| 투자위험등급<br>1등급[ 매우 높은 위험 ] | | | | | | 미래에셋자산운용㈜, 미래에셋대우㈜, 신한금융투자㈜, SK증권㈜는 이 투자신탁의 **실제 수익률 변동성**(또는 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등)을 감안하여 **1등급으로 분류**하였습니다. **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 ㈜미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 ㈜미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사의 주식 공모에 참여하기 전에 반드시 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

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

2. 집합투자업자 명칭 : 미래에셋자산운용(주)

3. 판 매 회 사 : 미래에셋대우 주식회사
신한금융투자 주식회사
SK증권 주식회사

4. 작 성 기 준 일 : 2020년 7월 10일

5. 증권신고서 효력발생일 : 2020년 7월 11일

6. 모집(매출) 증권의 종류 및 수 : 기명식 보통주 14,400,000주(공모가액 5,000원/주)

[모집(매출) 총액 : 72,000,000,000원]

7. 모집(매출) 기간(판매기간) : 2020년 7월 13일 ~ 2020년 7월 15일

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㈜ (서울시 종로구 종로33)
미래에셋대우㈜ (서울시 중구 을지로5길 26)
신한금융투자㈜ (서울시 영등포구 여의대로 70)
SK증권㈜ (서울시 영등포구 국제금융로8길31)

9. (안정조작 또는 시장조성 관련)

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

**금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다.**
**또한 이 집합투자증권은「예금자보호법」에 의한 보호를 받지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.**

# 투자결정시 유의사항 안내

1. 본 공모에 대한 투자판단 시 증권신고서와 투자설명서 또는 간이투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다. 단, 간이투자설명서의 경우 투자설명서의 교부를 요청하실 수 있습니다.

2. 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자 유형에 대한 기재사항을 참고하시고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.

3. 증권신고서 및 (예비, 간이)투자설명서 상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 장래에도 실현된다는 보장은 없습니다.

4. 원본손실위험, 투기등급자산에 대한 투자 등 집합투자기구와 관련된 투자위험에 대하여는 증권신고서 및 투자설명서 본문의 투자위험 부분을 참고하시기 바랍니다.

5. 인수회사는 ㈜미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사") 투자실적과 무관하며, 인수회사인 미래에셋대우㈜, 신한금융투자㈜, SK증권㈜는 단순히 집합투자증권의 공모청약 및 인수업무만 수행할 뿐 동 집합투자증권의 가치 결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.

6. 집합투자증권은 실적배당상품으로 예금자보호법의 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. 특히, 「예금자보호법」의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자 보호를 받지 못합니다.

7. 당사는 부동산투자회사(리츠) 중 위탁관리부동산투자회사로서, 부동산투자회사의 종류별 속성을 인지하시고 투자에 임하시기 바랍니다. 위탁관리부동산투자회사의 경우 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험 등에 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다.
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 등 소정의 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. 당사는 2019년 12월 12일 자본금 3억원으로 설립되어, 2020년 2월 25일 국토교통부로부터 위탁관리부동산투자회사의 영업인가를 획득하였습니다. 그리고 2019년 1월 1일부터 시행된 개정 유가증권시장 상장규정에 의하여 비개발 위탁관리부동산투자회사인 회사는 공모 상장을 위한 상장예비심사가 면제되었습니다. 또한 당사는 2020년 7월 중에 공모를 통해 부동산투자회사의 공모 및 상장 요건을 충족하여 유가증권시장 상장을 진행할 계획입니다. **만약 공모 결과 '주식분산 요건(모집 또는 매출한 주식수가 보통주식 총수의 25% 이상 및 주주수 200명 이상)' 등 상장요건(「유가증권시장 상장규정」 제127조(신규상장))을 충족하지 못할 경우, 혹은 한국거래소가 투자자보호와 시장관리에 적합하지 아니하다고 인정하여 상장을 거부할 경우에는 상장이 불가할 수 있습니다.** 비상장 상태가 지속될 경우 투자 시 유동성 및 환금성에 제약을 받을 수 있습니다. 다만, 유가증권시장 상장을 위한 분산요건(공모 후 주주수 200명 이상 등)이 미충족됨에 따라 상장이 불가할 경우 투자자 보호를 위하여 청약증거금을 납입기일까지 전액 환불할 예정입니다. 이 때 청약

증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

10. 관계법령은 부동산투자회사의 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서 국내외 거시경제 및 부동산시장 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식가치는 공모가액 이하로 하락할 수 있고, 기초자산인 부동산의 임대차계약 종료 시 임차보증금을 반환하지 못하거나 대출계약 상 기한의 이익이 상실되어 경매를 통하여 보증금액 또는 대출금액의 반환이 진행될 경우, 부동산의 시장가격이 임차보증금액 또는 대출금액 보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하고, 이는 당사가 향후 실물자산을 추가편입하는 경우에도 같습니다. 이러한 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

11. 당사의 투자대상 부동산은 광교 센트럴푸르지오시티 상업시설(롯데아울렛 광교점)이며, 2020년 3월 24일자로 소유권 이전을 완료(매매완결)하였으므로 부동산 취득에 대한 불확실성을 해소하였습니다.
당사는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 미래에셋자산운용㈜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 운용 방침을 정한 후 자산관리회사를 통하여 매 회계연도 말 배당지급의 의무를 성실히 수행하기 위해 안정성에 중점을 두어 장기상품과 단기상품을 적절히 이용하여 운용 할 계획입니다.

12. 당사가 투자한 부동산의 임대율은 증권신고서 제출일 현재 기준 100.0% 입니다.
 당사는 운영기간 동안 당사가 투자한 부동산의 배당현황을 지속적으로 확인하고, 임차인의 계약 관계 등을 지속적으로 점검하여 공실 리스크를 최소화할 수 있는 방안 등을 사전에 마련할 예정입니다.
부동산자산의 불가항력 등으로 인한 재해위험은 패키지보험 가입을 통해 화재, 풍수 등 재해 위험에 대비하고 있습니다.

대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회의 권한과 기능을 정관에 반영하였으며, 특수관계자에 대한 통제규정을 두어 이해상충위험에 대비하였습니다.

13. 당사의 예상배당률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었습니다. 이와 같은 가정은 당사가 매입한 부동산의 임차인 신용도 및 임대료 지급능력, 당사 차입금의 금리 수준, 지출예정된 자본적 지출액, 향후 편입대상 자산의 편입 및 운영결과, 상업용 부동산 시장의 수급 및 경쟁상황, 기타 관계 법령 요인과 관련된 비용 및 보증되지 않은 손실과 관련이 있습니다. 대부분의 사정은 당사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어 할 수 없는 상황과 관련되어 있으며 이에 따라 당사가 제시한 예상배당률을 지급 할 수 있다는 보장은 없으니 이점 유의하시기 바랍니다.

**14. 당사의 주요 수입은 임차인 ㈜GS리테일의 고정 임대료로 본건 자산 면적 100%를 사용하는 단일임차인으로 2035년 9월까지 책임임대차계약을 체결하였습니다. 전차인 롯데쇼핑은 본건 자산의 임차인인 ㈜GS리테일과 2035년 9월까지 전대차계약이 체결되어 있으며 고정 전대료와  매출 일부 연동 전대료를 합한 금액을 지급합니다.**
**당사는 전차인의 전대차목적물에 대한 매출액 및 현금흐름창출능력과 무관하게 임차인으로부터 고정임대료를 지급받고 있기에 리테일 시장상황과 별도로 안정적인 현금흐름이 예상됩니다. 단, 향후 국내외 경제상황이 지속적으로 악화되어 전차인인 롯데쇼핑의 매출액 하락으로 인해 전대료가 지속적으로 낮아질 수 있으며, 이에 따라 임차인인 ㈜GS리테일의 임대료 지급 부담이 가중될 경우, 향후 임대차계약 갱신 가능성 축소 등 본건 자산의 매각 가치에 다소 부정적인 영향을 줄 수 있습니다.**
**전차인의 차임선정 기준 매출실적은 다음과 같으며, 2020년 1분기 코로나 등의 영향으로 과거대비 매출실적이 감소하였음에 유의하시기 바랍니다.**

[차임선정 기준 매출실적]

(단위: 백만원)

| 연도별 매출액 | 2015년 | 2016년 | 2017년 | 2018년 | 2019년 | 2020년 1분기 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 합 계 | 50,308 | 129,444 | 141,808 | 149,543 | 134,574 | 20,045 |

임차인 ㈜GS리테일의 신용등급은 AA(안정적)[한국신용평가/한국기업평가 2019.07]이며 전차인 롯데쇼핑의 신용등급은 AA(부정적)[한국기업평가 2020.04]/신용등급AA(안정적)[한국신용평가 2020.04]입니다.

15. 당사가 증권신고서 제출일 현재 취득하여 운용중인 부동산은 자체 자금 이외에, 중국은행, 새마을금고 중앙회 등 총 8개사 대주단으로부터 총 2,230억원의 차입금을 사용하고 있습니다. 이와 관련하여 당사는2020년3월24일 「부동산투자회사법」 제29조2항에 따라 자기자본의10배를 넘지 아니하는 범위에서 자기자본의2배 이상의 자금차입을 하는 것에 대한 주주총회를 개최하여 결의하였습니다. 해당 차입금 중 후순위 차입금 총 720억원은 당사가 공모 모집하는 재원으로 즉시 상환할 계획입니다. 차입금의 세부 내역 및 주요 조건은 다음과 같습니다.

| 구분 | 차입처 | 만기일 | 이자율(%) | 금액(백만원) |
|---|---|---|---|---|
| 선순위 장기 차입금 | 중국은행 | 2025.03.23 | 2.40% | 43,000 |
| | 새마을금고 중앙회 | | | 43,000 |
| | 중국건설은행 | | | 39,000 |
| | 중국농업은행 | | | 26,000 |
| 후순위 단기 차입금 | BNK캐피탈 | 2021.03.23 | 5.00% | 27,000 |
| | 하나캐피탈 | | | 17,000 |
| | 메인스트림제13차 유한회사 | | | 17,000 |
| | 한국투자증권 | | | 11,000 |
| 합 계 | - | - | - | 223,000 |

거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 금융비용 증가를 야기하며, 당사의 사업 추진 특성상 대출 비중이 높기 때문에 당사의 재무상태에 부담으로 작용할 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

16. 당사가 위탁 및 사무관리와 관련하여 지급하는 수수료는 아래와 같습니다.

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료
선취, 후취 판매수수료, 환매수수료, 전환수수료 등 해당사항 없음

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용
해당사항 없으나, 다음의 내역으로 인수수수료가 부과될 예정입니다.

| 구 분 | 인수인 | 금액 | 비율 |
|---|---|---|---|
| 인수수수료 (총 공모금액의 1.5%) | 미래에셋대우㈜ | 705,000,000원 | 65.28% |
| | 신한금융투자㈜ | 225,000,000원 | 20.83% |
| | SK증권㈜ | 150,000,000원 | 13.89% |
| | 합 계 | 1,080,000,000원 | 100.00% |

주1) 공모가액인 5,000원을 기준으로 산정한 금액입니다.

