 관련 규정및 절차에 따라 해당 내용은 공시될 예정입니다.

(1) 자산운용위험 관리계획

- 임대 공실 관련

당사가 투자한 부동산(광교센트럴푸르지오시티)의 임대율은 2023년 10월 기준 100.0%입니다. 당사는 운영기간 동안 당사가 투자한 부동산의 배당현황을 지속적으로 확인하고, 임차인인 (주)GS리테일의 재무현황 및 전차인인 (주)롯데쇼핑의 영업현황을 지속적으로 점검하여 공실 발생 가능성을 최소화 할 수 있는 방안 등을 사전에 마련할 예정입니다.

한편, 당사가 투자한 코크랩47호리츠의 기초자산인 강남KG타워의 임대율은 2023년 11월 말 기준 100.0%(1층 리테일 시설 카페 파스쿠찌 임대차 예정)입니다. 당사는 리츠AMC인 코람코자산신탁과 지속적으로 소통하며 임차인 현황 및 공실 발생 현황을 점검하여 당사가 투자한 1-1종 지분증권의 배당에 문제가 없도록 할 예정입니다.

또한, 당사가 투자예정인 캡스톤42호펀드(코크랩66호리츠 우선주 투자)의 기초자산인 마제스타시티 타워1의 임대율은 약 96.4%입니다. 당사는 리츠AMC인 코람코자산신탁과 지속적으로 소통하며 임차인 현황 및 공실 발생 현황을 점검하여 당사가 투자한 펀드 수익증권의 배당에 문제가 없도록 할 예정입니다.

- 부동산 자산 관련

부동산자산의 불가항력 등으로 인한 재해위험은 패키지보험 가입을 통해 화재, 풍수 등 재해 위험에 대비하고 있습니다.

광교센트럴푸르지오시티의 경우 DB손해보험(주)에서, 강남KG타워의 경우 메리츠화재해상보험(주)에서, 마제스타시티 타워1의 경우 삼성화재해상보험(주)에서 재산종합보험에 가입하고 있습니다.

(2) 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

당사의 배당가능 현금흐름 및 배당 여부는 임차인이 계약을 성실하게 이행하지 못하는 경우에 영향을 받을 수 있습니다. 다만, 임차인 (주)GS리테일로부터 수취하는 임대료는 2015년부터 지속적으로 반영되었기에 임차인의 현 재무상태에서 추가적인 비용부담이 아니며, (주)GS리테일의 급격한 영업현황 악화가 이어지지 않는 한 연간 매출액 10조원 수준에서 당사의

연간 임대료 120억원(공모 후 3년차 기준)은 충분히 부담할 수 있을 것으로 예상됩니다. 또한, 코크렙47호리츠 및 캡스톤42호편드(코크렙66호리츠 우선주 투자)의 경우 지분증권 또는 수익증권 형태로 리츠의 1-1종 종류주 및 우선주에 투자하였으므로, 설령 일부 임차인이 연간 임대료를 성실하게 이행하지 못하더라도 일정수준의 분배금 수취는 가능하며, 누적 적 고정 배당이 약정되어 있어 만기에 매각차익 등으로 배당 부족분을 우선적으로 보장받을 수 있습니다.

(3) 대리인위험 및 이해상충위험 관리계획
당사는 서류상의 명목회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하기 때문에 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 자산관리회사, 자산보관기관 및 일반사무수탁회사는 성실하게 계약내용을 수행할 것이나, 만일 이들의 역량이 부족하거나 업무에 태만한 경우 수익에 다소 부정적인 영향을 줄 수 있으며 당사의 이해와 상충될 가능성도 존재합니다. 따라서 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회 의 권한과 기능을 정관에 반영하였으며, 특수관계자에 대한 통제규정을 두어 이해상충위험을 줄여나갈 예정입니다.

(4) 부동산 건물 노후화위험 관리계획
건축물의 특성상 주기적인 시설 보수 수요는 발생하게 되며, 건축물의 유지, 수선(보수) 및 관리를 임차인의 책임 및 비용으로 하는 임대차계약을 체결하였습니다. 그럼에도 불구하고 예상하지 못한 추가적인 비용이 발생할 가능성이 존재하며, 대규모 수선이 발생할 경우에는 수익성 악화를 초래할 수 있습니다. 이에 당사는 투자 부동산에 대하여 자산관리 전문 업체가 부동산 관리 업무를 담당할 예정인 바, 예기치 못한 대규모 비용 발생의 가능성을 제한하고자 노력할 계획입니다.

나. 수익구조

(1) 수익구조

(가) 운용수익 추정

당사의 운용수익 중 주 수입원은 광고 센트럴푸르지오시티 상업시설로부터 발생하는 임대수익, 코크렙47호리츠 및 캡스톤42호편드로부터 발생 예상되는 배당수익이며, 기타수익은 이자수익 및 각 자산처분이익으로 구성됩니다. 운용수익은 투자부동산 및 각 기초자산의 임대차 계약 및 기타 수익에 대한 가정을 토대로 산정한 것이므로 향후 부동산의 실제 운용결과에 따라 변동 될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[운용수익 추정]

(단위: 백만원)

구분	기간	임대수익	배당수익	기타수익	합계
제8기	2023.12.01~2024.05.31	6,122	24	22	6,167
제9기	2024.06.01~2024.11.30	6,180	388	21	6,589
제10기	2024.12.01~2025.05.31	6,239	389	21	6,649
제11기	2025.06.01~2025.11.30	6,298	392	20	6,710
제12기	2025.12.01~2026.05.31	6,357	390	20	6,767
제13기	2026.06.01~2026.11.30	6,418	391	19	6,829
제14기	2026.12.01~2027.05.31	6,478	385	20	6,883

제15기	2027.06.01~2027.11.30	6,540	391	19	6,950
제16기	2027.12.01~2028.05.31	6,602	389	20	7,010
제17기	2028.06.01~2028.11.30	6,665	386	19	7,071
제18기	2028.12.01~2029.05.31	6,728	390	20	7,137
제19기	2029.06.01~2029.11.30	6,792	382	20	7,194
제20기	2029.12.01~2030.05.31	6,857	396	20	7,273
제21기	2030.06.01~2030.11.30	6,399	996	64,721	72,117
제22기	2030.12.01~2031.01.31	-	3,940	-	3,940

(출처: 회사제시자료)

(나) 운용비용 추정

운용비용은 부동산관리비용(PM 수수료, 보험료, 재산세, 간주임대료 VAT 등), 리츠위탁관리비용(자산관리회사, 사무수탁사, 자산보관기관 수수료), 기타비용(임원보수, 주총비용, 외부감사수수료, 명의개서대리인비용, 이자비용, 매각보수, 예비비 등)으로 구분하여 추정하였습니다.

[운용비용 추정]

(단위: 백만원)

구분	기간	부동산관리비용	리츠위탁관리비용	기타비용	합계
제8기	2023.12.01~2024.05.31	1,779	303	2,652	4,734
제9기	2024.06.01~2024.11.30	2,477	306	2,664	5,447
제10기	2024.12.01~2025.05.31	1,781	306	2,650	4,737
제11기	2025.06.01~2025.11.30	2,477	306	2,618	5,401
제12기	2025.12.01~2026.05.31	1,783	306	2,624	4,713
제13기	2026.06.01~2026.11.30	2,478	306	2,631	5,415
제14기	2026.12.01~2027.05.31	1,785	306	2,637	4,728
제15기	2027.06.01~2027.11.30	2,480	306	2,644	5,429
제16기	2027.12.01~2028.05.31	1,787	306	2,650	4,743
제17기	2028.06.01~2028.11.30	2,482	306	2,657	5,445
제18기	2028.12.01~2029.05.31	1,789	306	2,664	4,758
제19기	2029.06.01~2029.11.30	2,486	306	2,671	5,463
제20기	2029.12.01~2030.05.31	1,791	306	2,678	4,774
제21기	2030.06.01~2030.11.30	647	59	14,369	15,076
제22기	2030.12.01~2031.01.31	-	3	460	464

(출처: 회사제시자료)

(2) 추정 손익현황

당사는 상기 추정 근거에 의거 아래와 같이 손익을 추정하였습니다. 다만, 당사의 추정 손익은 상기 「(가) 운용수익 추정 및 (나) 운용비용 추정」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)

구분	제8기 (2023.12.01~ 2024.05.31)	제9기 (2024.06.01~ 2024.11.30)	제10기 (2024.12.01~ 2025.05.31)	제11기 (2025.06.01~ 2025.11.30)	제12기 (2025.12.01~ 2026.05.31)	제13기 (2026.06.01~ 2026.11.30)	제14기 (2026.12.01~ 2027.05.31)	제15기 (2027.06.01~ 2027.11.30)
운용수익	6,167	6,589	6,649	6,710	6,767	6,829	6,883	6,950
운용비용	4,734	5,447	4,737	5,401	4,713	5,415	4,728	5,429
당기순이익	1,433	1,143	1,911	1,309	2,054	1,414	2,155	1,521

구분	제16기 (2027.12.01~ 2028.05.31)	제17기 (2028.06.01~ 2028.11.30)	제18기 (2028.12.01~ 2029.05.31)	제19기 (2029.06.01~ 2029.11.30)	제20기 (2029.12.01~ 2030.05.31)	제21기 (2030.06.01~ 2030.11.30)	제22기 (2030.12.01~ 2031.01.31)
운용수익	7,010	7,071	7,137	7,194	7,273	72,117	3,940
운용비용	4,743	5,445	4,758	5,463	4,774	15,076	464
당기순이익	2,267	1,625	2,379	1,732	2,499	57,041	3,476

(출처: 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.

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 투자자들에게서는 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 언급이가능하고 향후 당사가 추진하고자 하는 사업에 대한 수익성 및 안정성에 대한 검증을실시할 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.

당사의 주식에 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) 주식가격의 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 및 배당금 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 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 당사의 투자대상인 각 펀드 및 리츠 등으로부터 당사가 수취하는 배당금 수익의 경우에도 임대 수요 감소, 인근 유사 시설 공급 과잉, 건물 노후화로 인한 가격 하락 등이 발생할 경우 투자자의 손실로 귀속될 가능성을 배제할 수 없습니다.

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) 경기변동에 따른 위험

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

또한, 향후 당사가 보유한 부동산 관련 증권 등을 매각할 경우 매각으로부터 차익이 확정적으로 발생하리라고 기대할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 아울러, 당사가 현재 취득한 투자대상 자산 외에 추후 계획된 타 투자대상 자산이 계획대로 인수되거나 운영되지 못하는 경우 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액 손실의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(3) 금리변동 위험 등

당사가 취득하여 운용중인 부동산은 자체 자금 이외에 중국은행, 새마을금고 중앙회 등 4개사 대주단으로부터 총 1,510억원의 차입금을 사용하고 있습니다. 차입금의 세부 내역 및 주요 조건은 다음과 같습니다.

[차입금 내역]

(단위 : 천원)				
구분	차입처	만기일	이자율	2023년 반기보고서 기준
담보대출(주1)	중국은행 주식회사	2025-03-24 (주2)	2.40%	43,000,000
	새마을금고중앙회		2.40%	43,000,000
	중국건설은행 주식회사		2.40%	39,000,000
	중국농업은행 주식유한회사		2.40%	26,000,000
소계				151,000,000
현재가치할인차금				(882,137)
합계				150,117,863

주1) 상기 차입금과 관련하여 회사는 차입약정에 따라 부채상환비율의 유지(부채상환비율 1.5 이상) 등의 제약을 받습니다.

주2) 회사는 담보대상 부동산을 매각하여 그 매매대금을 수령하는 경우 차입금을 조기상환하여야 합니다.

세계 각국은 COVID-19의 초기 확산 당시, 감염병의 유행에 따른 경기 침체를 막기 위해 초저금리 정책을 약 2년간 지속하였으며, 각국 정부는 경제 활성화를 위해 추가예산을 투입하고, 각국 은행은 자산 매입을 확대하고, 인프라 투자를 추진하는 등 확장적인 통화정책 및 재정 정책을 펼쳐왔습니다.

하지만 과도한 확장 정책의 영향으로 시장에 유동성이 과잉 공급되고 글로벌 공급망에 병목 현상이 발생함에 따라 인플레이션 상승 압력이 점차 커지게 되었습니다. 과도한 인플레이션 상승 압력에 대응하기 위해 주요국은 기준금리를 인상하고 기존의 확장적인 통화 및 재정정책을 중단하였습니다. 그럼에도 물가 상승률은 쉽게 정상화되지 않았으며 미국 연방준비제도(Fed)는 2022년 이후 미국연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의를 통해 기준금리를 꾸준히 인상하여 2023년 9월 5.25-5.50%로 2007년 이후 최고 수준을 기록하게 되었습니다.

이와 같은 거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 금융비용의 증가를 야기하며, 당사 및 자리스, 펀드의 사업 추진 특성상 총사업비의 일부를 대출을 통해 조달하고 있기 때문에 기존의 고정금리 대출금의 만기 시점에 거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 당사에 부담으로 작용할 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

또한, 향후 당사가 부동산 또는 부동산 관련 증권 등을 추가 매입을 할 경우 자기자본이외에 일정비율을 차입에 의존할 수 있습니다. 따라서, 당사가 향후 계획하고 있는 담보대출금은 금리가 변동될 경우 당사의 수익성에 영향을 줄 수 있으며, 금리 상승으로 인한 수익성 저하는 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다.