(1) 총액인수계약에 근거한 기본 인수수수료로 총 공모금액의 1.5%입니다.

(2) 이와 별도로 발행회사는 모집총액의 총 0.5% 범위 내에서 공모가액이 주금납입기일에 본 주식의 납입이 완료되는 것을 전제로 (i) 공모금액의0.1%에 해당하는 금액과 (ii) 수요예측을 실시한 결과 수요예측 경쟁률이 5:1을 넘을 경우 공모금액의 0.4%에 해당하는 금액을 합산한 금액을 대표주관 성과수수료로 별도 지급할 수 있습니다.

(3) 상기 인수대가는 공모가액 5,000원을 기준으로 대표주관회사 성과수수료를 고려하지 않은 금액입니다. 만약 발행회사가 대표주관회사 성과수수료를 지급하게 되는 경우 기본수수료 및 대표주관회사 성과수수료를 포함한 총 인수대가는 공모가액인 5,000원 기준 1,440,000,000원입니다.

다. 집합투자업자 위탁보수

[매입수수료]

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

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<br>(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, 중개수수료, 각종 자문수수료 등 실비를 공제한 금액. 위 금액이 0원 이하인 경우 매각기본수수료는 없는 것으로 함. |

| |
|---|
| (2) 지급시기 : 처분일로부터 7일 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.<br>(2) 지급시기 : 처분일로부터 7일 이내 |

주1) 매각차익 : 대상자산의 처분가액에서 처분 당시의 장부가액과 매각기본수수료를 공제한 금액

주2) 부가가치세 별도

라. 판매회사의 위탁보수

당사가 대표주관회사인 미래에셋대우㈜ 및 공동주관회사인 신한금융투자㈜, 인수회사인 SK증권㈜에 지급하게 될 별도 판매 위탁보수는 없으며, 판매수수료 대가로 인수수수료를 지급합니다.

마. 자산보관회사의 위탁보수

당사가 ㈜국민은행에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

| 구분 | 지급금액 | 지급시기 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 자산보관수수료 | 결산기별<br>1,100만원 | 결산일 이후<br>14일 이내 | 추가 매입 자산에 대한 결산기별 수수료율<br>- 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구의 지분증권, 수익증권, 채무증권 등: 0.002%<br>- 부동산 또는 부동산 관련 권리 등 기타 자산 : 0.00395% |

주1) 부가가치세 별도

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

바. 사무수탁회사의 위탁보수

당사가 신한아이타스㈜에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

| 구분 | 상장전 | 상장후 | 지급시기 | 비고 |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 일반사무관리 수수료 | 결산기별 2,000만원 | 결산기별 4,750만원 | 결산기별 결산기 말일 이후 수탁자의 청구일로부터 14일 이내 | 추가 매입 자산에 대한 결산기별 추가수수료율 :<br>- 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구의 지분증권, 수익증권, 채무증권 등: 상장전 0.005%, 상장후 0.01%<br>- 부동산 또는 부동산 관련 권리 등 기타 자산 : 상장전 0.008%, 상장후 0.017%<br>주1) 추가 매입한 자산의 가중평균 매입가액에 추가수수료율 적용 |

주1) 부가가치세 별도

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

17. 당사가 영위하는 부동산사업은 시장금리의 상승, 부동산 시장 침체, 보유 부동산 매각 손실 등이 발생할 수 있으며, 이로 인해 당사 주식의 투자매력이 감소하는 경우 주식 매매의 어려움에 따른 환금성이 저해될 위험이 있습니다. 또한, 국내 경기 침체로 인하여 리테일 업종에 대한 투자매력이 감소하는 경우 거래량이 급감할 수 있으며, 마찬가지로 환금성이 저해될 수 있습니다.

18. 당사가 매입한 부동산 투자자산을 매각하여 투자자금을 회수하고자 할 경우 적시에 적절한 매입자를 선정하지 못하여 투자자금 회수가 지연될 수 있습니다. 또한 당사가 매입한 부동산 투자자산을 매입 가격 이하로 매각해야 할 경우 당사의 수익성에 부정적인 영향을 미치거나, 경우에 따라서는 회사가치의 손상 및 주가하락에 따른 투자원금의 손실이 발생할 수 있습니다.

19. 당사의 주권이 신규 상장되더라도 전반적인 시장 금리가 상승하거나 부동산 시장이 침체될 경우 상대적으로 당사의 주식에 대한 투자 매력이 감소하여 주가가 하락하거나, 시장참여자의 부족으로 인해 상장 후 유가증권시장에서의 거래가 활발하지 않을 수 있습니다. 만일 당사의 주식에 대한 매수 수요가 충분하지 않을 경우 기대하

는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며, 단기간 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격 보다 낮은 가격으로 매각될 수 있습니다. 아울러, 전반적인 국가 경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 부동산 및 부동산관련 증권의 기초자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가격이 주당 공모가액 이하로 하락할 수 있으며 투자원금의 손실 가능성도 있습니다. 이와 관련하여 구체적인 사항은 "「제2부 집합투자기구에 관한사항」 - 10. 집합투자기구의 투자위험" 사항을 반드시 양지하시어 투자하시기 바랍니다.

20. 당사는 명목상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출돼 있습니다. 위탁회사의 경영환경 악화 등이 발생할 경우에는 당해 당사의 배당수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출활동을 더 우선시 할 경우 당사와의 이해와 상충될 가능성이 존재합니다.

21. 향후「부동산투자회사법」및 관련 하위법 등의 개정은 당사의 자산운용정책에 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동될 가능성이 존재합니다. 또한 부동산 관련 세제의 변동 및 세무 관련 조사에 의해 당사의 배당률과 수익률이 하락할 가능성이 존재합니다.

22.「부동산투자회사법」에 따르면 부동산투자회사는「상법」제434조에 따른 주주총회의 특별결의를 거쳐 부동산개발사업을 영위할 수 있습니다. 증권신고서 제출일 현재, 당사가 계획하고 있는 부동산개발사업은 없으나 향후 시장상황과 회사의 계획 변경에 따라 수익을 극대화하기 위하여 법에서 허용하는 범위 내에서 부동산개발사업을 추진할 가능성을 배제할 수는 없습니다. 부동산개발사업은 이미 준공하여 운용중인 부동산을 취득하는 것과는 달리, 개발 부동산 부지의 매입에서부터, 개발에 따른 인허가, 개발 부동산의 분양 또는 임대에 따른 위험 등 다양한 위험에 노출될 수 있습니다. 따라서, 향후 당사가 부동산개발사업을 영위할 때 상기 개발 관련 위험을 적절하게 관리하지 못할 경우 투자실패에 따른 손실이 발생할 수 있습니다.

23. 증권신고서상 기재된 금번 공모자금 사용내역은 사업계획상 확정된 사항입니다. 단, 부동산 사업 특성상 예상치 못한 변수가 존재하며 이에 따라 증권신고서 제출일 현재의 사업계획대로 사용되지 못할 가능성도 있습니다. 따라서 당사에 투자하는 투자자는 이와 같은 불확실성을 인지하시고 유의할 필요가 있습니다.

24. 당사는 이번 일반 공모로 유가증권시장 상장요건을 갖추게 될 예정이며, 2020년 7월 중에 한국거래소에 유가증권시장 상장신청 등 상장을 위한 일련의 절차를 원활하게 진행할 예정입니다. 다만, 당사의 기대와는 달리 거래소의 신규상장 심사 결과, 상장이 실패하는 경우 주식 매매의 어려움에 따른 환금성이 저해될 위험이 있습니다.

25. 상장 요건을 갖추어 상장에 성공한 경우라도 당사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장 후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, **또한 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액기준 최근 사업연도 50억원 미만(단, 부동산개발사업이 총자산의 30%를 초과하지 않는 경우 30억원 미만)인 경우 관리종목지정, 2년 연속 50억원 미만(단, 부동산개발사업이 총자산의 30%를 초과하지 않는 경우 30억원 미만)인 경우는 상장폐지 될 수 있습니다.** 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액기준은 신규상장일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니다. 이에 당사는 증권신고서 제출일 현재 부동산개발사업이 총자산의 30%를 초과하지 않으므로 2020년 7월 상장을 하는 경우 최초로 도래하는 2개 사업연도(2019년 12월 12일 ~ 2021년 5월 31일)의 매출액이 30억원 미만인 경우 2021년 5월 말 결산기(감사보고서 제출) 이후 관리종목에 편입될 수 있습니다.

**26. 신종 코로나바이러스감염증(COVID-19)은 중국 후베이성 우한시에서 2019년 12월 1일 처음으로 발생이 확인된 급성 호흡기 질환으로, 2020년 3월 11일, 세계보건기구(WHO)는 감염병 경보를 기존 5단계에서 최고 단계인 6단계로 상향 조정하여 '세계적 대유행(Pandemic)' 으로 선포하였습니다. 이러한 상황 속에서, 국내 실물경제에도 코로나 확산의 영향이 크게 작용하고 있으며, 4월 29일 통계청이 발표한 2020년 3월 산업활동지표에 따르면, 생산/소비와 관련된 지표 및 경기동행지수 순환변동치가 전월 대비 마이너스(-)로 지속 하락하는 등 실물경제가 크게 위축되고 있습니다. 금융시장 역시 충격을 받았고, 하락 및 상승을 번갈아 기록하면서 증권시장의 변동성은 매우 커졌습니다. 증권신고서 제출일 기준 현재보다 코로나바이러스가 국내외로 확산되어 전세계적으로 경기침체가 지속될 시, 정부의 여러 경기 부양 정책에도 불구하고 경기가 더 악화될 가능성은  존재합니다. 코로나바이러스 확산에 따라 경기가 증권신고서 제출일 현재보다 악화되어 전차인의 영업활동에 부정적인 영향을 미칠 가**

**능성이 존재하며, 이는 임차인의 재무상태에 부담을 줄 수 있습니다. 또한, 금융시장 변동성이 커지는 상황 속에서 공모 이후 당사 주가 역시 급격한 변동성을 보일 가능성이 존재하므로 투자자께서는 이점 유의하시어 투자하시기 바랍니다.**

27. 본 증권신고서 첨부되어 있는 당사의 정관은 2020년 2월 28일 개정된 정관이며, 2020년 6월 11일 임시주주총회를 통해 정관 개정사항을 확정하였습니다. 증권신고서 제출일 현재 개정정관의 등기가 완료되지 않았으며, 증권신고서 제출 후 등기 완료 예정입니다. 변경된 주요내용은 아래와 같사오니, 투자 결정 시 참고하시기 바랍니다.

- 홈페이지 내용 추가 (제6조 공고방법)
- 명의개서대리인 내용 보완 (제15조 명의개서대리인)
- 전자주주투표 제도 도입 (제27조의 2 전자적 방법에 의한 의결권의 행사)

28. 당사의 자산관리회사인 미래에셋자산운용㈜이 운용하는 미래에셋부동산인프라혼합자산모투자신탁은 증권신고서 제출일 현재 당사 지분 약 17.54%를 보유하고 있습니다. 또한 자산관리회사의 특별관계자인 미래에셋대우㈜는 금번 공모의 대표주관회사로 참여하며 당사 지분 약 5.26%를 보유하고 있습니다. 따라서 미래에셋대우㈜ 및 미래에셋자산운용㈜의 이해관계는 당사의 이해관계 및 투자자의 이해관계와 상충될 수 있습니다.
부동산투자회사법 제22조의2 제3항에 따라 당사의 자산관리회사인 미래에셋자산운용㈜의 특별관계자인 미래에셋대우㈜는 금번 공모의 대표주관회사 및 인수회사로 참여합니다. 당사는「부동산투자회사법」제18조(발행조건) 및「부동산투자회사법 시행령」제15조(주식의 발행가액)에 의거, 6월 10일 이사회 결의를 거쳐 금번 일반공모의 1주당 발행가액을 주당 5,000원으로 결정하였습니다. 동 기준 가격은 이사회 개최일인 6월 10일의 전일인 6월 9일을 산정기준일로,「부동산투자회사법 시행령」제15조(주식의 발행가액)에 따라 증권신고서 제출일 현재 당사는 비상장법인이므로, 외부기관 평가를 실시하지 않고, 대표주관회사와 합의 하에 자체적으로 발행가액을 산정하였습니다. 결과적으로 위 계약들의 조건이 특별관계자가 아닌 제3자와 합의한 경우와 동일한 정도로 투자자에 유리하다고 보장할 수 없습니다.

29. 본 증권신고서(투자설명서)의 효력발생은 정부 또는 금융위원회가 본 증권신고

서(투자설명서)의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 본 증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니며, 본 증권신고서(투자설명서)의 기재사항은 청약일 전에 정정될 수 있습니다. 또한, 본 증권신고서(투자설명서)상의 발행 일정은 확정된 것이 아니며, 관계기관의 조정 요청 또는 증권신고서 심사 과정에서 변경될 수 있습니다.

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

31. 당사는 ㈜태평양감정평가법인에 투자 대상 부동산의 감정평가를 두차례(자산매입 전 2019.11.28 기준, 금번 일반공모 전 2020.05.27 기준) 의뢰하여 감정평가금액을 아래와 같이 산출하였습니다.

[투자부동산 감정평가내역]

(단위: 백만원)

| 감정평가 기준일 | 매입금액 | 감정평가금액 | 감정평가기관 |
|---|---|---|---|
| 2019.11.28 | 278,000 | 295,310 | ㈜태평양감정평가법인 |
| 2020.05.27 | 278,000 | 298,763 | ㈜태평양감정평가법인 |

i) 일반공모 전 감정평가금액이 매입 전 감정평가금액 대비 높은 점 또는 ii) 감정평가금액 보다 낮은 가격으로 취득한 점이 부동산 처분 시 매매이익을 보장하는 것이 아니므로 투자에 유의하시기 바랍니다.

# 요 약 정 보

요약정보

# 제1부 모집 또는 매출에 관한 사항

## 1. 집합투자기구의 명칭

㈜미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

[펀드코드 : K5M301D71623(D7162)]

## 2. 집합투자기구의 종류 및 형태

| | | |
|---|---|---|
| 가. 형태별 종류 | 투자회사 | 주1), 주2) |
| 나. 운용자산별 종류 | 부동산 | 주3) |
| 다. 개방형・폐쇄형 구분 | 폐쇄형 | |
| 라. 추가형・단위형 구분 | 단위형 | |
| 마. 특수형태 표시 | - | |

주1) 본 집합투자기구인 ㈜미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로「부동산투자회사법」에 따라 설립된 회사입니다. 따라서「부동산투자회사법」제49조의3(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 부동산 및 부동산 관련 증권에 투자, 운용하여 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 상법상의 주식회사입니다. 부동산투자회사는 관리형태에 따라 세 가지로 구분할 수 있습니다. 당사는 부동산투자회사의 종류 중 자산의 투자・운용을 자산관리회사에 위탁하는 위탁관리부동산투자회사에 해당됩니다.

[부동산투자회사의 종류별 비교]

| 종류 | 위탁관리부동산투자회사 | 기업구조조정부동산투자회사 | 자기관리부동산투자회사 |
|---|---|---|---|
| 투자대상 | 일반부동산 | 기업구조조정부동산 | 일반부동산 |
| | 공모형: 국토교통부 영업인가 | | |

| 종류 | 위탁관리부동산투자회사 | 기업구조조정부동산투자회사 | 자기관리부동산투자회사 |
|---|---|---|---|
| 영업개시 | 사모형: 국토교통부 영업인가 또는 등록(일정조건 충족시) | 국토교통부 영업인가 또는 등록 (금융위 사전협의) | 국토교통부 영업인가 |
| 설립주체 | 발기인(발기설립) | 발기인(발기설립) | 발기인(발기설립) |
| 감독 | 극토교통부, 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 | 주식총수의 30% 이상 |
| 상장 | 요건 충족 즉시 | 요건 충족 즉시 | 요건 충족 즉시 |
| 현물출자 | 최저자본금 확보 이후 가능 | 최저자본금 확보 이후 가능 | 최저자본금 확보 이후 가능 |
| 자산구성* (매분기말) | 부동산: 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산관련 증권 및 현금: 총자산의 80% 이상 | 기업구조조정부동산 : 총자산의 70% 이상 | 부동산 : 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금: 총자산의 80% 이상 |
| 자산운용 전문인력 | 자산관리회사(5인) 위탁운용 | 자산관리회사(5인) 위탁운용 | 5인(상근 고용) |
| 배당 | 90% 이상 의무배당 (초과배당 가능) | 90% 이상 의무배당 (초과배당가능) | 90% 이상 의무배당 |
| 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 | 선택적 |

※자산의 구성비율 계산시 ①설립할 때 납입된 주금(株金) ②신주발행으로 조성한 자금 ③부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금 중 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금 준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 간주

[부동산투자회사 현황]

(2020년 4월 30일 기준)

| 위탁관리리츠 | 기업구조조정리츠 | 자기관리리츠 | 계 | 비고(상장리츠) |
|---|---|---|---|---|
| 230 | 28 | 4 | 262 | 7 |

자료: 국토교통부

주3) 당사는「부동산투자회사법」및 회사 정관에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에 대한 투자, 금융기관에의 예치 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한, 당사는「부동산투자회사법」 제 2조 제1항 나목에서 규정하는 위탁관리부동산투자회사로 동 법 제22조 2에 따라 자산의 투자・운용 업무는 자산관리회사에 위탁하고 있습니다.

당사의 자세한 투자대상은 "「제2부 집합투자기구에 관한 사항」 - 8.집합투자기구의 투자대상 및 9.집합투자기구의 투자전략" 부분을 참조하시기 바랍니다.

## 3. 모집예정금액

| 종류 | 모집주수 | 주당 액면가액 | 주당 모집가액 | 모집총액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 보통주 | 14,400,000주 | 1,000원 | 5,000원 | 72,000,000,000원 | 일반공모 |
| 합계 | 14,400,000주 | 1,000원 | 5,000원 | 72,000,000,000원 | - |

주1) 이사회 결의일: 2020년 6월 10일

주2) 주당 모집가액은「부동산투자회사법」제18조(발행조건) 및「부동산투자회사법」 시행령 제15조(주식의발행가액)에 의거하였으며, 2020년 6월 10일 이사회 결의를 통해 이사회 개최 전일인 2020년 6월 9일을 산정기준일로 5,000원으로 산정하였으며, 발행가액 산정의 상세 내역은 "「제2부 집합투자기구에 관한 사항」 - 12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가 - (3) 세부산정 내역"을 참고하시기 바랍니다.

[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) / 발행주식 총수<br>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.<br>나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.<br>다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법<br>라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법<br>2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건 |

## 가. 자금조달금액

| 구분 | 금액(원) |
|---|---|
| 총 공 모 금 액(1) | 72,000,000,000 |
| 발 행 제 비 용(2) | 1,689,141,500 |
| 순 수 입 금[(1)-(2)] | 70,310,858,500 |

주) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금으로 공모자금사용에 관한 자세한 내용은 "「제2부 집합투자기구에 관한 사항」 - 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조 - 다. 수익구조"를 참고하시기 바랍니다.

## 나. 발행제비용의 내역

| 구분 | 금액(원) | 비고 |
|---|---|---|
| 인수수수료 | 1,440,000,000 | - 인수수수료 : 공모금액의 1.5%<br>- 성과수수료 :<br>(i) 공모금액의0.1%에 해당하는 금액과<br>(ii) 수요예측을 실시한 결과 수요예측 경쟁률이 5:1을 넘을 경우 공모금액의 0.4%에 해당하는 금액을 합산한 금액 |
| 발행분담금 | 3,600,000 | 총 발행금액의 0.005% |
| 상장심사수수료 | 5,000,000 | 정액 |
| 신규상장수수료 | 2,936,667 | 1,000억원 초과 2,000억원 이하<br>(875만원 + 1,000억원 초과금액의 10억원당 6만원)/3 |
| | 57,600,000 | 등록면허세: 증자 자본금의 0.4% |

| 구분 | 금액(원) | 비고 |
|---|---|---|
| 등기비 | 11,520,000 | 지방교육세: 등록면허세의 20% |
| 인쇄비 | 6,600,000 | 투자설명서 및 홍보물 인쇄비용 등 |
| 기타 | 161,884,833 | 실사수수료 및 IR비용, 명의개서수수료 등 제반비용 |
| 합계 | 1,689,141,500 | - |

주1) 상기 발행제비용의 내역 중 인수수수료 및 발행분담금, 신규상장수수료 등은 주당 공모가액 5,000원 기준입니다.

주2) 인수수수료 산정과 관련하여 "「제2부 집합투자기구에 관한 사항」 - 13.보수 및 수수료에 관한 사항 - 나.집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용"을 참고하시기 바랍니다.

주3) 상기 발행제비용은 실제 집행 내역에 따라 변동될 수 있습니다.

# 4. 모집의 내용 및 절차

## 가. 모집의 내용

(1) 모집방법 : 일반공모

| 모집대상 | 주수(비율) | 주당모집가액 | 모집총액(원) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 일반모집 | 14,400,000주(100%) | 5,000원 | 72,000,000,000 | - |
| 주주배정 | - | - | - | - |
| 기 타 | - | - | - | - |
| 합 계 | 14,400,000주(100%) | 5,000원 | 72,000,000,000 | - |

주1) 주당 모집가액, 모집총액은 공모가액인 5,000원 기준입니다.