(4) 신용위험(부도위험)

당사는 직접 또는 투자기구를 통하여 증권 및 부동산 담보대출을 통해 투자 재원을 마련하고 있습니다. 또한 당사가 향후 신규부동산 또는 부동산 관련 증권 취득시에도 일정비율의 차입을 할 수 있습니다. 이러한 대출이나 임차보증금은 당사의 신용도 및 부동산 담보물건의 고유 가치 및 정부의 부동산 정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다.

또한, 대출만기시점에 계약기간 연장이 이루어지지 않거나 임대차 계약 만료시 계약이 갱신되지 않거나 새로운 임차인을 구하지 못하는 경우 대출금과 임대보증금을 상환해야 합니다. 이때 신규 차입 등이 곤란할 경우 당사의 자금흐름에 악영향을 줄 수 있습니다.

(5) 부동산 경기변동에 따른 위험

당사가 영위하고 있는 부동산 시장은 국내 경기 변동 등에 민감하게 작용합니다. 전반적인 국내 경기의 침체는 당사가 의존하는 분배금 수익 위주의 수익구조에 불리하게 작용할 수 있습니다. 이는 임차인 모집의 어려움 및 임대료 연체, 감소, 미납 등으로 당사의 수익성에 악영향을 줄 수 있습니다.

또한, 향후 당사 및 투자대상 펀드가 보유한 투자대상 자산을 매각할 경우 매각차익을 실현하리라고 확정적으로 기대할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 아울러, 당사가 현재 취득한 투자대상 자산 외에 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 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(6) 배당 자원 부족에 따른 위험

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

당사는 사업계획상 투자설명서 제출일 현재 보유중인 광고 센트럴푸르지오시티 상업시설의 임대수익을 주요 배당 재원으로 하고 있습니다.

향후 당사가 계획하고 있는 부동산 및 부동산 관련 수익증권을 자산에 편입하고자 할 경우, 자기자본 이외에 일정 비율을 차입에 의존할 가능성이 높습니다. 이와 같은 담보대출의 증가는 향후 금리가 변동될 경우 당사의 수익성에 영향을 줄 수 있으며, 이에 따라 당사의 이익과 배당가능이익이 축소될 위험은 상시 배제할 수 없는 요소입니다.

당사의 사업계획상 향후 예상 배당금 및 본건 부동산 편입 전후 비교는 아래와 같습니다. 유상증자 및 본건 부동산 편입 후 당사의 5년 평균('23.12.01 ~ '28.11.30) 배당률은 6.26%에서 6.42%로 약 16bps 증가할 것으로 예상됩니다.

그러나 하기 예상 배당금액 및 예상배당률은 당사의 사업계획을 수립하기 위한 제반사항이

모두 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 운용결과에 따라 배당금액 및 예상 배당률은 이를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[사업계획상 예상 배당률]

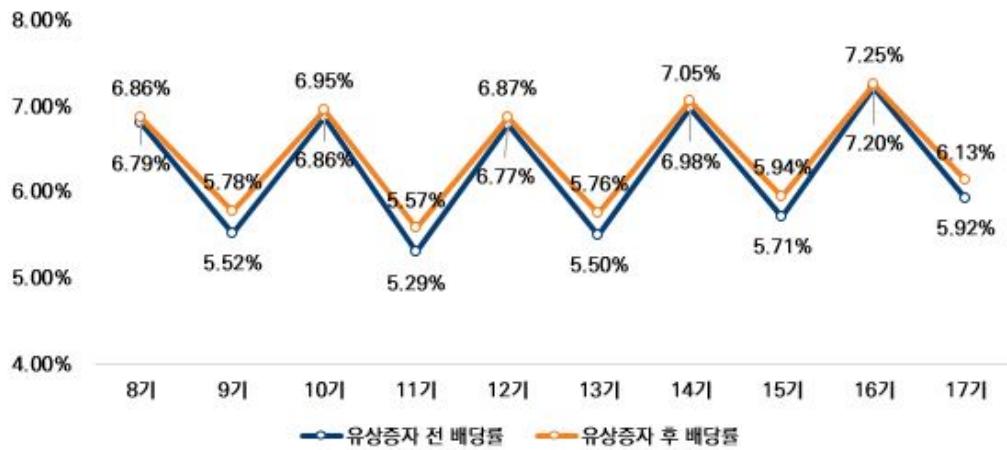
(단위 : 백만원, %)

회계연도	회계기간	예상배당금(백만원)	예상배당률(연환산) (주1)
제8기	2023.12.01~2024.05.31	3,768	6.86%
제9기	2024.06.01~2024.11.30	3,306	5.78%
제10기	2024.12.01~2025.05.31	3,981	6.95%
제11기	2025.06.01~2025.11.30	3,189	5.57%
제12기	2025.12.01~2026.05.31	3,935	6.87%
제13기	2026.06.01~2026.11.30	3,295	5.76%
제14기	2026.12.01~2027.05.31	4,036	7.05%
제15기	2027.06.01~2027.11.30	3,403	5.94%
제16기	2027.12.01~2028.05.31	4,150	7.25%
제17기	2028.06.01~2028.11.30	3,508	6.13%
제18기	2028.12.01~2029.05.31	4,263	7.45%
제19기	2029.06.01~2029.11.30	3,616	6.32%
제20기	2029.12.01~2030.05.31	4,383	7.66%
제21기	2030.06.01~2030.11.30	815	5.30%
제22기	2030.12.01~2031.01.31	525	22.52%

- 주1)
연환산 예상 배당금액을 기간평균 납입자본총액으로 나눈 예상 배당률이며, 본건 유상증자의 발행가액 확정 과정에서 변동될 수 있습니다.
- 주2)
실제 배당금 및 배당수익률은 관련 법규, 세제, 조례, 회계기준(IFRS 포함) 등의 제도의 변경 및 해석, 시장상황 등에 의하여 실제 운용과정에서 변동될 수 있습니다.
- 주3)
상기수익률은 일부 자본전입을 통한 배당을 가정하였으며, 이를 위해서는 주총 등 관련 절차의 준수가 선행되어야 하므로 수익률이 변동될 수 있습니다.

[본건 부동산 편입 전후 예상 수익률 비교]

(단위 : %)



주1) 상기 배당률 및 제반 가정은 향후 시장 상황에 따라 변동될 수 있습니다.

향후 추가적인 부동산 또는 부동산 관련 증권 매매가 이루어지거나 실제 운영과정에서 실제 배당금이 변동될 수 있으므로 투자자께서는 이 점을 유의하시기 바랍니다.

(7) 전염병 등 천재지변에 따른 위험

2020년 이후 COVID-19의 확산의 영향으로 실물경제가 크게 위축되고 금융시장도 충격을 받아 증권시장의 변동성은 매우 커졌습니다. 또한 각종 변이 COVID-19가 확산되면서 소비 위축 및 투자 이연 등에 따른 경기 침체가 지속될 가능성이 있습니다. 최근 COVID-19 외에도 앵커스 등 새로운 전염병이 등장하고 있으며 투자설명서 제출일 현재 이후 이러한 전염병의 창궐이 심화되어 전세계적으로 경기침체가 지속되거나, 이에 준하는 천재지변이 발생하여 국내외 경제상황에 악영향을 미치게 될 시, 정부의 여러 경기 부양 정책에도 불구하고 경기가 더 악화될 가능성이 있고, 임차인의 영업활동에 부정적인 영향을 미칠 가능성도 존재합니다. 이와 같이 상황이 임차인의 재무상태 및 임대료 지급능력에 미치는 영향을 합리적으로 추정할 수 없지만, 영향을 받을 가능성을 완전히 배제할 수 없을 것으로 예상하고 있습니다. 또한, 금융시장 변동성이 커지는 상황 속에서 금번 유상증자 이후 당사 주가 역시 급격한 변동성을 보일 가능성이 존재하므로 투자자께서는 이점 유의하시어 투자하시기 바랍니다.

나. 특수위험

(1) 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.

투자설명서 제출일 현재 당사는 광고 센트럴푸르지오시티 상업시설을 취득하여 운영중이며, 해당 자산으로부터 임대수익이 발생하고 있습니다. 또한 당사는 (주)코크랩제66호위탁관리부동산투자회사의 우선주에 투자하고 있는 캡스톤일반사모투자신탁42호의 수익증권에 투자를

계획하고 있습니다. 당사는 현재 보유하고 있는 목적물 및 투자 계획중인 수익증권 등에 대하여 제기된 법적 분쟁 또는 계약 이행에 부정적인 영향을 미칠 것으로 예상되는 소송, 행정 절차 등이 존재하지는 않으나, 향후 예상하지 못한 소송, 행정절차 등 법적 분쟁으로 인한 자산가치 하락 위험이 발생할 가능성을 배제할 수는 없습니다. 당사는 이러한 위험을 해소하기 위하여 취득 대상인 부동산 관련 증권 및 기초자산에 관한 법률, 재무, 세무, 물리 등 각종 실사를 수행하고 있습니다. 하지만 그럼에도 불구하고 실사를 통해 미처 예상치 못한 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있고, 그로 인해 당사의 수익성에 부정적 영향이 발생하거나 주식의 가치가 하락할 수 있으므로 투자자께서는 이점 유의하시어 투자하시기 바랍니다.

(2) 소유권(이용 및 처분의 권리) 제한의 위험

당사가 직접 또는 타 증권을 통해 취득 완료하였거나 취득 예정인 부동산의 경우 소유권의 하자로 인한 이용 및 처분의 제한 위험을 분석하기 위해 당사는 권리분석 등을 통하여 그 결과를 자산 취득과 관련된 각종 계약에 반영하였으며 제한물권은 존재하지 않는 것으로 파악되고 있습니다.

향후 추가 취득하는 부동산의 경우에도 상기 위험에 노출되지 않도록 제반 검토를 완료한 다음에 진행할 예정이지만, 부동산의 특성 및 취득의 용이함을 위해 상기 위험에 노출된 상태로 추가 매입이 이루어질 가능성을 배제할 수 없습니다.

(3) 매입가격 추정 오류의 위험

당사는 일반적으로 부동산 투자 시 각 자산에 대한 감정평가를 실시하며, 금번 신규 편입할 수익증권 또한 감정평가 등을 기반으로 가치평가를 수행하는 등 적정 매입가격 추정을 진행하였습니다. 하지만 감정가액 이하의 낮은 가격으로 매입을 위한 노력에도 불구하고, 추정 방법에 있어 오류가 있을 수 있고, 이에 따라 자산 가치가 과대 평가되었을 수 있습니다.

[투자 예정인 수익증권의 매입 부동산 감정평가내역]

(단위: 백만원)

구 분	매입금액	감정평가금액	감정평가기관
마제스타시티 타워1	520,000	565,000	제일감정평가법인

주1) 감정평가 기준시점: 2023.07.20

당사가 투자 예정인 수익증권의 기초 부동산 자산인 마제스타시티 타워1의 매입 Cap.Rate는 4.28%입니다. 본건 부동산과 유사한 상업시설 부동산의 최근 거래사례는 다음과 같습니다. 최근 거래사례는 매입가격 적정성 판단 시 비교자료로 참고할 수 있으나, 매입 건별 개별요소가 다르기 때문에 절대적인 비교 대상은 될 수 없습니다.

[유사 부동산의 최근 거래사례 비교]

구분	마제스타시티 타워1	마제스타시티 타워2	SI타워	하나금융 강남사옥	포스코타워 역삼	삼원타워	센터빌드	T412
----	------------	------------	------	-----------	----------	------	------	------

								
	마스터시티 타워1	마스터시티 타워2	S타워	하나금융 강남사옥	보스코타워 역삼	삼원타워	산타페	t412
소재지	서초동 1498-5	서초동 1498-5	역삼동 679-4	역삼동 648-19	역삼동 735-7	역삼동 823	역삼동 676	대치동 890
규모	B7 / 17F	B7 / 17F	B8 / 24F	B6 / 20F	B6 / 27F	B5 / 20F	B7 / 35F	B6 / 19F
준공년도	2017	2017	1999	1994	2003	1985	2021	2000
전용률(기준층)	49.14%	48.61%	45.42%	56.13%	46.08%	56.84%	50.00%	51.00%
연면적(평)	14,090	25,038	20,026	7,420	13,068	12,513	51,952(호텔제외)	7,983
보증금(원/평)	1,530,000	1,360,000	1,200,000	1,500,399	1,200,000	1,500,000	1,600,000	1,300,000
명목임대료(원/평)	153,000	136,000	120,000	150,400	120,000	150,000	160,000	130,000
관리비(원/평)	45,000	45,000	47,500	42,000	47,000	40,000	48,500	40,000
실질임대료(원/평)	140,250	130,000	120,000	137,537	120,000	120,000	120,000	130,000
유효 전용면적당 임대료 (원/평)	384,521	367,475	375,186	326,319	368,707	340,637	424,733	353,464
계약시기	2023년 2분기	2023년 2분기	2023년 1분기	2022년 4분기	2022년 4분기	2022년 3분기	2022년 2분기	2022년 2분기
공실률	3.6%	0.0%	0.0%	N/A	0.0%	N/A	0.0%	N/A

출처 : ㈜코람코자산신탁

주1) 유효 전용면적당 임대료 = [(보증금) x 보증금운용이율 3% / 12] + 월 실질임대료 + 월 관리비] / 전용률

향후 추가적인 부동산 등의 자산 취득 시에도 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가또는 가치평가를 진행할 예정입니다. 그러나 매입 시 감정(가치)평가가액 이상의 가격으로 매입할 가능성이 있으며, 또한 감정평가가액보다 낮은 가격으로 취득하였다고 하여 부동산 처분 시 매매이익을 보장하는 것이 아니므로 투자에 유의하시기 바랍니다.

(4) 임대료 지급불능에 따른 위험

당사가 투자 예정인 수익증권의 영업수익은 기초자산의 배당수익을 통해 발생될 것으로 기대되며 기초자산의 배당수익은 해당 부동산 자산의 임대료 및 관리비 수입 등을 통해 발생되고 있습니다. 향후 회사가 추가적으로 부동산을 직접매입할 경우에는 부동산을 통해 창출되는 임대수익/관리비 및 이자수익 등 다양한 형태로 영업수익이 창출될 수 있을 것으로 기대됩니다. 따라서 임차인이 자금경색, 사업부진, 경기불황 등의 이유로 인해 임대료와 관리비 등을 적시에 지급하지 못하는 경우 지급불능 상태에 빠지게 되어 원활한 운용수익을 확보하지 못하게 됩니다. 일정기간 임대료 및 관리비 연체 시 임대차계약에서 정한 지연손해금과 개별 펀드에서 확보하고 있는 임대차보증금에서 공제하는 것으로 임대료 수익을 보전할 수 있겠으나, 소송 등의 법적 분쟁 등 예상치 못한 손해를 가져올 수 있습니다.

(5) 공실 위험

당사가 투자 예정인 수익증권의 기초 부동산 자산의 경우 현재 약 3.6%의 공실률을 보이고

있으며, 우량 임차인들이 전체 임차면적의 약 61%를 임차하고 있어 향후 공실발생 가능성도 낮은 것으로 판단 됩니다. 그럼에도 불구하고 현재 예상하지 못한 대외 경제 상황, 사회, 법률적 사정이 발생하여 임차인의 현금창출능력이 감소하여 임대차계약 중도해지가 발생하고 추가적인 임대차 계약이 진행되지 않아 향후 공실이 발생할 가능성을 완전히 배제할 수는 없습니다. 이 경우 임대료 수입이 감소하여, 당사의 배당이 감소할 수 있으며 이는 기초자산을 담보로 한 선순위 대출에 악 영향을 끼칠 수 있습니다. 공실 발생으로 인해, 임대료 수입이 감소하는 경우 선순위 대출계약 조건에 따라 배당 중단 또는 감소 등의 위험이 발생할 수 있습니다.

본건 펀드 수익증권의 기초 부동산 자산 임차인은 크래프톤(전체 임대면적의 44.0% 임차중, WALE 3.31년), GC녹십자(전체 임대면적의 16.5% 임차중, WALE 4.11년), 넥슨게임즈(전체 임대면적의 12.5% 임차중, WALE 4.11년), 올림푸스한국(전체 임대면적의 7.4% 임차중, WALE 3.78년) 등으로 구성되어 있습니다. 최대 임차인인 크래프톤의 임차만기는 총별로 2024년~2028년까지 분산되어 있으며, 임차기간 만료로 인한 공실 위험 및 그로인한 임대료 수입 감소 위험이 있습니다. 특히, 크래프톤은 지난 2021년 이마트 성수동 본사 부지를 매입하여 본사로 활용할 목적으로 개발 중에 있습니다. 이에 따라, 성수동 본사가 개발되는 시점(2027년 하반기 예상)에 주요 임차인인 크래프톤이 이전할 가능성이 있습니다.

다만, 이와 같은 공실위험을 헤지하고자 본건 부동산 매수인인 코크렙제66호리츠의 AMC인 코람코자산신탁은 크래프톤 공실 시 본사를 마제스타시티 타워1으로 이전할계획을 세우고 있습니다. 코람코자산신탁은 현재 강남 골든타워(서울시 강남구 삼성로 511)를 본사로 사용하고 있으며, 사용 면적은 전용면적 기준 약 1,800평입니다. 뿐만 아니라, 임차기간 만기 전 미리 시장 마케팅을 통해 신규 임차인을 모집할 계획입니다. 이를 통해 크래프톤 공실 시 나타날 수 있는 공실 발생 및 임대료 수입 감소를 방어할 수 있을 것으로 판단됩니다. 본건 투자에 위와 같은 부분을 유의하시기 바랍니다.

(6) 추가 비용 (CAPEX, OPEX) 지출 위험

당사가 투자할 예정인 수익증권의 경우 부동산을 기반으로 하고 있습니다. 부동산 건축물의 특성상 주기적인 시설 보수 수요가 발생하게 되며, 자산관리회사와 부동산 시설관리 전문업체가 해당 업무를 수행하고 있습니다. 당사는 시설 유지·관리를 위한 용역비용을 감안하여 사업계획을 수립하고 있으나, 예상하지 못한 추가적인 비용이 발생할 가능성도 있습니다. 또한 대규모 수선이 발생한 경우에는 당사가 투자한 수익증권의 수익성 악화를 초래 할 수 있으며, 이는 결과적으로 배당 축소로 이어져 당사의 재무상태에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

(7) 추후 매수인 확보에 관한 위험

당사가 투자 예정인 부동산 관련 증권을 매각하거나 현재 직접 소유하고 있는 부동산등을 매각하여 투자자금을 회수하려 할 경우, 적절한 매각 대상을 선정하지 못하여 투자자금 회수가 지연될 수 있습니다. 또한 당사의 매입 가격 이하로 매각해야 할 경우 당사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 당사가 투자한 부동산 자산 또는 수익증권의 감정평가액 또는 가치평가로 산정된 적정가액은 당사의 매입(간주)가격과 비교하여 유사한 수준입니다. 그러나 이러한 평가액이 향후 매도가격을 의미하지는 않으며, 회사의 매입(간주)가격 이하로 부동산을 매각해야 할 경우 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다.

(8) 부동산 개발사업 진출에 따른 위험

「부동산투자회사법」에 따르면 부동산투자회사는 주주총회의 특별 결의를 거쳐 부동산 개발 사업을 영위할 수 있습니다. 투자설명서 제출일 현재 당사가 계획하고 있는 개발사업은 없으나 향후 시장상황과 당사의 사업 계획변경에 따라 수익을 극대화하기 위하여 법에서 허용하는 범위내에서 부동산 개발사업을 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 임대에 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.

(9) 부채에 따른 위험

2023년 8월 31일 반기보고서 기준 당사의 차입금은 1,510억원입니다. (구체적인 차입 내역은 '제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 10. 집합투자기구의 투자위험 - 가. 일반위험 - (3) 금리변동 위험 등' 항목을 참고하시기 바랍니다.) 또한, 향후 신규 부동산 또는 부동산 기반의 수익증권 등을 취득할 경우에는 일정비율의 차입이 발생할 수 있습니다. 이러한 대출이나 임차보증금은 당사의 신용도 및 부동산 담보물건의 고유가치 및 정부의 부동산 정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다. 부동산 담보대출의 경우는 해당 부동산 물건의 담보가치에 일정 할인을 한 금액으로 금융권에서 실행하고 있습니다. 그러나, 부동산 시세의 급격한 하락, 부동산 정책의 변동에 따른 금융권의 담보대출 정책의 변경 등으로 대출 만기시점에 연장이 원활하지 못할 경우 상환을 해야 할 가능성도 배제할 수 없습니다.

또한, 당사는 대출만기시점에 계약기간 연장이 이루어지지 않거나 임대차 계약 만료시 계약이 갱신되지 않거나 새로운 임차인을 구하지 못하는 경우 대출금과 임대보증금을 상환해야 합니다. 이때 신규 차입 등이 곤란할 경우 당사의 자금흐름에 악영향을 줄 수 있습니다.

(10) 임차인 관련 위험

투자설명서 제출 시점 현재 회사가 투자 예정인 캡스톤42호펀드 수익증권의 기초 부동산 자산 임차인은 크래프트(전체 임대면적의 44.0% 임차중, WALE 3.31년), GC녹십자(전체 임대면적의 16.5% 임차중, WALE 4.11년), 넥슨게임즈(전체 임대면적의 12.5% 임차중, WALE 4.11년), 올림푸스한국(전체 임대면적의 7.4% 임차중, WALE 3.78년) 등으로 구성되어 있습니다. 해당 임차 기업들은 대부분 IT 및 다국적 기업의 우량 임차인들이며, 양호한 신용도를 갖고 있습니다.

해당 자산은 우량 임차인과 장기간 임대차계약을 체결하여 안정적인 임대수입이 예상되지만, 예상치 못한 사유로 인하여 임차인의 현금창출능력 및 재무상태가 악화될 경우, 신용도 하락, 채무불이행 등이 발생할 경우 임차료를 지급하지 못하는 등 임대차계약이 정상적으로 이행되지 못하거나 해지될 수 있습니다. 또한 임차인의 신용이벤트 발생으로 인해 임대료 수입이 중단 또는 감소하는 경우, 자산가치 하락에 영향이 있어, 담보자산의 선순위 대출계약상 조건에 따라 배당 중단 또는 감소, 등의 위험이 발생할 수 있습니다. 이는 궁극적으로 회사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

한편, 현재 회사가 투자하고 있는 코크렙47호리츠 지분증권의 기초 부동산 자산인 KG타워의 경우 주요임차인에 위워크코리아가 있습니다. 최근 위워크 미국 본사가 재무상태 악화로

파산 보호 신청을 하였습니다. 금번 파산보호 신청은 미국 위워크와 캐나다 위워크 2곳에만 해당합니다. 이에 따라 위워크코리아의 임대차계약 해지가 진행될 위험이 존재하지만, 아래의 사유로 위워크코리아의 임대차계약 해지가 당사에 미칠 영향은 제한적일 것으로 판단됩니다.

첫번째로, 위워크는 각국의 사업장을 SPC를 세워 별도법인으로 관리하고 있으며 위워크 코리아(및 아시아권)은 현재 흑자가 나는 상황으로 정리대상이 아닌 것으로 파악하고 있습니다. 강남KG타워의 경우 위워크코리아의 자회사인 위워크서울1호 유한회사가 임차하였습니다. SPC 구조 상 현지 위워크 파산으로 인한 국내 SPC로의 위험 전이는 절연 가능한 부분이 있습니다.

두번째로, 위워크서울1호 유한회사가 임차해있는 자산은 홍우빌딩, 홍대 아일렉스타워, 압구정로테오 디자이너클럽, 그리고 본건 KG타워로 총 4개 자산입니다. 그 중 강남KG타워의 운영률은 80%를 유지하고 있습니다. 운영률이 높게 유지되고 있으므로 단기간 내에 임차인이 퇴거할 가능성은 제한적인 것으로 판단됩니다.

세번째로, 위워크 임대차 체결가 대비 시장 임대료가 높게 형성되어 있어(위워크 본건 자산 E.NOC 241,000원, 인근 오피스 자산 평균 E.NOC 300,000원~340,000원 수준) 위워크의 임대차계약조건 조정 요청 등의 가능성이 낮은 것으로 판단됩니다. 또한, 국내 강남 오피스 시장 상황 고려 시 위워크코리아 외에도 대체가능한 임차인 후보가 다수 존재할 것으로 판단되며, 따라서 강남KG타워의 임차인 위험은 제한적일 것으로 판단됩니다.

(11) 사모 부동산 관련 증권에 대한 재간접 투자에 따른 위험

투자설명서 제출 시점 현재 회사가 매입 예정인 부동산 기반 수익증권은 사모집합투자기구의 수익증권입니다. 사모 집합투자증권은 공모 집합투자기구에서 적용되는 공시의무등이 법령상 배제되어 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 캡스톤일반사모투자신탁42호에서 발생하는 위험이 당사에 전이되어 그로 인해 원금 손실 가능성이 존재합니다. 그리고 해당 캡스톤일반사모투자신탁42호는 폐쇄형 명목회사이며 비상장 사모 집합투자기구이므로 환금성에 제약이 있습니다. 따라서 최종 투자 자산이 매각되기 전에는 투자금을 회수하는데에 어려움이 있으며, 이로 인해 본 리츠의 유동성에 제약이 있을 수 있습니다.

(12) 추후 투자 실패 위험

당사의 본 공모 이후 추가 부동산 또는 부동산 관련 증권에 대한 투자는 성공적이지 못하거나 당사의 기대를 충족하지 못할 수 있습니다. 당사의 추후 신규 투자 실적의 예상치 미달, 부동산 개량에 소요되는 비용 예산의 부정확성, 임차인, 운영자 또는 관리인의 실적 부진 등 부동산 투자와 관련된 일반적인 위험을 수반합니다. 비록 당사가 향후 추가적인 부동산 또는 부동산 관련 증권을 취득할 수 있다 하더라도 해당 자산이 기존의 실적을 유지할 수 있거나 해당 자산으로부터 기존의 소유자와 동일한 수준의 수익을 실현할 수 있다고 보장할 수 없습니다.