주2) 금번 일반공모는 대표주관회사인 미래에셋대우㈜ 및 공동주관회사인 신한금융투자㈜, 인수회사인 SK증권㈜이 참여하게 되며, 대표주관회사 및 인수회사의 총액인수방식으로 진행하고, 대표주관회사 및 인수회사에서 청약사무업무를 진행합니다.

주3) 당사는「부동산투자회사법」에 따라 임직원이 없는 명목상 회사이므로 우리사주조합이 결성되어 있지 않으며, 금번 일반공모는 우리사주조합 배정 물량은 없습니다.

(2) 모집조건

<table>
<tr><th colspan="3">항 목</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td colspan="3">모집 또는 매출주식의 수</td><td>기명식 보통주 14,400,000주</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">주당 모집가액</td><td>예정가액</td><td>5,000원 주1)</td></tr>
<tr><td>확정가액</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">모집 총액</td><td>예정가액</td><td>72,000,000,000원</td></tr>
<tr><td>확정가액</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">청약단위</td><td>주2)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">청약기일<br>주3)</td><td rowspan="2">기관투자자</td><td>개시일</td><td>2020년 7월 13일</td></tr>
<tr><td>종료일</td><td>2020년 7월 15일</td></tr>
<tr><td rowspan="2">일반투자자</td><td>개시일</td><td>2020년 7월 13일</td></tr>
<tr><td>종료일</td><td>2020년 7월 15일</td></tr>
<tr><td rowspan="2">청약증거금</td><td colspan="2">기관투자자</td><td>0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">일반청약자</td><td>50%</td></tr>
<tr><td colspan="3">납입기일</td><td>2020년 7월 17일</td></tr>
<tr><td colspan="3">배당기산일(결산일)</td><td>매년 6월 1일(11월30일) / 매년 12월 1일(5월 31일)</td></tr>
</table>

주1) 주당 모집가액 및 모집총액은 2020년 6월 10일 이사회 결의를 거쳐 결정한 공모가액인 5,000원이며, 주당 모집가액 결정과는 별개로 청약일 전 대표주관회사인 미래에셋대우㈜가 기관투자자(하기 "(3) 모집의 세부 내용" 참고)를 대상으로 수요예측을 실시할 예정입니다.

주2) 청약단위

① 기관투자자 : 1주

② 일반청약자 : 대표주관회사인 미래에셋대우㈜ 및 공동주관회사인 신한금융투자㈜, 인수회사인 SK증권㈜에서 청약 가능하며, 청약단위는 아래 "다. 모집의 절차 - (2) 청약방법 - (다) 일반청약자의 청약단위"를 참조하고 기타 사항은 각 인수단 구성원 각 사에서 정하여 공시한 방법으로 합니다.

③ 기관투자자의 청약은 수요예측에 참여하여 물량을 배정받은 수량단위로 하며, 청약 미달을 고려하여 추가 청약을 하고자 하는 기관투자자는 각 기관별로 법령 등에 의한 투자한도 잔액(신청가격 X 신청수량)과 수요예측 최고 참여한도 중 작은 금액으로 하여 1주 단위로 추가 청약할 수 있습니다. 세부적인 내용은 "「제1부 모집 또는 매출에 관한 사항」 - 4. 모집의내용 및 절차 - 나. 모집가액 결정방법 - (2) 수요예측에 관한사항"을 참고해 주시기 바랍니다.

④ 일반청약자의 청약자격 및 배정기준은 "「제1부 모집 또는 매출에 관한 사항」 -

4. 모집의 내용 및 절차 - 다. 모집의 절차" 부분 참고해 주시기 바랍니다.
주3) 청약기일 : 기관투자자 및 일반청약자의 청약 후 최종 미청약 물량에 대해 인수하고자 하는 기관투자자의 경우 청약 종료 후 배정전까지 추가 가능합니다.
주4) 청약증거금
① 일반청약자의 청약 증거금은 청약금액의 50%로 함.
② 기관투자자의 청약 증거금은 없음.
③ 일반청약자의 청약증거금은 주금납입기일(2020년 7월 17일)에 주금납입금으로 대체하되, 초과청약금이 있는 경우에는 이를 주금납입기일까지 반환하며, 이 경우 청약증거금은 무이자로 합니다.
④ 기관투자자는 금번 공모에 있어 청약증거금이 면제되는 바, 청약하여 배정받은 물량의 100%에 해당하는 금액을 납입일인 2020년 7월 17일 08:00 ~ 13:00(한국시간 기준) 사이에 당해 청약을 접수한 대표주관회사인 미래에셋대우㈜에 납입하여야 하며, 동 납입금액은 주금납입기일(2020년 7월 17일)에 주금납입금으로 대체됩니다. 한편, 동 납입금액이 기관투자자가 청약하여 배정받는 주식의 납입금액에 미달할 경우에는 인수인이 그 미달 금액에 해당하는 주식을 총액인수계약서에서 정하는 바에 따라 자기계산으로 인수합니다.
⑤ 청약증거금이 납입주금에 초과하였으나 「유가증권시장상장규정」 제127조 제2항 제3호에 의한 "주식분산요건"의 미충족 사유 발생 시 발행회사와 대표주관회사는 협의를 통하여 주식 분산요건을 충족하기 위한 추가 신주 공모 또는 재공모 여부를 결정합니다. 또한 청약증거금이 납입주금에 미달하고 "주식분산요건"의 미충족 사유 발생 시 대표주관회사는 발행회사와 협의를 통하여 재공모 및 신규 상장 취소 여부를 결정합니다. 상기의 사유로 재공모 또는 신규 상장 취소가 결정 될 경우, 청약증거금은 청약자에게 반환 가능성이 존재함을 유의하시기 바랍니다.
주5) 결산기는 6개월 단위로 구성되어 있습니다(단, 최초 결산기 제외).
주6) 청약취급처
① 미래에셋대우㈜를 통하여 수요예측에 참여한 국내 및 해외 기관투자자: 미래에셋대우㈜
② 일반청약자: 미래에셋대우㈜, 신한금융투자㈜, SK증권㈜의 본・지점
③ 일반청약자는 각 청약취급처를 통해 한 청약처에서의 이중청약은 불가하며, 각 청약취급처별 복수청약은 가능합니다.

(3) 모집의 세부 내용

(가) 청약자 유형군에 따른 배정비율

| 배정 대상 | 주식수 | 배정 비율 |
|---|---|---|
| 기관투자자 | 6,400,000주 | 44.44% |
| 일반청약자 | 8,000,000주 | 55.56% |
| 합 계 | 14,400,000주 | 100.00% |

주1) 상기의 비율은 수요예측 결과 및 청약현황 등을 감안하여 조정될 수 있습니다.
주2) 기관투자자에게 배정된 모집물량은 대표주관회사를 통하여 청약이 실시됩니다.

(나) 배정 주식에 대한 인수

| 인수회사 | 주식수 | 인수 비율 | 배정대상 |
|---|---|---|---|
| 미래에셋대우㈜ | 9,400,000주 | 65.28% | 기관투자자<br>일반청약자 |
| 신한금융투자㈜ | 3,000,000주 | 20.83% | 일반청약자 |
| SK증권㈜ | 2,000,000주 | 13.89% | |
| 합 계 | 14,400,000주 | 100.0% | - |

주) 각 사별 최종 인수주식수 및 비율은 수요예측 결과 및 청약현황 등을 감안하여 조정될 수 있습니다.

(다) 청약취급처별 일반청약자 배정주식수

| 회사명 | 주식수 | 비율 |
|---|---|---|
| 미래에셋대우㈜ | 3,000,000주 | 37.5% |
| 신한금융투자㈜ | 3,000,000주 | 37.5% |
| SK증권㈜ | 2,000,000주 | 25.0% |
| 합 계 | 8,000,000주 | 100.0% |

주) 각 사별 최종 인수주식수 및 비율은 수요예측 결과 및 청약현황 등을 감안하여 조정될 수 있습니다.

## 나. 모집가액 결정방법

(1) 모집가격 결정 절차

당사는 「부동산투자회사법」 제18조(발행조건) 및 「부동산투자회사법 시행령」 제15조(주식의 발행가액)에 의거하여, 이사회 결의(2020년 6월 10일)를 거쳐 금번 일반공모의 1주당 모집가액을 5,000원으로 결정하였습니다. 모집가액 산정의 상세 내역은 "「제2부 집합투자기구에 관한 사항」 - 12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가 - 가. 기준가격의 산정 및 공시" 부분을 참조하시기 바랍니다.

| |
|---|
| [부동산투자회사법]<br><br>제18조(발행조건)<br>① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.<br>② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다. |
| [부동산투자회사법 시행령]<br><br>제15조 (주식의 발행가액)<br>법 제18조 제2항에 따른 주식의 발행가액은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제176조의8제2항에 따라 산정한 가격 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 이사회가 정한다.<br>1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수<br>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.<br>나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.<br>다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법<br>라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법<br>2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건<br><br>제16조 (현물출자)<br>① 삭제<br>② 법 제19조제5항에 따라 현물출자를 하는 재산 가액의 평가는 해당 재산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 비율로 환원하거나 할인하여 가격시점에서의 평가가격을 산정하는 방법(이하 "수익환원법"이라 한다)에 따른다. |

③ 수익환원법을 적용하는 것이 불합리한 재산의 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항에 따른 감정평가준칙에 따라 그 재산의 특성을 고려하여 해당 재산을 평가할 수 있다.
④ 제2항 및 제3항에 따라 현물출자 재산의 가액을 평가한 감정평가업자는 「상법」 제422조에 따른 해당 부동산투자회사에 대한 검사인으로 선임될 수 없으며, 해당 감정평가업자의 가액평가를 현물출자에 대한 검사인의 조사로 갈음할 수 없다.
⑤ 현물출자 재산의 평가업무를 수행하는 감정평가업자의 선정, 현물출자 재산의 가액에 대한 평가보고서의 채택, 검사인의 선임청구는 이사 전원의 동의를 받아야 한다. 이 경우 현물출자자인 이사는 의사결정에 참가할 수 없다.
⑥ 현물출자 재산의 가액에 대한 평가를 한 날부터 1년이 지날 때까지 현물출자가 이루어지지 아니한 경우에는 다시 평가하여야 한다.

당사는 모집가액의 결정과는 별개로 「증권 인수업무 등에 관한 규정」제5조(주식의 공모가격 결정 등)에서 정하고 있는 수요예측 절차에 대한 사항 등을 준용하여 수요예측을 실시할 예정입니다.