다. 기타 투자위험

(1) 유가증권 시장에서 거래량 부족에 따른 환금성 저해 위험

당사가 금번 공모 통하여 유가증권시장에 상장 예정인 주식수는 4,895,105주이며 상장예정 주식의 주당 액면가 1,000원을 적용한 자본금은 4,895,105,000원입니다. 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 주식가치 하락이 발생할 경우, 투자원금에 대한 손실이 발생할 수 있습니다.

(2) 지분 희석 및 주식가치 희석에 따른 위험

금번 유상증자로 인해 발행되는 주식의 물량 출회 및 주가 희석화에 따른 주가 하락의 가능성이 존재합니다. 본 증자 진행과정에서 구주주 및 일반공모에서 청약이 미달되면 대표주관 회사 및 인수회사인 NH투자증권(주)가 최종 실권주를 인수할 계획이며 추후 당사 주식을 장내 매도할 경우 주가가 추가 하락할 수 있으므로 투자자 여러분께서는 이 점에 유의하시기 바랍니다. 더불어 최대주주 및 주요 기관투자자가 본 증자에 참여하지 않을 경우 일부의 신주인수권증서는 기관투자자 또는 개인투자자 등에게 매각될 수 있습니다. 신주인수권증서를 매수하는 기관투자자 또는 개인투자자는 단기적으로 할인율에서 발생하는 차익을 실현하고자 신주가 상장되는 즉시 보유 주식을 장내매도할 수 있으며, 이에 따라 주가가 하락할 수 있으니 이에 유의하시기 바랍니다.

당사는 향후에도 신규 투자대상 물건 취득을 위하여 현재 추진하고 있는 유상증자 이후에도 유상증자가 진행될 수 있습니다. 이는 부동산투자회사 특성상 규모의 경제를 통해 일반관리비의 비중을 낮추어 수익을 극대화 하기 위한 방안이며 지속적인 부동산 투자를 위함입니다. 이러한 추가적인 유상증자를 하는 경우 투자자의 지분 희석을 초래할 수 있으며, 유상증자를 통한 자금조달을 통하여 추가로 취득하는 부동산 또는 부동산 관련 증권의 수익성이 상대적으로 낮을 경우 주식가치의 희석화를 가져올 수 있습니다. 따라서 투자자분들은 이러한 지분 희석 및 주식가치의 희석화에 따른 위험을 미리 인지하시기 바랍니다.

(3) 투자대상 선정의 위험

당사는 투자대상 선정시 이사회 및 주주총회 결의를 실시하고 있으며, 신규부동산 취득시 국토교통부로부터 변경인가를 받게 됩니다. 당사는 관련 법령 및 정관에 규정된 사항 이외에도, 당사의 자산관리회사인 미래에셋자산운용(주)는 회사의 내규에 의하여 투자대상 부동산 선정시 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, 투자자는 이점 유의하시기 바랍니다.

(4) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

당사가 금번 공모를 통해 유입된 자금에 대해 사용 예정되어 있는 내역은 아래와 같습니다.

[공모자금 사용 예정내역]

(단위 : 백만원)

내역	금액	비고
부동산 관련 증권 취득금액	10,890	캡스톤42호펀드 수익증권 매입금액
취득부대비용	277	매입보수, 등기 및 관련제비용, 예비비 등
예비 현금	2,124	-
총계	13,290	-

(출처: 회사제시자료)

주1) 상기 취득부대비용 중 유상증자 모집 관련 제비용은 청약 결과 및 시장상황에 따라 변동될 수 있습니다.

주2) 시장 상황 변동에 대비하기 위하여 취득금액의 약 20%수준의 예비 현금을 설정하였으며, 동 예비 현금은 향후 배당 재원으로 활용될 수 있습니다.

현재 주요 자금용도는 신규 자산 매입 ('마제스타시티 타워1'을 매입하는 코크랩66호리츠 우선주에 투자하는 캡스톤42호펀드 수익증권) 입니다. 다만, 시장환경 등의 급작스러운 변화 등으로 인해 공모자금 사용내역이 변동될 가능성을 원천적으로 배제할 수는 없으므로 투자자분들께서는 유의하시기 바랍니다.

(5) 대리인 및 이해상충 관련 위험

당사는 명목상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하기 때문에 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 만일 이들의 역량이 부족하거나 경영환경 악화 등으로 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다. 그리고 이들은 독자적인 업무영역을 가지고 있는 독립법인으로 독자적인 업무 및 이익창출 활동이 당사의 이해와 상충될 가능성도 존재합니다. 따라서 이러한 대리인 위험을 방지하기 위하여 주주총회/이사회 및 감독이사를 통해 당사, 자산관리회사, 자산보관기관 및 일반사무수탁회사 간 원활한 업무의 조정을 통하여 이해상충 소지를 줄어나갈 예정입니다.

당사 자산의 운용 및 관리를 위탁받은 외부기관 현황은 아래와 같습니다.

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 사채발	계약체결일로부터 회사정산일까지

		행에 관한 업무 8. 자산관리에 관한 일반적인 업무	
자산 보관 기관	NH투자증권(주)	1. 부동산의 보관 2. 증권의 보관 및 관리 3. 현금의 보관 및 관리 4. 해산(청산)관련 업무	
일반 사무 관리 회사	신한펀드파트너스(주)	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	영업인가일로부터 회사청산일까지

한편, 당사는 운용 및 관리에 대한 위탁의 대가로 수수료를 지급하며, 각 위탁회사의 업무 범위 및 수수료 체계는 아래와 같습니다.

구분	지급대상	수수료
자산관리 수수료	미래에셋자산운용(주)	<p><매입수수료> 매입대상자산 별로 매입금액의 0.70%</p> <p><운용수수료> 매 사업연도별 매입금액 합계액의 0.0815%. 단, 위탁자의 최초 사업연도에 한하여 위탁자가 관련법령에 따라 최초로 취득하는 부동산에 대해서는 운용수수료를 지급하지 아니할 수 있음</p> <p><매각기본수수료> 대상자산 별로 처분가액의 0.50%에서 대상자산 매각업무와 관련한 법무사비용, 중개수수료, 각종 자문수수료 등 실비를 공제한 금액. 위 금액이 0원 이하인 경우 매각기본수수료는 없는 것으로 함.</p> <p><매각성과수수료> 매각되는 각 대상자산(명확히 하기 위하여, 부동산, 증권, 부동산의 사용에 관한 권리 기타 자산을 총칭함) 별로 매각차익의 10%를 지급함. 단 매각차익이 발생하는 경우에만 지급하고 매각성과수수료가 0원 이하인 경우 없는 것으로 함.</p>

자산보관 수수료	NH투자증권(주)	- 매 결산기별 1,000만원(VAT 별도) - 추가매입자산당 '가중평균 매입가액 x 추가수수료율' 지급 (추가수수료율은 아래와 같음) -부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구의 지분증 권, 수익증권, 채무증권 등 : 0.001% -부동산 또는 부동산 관련 권리 등 기타 자산 : 0.002%
일반사무관리 수수료	신한펀드파트너스(주)	- 매 결산기별 4,750만원(VAT 별도) - 추가매입자산당 '가중평균 매입가액 x 추가수수료율' 지급 (추가수수료율은 아래와 같음) -부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구의 지분증 권, 수익증권, 채무증권 등 : 0.01% -부동산 또는 부동산 관련 권리 등 기타 자산 : 0.017%

주1) 부가가치세 별도

주2) 자세한 사항은 "「제2부 집합투자기구에 관한 사항」 - 13.보수 및 수수료에 관한 사항
- 마.자산보관회사 보수 및 바. 사무수탁회사 보수" 부분을 참조하시기 바랍니다.

(6) 관리종목 및 상장폐지에 따른 위험

회사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장후 거래
량 부족 등으로 환금성이 제약 될 수 있습니다. 주권상장 비개발 위탁관리 부동산투자회사의
경우 매출액기준 최근 사업연도 30억원 미만인 경우 관리종목으로 지정될 수 있고, 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 기준
으로 산정합니다. 이에 당사의 경우 상장 후 최초 도래하는 사업연도의결산일로부터 직전
1년간 매출액이 30억원 미만인 경우 관리종목에 편입될 수 있습니다.

당사의 경우 현재 사업계획으로는 1년간 매출액이 30억원을 하회할 가능성은 높지 않지만,
임차인의 임대차계약 해지 및 현행 규정의 변경으로 인한 관리종목 지정 및 상장 폐지의 가
능성을 배제할 수 없음에 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 상태 에서 해당 사업보고서를 법정 제출기한으로부터 10일 이내 미제출 · 분/반기보고서의 미제출로 관리종목으로 지정된 상태에서 추가로 사업보고서 및 분/반기보고서를 법 정 제출기한 내 미제출

감사의견	<ul style="list-style-type: none"> · 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 의견이 “감사범위 제한에 따른 한정”인 경우 · 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토 의견이 “부적정” 또는 “의견거절”인 경우 	<ul style="list-style-type: none"> · 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	<p>최근 사업연도 말 현재 자본금의 100분의 50 이상 잠식</p> <p>(종속회사가 있는 법인은 연결재무제표상의 자본금과 자본총계(비지배지분을 제외한다)를 기준으로 해당 요건을 적용)</p>	- 삭제 <2022.12.7>
매출액	<ul style="list-style-type: none"> · 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 50억원 미만인 경우 · 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 30억원 미만인 경우 	- 삭제 <2022.12.7>
시가총액	상장시가총액이 50억원에 미달인 상태가 30일 동안 계속되는 경우	시가총액 미달로 관리종목으로 지정된 후 90일동안 다음 중 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> · 50억원 이상인 상태 10일 이상 지속 · 50억원 이상인 일수가 30일 이상
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	<p>「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생 절차개시신청이나 파산신청이 있는 경우.</p> <p>다만, 파산신청의 경우 공익 실현과 투자자 보호 등을 고려하여 관리종목지정이 필요하지 않다고 거래소가 인정하는 경우는 제외.</p>	관리종목 지정 후 회생 미인가 등의 경우 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우
공시의무 위반	<p>다음의 어느 하나에 해당되어 벌점을 부과받은 경우로서 해당 벌점을 포함하여 과거 1년 이내의 누계벌점이 15점 이상이 되는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> · 공시규정 제35조에 따라 불성실공시법인으로 지정된 경우 · 공시규정 제39조의 개선계획서를 제출하지 않은 경우 · 공시규정 제88조에 따른 공시책임자·공시담당자의 교체 요구에 불응한 경우 	<p>다음의 어느 하나에 해당되어 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> · 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(기업구조조정 부동산투자회사의 경우에는 동법 제49조의2제1항 제1호)에 따른 자산구성요건을 2분기 계속하여 미달 한 경우	관리종목 지정 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못 한 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 부동산개발사업 에 대한 투자비율이 총자산의 30%를 초과하도록 하 는 결정을 한 경우로서 최근 사업연도의 매출액이 300억원 미만인 경우	경영성과 미달로 관리종목으로 지정된 후 1년 이내 에 그 사유를 해소하지 못하는 경우
기타	공익 실현과 투자자 보호를 위하여 거래소가 인정하 는 경우	상장 또는 상장폐지 심사과정에서 제출한 서류에 투 자자 보호와 관련하여 중요한 사항이 거짓으로 기재 되어 있거나 누락된 사실이 발견되어, 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투 명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 상 장폐지가 필요하다고 인정되는 경우

(7) 회사의 종류에 따른 위험

집합투자기구의 특성상 투자설명서 제출일 현재 시점에서의 사업계획은 확정적인 사항이 아니며, 이후 투자단계에서 신규 부동산취득 등 국토교통부 영업(변경)인가 시의 사업계획이 달라지는 경우 변경인가, 이사회, 주주총회 등 소정의 절차를 거쳐 투자 여부를 결정하게 되므로 사업계획이 변동될 가능성이 있음에 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 수있음을 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 자산에 투자한 투자회사의 대출채권이나 지분투자 역시 영향을 받을 수 있습니다.

(9) 집단소송 관련 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.

(10) 미래 예측 관련 위험

본 투자설명서는 당사의 현재 예측을 토대로 한 미래 예측에 대한 내용을 포함하고 있으며, 상기에 언급된 당사 사업 관련 위험 및 기타 요인들로 인하여 본 투자설명서에 포함된 다양한 미래 예측에 대한 내용과 실제 결과가 달라질 수 있습니다. 상기 위험 및 기타 위험과 관련된 일부 기업정보공시는 그 특성상 예측에 불과하며, 이러한 불확실성이나 위험이 하나 이상 현실화되는 경우, 실제결과는 과거 실적은 물론 추정치, 예상치와도 상당히 달라질 수 있습니다. 미래 예측 자료들은 본 투자설명서 기준일자 현 시점에서 이루어진 것으로 투자자분들께서는 이에 과도하게 의존하지 않도록 유의하시기 바랍니다. 또한 당사는 법률이 요구하는 바를 제외하고는 새로운 정보취득, 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.

(11) 부외부채 위험

당사가 취득한 부동산은 현재 존재하나 알려지지 않은 채무를 수반할 수 있습니다. 부동산 매매계약은 일정한 시간적 제한을 두고 부외부채에 대한 책임을 자산 매도자가 부담하도록 하고 있으나, 만약 매도자가 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.

라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

투자위험 등급 (1) 등급

자산관리회사와 대표주관회사는 당사(집합투자기구)에 적합한 투자자유형을 1등급(매우 높은 위험)으로 책정하였습니다.

당사는 투자기구 등을 통해 부동산(지상권·지역권·전세권·임차권·분양권 등 부동산 관련 권리를 포함한다)에 주로 투자하여 임대사업을 통한 임대수익 및 부동산 등 매각 등을 통한 자본이득을 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 이

루어지지 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, 신용거래, 투자경고종목, 투자위험종목, 관리종목	KONEX/해외주식, K-OTC/K-OTCBB	일반종목	-	-	-
펀드 (집합투자증권)		채권형(BB+ 이하) 국내주식형 해외주식형 파생형 원금비보존 ELF	채권형 (BBB+ ~ BBB-), 인덱스펀드, 부동산펀드, 주식혼합형, 원금부분보존 추구형 ELF	채권혼합형	채권형 (A-이상)	원금보존 추구형 ELF	국공채형 MMF

(주1) 자산관리회사와 대표주관회사는 비상장주식의 경우 초고위험 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.

[발행금액 내역]

(단위 : 주, 원)

기간	주식종류	주식수	주당 액면가액	주당 발행가액	총발행가액	증(감)자 자본금	비 고
2019.12.12	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	설립
2020.03.24	보통주	5,700,000	1,000	5,000	28,500,000,000	6,000,000,000	증자
2020.04.28	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	5,700,000,000	감자

2020.07.18	보통주	14,400,000	1,000	5,000	72,000,000,000	20,100,000,000	증자 (기업공개)
합 계	보통주						-

당사의 금번 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자는 2024년 01월 10일부터 01월 11일까지 2영업일간 구주주청약, 구주주 배정물량에서 실권이 발생하는 경우 2024년 01월 15일부터 01월 16일까지 2영업일간 실권주에 대한 일반공모청약을 통하여 이루어질 예정입니다. 또한 금번 공모를 통하여 발행될 유상증자 신주는 2024년 01월 중 추가상장되어 매매되는 것을 목표로 하고 있습니다.

[본 건 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자 공모 금액]

(단위 : 주, 원)

주식 종류	공모 예정 주식수	주당 액면가	액면총액	주당 모집가액	모집총액	비고
보통주	4,895,105주	1,000원	4,895,105,000원	2,715원	13,290,210,075원	주주배정 후 실권주 일반공모

(주) 상기 주당 모집가액 및 모집총액은 1차 발행가액 2,715원 기준으로 산정하였습니다.

※ 투자자 여러분께서는 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 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 회사의 주식 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 100분의 70이상으로 산정하도록 하였습니다.

또한 발행가액은 금융위원회가 고시한 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제5-18조에 의거 주주배정증자 시 가격산정 절차 폐지 및 가격산정의 자율화에 따라 발행가액을 자유롭게 산정할 수 있으나, 시장 혼란을 방지하고 기존 관행을 존중하기 위하여, (舊) 유가증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제 57조를 일부 준용하여 아래와 같이 발행가액을 산정합니다.

① 예정발행가액 : 이사회결의일 직전 거래일을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 거래량 가중산술평균주가, 1주일 거래량 가중산술평균주가 및 기산일 거래량 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 거래량 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 7.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

*** 예정발행가액 = [기준주가 × (1-할인율)] / [1+ (증자비율 × 할인율)]**

② 1차 발행가액은 신주배정기준일 전 제3거래일을 기산일로 하여, 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 거래량 가중산술평균주가, 1주일 거래량 가중산술평균주가 및 기산일 거래량 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 거래량 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 7.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

* 1차 발행가액 = [기준주가 × (1-할인율)] / [1+ (증자비율 × 할인율)]

③ 2차 발행가액은 구주주 청약일 전 제3거래일을 기산일로 하여, 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1주일 거래량 가중산술평균주가 및 기산일 거래량 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 거래량 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 7.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정한 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

* 2차 발행가액 = 기준주가 × (1-할인율)

④ 확정 발행가액 : 확정발행가액은 1차 발행가액과 2차 발행가액 중 낮은 가액으로 합니다. 단, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제165조의6 및 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제5-15조의2, 「부동산투자회사법」 시행령 제15조에 의거하여, 1차 발행가액과 2차 발행가액 중 낮은 가액이 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가격보다 낮은 경우, 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 7.0% 할인율 적용하여 산정한 가액을 확정발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 확정 발행가액 = Max[Min[1차 발행가액, 2차 발행가액], 청약일전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 100분의 70]

나. 집합투자재산의 평가방법

- 해당사항 없습니다.

13. 보수 및 수수료에 관한 사항

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

해당사항 없음

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

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

해당사항 없으나, 다음의 내역으로 인수수수료 및 실권수수료가 부과될 예정입니다.

명칭 (클래스)	지급비율(연간, %)									
	집합투자	판매회사	수탁회사	일반사무	총 보수	(동종유형)	기타비용	총 보수	총 보수 ·	증권

	업자 보수	보수	보수	관리회사 보수		총 보수)		· 비용	비용(피투자 자 집합투 자기구 보 수포함)	거래비용
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
지급시기	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

구분	인수인	금액	비율
인수수수료 (총 공모금액의 1.2%)	NH투자증권(주)	159,482,521	100.00%

구분	인수인	금액	비율
실권수수료 (총 실권금액의 3.0%)	NH투자증권(주)	-	100.00%

(1) 잔액인수계약에 근거한 기본 인수수수료는 총 공모금액의 1.2%입니다.

(2) 실권주 발생 시 실권수수료는 총 실권금액의 3.0%입니다.

다. 보수 및 지급내역에 관한 사항

[매입수수료]

주) 부가가치세 별도

[운용수수료]

- (1) 지급금액 : 매 사업연도별 매입금액 합계액의 0.0815%. 단, 위탁자의 최초 사업연도에 한하여 위탁자가 관련법령에 따라 최초로 취득하는 부동산에 대해서는 운용수수료를 지급하지 아니할 수 있음
- (2) 지급시기 : 매 결산기 말일 이후 자산관리자가 청구한 날로부터 14일 이내

주) 부가가치세 별도

[매각기본수수료]

- (1) 지급금액 : 대상자산 별로 처분가액의 0.50%에서 대상자산 매각업무와 관련한 법무사비용, 중개 수수료, 각종 자문수수료 등 실비를 공제한 금액. 위 금액이 0원 이하인 경우 매각기본수수료는 없는 것으로 함.
- (2) 지급시기 : 처분일로부터 7일 이내

- (1) 지급금액 : 매입대상자산 별로 매입금액의 0.70%
- (2) 지급시기 : 취득한 날로부터 이후 자산관리자가 청구한 날로부터 14영업일 이내

주) 부가가치세 별도

[매각성과수수료]

(1) 지급금액 : 매각되는 각 대상자산(명확히 하기 위하여, 부동산, 증권, 부동산의 사용에 관한 권리 기타 자산을 총칭함) 별로 매각차익의 10%를 지급함. 단 매각차익이 발생하는 경우에만 지급하고 매각성과수수료가 0원 이하인 경우 없는 것으로 함.

(2) 지급시기 : 처분일로부터 7일 이내

주) 매각차익 : 대상자산의 처분가액에서 처분 당시의 장부가액과 매각기본수수료를 공제한 금액

주) 부가가치세 별도

라. 판매회사 보수

당사가 대표주관회사인 NH투자증권(주)에 지급하게 될 별도 판매 위탁보수는 없으며, 판매수수료 대가로 인수수수료를 지급합니다.

구분	판매회사	지급금액	지급시기	비고
인수수료 (총 공모금액의 1.2%)	NH투자증권(주)	159,482,521	주금납입기일로부터 5영업일 이내	-

마. 자산보관회사 보수

당사가 NH투자증권(주)에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구분	지급금액	지급시기	비고
자산보관수수료	결산기별 1,000만원	결산일 이후 14일 이내	추가 매입 자산에 대한 결산기별 수수료율 -부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구의 지분증권, 수익증권, 채무증권 등 : 0.001% -부동산 또는 부동산 관련 권리 등 기타 자산 : 0.002%

주1) 부가가치세 별도

주2) 최초로 매입하는 자산 외에 추가로 매입하는 자산이 있는 경우, 매 결산기보수는 상기 테이블에 기재된 보수에 "추가 수수료"를 합한 금액으로 함

- 추가수수료 = "가중평균 매입가액" x 아래 표의 해당 자산 종류별 수수료율

- 가중평균 매입가액 = 추가 매입 자산의 매입가액 x (추가 매입 자산 보유기간 / 당해 결산기의 총일수)

- 매입가액 : 위탁자가 해당 자산 매입시 거래 상대방에게 지급한 총 대가(부가가치세 제외, 현물출자 재산에 대해서는 현물출자에 따른 신주발행가액의 총액 포함)를 의미하며, 해당 자산의 매입과 관련하여 승계한 부채(임대보증금 등) 및 해당 자산의 수익과 비용의 정산과 관련한 공제액은 공제하지 아니하고 포함하며, 해당 자산 매입과 관련하여 위탁자가 부담한 각종 실사 및 자문수수료, 감정평가수수료, 중개수수료, 비용, 경비, 세금 등 제반 부대비용은 포함하지 아니함.

- 당해 결산기의 총일수 : 당해 결산기의 실제 총일수를 의미하되, 최초 결산기 및 최종 결산기의 경우 180일을 총일수로 간주함.
- 추가 매입 자산 보유기간: 해당 결산기에 위탁자가 추가 매입 자산을 보유하고 있는 기간 (일수)

구분	결산기별 수수료율
부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구의 지분증권, 수익증권, 채무증권 등	0.001%
부동산 또는 부동산 관련 권리 등 기타 자산	0.002%

바. 사무수탁회사 보수

당사가 신한펀드파트너스(주)에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구분	지급금액	지급시기	비고
일반사무관리수수료	결산기별 4,750만원	결산기별 결산기 말일 이후 수탁자의 청구일로부터 14일 이내	추가 매입 자산에 대한 결산기별 추가수수료율: - 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구의 지분증권, 수익증권, 채무증권 등 : 0.01% - 부동산 또는 부동산 관련 권리 등 기타 자산 : 0.017% 주1) 추가 매입한 자산의 가중평균 매입가액에 추가수수료율 적용

주1) 부가가치세 별도

주2) 추가 매입자산이 있는 경우, 매 결산기의 보수는 상기 테이블에 기재된 보수에 추가 매입한 자산의 가중평균 매입가액에 아래 표와 같은 보수율로 산정한 금액을 합한 금액으로 함 (부가가치세 별도)

- 추가수수료 = "가중평균 매입가액" x 아래 표의 해당 자산 종류별 수수료율
- 가중평균 매입가액 = 추가 매입 자산의 매입가액 x (추가 매입 자산 보유기간 / 당해 결산기의 총 일수)
- 매입가액: 위탁자가 해당 자산 매입시 거래 상대방에게 지급한 총 대가(부가가치세제외, 현물출자 재산에 대해서는 현물출자에 따른 신주발행가액의 총액 포함)를 의미하며, 해당 자산의 매입과 관련하여 승계한 부채(임대보증금 등) 및 해당 자산의 수익과 비용의 정산과 관련한 공제액은 공제하지 아니하고 포함하며, 해당 자산 매입과 관련하여 위탁자가 부담한 각종 실사 및 자문수수료, 감정평가수수료, 중개수수료, 비용, 경비, 세금 등 제반 부대비용은 포함하지 아니함.
- 당해 결산기의 총일수: 당해 결산기의 실제 총일수를 의미하되, 최초 결산기 및 최종 결산기의 경우 180일을 총일수로 간주함.
- 추가 매입 자산 보유기간: 해당 결산기에 위탁자가 추가 매입 자산을 보유하고 있는 기간 (일수)

구분	결산기별 수수료율
부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구의 지분증권, 수익증권, 채무증권 등	0.01%

부동산 또는 부동산 관련 권리 등 기타 자산	0.017%
--------------------------	--------

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 최초 사업연도부터 매 사업연도 별로 아래에서 설명하는 상법 제462조 제1항(이익의 배당)에 따른 배당가능이익 및 부동산투자회사법 제28조 제3항, 정관 제53조따라 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

[상법]

제461조의2(준비금의 감소)

회사는 적립된 자본준비금 및 이익준비금의 총액이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본준비금과 이익준비금을 감액할 수 있다.

제462조(이익의 배당)

- ① 회사는 대차대조표의 순자산액으로부터 다음의 금액을 공제한 액을 한도로 하여 이익배당을 할 수 있다.
 1. 자본금의 액
 2. 그 결산기까지 적립된 자본준비금과 이익준비금의 합계액
 3. 그 결산기에 적립하여야 할 이익준비금의 액
 4. 대통령령으로 정하는 미실현이익
- ② 이익배당은 주주총회의 결의로 정한다. 다만, 제449조의2제1항에 따라 재무제표를 이사회가 승인하는 경우에는 이사회 결의로 정한다.
- ③ 제1항을 위반하여 이익을 배당한 경우에 회사채권자는 배당한 이익을 회사에 반환할 것을 청구할 수 있다.
- ④ 제3항의 청구에 관한 소에 대하여는 제186조를 준용한다.