참고로, 당사의 유가증권시장 상장을 위한 공모는「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조 제2호에 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 필요는 없습니다. 다만, 동 규정에서 수요예측 절차에 대한 사항 등을 정한 바를 준용하여 실시할 예정입니다. 따라서 일반적인 주권비상장법인의 기업공개시 적용되는 수요예측 관련 사항들과 금번 공모와는 상이한 점(모집가격의 결정방법, 주식의 배정, 일반청약자 1인당 청약한도 등)이 있으니, 참여 예정 투자자는 본 증권신고서 기재내용을 참고하여 유의하시기 바랍니다.

[증권 인수업무 등에 관한 규정]

제2조(용어의 정의)
이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 다만, 이 규정에서 정하지 아니한 용어는 관계법령에서 정하는 바에 따른다.
2. "공모"란 법 제9조제7항 또는 제9항에서 정하는 모집 또는 매출의 방법으로 증권(법 제4조제2항제6호의 증권으로서 법 제9조제16항에서 규정하는 외국법인등이 발행한 주권을 기초로 하여 법 제294조에 따라 설립된 한국예탁결제원이 발행한 외국증권예탁증권을 포함한다. 이하 같다)을 신규로 발행하거나, 이미 발행된 증권을 매도하는 것을 말한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 행하는 공모는 이 규정에 의한 공모로 보지

| |
|---|
| 아니한다.<br>가. 선박투자회사법에 따른 선박투자회사<br>나. 부동산투자회사법에 따른 부동산투자회사<br>다. 사회기반시설에 대한 민간투자법에 따른 사회기반시설투융자회사<br>라. 법 제9조제18항제2호에 따른 투자회사 및 법 제234조에 따른 상장지수집합투자기구<br>마. 그 밖에 가목부터 라목에 준하는 자로 협회가 정하는 자<br><br>3. "기업공개"란 법 제9조제15항제4호에 따른 주권비상장법인이 법 제8조의2제4항제1호에 따른 증권시장에 주권을 신규로 상장하기 위하여 행하는 공모 및 법 제9조제15항제3호에 따른 주권상장법인이 유가증권시장, 코스닥시장, 코넥스시장 중 해당 법인이 상장되지 않은 다른 시장에 신규로 상장하기 위하여 행하는 공모를 말한다.<br><br>7. "수요예측"이란 주식 또는 무보증사채를 공모함에 있어 공모가격(무보증사채의 경우 공모금리를 말한다)을 결정하기 위하여 대표주관회사가 공모예정기업의 공모희망가격(무보증사채의 경우 공모희망금리를 말한다)을 제시하고, 매입희망 가격, 금리 및 물량 등의 수요상황을 파악하는 것을 말한다.<br><br>7의2. "수요예측등"이란 제5조제1항제2호부터 제4호까지의 방법으로 공모가격을 결정하는 것을 말한다. |

(2) 수요예측에 관한 사항

(가) 수요예측공고 및 수요예측 일시

| 구 분 | 내 용 | 비 고 |
|---|---|---|
| 공고 일시 | 2020년 7월 3일 | 주1) |
| 수요예측 일시 | 2020년 7월 8일(수) ~ 2020년 7월 9일(목) | 주2) |
| 문의처 | - ㈜미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사(☎ 1577-1640)<br>- 미래에셋대우㈜(☎ 02-3774-3874, 02-750-5674) | - |

주1) 수요예측 공고는 대표주관회사인 미래에셋대우㈜ 홈페이지(www.miraeassetdaewoo.com)에 게시함으로써 개별 통지에 갈음합니다.

주2) 수요예측 마감시간은 2020년 7월 9일 17시(한국시간 기준)까지임을 유의하시기 바랍니다.

주3) 상기 일정은 추후 공모 일정에 따라서 변동될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(나) 수요예측 참가자격

1) 기관투자자

| |
|---|
| [증권 인수업무 등에 관한 규정]<br><br>제2조 제8호<br>8. "기관투자자"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.<br>가. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제10조제2항제1호부터 제10호(제8호의 경우 법 제8조제2항부터 제4항까지의 금융투자업자를 말한다. 이하 같다)까지, 제13호부터 제17호까지, 제3항제3호, 제10호부터 제13호까지의 전문투자자<br>나. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제182조에 따라 금융위원회에 등록되거나 법 제249조의6 또는 제249조의10에 따라 금융위원회에 보고된 집합투자기구<br>다. 국민연금법에 의하여 설립된 국민연금공단<br>라. 「우정사업본부 직제」에 따른 우정사업본부<br>마. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」제8조제6항의 금융투자업자(이하 "투자일임회사"라 한다)<br>바. 가목부터 마목에 준하는 법인으로 외국법령에 의하여 설립된 자<br>사. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항의 금융투자업자 중 아목 이외의 자(이하 "신탁회사"라 한다)<br>아. 금융투자업규정 제3-4조제1항의 부동산신탁업자(이하 "부동산신탁회사"라 한다) |

주1) 금번 공모와 관련하여「증권 인수업무 등에 관한 규정」제5조 제1항 제2호 단서조항의 "창업투자회사등"의 수요예측참여는 허용되지 않습니다.

주2) 대표주관회사인 미래에셋대우㈜는 본 수요예측에 참여한 해외 기관투자자의 경우 상기 바목에 해당하는 투자자임을 입증할 수 있는 서류를 요청할 수 있으며, 요청받은 해외투자자가 해당 서류를 제출하지 않을 경우 배정에서 불이익을 받을 수 있습니다.

주3) 대표주관회사인 미래에셋대우㈜는 본 수요예측에 투자일임회사, 신탁회사 및 부동산신탁회사로 참여하는 경우 상기 마목, 사목, 아목에 따른 투자자임을 확약하는 확약서를 징구하며, 동 서류와 관련하여 추가 서류를 요청할 수 있고, 요청 받은 기관투자자가 해당 서류를 미제출할 경우 배정에서 불이익을 받을 수 있습니다.

※ 고위험고수익투자신탁이란 「조세특례제한법」제91조의15 제1항에 따른 투자신탁 등을 말하며,「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구, 투자일임재산 또는 특정금전신탁으로서 다음 각호의 요건을 모두 갖춘 것을 말합니다.

① 해당 투자신탁 등의 설정일・설립일부터 매 3개월마다 비우량채권과 코넥스 상장주식을 합한 평균보유비율이 100분의 45 이상이고, 이를 포함한 국내채권의 평균보

유비율이 100분의 60 이상일 것. 이 경우 "평균보유비율"은 비우량채권과 코넥스 상장주식, 국내채권 각각의 평가액이 투자신탁 등의 평가액에서 차지하는 매일의 비율을 3개월 동안 합산하여 같은 기간의 총일수로 나눈 비율로 한다.

② 국내 자산에만 투자할 것

다만, 「증권 인수업무 등에 관한 규정」제2조 제18호에 의거 해당 투자신탁 등의 설정일· 설립일부터 배정일까지의 기간이 6개월 미만일 경우에는 배정 시점에 비우량채권과 코넥스 상장주식을 합한 보유비율이 100분의 45 이상이고 이를 포함한 국내채권의 보유비율이 100분의 60 이상이어야 합니다.

[고위험고수익투자신탁]

[조세특례제한법]

제91조의15(고위험고수익투자신탁 등에 대한 과세특례)

① 거주자가 대통령령으로 정하는 채권 또는 대통령령으로 정하는 주권을 일정 비율 이상 편입하는 대통령령으로 정하는 투자신탁 등(이하 "고위험고수익투자신탁"이라 한다)에 2017년 12월 31일까지 가입하는 경우 1명당 투자금액 3천만원(모든 금융회사에 투자한 투자신탁 등의 합계액을 말한다) 이하인 투자신탁 등에서 받는 이자소득 또는 배당소득에 대해서는 「소득세법」 제14조제2항에 따른 종합소득과세표준에 합산하지 아니한다.

조세특례제한법 시행령

제93조(고위험고수익투자신탁 등에 대한 과세특례)

① 법 제91조의15제1항에서 "대통령령으로 정하는 채권"이란 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제335조의3에 따라 신용평가업인가를 받은 자(이하 이 조에서 "신용평가업자"라 한다) 2명 이상이 평가한 신용등급 중 낮은 신용등급이 BBB+ 이하[「주식・사채 등의 전자등록에 관한 법률」 제59조에 따른 단기사채등(같은 법 제2조제1호나목에 따른 권리에 한정한다)의 경우 A3+ 이하]인 사채권(이하 이 조에서 "비우량채권"이라 한다)을 말한다. <개정 2015. 2. 3., 2019. 6. 25.>

② 법 제91조의15제1항에서 "대통령령으로 정하는 주권"이란 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제11조제2항에 따른 코넥스시장에 상장된 주권(이하 이 조에서 "코넥스 상장주식"이라 한다)을 말한다.

③ 법 제91조의15제1항에서 "대통령령으로 정하는 투자신탁 등"이란 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구, 투자일임재산 또는 특정금전신탁(이하 이 조에서 "투자신탁등"이라 한다)으로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 것을 말한다. <개정 2016. 2. 5.>

1. 해당 투자신탁등의 설정일・설립일부터 매 3개월마다 비우량채권과 코넥스 상장주식을 합한 평균보유비율이 100분의 45 이상이고, 이를 포함한 국내채권의 평균보유비율이

| |
|---|
| 100분의 60 이상일 것. 이 경우 "평균보유비율"은 비우량채권과 코넥스 상장주식, 국내채권 각각의 평가액이 투자신탁등의 평가액에서 차지하는 매일의 비율(이하 이 조에서 "일일보유비율"이라 한다)을 3개월 동안 합산하여 같은 기간의 총일수로 나눈 비율로 한다.<br>2. 국내 자산에만 투자할 것 |

주4) 투자일임회사, 신탁회사 및 부동산신탁회사의 경우「증권 인수업무 등에 관한 규정」제5조의2에 의거, 수요예측에 참여하기 위해서는 다음과 같은 참여조건을 충족해야 합니다.

| |
|---|
| [증권 인수업무 등에 관한 규정]<br><br>제5조의2(투자일임회사 등의 수요예측등 참여 조건)<br>① 투자일임회사는 투자일임계약을 체결한 투자자가 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에 한하여 투자일임재산으로 기업공개를 위한 수요예측등에 참여할 수 있다. 다만, 제2조제18호에 따른 고위험고수익투자신탁의 경우에는 제1호 및 제4호를 적용하지 아니한다.<br>1. 제2조제8호에 따른 기관투자자일 것<br>2. 제9조제4항 각호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것<br>3. 제17조의2제5항제1호에 따라 불성실 수요예측등 참여자로 지정되어 기업공개를 위한 수요예측등 참여 및 공모주식 배정이 금지된 자가 아닐 것<br>4. 투자일임계약 체결일로부터 3개월이 경과하고, 수요예측등 참여일전 3개월간의 일평균 투자일임재산의 평가액이 5억원이상일 것<br>② 투자일임회사는 투자일임재산으로 수요예측등에 참여하는 경우 제1항의 조건이 모두 충족됨을 확인하여야 하며, 이에 대한 확약서를 대표주관회사에 제출하여야 한다.<br>③ 부동산신탁회사는 고유재산으로만 기업공개를 위한 수요예측등에 참여할 수 있다.<br>④ 제1항 및 제2항의 규정은 신탁회사에 준용한다. 이 경우 제1항 중 "투자일임회사"는 "신탁회사"로, "투자일임계약"은 "신탁계약"으로, "투자일임재산"은 "신탁재산"으로 본다. |