[부동산투자회사법]

제28조(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 2021년 12월 31일까지 「상법」 제462조제1항에 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 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.
- ⑤ 제4항에 따라 결정된 배당은 주주총회의 결의를 거쳐 실시한다. 다만, 정관으로 이사회 결의로 배당을 할 수 있다고 규정하는 경우에는 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.

[정관]

제 53 조 (이익의 배당)

- ①회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회의 결의, 제50조 제6항 또는 제53조 제3항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ②회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③회사가 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. 이와 같이 결정된 배당은 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.
- ④회사는 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.

상법 제462조 제1항에 따른 배당가능이익은 대차대조표상의 순자산에서 자본금, 그 결산기까지 적립된 자본준비금과 이익준비금의 합계액, 그 결산기에 적립하여야 할 이익준비금의 액 및 동법 시행령 제19조에서 정하는 미실현이익을 차감하여 산정되는데, 부동산투자회사법 제28조 제1항 후문에 따라 회사는 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니하므로 배당가능이익 산정시 순자산에서 공제될 이익준비금은 없습니다.

당사는 최초 사업연도부터 매 사업연도 별로 상법 제461조의2(준비금의 감소)에 따라 적립된 자본준비금 및 이익준비금의 총액이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우 주주총회(정기총회, 임시총회)의 결의(보통결의)에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본준비금과 이익준비금을 감액할 수 있고, 이 경우 감액한 금액만큼 배당가능이익이 증가합니다.

부동산투자회사법 제28조(배당) 제3항 및 동법 시행령 제32조의 특칙에 따라, 부동산투자회사는 상법 제462조 제1항에 따른 배당가능이익을 초과하여 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과 배당할 수 있으며 감가상각비 초과배당으로 인해 발생한 전기이월결손금은 배당가능이익 산정 시 제외합니다.

(2) 배당정책

당사는 부동산투자회사법 제28조 1항에 따라 당해 회계연도 배당가능이익의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당할 계획으로 있으며 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다.

당사의 회계연도는 투자설명서 제출일 현재 정관 기준으로 최초 회계연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 11월 30일에 종료하고, 이후 회계연도는 매년 12월 1일에 개시하여 익년 5월 31일에 종료하고 6월 1일에 개시하여 11월 30일에 종료합니다. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 적법하게 등재된 당사의 주주에게 지급됩니다.

(3) 예상 배당금

당사는 사업계획상 투자설명서 제출일 현재 보유중인 광고 센트럴푸르지오시티 상업시설로부터 발생하는 임대수익 및 코크랩47호리츠 지분증권(기초자산: 강남KG타워)으로부터 발생하는 배당수익, 금번 일반공모를 통해 매입 예정인 캡스톤42호편드 수익증권(기초자산: 마세스타시티 타워1)으로부터 발생하는 배당수익을 주요 배당 재원으로 하고 있습니다.

당사의 사업계획상 향후 예상 배당금 및 본건 부동산 편입 전후 비교는 아래와 같습니다. 유상증자 및 본건 부동산 편입 후 당사의 5년 평균 ('23.12.01 ~ '28.11.30) 배당률은 6.26%에서 6.42%로 약 16bps 증가할 것으로 예상됩니다.

그러나 하기 예상 배당금액 및 예상배당률은 당사의 사업계획을 수립하기 위한 제반사항이 모두 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 운용결과에 따라 배당금액 및 예상 배당률은 이를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[사업계획상 예상 배당률]

(단위 : 백만원, %)

회계연도	회계기간	예상배당금(백만원)	예상배당률(연환산) (주1)
제8기	2023.12.01~2024.05.31	3,768	6.86%
제9기	2024.06.01~2024.11.30	3,306	5.78%

제10기	2024.12.01~2025.05.31	3,981	6.95%
제11기	2025.06.01~2025.11.30	3,189	5.57%
제12기	2025.12.01~2026.05.31	3,935	6.87%
제13기	2026.06.01~2026.11.30	3,295	5.76%
제14기	2026.12.01~2027.05.31	4,036	7.05%
제15기	2027.06.01~2027.11.30	3,403	5.94%
제16기	2027.12.01~2028.05.31	4,150	7.25%
제17기	2028.06.01~2028.11.30	3,508	6.13%
제18기	2028.12.01~2029.05.31	4,263	7.45%
제19기	2029.06.01~2029.11.30	3,616	6.32%
제20기	2029.12.01~2030.05.31	4,383	7.66%
제21기	2030.06.01~2030.11.30	815	5.30%
제22기	2030.12.01~2031.01.31	525	22.52%

- 주1) 연환산 예상 배당금액을 기간평균 납입자본총액으로 나눈 예상 배당률이며, 본건 유상증자의 발행가액 확정 과정에서 변동될 수 있습니다.
- 주2) 실제 배당금 및 배당수익률은 관련 법규, 세제, 조례, 회계기준(IFRS 포함) 등의 제도의 변경 및 해석, 시장상황 등에 의하여 실제 운용과정에서 변동될 수 있습니다.
- 주3) 상기수익률은 일부 자본전입을 통한 배당을 가정하였으며, 이를 위해서는 주총 등 관련 절차의 준수가 선행되어야 하므로 수익률이 변동될 수 있습니다.

[본건 부동산 편입 전후 예상 수익률 비교]

(단위 : %)



- 주1) 상기 배당률 및 제반 가정은 향후 시장 상황에 따라 변동될 수 있습니다.

(4) 배당지급시기 및 결정 방법

당사의 최초 회계연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 11월 30일에 종료하고, 이후 회계연도는 매년 12월 1일 개시하여 익년 5월 31일 종료하고, 6월 1일 개시하여 11월 30일 종료합니다. 배당금은 정기주주총회의 결의를 통해 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주에게 지급됩니다.

[정관]

제 53 조 (이익의 배당)

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회의 결의, 제50조 제6항 또는 제53조 제3항에 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 상당액의 범위에서 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. 이와 같이 결정된 배당은 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 54 조 (이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회의 결의나 제50조 제6항 또는 제53조 제3항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급 방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회의 결의나 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.

제 55 조 (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

부동산 취득에 대해 부과되는 조세 내역은 다음과 같습니다.

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. 과세관청의 조세정책 변화에 따라 농어촌특별세를 증액하여 납부하여야 할 수도 있습니다.

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) 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

당사가 매년 6월 1일 현재 보유하고 있는 토지에 대하여는 「지방세법」 제102조 제8항 제3호의 규정에 의하여 분리과세되며, 동법 제111조 제1항 제1호의 규정에 따라 1000분의 2의 세율을 적용하게 됩니다. 지방세법 시행령 개정(안)의 시행 여부에도 불구하고 회사는 여전히 분리과세 적용 대상이나, 회사가 보유한 수익증권 및 지분증권의 기초 펀드 및 부동산투자회사는 분리과세 적용 배제 가능성 있어, 이에 따라 회사의 배당이 감소, 수익성이 악화될 수 있습니다.

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.

과세연도	비율
2021년	100/100
2022년	80/100
2023년	60/100
2024년	40/100
2025년	20/100

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 「종합부동산세법」에 따라 납부하여야 할 종합부동산세액의 20%를 농어촌특별세액으로 납부하여야 합니다.

④ 건물분재산세

당사가 매년 6월1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 「지방세법」 제4조 제2항 및 제 111조에 제1항 제2호 규정에 의하여 0.25%의 세율이 적용되며, 국세청장이 고시하는 「소득세법」 상 건물신축가액기준액을 사용하여 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 요소인 시가표준액은 건물신축가액기준액에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다. (시가표준액에 공정시장가액비율 70%를 곱한 금액이 과세표준)

⑤ 지방교육세

당사가 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

당사가 각 지방자치단체장이 「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. 상기 지방교육세는 재산세 도시지역분에는 추가되지 아니합니다.

⑦ 지역자원시설세

당사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 「지방세법」 제143조의 규정에 의하여 지역자원시설세 납세의무가 발생하며, 「지방세법」 제146조 제3항의 규정에 의하여 건물가액에 초과누진세율(0.12% ~ 0.36%)을 적용하여 산출된 지역자원시설세를 납부하여야 합니다.

(2) 주주에 대한 과세

(가) 배당소득세에 대한 과세

당사가 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.

① 개인주주

- 국내 거주자 : 국내 거주자에게 배당소득세로 배당금액의 15.4%(지방소득세 포함)를 원천징수하게 되며, 당해 배당소득금액이 종합과세 되는 경우, 원천징수된 세액은 종합소득산출세액에서 공제받게 됩니다. 단, 2020년 1월 1일 이후 지급받는 배당소득분에 대해서는 「조세특례제한법」 제87조의7(공모부동산집합투자기구의 집합투자증권의 배당소득에 대한 과세특례)에 따라, 거주자가 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권에 2021년 12월 31일까지 투자하는 경우 투자금액 기준 5천만원 한도로, 3년 이상 투자하여 지급받는 배당소득(투자일부터 3년 이내에 지급받는 경우에 한정한다)에 대해서는 거주자의 종합소득과세표준에 합산되지 아니하고 9%의 세율로 원천징수되어 과세가 종결됩니다(지방소득세 0.9% 및 농어촌특별세 0.5% 별도). 분리과세를 적용 받기 위해서는, 매매를 위탁한 투자매매업자 또는 투

자중개업자에게 해당 내용을 신청하셔야 하며, 분리과세 신청 후 3년 이내에 매도 또는 신청 내역 해지시 세액이 추징될 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

- 국내 비거주자 : 국내 비거주자에게 배당소득세로 배당금액의 22%를 원천징수하게 되며, 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 제18조의3에서 규정하고 있는 수입배당금 익금불산입 규정을 적용 받을 수 없습니다.

- 외국법인 : 외국법인 주주에게 22%의 세율을 적용한 원천세를 원천징수하며, 다만당해 법인이 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받을 수 있습니다. 이러한 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받기 위해서 외국 법인은 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 인 해 얻은 양도소득금액에 대해서는 「소득세법」 제156조 제1항 제7호 및 「법인세법」 제98조 제1항 제7호의 규정에 의하여 양도대가의 11%(지방소득세 포함) 또는 양도대가에서 취득가 액 및 양도비용을 공제한 금액의 22%(지방소득세 포함) 중 적은 금액이 원천세로 과세됩니 다.

다만, 「소득세법」 시행령 제179조 제11항 제1호 및 「법인세법」 시행령 제132조 제8항 제 2호의 규정에 의하여 주식의 양도일이 속하는 연도와 그 직전5년의 기간 중 계속하여 상장주 식 지분을 25% 미만인 투자자가 양도하는 경우 국내세법상 과세되지 아니합니다. 해당 비과 세 요건을 충족하지 못하는 경우라 하더라도, 당해 외국주주가 한국과 조세조약이 체결된 국 가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따라 면제될 가능성이 있습니다. 이러한 조세 조약에 따른 비과세를 적용 받기 위해서 외국 주주는 「소득세법」 제156조의 2 및 법인세 법 제98조의 4에 따른 비과세·면제신청서 또는 국외투자신고서를 위탁관리부동산투자회사 를 통해 한국의 과세관청에 제출하여야 합니다.

② 거주자 개인주주

거주자 개인주주가 증권시장에서 상장주식을 거래하는 경우, 주식양도소득에 대하여소득세 납세의무를 부담하지 아니합니다. 다만, 「소득세법」 제94조 제1항 제3호 및 「소득세법」 시행령 제157조에 따른 주권상장법인의 대주주에 해당하는 경우라면, 주식 양도소득에 대하 여 양도소득세(22%~33%, 지방소득세 포함)를 부담하게 됩니다.

③ 내국법인주주

내국법인주주는 주식의 양도에서 발생하는 양도차익을 연간 소득금액에 합산하여 법인세 (9.9%~26.4%, 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 0.23% 세율(2023년 1월 1일 이후로는 0.15% 적용)을 적용하여 산출된 증권거래세(농어촌특별세 포함)를 부담하여야 합니다. 참고로, 상장주식을 증권 시장에서 거래하는 경우 증권거래세는 「증권거래세법」 제3조에 따라 한국예탁결제원이 거래징수하여 납부하므로 양도자가 증권거래세를 신고·납부할 필요는 없습니다.

(3) 기타사항

당사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 「주택도시기금법」 시행령 제8조 제2항에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다.

당사는 인적, 물적 설비를 갖추지 아니하므로 「지방세법」 제75조 제1항의 규정에 의하여 시·군 내에 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하며, 따라서법인 균등분 주민세납부의무가 발생하지 아니합니다. 따라서 동법 제83조의 규정에 의한 법인 사업소분 주민세의 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

당사는 「지방세법」 제84조의4 제1항의 규정에 의하여 종업원분 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

15. 발기인·감독이사에 관한 사항

가. 발기인에 관한 사항

당사의 발기인은 (주)메이트플러스이며, 발기인에 관한 사항은 다음과 같습니다.

구분	내용
회사명	(주)메이트플러스
대표이사	이 창 욱
본점 사업자등록번호	107-81-97649
본사 주소	서울특별시 중구 을지로5길 삼화타워9층
본사 전화번호	02-3775-7200
기업규모	중견기업
자본금	14억원
업종명	부동산업
회사설립일	2001년 03월 21일
임직원수(명)	39명

주주구성	이상철(51.7%), 변영숙(20.0%), (주)젠릭스아시아(21.4%), 우리사주(6.9%) 등
------	---

나. 이사 및 감사에 관한 사항

당사는 3인의 비상근 이사 및 1인의 비상근 감사를 두고 있습니다.

직명	성명	출생년월	주요경력 또는 연혁	비고
대표이사	정상구	1973.08	‘09년05월~21년03월 (주)메이트플러스 팀장 ‘21년04월~ 현재 (주)젠스타메이트 본부장	
사내이사	이준구	1960.05	‘04년05월~ 현재 법무사 이준구 사무소 법무사	
사내이사	나은경	1974.04	‘16년05월~ 현재 법무사 이준구 사무소 법무사	
감사	이윤실	1975.12	‘07년11월~’15년12월 퍼시픽투자운용(주) 차장/부장 ‘16년01월~’16년11월 회계법인 청 회계사 ‘16년12월~’17년11월 정동회계법인 회계사 ‘17년12월~’19년09월 태하세무회계 대표 ‘19년09월~ 현재 상지회계법인 상무이사	

주) 부동산투자회사법 제14조 및 제14조의2 해당 결격사항 없음

다. 이사 및 감사의 보수지급기준

해당사항 없음

제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보

가. 요약재무정보

구 분	제7기 반기말 (2023년 08월 31일)	제6기 말 (2023년 05월 31일)	제5기 말 (2022년 11월 30일)
1. 유동자산	6,489,992,015	6,573,514,806	5,939,754,274
2. 비유동자산	282,868,534,674	282,720,578,300	284,406,142,863
자 산 총 계	289,358,526,689	289,294,093,106	290,345,897,137
1. 유동부채	5,121,067,369	2,189,655,573	2,174,401,637
2. 비유동부채	198,633,180,911	198,520,336,365	198,296,298,298
부 채 총 계	203,754,248,280	200,709,991,938	200,470,699,935
1. 자본금	20,100,000,000	20,100,000,000	20,100,000,000
2. 자본잉여금	73,822,478,143	73,822,478,143	74,207,866,689
3. 이익잉여금(결손금)	(8,318,199,734)	(5,338,376,975)	(4,432,669,487)
자 본 총 계	85,604,278,409	88,584,101,168	89,875,197,202
구 분	제7기 반기 (2023년 06월 01일부터 2023년 08월 31일까지)	제6기 반기 (2022년 12월 01일부터 2023년 02월 28일까지)	제5기 반기 (2022년 06월 01일부터 2022년 08월 31일까지)
1. 영업수익	3,006,362,462	3,000,869,118	2,950,408,175
2. 영업비용	1,627,894,683	1,024,503,328	1,642,842,577
3. 영업이익(손실)	1,378,467,779	1,976,365,790	1,307,565,598
4. 법인세비용차감전순이익(손실)	115,577,241	773,511,504	43,657,150
5. 법인세 비용	-	-	-
6. 당기순이익	115,577,241	773,511,504	43,657,150
7. 주당순이익	6	38	2

나. 대차대조표

재무상태표

제 7 기 반기말 2023.08.31 현재

제 6 기 말 2023.05.31 현재

(단위 : 원)

	제 7 기 반기말	제 6 기 말
자산		

유동자산	6,489,992,015	6,573,514,806
현금및현금성자산	6,458,461,947	6,522,275,254
매출채권 및 기타유동채권	3,250,280	0
기타유동금융자산	3,306,768	24,042,498
기타유동자산	12,813,130	20,708,984
당기법인세자산	12,159,890	6,488,070
비유동자산	282,868,534,674	282,720,578,300
투자부동산	281,868,534,674	282,720,578,300
기타비유동금융자산	1,000,000,000	0
비유동 당기손익-공정가치 측정 지정 금융자산	1,000,000,000	0
자산총계	289,358,526,689	289,294,093,106
부채		
유동부채	5,121,067,369	2,189,655,573
기타유동금융부채	3,912,834,923	1,009,420,479
기타유동부채	1,208,232,446	1,180,235,094
비유동부채	198,633,180,911	198,520,336,365
장기차입금	150,117,862,503	149,978,070,050
장기임대보증금	37,468,206,621	37,242,460,704
기타비유동부채	11,047,111,787	11,299,805,611
부채총계	203,754,248,280	200,709,991,938
자본		
자본금	20,100,000,000	20,100,000,000
자본잉여금	73,822,478,143	73,822,478,143
이익잉여금(결손금)	(8,318,199,734)	(5,338,376,975)
자본총계	85,604,278,409	88,584,101,168
자본과부채총계	289,358,526,689	289,294,093,106

다. 손익계산서

포괄손익계산서

제 7 기 반기 2023.06.01 부터 2023.08.31 까지

제 6 기 반기 2022.12.01 부터 2023.02.28 까지

(단위 : 원)

	제 7 기 반기		제 6 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업수익	3,006,362,462	3,006,362,462	3,000,869,118	3,000,869,118
영업비용	1,627,894,683	1,627,894,683	1,024,503,328	1,024,503,328

영업이익(손실)	1,378,467,779	1,378,467,779	1,976,365,790	1,976,365,790
금융수익	16,094,407	16,094,407	38,374,122	38,374,122
금융비용	1,278,984,946	1,278,984,946	1,241,228,409	1,241,228,409
기타수익	1	1	1	1
기타비용				
법인세비용차감전순이익(손실)	115,577,241	115,577,241	773,511,504	773,511,504
법인세비용				
당기순이익(손실)	115,577,241	115,577,241	773,511,504	773,511,504
기타포괄손익				
총포괄손익	115,577,241	115,577,241	773,511,504	773,511,504
주당이익				
기본주당이익(손실)(단위 : 원)	6	6	38	38

2. 연도별 설정 및 환매 현황

(단위 : 주, 원)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고(예상)		주당 발행가액	비고
			설정(발행)		환매					
	주수 (출자 지분수)	금액	주수 (출자 지분수)	금액	주수 (출자 지분수)	금액	주수 (출자 지분수)	금액		
2019.12.12	-	-	300,000	3억원	-	-	300,000	3억원	1,000	발기인 출자 (주1)
2020.03.24	300,000	3억원	5,700,000	57억원	-	-	5,730,000	60억원	5,000	유상증자
2020.04.28	5,730,000	60억원	-	-	300,000	3억원	5,700,000	57억원	1,000	유상감자 (주2)
2020.07.18	5,700,000	57억원	14,400,000	720억원	-	-	20,100,000	201억원	5,000	유상증자(기업공개)

주1) 2021년 설립 당시 최초 액면가 1,000원, 발행가액 1,000원, 발행주식 300,000주에 출자되었습니다.

주2) 최초 설립시 자본금 3억원은 유상감자 완료되었습니다.

3. 투자회사의 출자금에 관한 사항

가. 출자지분의 총수

(기준일 : 2023년 05월 31일)

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류			비고
	보통주	우선주	합계	
1. 발행할 주식의 총수	1,000,000,000	-	1,000,000,000	-

II. 현재까지 발행한 주식의 총수		20,400,000	-	20,400,000	-
III. 현재까지 감소한 주식의 총수		300,000	-	300,000	-
	1. 감자	300,000	-	300,000	-
	2. 이익소각	-	-	-	-
	3. 상환주식의 상환	-	-	-	-
	4. 기타	-	-	-	-
IV. 발행주식의 총수 (II-III)		20,100,000	-	20,100,000	-
V. 자기주식수		-	-	-	-
VI. 유통주식수 (IV-V)		20,100,000	-	20,100,000	-

나. 발행한 출자지분의 내용

(1) 주식의 총수 현황

(기준일 : 2023년 05월 31일)

구분	주식가액	발행주식수	액면가액 총액	비고
보통주식	액면 1,000원	20,100,000주	20,100,000,000원	-
합계	-	20,100,000주	20,100,000,000원	-

(2) 종류주식 발행현황

- 해당사항 없습니다.

4. 집합투자기구의 운용실적

가. 연평균 수익률(세전 기준)

보통주의 현금배당수익률은 연환산 기준 제1기 5.56%(주당 132원), 제2기 6.40%(주당 153원), 제3기 5.13%(주당 121원), 제4기 6.41%(주당 150원), 제5기 5.74%(주당 135원), 제6기 6.60%(주당 154원) 수준입니다. 해당 배당수익률은 IPO 당시 공모가액인 주당 5,000원 기준으로 계산된 수치입니다.

나. 연도별 수익률 추이

구분	제1기 (2020년 11월 30일)	제2기 (2021년 05월 31일)	제3기 (2021년 11월 30일)	제4기 (2022년 05월 31일)	제5기 (2022년 11월 30일)	제6기 (2023년 05월 31일)
배당총액 (원)	2,653,200,000	3,075,300,000	2,432,100,000	3,015,000,000	2,713,500,000	3,095,400,000
주당 배당금 (원)	132	153	121	150	135	154

연환산 배당률	5.56%	6.40%	5.13%	6.41%	5.74%	6.60%
------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

(주1) 연환산 배당률은 IPO 당시 공모가액인 주당 5,000원 기준으로 계산된 수치입니다.

다. 집합투자기구의 자산 구성 현황

(단위 : 백만원)

항목		제6기 (2023.05)		제5기 (2022.11)		제4기 (2022.05)	
		금액	비율(%)	금액	비율(%)	금액	비율(%)
부동산	토지 및 그 정착물	282,721	97.73	284,406	97.95	286,101	97.81
부동산관련증권		-	-	-	-	-	-
현금		6,522	2.25	5,922	2.04	6,375	2.18
기타 자산		51	0.02	18	0.01	25	0.01
총자산	자기자본	88,584	30.62	89,875	30.95	92,257	31.54
	부채	200,710	69.38	200,471	69.05	200,245	68.46
	자산총계	289,294	100.00	290,346	100.00	292,502	100.00

(주1) 상기 자산 구성 현황은 별도재무제표 기준입니다.

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, 타워1 12층(청진동, 그랑서울)
- (3) 연혁
 - 2018년 08월: 국토교통부 자산관리회사 (겸영)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

연 결 재 무 상 태 표

제 26(당)기 2022년 12월 31일 현재

제 25(전)기 2021년 12월 31일 현재

(단위: 원)

과 목	제26(당)기		제25(전)기	
자 산				
I. 현금 및 현금성자산	225,027,515,714		239,202,195,742	
II. 당기손익-공정가치측정금융자산	942,039,181,637		919,458,962,335	
III. 기타포괄손익-공정가치측정금융자산	17,546,172,530		8,814,322,728	
IV. 상각후원가측정금융자산	319,915,303,609		255,040,264,705	
V. 관계기업및공동기업투자	1,164,089,044,043		1,102,965,189,661	
VI. 유형자산	73,199,852,363		58,158,020,799	
VII. 투자부동산	859,130,582,461		874,323,034,272	
VIII. 무형자산	1,050,145,276,563		904,377,819,427	
IX. 이연법인세자산	19,488,022,087		44,951,717,777	
X. 기타자산	36,334,567,088		36,540,298,722	

자 산 총 계		4,706,915,518,095		4,443,831,826,168
부 채				
I. 당기손익-공정가치측정금융부채	216,226,721,650		383,841,523,912	
II. 예수부채	10,855,300,007		785,820,000	
III. 차입부채 및 발행사채	1,063,519,867,775		1,021,419,113,612	
IV. 이연법인세부채	124,748,580,539		195,442,121,541	
V. 당기법인세부채	72,313,045,079		60,868,260,394	
VI. 순확정급여부채	515,099,683		469,844,400	
VII. 기타금융부채	354,609,918,367		345,917,557,252	
VIII. 기타부채	13,433,185,089		17,410,976,055	
IX. 총당부채	3,446,901,367		3,135,052,824	
부 채 총 계		1,859,668,619,556		2,029,290,269,990
자 본				
I. 지배기업 소유주지분	2,593,307,267,960		2,178,489,554,786	
1. 자본금	67,860,715,000		67,860,715,000	
2. 기타불입자본	124,233,174,866		124,673,674,186	
3. 기타자본구성요소	(78,547,577,582)		28,839,657,901	
4. 이익잉여금	2,479,760,955,676		1,957,115,507,699	
II. 비지배지분	253,939,630,579		236,052,001,392	
자 본 총 계		2,847,246,898,539		2,414,541,556,178
부 채 와 자 본 총 계		4,706,915,518,095		4,443,831,826,168

연 결 포 괄 손 익 계 산 서

제 26(당)기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

제 25(전)기 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지

(단위: 원)