2) 참여제외대상

다음에 해당하는 자는 수요예측에 참여할 수 없습니다. 다만 ④항 및 ⑤항에 해당하는 자가 배정받은 주식에 대해 6개월 이상의 의무보유를 확약하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

① 인수회사 및 인수회사의 이해관계인(「증권 인수업무 등에 관한 규정」제2조 제9호의규정에 의한 이해관계인을 말함. 다만, 동 규정 제9조의2 제1항에 따라 위탁재산으로 청약하는 집합투자회사, 투자일임회사, 신탁회사는 인수회사 및 인수회사의 이

해관계인으로 보지 아니함.)
② 발행회사의 이해관계인(「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조제9호의 규정에 의한 이해관계인을 말하며, 동 규정 제2조제9호의 가목 및 라목의 임원은 제외함)
③ 기타 본 건 공모와 관련하여 발행회사 또는 인수회사에 용역을 제공하는 등 중대한 이해관계가 있는 자
④ 주금납입능력을 초과하는 물량 또는 현저히 높거나 낮은 가격을 제시하는 등 수요예측에 참여하여 제시한 매입희망 물량과 가격의 진실성이 낮다고 판단되는 자
⑤ 대표주관회사가 대표주관업무를 수행한 발행회사(해당 발행회사가 발행한 주권의 신규 상장일이 이번 기업공개를 위한 공모주식의 배정일부터 과거 1년 이내인 회사를 말한다)의 기업공개를 위하여 2017년 1월 1일 이후 금융위원회에 제출된 증권신고서의 "주주에 관한 사항"에 주주로 기재된 주요주주에 해당하는 기관투자자 및 창업투자회사등
⑥「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제17조의2 제3항에 의거 금번 공모 이전에 실시한 공모에서 수요예측일 현재 한국금융투자협회 홈페이지에 "불성실 수요예측 참여자"로 분류되어 제재기간 중에 있는 기관투자자
⑦ 금번 공모시에는「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제10조의3 제1항에 따른 환매청구권을 부여하지 않음에 따라 동 규정 제5조 제1항 제2호에서 정의하는 창업투자회사등은 금번 수요예측시 참여할 수 없습니다.

금번 수요예측에 참여 후「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제17조의2제3항에 의거 "불성실 수요예측 참여자"로 지정되는 경우 해당 불성실 수요예측 발생일로부터 일정기간 동안 수요예측의 참여 및 공모주식 배정이 제한되므로 유의하시기 바랍니다.

※ 불성실 수요예측 참여자란「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제17조의2 제1항에 따라 다음 각호의1에 해당하는 자를 말합니다.

| |
|---|
| 1. 수요예측등에 참여하여 주식 또는 무보증사채를 배정받은 후 청약을 하지 아니하거나 청약 후 주금 또는 무보증사채의 납입금을 납입하지 아니한 경우<br>2. 기업공개시 수요예측에 참여하여 의무보유를 확약하고 주식을 배정받은 후 의무보유기간 내에 해당 주식을 처분하는 경우. 이 경우 의무보유기간 확약의 준수여부는 해당기간 중 일별 잔고를 기준으로 확인한다.<br>3. 수요예측등에 참여하면서 관련정보를 허위로 작성· 제출하는 경우<br>4. 수요예측등에 참여하여 배정받은 주식을 투자자에게 매도함으로써 법 제11조를 위반한 경우 |

| |
|---|
| 5. 투자일임회사, 신탁회사, 부동산신탁회사가 제5조의2를 위반하여 기업공개를 위한 수요예측등에 참여한 경우<br>6. 수요예측에 참여하여 공모주식을 배정받은 벤처기업투자신탁의 신탁계약이 설정일로부터 1년 이내에 해지되거나, 공모주식을 배정받은 날로부터 3개월 이내에 신탁계약이 해지(신탁계약기간이 3년 이상인 집합투자기구의 신탁계약기간 종료일 전 3개월에 대해서는 적용하지 아니한다)되는 경우<br>7. 사모의 방법으로 설정된 벤처기업투자신탁이 수요예측등에 참여하여 공모주식을 배정받은 후 최초 설정일로부터 1년 6개월 이내에 환매되는 경우<br>8. 그 밖에 인수질서를 문란하게 한 행위로서 제1호부터 제7호까지의 규정에 준하는 경우 |

불성실수요예측 참여자의 정보관리에 관한 사항은 「증권 인수업무 등에 관한 규정」제17조의2에 의거하여 대표주관회사인 미래에셋대우㈜가 상기 사유에 해당하는 불성실 수요예측 참여자에 대한 정보를 금융투자협회에 통보하며, 해당 불성실 수요예측 참여자에 대한 정보 및 제재사항 등을 기재한 불성실 수요예측 참여자 등록부를 작성하여 관리하고, 미래에셋대우㈜의 인터넷 홈페이지(www.miraeassetdaewoo.com)에 다음 각호의 내용을 게재합니다.

1. 사업자등록번호
2. 명칭
3. 해당 사유가 발생한 종목
4. 해당 사유
5. 해당 사유의 발생일

[불성실 수요예측 등 참여 제재사항]

불성실수요예측등 참여 행위의 동기 및 그 결과를 고려하여 일정기간 수요예측등 참여 제재
(미청약・미납입과 의무보유 확약위반 행위에 대한 제재기준을 분리・적용)

| 적용 대상 | 위반금액 | | 수요예측 참여제한기간 |
|---|---|---|---|
| | 정의 | 규모 | |
| 미청약 또는 미납입 | 미청약・미납입 주식수x공모가격 | 1억원 초과 | 6개월 + 1억원을 초과하는 위반금액 5천만원 당 1개월씩 가산<br>* 참여제한기간 상한 : 24개월 |
| | | 1억원 이하 | 6개월 |
| 의무보유 확약위반 | 의무보유 확약위반 주식수X공모가격 | 1억원 초과 | 6개월 + 1억원을 초과하는 위반금액 1.5억원 당 1개월씩 가산<br>* 참여제한기간 상한 : 12개월 |
| | | 1억원 이하 | 6개월 |

| 적용 대상 | 위반금액 | | 수요예측 참여제한기간 |
|---|---|---|---|
| | 정의 | 규모 | |
| 수요예측등 정보 허위 작성・제출 | 배정받은 주식수 X 공모가격 | | 미청약・미납입과 동일<br>* 참여제한기간 상한 : 12개월 |
| 법 제11조 위반 대리청약 | 대리청약 처분이익 | | 미청약・미납입과 동일<br>* 참여제한기간 상한 : 12개월 |
| 투자일임회사 등 수요예측등 참여조건 위반 | 배정받은 주식수 X 공모가격 | | 미청약・미납입과 동일<br>* 참여제한기간 상한 : 12개월 |
| 벤처기업투자신탁 해지금지 위반 | | | 12개월 이내 금지 |
| 사모 벤처기업투자신탁환매금지 위반 | | | 12개월 X 환매비율 |
| 기타 인수질서 문란행위 | | | 6개월 이내 금지 |

주1) 의무보유확약위반 주식수: 의무보유확약 주식수와 의무보유확약 기간 중 보유주식가 가장 적은 날의 주식수와의 차이

주2) 사모 벤처기업투자신탁 환매비율 : 환매금액 누계/(설정액 누계 – 환매외 출금액 누계)

주3) 가중: 해당 사유발생일 직전 2년 이내에 불성실 수요예측참여자로 지정된 사실이 있는 자에 대하여는 100분의 200 범위 내 가중할 수 있으며, 불성실 수요예측참여자 지정횟수(종목수 기준이며, 해당 지정심의건을 포함)가 2회인 경우 100분의 50, 3회 및 4회인 경우 100분의 100, 5회 이상인 경우 100분의 200을 가중할 수 있습니다. 다만, 수요예측 참여제한 기간은 미청약, 미납입의 경우 36개월, 기타의 경우 24개월을 초과할 수 없음

주4) 감면: 해당 사유 발생일 직전 1년 이내 불성실 수요예측참여자 지정 여부, 고의・중과실 여부, 사후 수습 노력의 정도, 위반금액 및 비중의 경미성, 그 밖의 정상을 참작하여 위원회가 필요하다고 인정하는 경우 감경 또는 면제(불성실 수요예측참여자로 지정하되 수요예측 참여를 제한하지 않는 것) 할수 있음

위원회가 필요하다고 인정하여 제재금을 위과하는 경우 의무보유 확약위반 후 사후 수습을 위하여 확약기간 내 해당 주식을 재매수 하거나 위반비중이 경미하여 확약준수율이 70% 이상인 경우 위원회는 확약준수율 이내에서 수요예측등 참여제한 기간을 감면할 수 있음

* 확약준수율 : [해당 주식의 확약기간 내 일별 잔고 누계액 / (배정받은 주식수 X 확약기간 일수)] x 100(%). 단, 일별 잔고는 확약한 수량 이내로 함

주5) 제재금 산정기준
1) MAX[수요예측등 참여제한기간(개월수) × 500만원, 경제적이익]
(100만원 미만 경제적이익은 절사)

해당 사유 발생일 직전 1년 이내 불성실 수요예측등 참여자 지정 여부, 고의・중과실 여부, 사후 수습 노력의 정도, 위반금액 및 비중을 고려하여 위원회가 필요하다고 인정하는 경우 감경할 수 있음

2) 불성식 수요예측 등 적용 대상별 경제적 이익
경제적 이익 산정표준을 기준으로 구체적인 사례에 따라 손익을 조정 할 수 있으며, 위원회가

필요하다고 인정하는 경우 달리 정할 수 있음

| 적용 대상 | 경제적 이익 산정표준 |
|---|---|
| 미청약,미납입 | 의무보유 확약을 한 경우 : 배정 수량의 공모가격 대비 확약종료일 종가** 기준 평가손익 X (-1)<br><br>의무보유 확약을 하지 아니한 경우 : 배정 수량의 공모가격 대비 상장일 종가기준 평가손익 X (-1) |
| 의무보유 확약위반 | 배정받은 주식 중 처분한 주식의 처분손익 + 미처분 보유 주식의 공모가격 대비 확약종료일 종가 기준 평가손익* - 배정받은 주식의 공모가격 대비 확약종료일 종가**기준 평가손익<br><br>* 사후 수습을 위하여 재매수한 주식의 재매수가격 대비 평가손익 포함 |
| 수요예측 등 정보 허위 작성, 제출 | 의무보유 확약을 한 경우 : 배정받은 주식의 공모가격 대비 확약종료일 종가** 기준 평가손익<br><br>의무보유 확약을 하지 아니한 경우 : 배정받은 주식의 공모가격 대비 상장일 종가기준 평가손익 |
| 법 제11조 위반 대리청약 | 대리청약 처분이익 |
| 투자일임회사 등 수요예측등 참여 조건 위반 | 의무보유 확약을 한 경우 : 배정받은 주식의 공모가격 대비 확약종료일 종가**기준 평가손익<br><br>의무보유 확약을 하지 아니한 경우 : 배정받은 주식의 공모가격 대비 상장일 종가기준 평가손익 |

** 확약종료일 종가: 위원회 의결일 전 5 영업일까지 의무보유 확약기간이 경과하지 아니한 경우 위원회 의결일 5 영업일 전일을 기산일로 하여 과거 3영업일간의 종가평균을 확약종료일 종가로 적용하여 산정

(다) 수요예측 대상주식에 관한 사항

| 구 분 | 주식수 | 비율 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 기관투자자 | 6,400,000주 | 44.44% | - |

주1) 비율은 전체 공모주식수 14,400,000주에 대한 비율입니다.