과 목	제 26(당)기		제 25(전)기	
I. 영업수익		1,206,178,472,837		1,006,476,429,678
1. 수수료수익	858,952,873,914		807,291,629,232	
2. 금융상품평가및처분이익	242,804,545,456		104,017,454,004	
3. 이자수익	3,038,359,316		1,440,055,529	
4. 외환거래이익	9,705,286,172		7,409,111,775	
5. 기타영업수익	91,677,407,979		86,318,179,138	
II. 영업비용		748,963,683,112		847,691,936,436
1. 수수료비용	95,924,466,440		83,465,484,157	
2. 금융상품평가및처분손실	87,147,213,658		268,612,810,155	
3. 이자비용	32,080,035,760		28,474,246,336	
4. 외환거래손실	5,006,401,560		6,376,373,324	
5. 판매비와관리비	521,910,577,228		454,349,929,496	
6. 기타의영업비용	6,894,988,466		6,413,092,968	
III. 영업이익		457,214,789,725		158,784,493,242
IV. 지분법손익		176,211,191,502		169,022,206,177
1. 지분법이익	183,244,840,660		170,110,765,904	
2. 지분법손실	7,033,649,158		1,088,559,727	
V. 영업외수익		3,616,824,269		171,766,747,204
VI. 영업외비용		6,381,769,409		18,092,211,741
VII. 법인세비용차감전순이익		630,661,036,087		481,481,234,882
VIII. 법인세비용		98,304,815,398		82,397,156,899

IX.당기순이익		532,356,220,689		399,084,077,983
X.기타포괄손익		(110,092,360,738)		57,259,676,056
1. 후속적으로 당기손익으로 재분류될 수 있는 항목		(113,914,254,111)		53,922,665,119
1) 지분법자본변동	(133,760,155,890)		5,431,543,788	
2) 해외사업장환산손익	19,845,901,779		48,491,121,331	
2. 후속적으로 당기손익으로 재분류 될 수 없는 항목		3,821,893,373		3,337,010,937
1) 해외사업장환산손익	(2,194,295,727)		5,034,220,631	
2) 기타포괄손익-공정가치측 정금융자산평 가손익	6,527,018,628		(1,825,912,382)	
3) 지분법자본변동	(499,408,805)		951,062	
4) 보험수리적손익	(11,420,723)		127,751,626	
XI.당기총포괄이익		422,263,859,951		456,343,754,039
XII.당기순이익의 귀속				
1.지배기업의 소유주		525,867,157,703		374,730,041,066
2.비지배지분		6,489,062,986		24,354,036,917
XIII.당기총포괄이익의 귀속				
1.지배기업의 소유주		417,972,641,094		427,757,832,153
2.비지배지분		4,291,218,857		28,585,921,886
XIV.주당이익				
기본및희석주당이익		38,746		27,610

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	2,893
㈜미래에셋글로벌별위탁관리부동산투자회사	21.05	상장	1,479
㈜미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	21.05	비상장	1,219
합계			5,592

(2) 미래에셋자산운용 전체 운용자산 규모

(기준일 : 2023년 06월 30일)

(단위: 억원)

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㈜	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

- NH투자증권

(1) 자산보관기관의 개요

구 분	내 용	비 고
회사명	엔에이치투자증권 주식회사	-
주 소	서울특별시 영등포구 여의대로 108 파크원 NH금융타워 (타워 2)	-
주요연혁	1969.01 한보증권주식회사 설립 1975.07 생보증권 흡수합병으로 대보증권으로 출범 1983.11 대보증권과 럭키증권 합병으로 럭키증권 출범 1995.03 LG증권으로 상호변경 1999.10 LG종합금융(주)와 합병으로 LG투자증권 출범 2005.04 LG투자증권과 우리증권 합병으로 우리투자 증권으로 상호 변경 2014.12 우리투자증권과 NH농협증권 합병으로 NH투자증권으로 상호 변경 2018.03 정영채 대표 취임	-

(2) 자본금에 관한 사항

출자자	소유주식수	구성비(%)	비 고
농협금융지주	188,452,535주	56.82%	2023.06.30 기준
국민연금	20,483,466주	6.18%	
우리사주조합	10,510,794주	3.18%	
기타	112,219,126주	33.83%	

계	331,665,921주	100.0%	-
---	--------------	--------	---

(3) 자산보관위탁계약의 내용

구 분	내 용	비 고
회사명	엔에이치투자증권 주식회사	-
업무범위	1. 부동산의 보관 2. 증권의 보관 및 관리 3. 현금의 보관 및 관리 4. 해산(청산)관련 업무	-
수수료기준	- 매 결산기별 1,000만원(VAT 별도)	추가수수료= 가중평균 매입가액 x 자산 종류별 수수료율
계약기간	- 계약 체결일로부터 회사 청산등기일 또는 해지 시까지	

- 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)

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 4,750만원(VAT 별도)	추가수수료= 가중평균 매입가액 x 자산 종류별 수수료율

다. 판매회사

(1) NH투자증권 주식회사

구분	주요 내용
회사명	NH투자증권 주식회사
설립연월일	1969년 1월
주소	서울특별시 영등포구 여의대로 108 파크원NH금융타워(타워2)
대표이사	정 영 채
주요업무	- 주식의 청약 권유 및 접수 - 주식의 배정 및 공고 - 초과청약금의 환불 - 제 서식의 작성 및 공고 - 위 각 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

라. 집합투자기구 평가회사

- 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 개최시기)

- 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 단축하거나 생략할 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 한국경제신문과 서울경제신문에 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> 제23조의3에 따른 본인확인기관에서 제공하는 본인 확인 방법
- ④ 동일한 주식에 관하여 제1항 또는 제27조에 따라 의결권을 행사하는 경우 전자적 방법 또는 서면 중 어느 하나의 방법을 선택하여야 한다.
- ⑤ 회사는 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 종료일 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 의결권의 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 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 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.
2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획.
3. 총 자산의 30%를 초과하는 자산을 취득, 처분하는 계약 등 부투법 제12조 제1항 제3호에 따른 자산의 투자, 운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경 체결에 관한 사항. 다만, 총 자산의 30%를 초과하는 자산을 취득, 처분하는 경우라도 주주총회의 승인을 받은 사업계획서에서 이미 보고한 내용과 동일한 조건으로 체결하는 계약은 제외.
4. 이사 및 감사의 선임, 연임에 관한 사항
5. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
6. 배당에 관한 사항
7. 기타 이사회가 부의한 사항
8. 회사가 제12조에 따라 상장한 경우 제45조 제2항 제2호의 거래
9. 기타 <상법> 등 관련 법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항

② 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 결의한다.

1. 회사 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. 영업의 전부 또는 중요한 일부의 양도
9. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 회사의 영업 전부 혹은 일부의 양수
10. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
11. 회사의 발행예정주식총수의 변경
12. 이사 및 감사의 해임
13. 존립기간의 변경
14. 부동산의 현물출자에 관한 사항
15. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적, 대상, 범위 등 부투법 시행령 제9조에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
16. 제45조 제2항 제2호(단, 회사가 제12조에 따라 상장한 경우 제1항의 결의에 의함), 제3호 및 동조 제4항 제6호에 해당하는 거래
17. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
18. 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 경과할 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 해당 사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부부터 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. 이 경우 「상법」 제370조 제1항에 따른 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 실적 이 없는 경우
 3. 제25조를 위반하여 자산의 구성 비율을 준수하지 아니한 경우
 4. 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 적합하지 아니하게 되거나 영업인가·등록 또는 설립인 가의 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 계속하 여 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

당사는 매 결산기에 영업보고서를 작성하여야 하며, 정관 제50조에 따라 승인 및 공고하여야 합니다. 또한 매분기 및 결산기의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관 및 금융위 원회에 매 결산기 종료일 후 90일 이내, 매 분기 종료일 후 45일 이내(회계기간의 말일은 제 외)에 그 투자보고서를 제출하여야 합니다.

「부동산투자회사법」

제37조(투자보고서 및 공시 등)

- ① 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산 투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업 연도별로 분기마다 해당 부동산투자회사의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관과 금융 위원회에 대통령령으로 정하는 기한까지 그 투자보고서를 제출하고, 이를 공시하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 투자보고서에는 재무제표, 주주 구성 및 주요 주주 현황, 자산 구성 현황 등 자산운 용과 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]

제 50 조 (재무제표 등의 승인 및 공고)

① 회사의 대표이사는 매 결산기에 다음 각 호의 서류와 영업보고서를 작성하여 이사회를 승인 받은 후 정기주주총회 회일의 6주간 전에 이를 감사에게 제출하여야 한다.

1. 대차대조표
2. 손익계산서
3. 자본변동표
4. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서
5. 현금흐름표
6. 회사가 상법 제447조 제2항에 해당하는 경우 연결재무제표
7. 위 1 내지 6의 주석 및 부속명세서

② 회사가 상법 시행령에서 정하는 연결재무제표 작성대상회사에 해당하는 경우에는 제1항의 각 서류에 연결재무제표를 포함한다.

③ 감사는 제1항의 서류를 받은 날부터 4주 내에 감사보고서를 대표이사에게 제출하여야 한다.

④ 대표이사는 정기주주총회 회일의 1주간 전부터 제1항의 서류와 영업보고서 및 감사보고서를 회사의 본점에 5년간 비치하여야 한다.

⑤ 대표이사는 제1항 각 호에 규정한 서류를 정기주주총회에 제출하여 그 승인을 요구하여야 하고, 영업보고서를 정기주주총회에 제출하여 그 내용을 보고하여야 한다.

⑥ 제5항에도 불구하고 회사는 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 이사회를 결의로 이를 승인할 수 있다.

1. 제1항 각 호의 서류가 법령 및 정관에 따라 회사의 재무상태 및 경영성과를 적정하게 표시하고 있

다는 외부감사인의 의견이 있을 때

2. 감사 전원의 동의가 있을 때

⑦ 제6항에 따라 이사회가 승인한 경우에는 대표이사는 제1항 각 호의 서류의 내용을 주주총회에 보고하여야 한다.

⑧ 대표이사는 제5항 또는 제6항의 승인을 얻은 때에는 지체 없이 대차대조표와 외부감사인의 감사의견을 공고하여야 한다.

제 51 조 (투자보고서의 공시 등)

① 회사는 그의 자산관리회사를 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, 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 개시일부터 매 3개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외)	작성일로부터 45일 이내

② 제1항에 따른 투자보고서에는 재무제표, 주주 구성 및 주요 주주 현황, 자산 구성 현황 등 자산운용과 관련된 중요한 사항으로서 부투법 시행령 제40조 제3항으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.

③ 회사는 그의 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 경력
2. 부투법 시행령 제40조의2 제2항에서 정한 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
3. 주주총회의 결의내용
4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 투자설명서의 변경 등 부투법 시행령 제40조의2 제3항이 정하는 사항이 발생한 경우

④ 제1항 및 제3항에 따른 공시는 다음 각 호의 방법으로 한다.

1. 자산관리회사의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법
2. 회사에 투자한 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 경우는 제외함.

(2) 자산운용보고서

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제88조에서 정하는 본 보고서는 「부동산 투자회사법」 제49조의3에 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.
- 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 대통령령으로 정한다.

「부동산투자회사법」

제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례)

- ① 공모부동산투자회사(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제19항의 사모집합투자거구에 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」 제49조의3에 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 없습니다.

(2) 수시공시

- 해당사항 없습니다.

(3) 집합투자재산의 의결권 행사에 관한 공시

- 해당사항 없습니다.

(4) 위험지표의 공시

- 해당사항 없습니다.

4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항

가. 이해관계인과의 거래내역

(1) 이해관계자 현황

당사의 2023년 5월 31일 기준 주주현황은 아래와 같습니다.

[주주 현황]

주주명 (주1)	주식의종류	보유주식수(주)	지분율(%)
국민은행(미래에셋자산운용) (주2)	보통주	3,177,608	15.81
연초생산안정화재단	보통주	1,000,000	4.98
NH투자증권(파인밸류자산-우리은행)	보통주	981,993	4.89
한국교직원공제회	보통주	847,658	4.22
미래에셋증권(신탁)	보통주	803,855	4.00
하나캐피탈	보통주	800,000	3.98
한화손해보험(특별장기무)	보통주	412,500	2.05
정강식	보통주	296,838	1.48
신한투자증권(주)(신탁)	보통주	268,089	1.33
삼성증권(코람코자산운용-중소기업은행)	보통주	232,565	1.16
기타주주	보통주	11,278,894	56.11
합계		20,100,000	100.00

주1) 상장 최초 발기인 메이트플러스가 설립시 납입한 자본금 3억원에 대한 주식 300,000주는 2020년 4월 중 유상감자를 완료하였습니다.

'국민은행(미래에셋자산운용)'은 미래에셋자산운용 펀드 중 신탁업자가 국민은행인 다수 펀드의 당 리츠 소유주식수 합산이며 세부펀드별 소유주식수는 주주명부상 확인할 수 없습니다.

당사의 최대주주는 주식회사 국민은행(미래에셋자산운용)입니다.

[특수관계자 현황]

구분	명칭	비고
기타의특수관계자	주요 경영진	

(2) 특수관계자와의 주요 거래 내역

(가) 7기 반기(2023년 06월 01일 ~ 2023년 08월 31일) 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기
주요 경영진 급여	3,300

(나) 7기 반기(2023년 06월 01일 ~ 2023년 08월 31일) 중 특수관계자에 대한 채권·채무 내역은 없습니다.

(다) 7기 반기(2023년 06월 01일 ~ 2023년 08월 31일) 중 특수관계자와의 자금 거래 내역은 없습니다.

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

- 투자설명서에 나오는 용어 중 별도 설명이 필요한 내용을 간략하게 기재한다.

구분	내용
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 사모 펀드에서만 허용이 되고 있습니다.