주2) 일반청약자 배정분 8,000,000주는 수요예측 대상주식이 아닙니다.

(라) 수요예측 참가 신청수량 최고 및 최저한도

| 구 분 | 최고한도 | 최저한도 |
|---|---|---|
| 기관 투자자 | 각 기관별로 법령 등에 의한 투자한도 잔액(신청수량 X 신청가격) 또는 6,400,000주(기관배정물량) 중 적은 수량 | 1,000주 |

주1) 수요예측에 있어서는 물량 배정시 "참여가격, 참여시점 및 참여자의 질적인 측

면(운용규모, 투자성향, 공모 참여실적, 의무보유 확약여부 등)" 등을 종합적으로 고려하여 물량 배정이 이루어지는 바, 이러한 조건을 충족하는 수요예측 참여자에 대해서는 최대 수요예측 참여수량 전체에 해당하는 물량이 배정될 수도 있습니다. 따라서, 각 수요예측 참여자는 수요예측 참여시 이러한 사항을 각별히 유의하시고, 반드시 각 수요예측 참여자가 소화할 수 있는 실수요량 범위 내에서 수요예측에 참여하시기 바랍니다.
주2) 금번 수요예측에 참여하는 기관투자자는 15일, 1개월, 3개월 또는 6개월의 의무보유기간을 확약할 수 있습니다.

(마) 수요예측 참가 수량단위

수량단위: 1,000주
※ 금번 수요예측 시, 가격을 제시하지 않고 수량 혹은 총 참여금액만 제시하는 참여방법을 인정합니다. 이 경우 해당 기관투자자는 주당 모집가액인 5,000원으로 배정받겠다고 의사를 표시한 것으로 간주됩니다.

(바) 수요예측 참여방법

[국내 기관투자자 및 해외 기관투자자]

금번 수요예측은 국내 및 해외 기관투자자 모두 대표주관회사인 미래에셋대우㈜의 홈페이지를 통한 인터넷 접수로 진행합니다. 다만, 미래에셋대우㈜의 홈페이지 문제로 인해 인터넷 접수가 불가능할 경우 보완적으로 서면, 유선, Fax, E-mail 등의 방법에 의해 접수할 수 있습니다. 서면서류의 제출방법은 인편(직접방문) 및 우편으로 가능하며 우편은 수요예측 마감시각(한국시간 기준 2020년 7월 9일 17:00)까지 도착분에 대하여 접수 가능합니다.

인터넷 접수 및 서면 접수와 관련한 세부 사항은 아래와 같습니다. (단, 미래에셋대우㈜의 홈페이지를 통한 인터넷 접수 시에는 반드시 사전에 미래에셋대우㈜의 계좌를 보유하고, 해당 계좌의 계좌번호 및 계좌비밀번호, 사업자등록번호(해외 기관투자자의 경우 외국인 투자등록번호(IRC))로 로그인하셔야 합니다.)

【 인터넷 접수 방법 】

① 홈페이지 접속: 'www.miraeassetdaewoo.com' 접속 → 뱅킹/대출/청약 → 청약 → 수요예측 → 수요예측 참여
② Log in: 사업자등록번호 또는 외국인 투자등록번호(IRC), 미래에셋대우㈜ 위탁계좌번호 및 동계좌의 비밀번호 입력
(단, 배정받을 시 해당 주식의 입고를 희망하는 계좌번호로 Log in을 하시기 바랍니다.)
③ 참여기관 기본정보 입력 후 수요예측 참여
④ 법 제8조 제7항의 금융투자업자 중 아목 이외의 자의 경우에는 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조 18호, 19호, 20호에 따른 고위험고수익투자신탁, 코넥스고위험고수익투자신탁, 벤처기업투자신탁으로 수요예측에 참여할 수 있습니다.
⑤ 수요예측 참여자는 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제5조 제4항에 따라 자신의 고유재산과 그 외의 재산(집합투자재산, 투자일임재산, 신탁재산)을 구분하여 수요예측에 참여하여야 합니다. 집합투자회사의 경우 고유재산, 집합투자재산, 고위험고수익투자신탁을 각각 개별 계좌로 신청해야 합니다. 또한, 그 외 기관투자자가 고위험고수익투자신탁 또는 벤처기업투자신탁을 수요예측에 참여하고자 하는 경우 고유재산과 고위험고수익투자신탁, 벤처기업투자신탁을 각각 개별 계좌로 신청해야 합니다.
⑥ 집합투자회사, 뮤추얼펀드 및 신탁형펀드의 경우, 대표주관회사가 정하는 '펀드명, 펀드설정금액, 계좌번호, 신청가격, 신청수량' 등을 기재한 '수요예측총괄집계표'파일을 수요예측 전산시스템에서 다운로드 후 작성하여 제출 하여야 합니다.
기관투자자가 고위험고수익투자신탁 또는 코넥스고위험고수익투자신탁으로 참여하는 경우 대표주관회사가 정하는 '펀드명, 계좌번호, 자산총액, 자산구성내역, 신청가격, 신청수량, 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조 18호에, 제19호 따른 고위험고수익투자신탁 또는 코넥스고위험고수익투자신탁에 해당됨을 확인하는 내용'등을 기재한 서류를 수요예측 전산시스템에서 다운로드 후 작성하여 제출 하여야 합니다.
기관투자자가 벤처기업투자신탁으로 참여하는 경우 대표주관회사가 정하는 '펀드명, 계좌번호, 자산총액, 자산구성내역, 신청가격, 신청수량, 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조 20호 따른 벤처기업투자신탁에 해당됨을 확인하는 내용'등을 기재한 서류를 수요예측 전산시스템에서 다운로드 후 작성하여 제출 하여야 합니다.
⑦ 집합투자회사가 통합신청하는 각 펀드의 경우 수요예측일 현재 약관승인 및 설정이 완료된 경우에 한합니다. 또한, 동일한 집합투자업자의 경우 각 펀드별 수요를 취합하여 1건으로 통합신청하며, 동일한 가격으로 수요예측에 참여해야 합니다. 또한, 고위험고수익투자신탁(코넥스고위험고수익투자신탁 포함) 또는 벤처기업투자신탁으로 수요예측에 참여하는 기관투자자는 각 고위험고수익투자신탁 또는 벤처기업투자신탁 펀드별 참여내역을 기관투자자 명의 1건으로 통합하여 참여하여야 하며, 동일한 가격으로 수요예측에 참여해야 합니다. 한편, 해당 펀드의 종목별 편입한도, 만기일 등은 사전에 자체적으로 확인한 후 신청하여 주시기 바랍니다.
⑧ 대표주관회사는 수요예측 후 물량 배정 시에 당해 집합투자회사에 대해 전체 물량(뮤

| |
|---|
| 추얼 펀드, 신탁형 펀드 등에 배정되는 물량을 합산한 물량)을 배정하며, 또한, 기관투자자의 고위험고수익투자신탁, 벤처기업투자신탁에 대해서는 1건으로 통합 배정합니다. 펀드별 물량배정은 각각의 집합투자업자 및 그 외 기관투자자가 자체적으로 마련한 기준에 의해 자율적으로배정합니다. 단, 해당 펀드에 배정하여 발생하는 문제에 관하여 대표주관회사인 미래에셋대우㈜와 발행회사는 책임을 지지 아니합니다. |

【 인터넷 접수 시 유의사항 】

| |
|---|
| ① 수요예측에 참여하고자 하는 기관투자자는 수요예측 참여 이전까지 미래에셋대우㈜에 본인 명의의 위탁계좌가 개설되어 있어야 합니다.<br>② 비밀번호 5회 입력 오류 시에는 소정의 서류를 지참하여 미래에셋대우㈜ 영업점을 방문하여 비밀번호 변경을 하여야 하오니, 수요예측 참여 전 반드시 비밀번호를 확인하신 후 참여하시기 바랍니다.<br>③ 수요예측 참여 내역은 수요예측 마감시각 이전까지 정정 또는 취소가 가능하며, 최종 접수된 참여내역만을 유효한 것으로 간주합니다. |

【 서면 접수 방법(온라인 접수가 불가할 경우)】

| | | |
|---|---|---|
| 공 통 서 류 | | - 수요예측 참가신청서(주1)<br>(대표이사 명의의 사용인감 혹은 법인인감 날인)<br>- 대리인 신분증 사본 |
| 추가서류 | 집합투자회사<br>(집합투자재산) | - 사업자등록증 사본, 법인등기부등본 사본<br>- 펀드명, 펀드설정금액, 신청가격, 신청수량 등을 기재한 "수요예측 참여 총괄집계표" (소정양식)<br>- 수탁회사의 펀드설정확인서 및 수탁회사에 대한 투자신탁금 입금증 사본 |
| | 투자일임회사<br>(투자일임재산) | - 사업자등록증 사본<br>- 투자일임회사용 수요예측참여 총괄집계표(소정양식)<br>- 투자일임회사 확약서<br>※ 투자일임재산으로 참여하는 투자일임회사에 한하여 상기 서류를 제출하여야 합니다. |
| | 신탁회사<br>(신탁재산) | - 사업자등록증 사본<br>- 신탁회사용 수요예측참여 총괄집계표(소정양식)<br>- 신탁회사 확약서<br>※ 신탁재산으로 참여하는 신탁회사에 한하여 상기 서류를 제출하여야 합니다. |
| | 일반기관투자자 | - 사업자등록증 사본, 법인등기부등본 사본<br>- 상호저축은행은 자기자본이 표시된 서류를 추가 제출 |

| | | |
|---|---|---|
| | 고위험고수익<br>투자신탁<br>(코넥스고위험<br>고수익투자신탁) | - 사업자등록증 사본<br>- 고위험고수익투자신탁용 수요예측참여 총괄집계표(소정양식)<br>- 고위험고수익투자신탁 확약서 |
| | 벤처기업<br>투자신탁 | - 사업자등록증 사본<br>- 벤처기업투자신탁용 수요예측참여 총괄집계표(소정양식)<br>- 벤처기업투자신탁 확약서<br>- 사모의 방법으로 설정된 경우, 설정일로부터 1년 6개월 이상의 기간 동안 환매를 금지하고 있다는 확약서 |
| | 해외<br>기관투자자 | - 대표주관회사가 정하는 소정의 양식이나 정보(주2)<br>-「증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정」제3-12조 제1항 제1호 내지 제2호에 해당하는 자로서 외국법령에 의하여 설립된 법인임을 입증할 수 있는 서류 |

주1) 수요예측 참가신청서는 미래에셋대우㈜ 홈페이지(www.miraeassetdaewoo.com) 상단의 '뱅킹관리/대출/청약' → '청약' → '수요예측' → '공지사항' 란에서 다운로드 받아 사용하실수 있습니다.

주2) 대표주관회사는 본 수요예측에 참여한 해외 기관투자자에 대하여 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조 제8호 바목에 해당하는 기관투자자임을 입증할 수 있는 서류를 요청할 수 있으며, 이를 요청받은 해외 기관투자자가 해당 서류를 제출하지 않을 경우 배정에서 불이익을 받을 수 있습니다.

※ 금번 공모시 국내 및 해외 기관투자자를 대상으로 한 청약수수료는 없습니다.

(사) 수요예측 접수일시 및 방법

대표주관회사를 통한 수요예측 접수기간, 접수처 및 연락처는 다음과 같습니다.

【 국내 기관투자자 】

| | |
|---|---|
| 접수기간 | 2020년 7월 8일(수) ~ 7월 9일(목) 17:00 (한국시간) |
| 접수처 | ① 인터넷 접수 : 미래에셋대우㈜ 홈페이지(www.miraeassetdaewoo.com)<br>② 서면 접수 : 미래에셋대우㈜ 동관 26층 공모리츠금융팀 |
| 접수방법 | 인터넷 접수 및 서면(우편/인편) 접수 |
| 주소 | 서울시 중구 을지로5길 26, 미래에셋센터원빌딩 동관 26층 공모리츠금융팀 |
| TEL | 02) 3774-7089, 3874 |
| FAX | 0505-085-7160 |

【 해외 기관투자자 】

| | | |
|---|---|---|
| 접수기간 | 2020년 7월 8일(수) ~ 7월 9일(목) 17:00 (한국시간) | |
| 접수처 | 미래에셋대우㈜ 동관 18층 One-Asia Equity Sales팀 | |
| 접수방법 | ① 인터넷 접수 : 미래에셋대우㈜ 홈페이지 (www.miraeassetdaewoo.com)<br>② 서면 접수 : 미래에셋대우㈜ 동관 18층 One-Asia Equity Sales팀 | |
| 주소 | 서울특별시 중구 을지로5길 26, 미래에셋센터원빌딩 동관 18층 One-Asia Equity Sales팀 | |
| 담당자 | 이선민 | 김재근 |
| 전화번호 | 02-3774-3797 | 02-3774-3785 |
| E-mail | sunmin.lee@miraeasset.com | jaekeun.kim@miraeasset.com |
| Fax | 0505-085-3797 | 0505-085-3785 |

※ 금번 공모시 국내 및 해외 기관투자자를 대상으로 한 청약수수료는 없습니다.

(아) 기타 수요예측 참여와 관련한 유의사항

1) 수요예측 마감시간 이후에는 수요예측 참여/정정/취소가 불가하오니 접수 마감시간을 엄수해 주시기 바랍니다.

2) 수요예측 참여는 수요예측 참여 이전까지 미래에셋대우㈜ 본인 명의의 위탁계좌가 개설되어 있어야 합니다. 또한, 집합투자회사의 경우 집합투자재산, 고유재산, 고위험고수익투자신탁, 투자일임재산, 벤처기업투자신탁 등을 각각 구분하여 접수해야 하며 접수 시 각각 개별 계좌로 참여하여야 합니다.

3) 참가신청금액이 각 수요예측참여자별 최고 한도를 초과할 때에는 최고 한도로 참가한 것으로 간주합니다.

4) 수요예측 참여시 입력(또는 확인)된 참여기관의 기본 정보에 허위 내용이 있을 경우 참여 자체를 무효로 하며, 불성실 수요예측참여자로 관리합니다. 특히, 집합투자

업자가 불성실 수요예측 참여 행위를 하는 경우에는 당해 집합투자업자가 운용하는 전체 펀드에 대해 불성실 수요예측참여자로 관리합니다.
고위험고수익투자신탁으로 수요예측에 참여하는 기관투자자는 각 투자신탁이「증권 인수업무 등에 관한 규정」제2조 제18호에 따른 고위험고수익투자신탁에 해당되는지 여부를 확인하여야 하며 대표주관회사는 해당 기관투자자가 제출한 확약서 등의 소정의 양식에 의거하여 판단합니다.
코넥스 고위험고수익투자신탁으로 수요예측에 참여하는기관투자자는 각 투자신탁이「증권 인수업무 등에 관한 규정」제2조 제19호에 따른 코넥스 고위험고수익투자신탁에 해당되는지 여부를 확인하여야 하며 대표주관회사는 해당 기관투자자가 제출한 확약서 등의 소정의 양식에 의거하여 판단합니다.
벤처기업투자신탁으로 수요예측에 참여하는 기관투자자는 각 투자신탁이 「증권 인수업무 등에 관한 규정」제2조 제20호에 따른 벤처기업투자신탁에 해당되는지 여부를 확인하여야 하며 대표주관회사는 해당 기관투자자가 제출한 확약서 등의 소정의 양식에 의거하여 판단합니다.
동 사항에 대해 허위 및 과실로 제출하였을 경우 불성실 수요예측참여자로 지정될 수 있음을 유의하시길 바랍니다.

5) 집합투자회사가 통합신청하는 각 펀드의 경우 수요예측일 현재 약관승인 및 설정이 완료된 경우에 한합니다. 또한, 동일한 집합투자업자의 경우 각 펀드별 수요를 취합하여 1건으로 통합신청하며, 동일한 가격으로 수요예측에 참여해야 합니다. 한편, 고위험고수익투자신탁으로 수요예측에 참여하는 기관투자자는 각 고위험고수익투자신탁 펀드별 참여내역을 기관투자자 명의 1건으로 통합하여 참여하여야 하며, 동일한 가격으로 수요예측에 참여해야 합니다. 해당 펀드의 종목별 편입한도, 만기일 등은 사전에 자체적으로 확인한 후 신청하여 주시기 바랍니다.

6) 고위험고수익투자신탁 또는 벤처기업투자신탁으로 수요예측에 참여하는 기관투자자는 해당 투자신탁의 가입자가 인수회사 또는 발행회사의 이해관계인인지 여부를 확인하여야 하며, 이에 해당하는 경우 해당 투자신탁이 공모주 수요예측에 참가하지 않도록 조치하여야 합니다.

7) 수요예측 인터넷 접수를 위한 "사업자(투자)등록번호, 위탁 계좌번호 및 계좌 비밀번호" 관리의 책임은 전적으로 기관투자자 본인에게 있으며, "사업자(투자)등록번호,

위탁 계좌번호 및 계좌 비밀번호" 관리 부주의로 인해 발생되는 문제에 대한 책임은 당해 기관투자자에게 있음을 유의하시기 바랍니다.

8) 대표주관회사는 본 수요예측에 참여한 해외 기관투자자에 대하여 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조 제8호 바목에 해당하는 기관투자자임을 입증할 수 있는 서류를 요청할 수 있으며, 이를 요청받은 해외 기관투자자가 해당 서류를 제출하지 않을 경우 배정에서 불이익을 받을 수 있습니다.

대표주관회사는 본 수요예측에 고위험고수익투자신탁(코넥스 고위험고수익투자신탁 포함)으로 참여하는 투자신탁 등에 대하여 「증권 인수업무 등에 관한 규정」제2조 제18호 및 제19호에 따른 고위험고수익투자신탁임을 확약하는 "확약서" 및 신탁자산 구성내역 등을 기재한 "수요예측참여 총괄집계표"를 징구할 수 있으며, 이를 요청받은 기관투자자가 해당 서류를 미제출할 경우 배정에서 불이익을 받을 수 있습니다.

대표주관회사는 본 수요예측에 투자일임재산으로 참여하는 투자일임회사에 대하여 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제5조의2 제1항에 따른 투자일임회사임을 확약하는 "확약서" 및 "투자일임명, 투자일임설정금액, 투자일임별 참여현황" 등을 기재한 "수요예측참여 총괄집계표"를 징구할 수 있으며, 이를 요청받은 투지일임회사가 해당 서류를 미제출할 경우 배정에서 불이익을 받을 수 있습니다.

대표주관회사는 본 수요예측에 신탁재산으로 참여하는 신탁회사에 대하여 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제5조의2 제4항에 따른 신탁회사임을 확약하는 "확약서" 및 "신탁명, 신탁설정금액, 신탁별 참여현황" 등을 기재한 "수요예측참여 총괄집계표"를 징구할 수 있으며, 이를 요청받은 신탁회사가 해당 서류를 미제출할 경우 배정에서 불이익을 받을 수 있습니다.

대표주관회사는 본 수요예측에 벤처기업투자신탁으로 참여하는 투자신탁 등에 대하여 「증권 인수업무 등에 관한 규정」제2조 제20호에 따른 벤처기업투자신탁임을 확약하는 내용과 사모의 방법으로 설정된 경우 설정일로부터 1년 6개월 이상의 기간 동안 환매를 금지하고 있다는 "확약서" 및 신탁자산 구성내역 등을 기재한 "수요예측참여 총괄집계표"와 징구할 수 있으며, 이를 요청받은 기관투자자가 해당 서류를 미

제출할 경우 배정에서 불이익을 받을 수 있습니다.

9) 기관투자자 또는 일반청약자 대상 배정물량 중 미청약된 배정물량에 대해서는 수요예측에 참여하지 않았거나, 수요예측에 참여하였으나 배정받지 못한 경우에도 공모가액으로 배정받기 희망하는 기관투자자가 있는 경우, 대표주관회사에 미리 청약의사를 표시하고 청약일 중 추가청약할 수 있습니다. 상기 배정의 결과 불가피한 상황이 발생하여 배정이 원활하지 못할 경우 대표주관회사가 판단하여 배정에 대한 기준을 변경할 수 있습니다.

10) 수요예측 참가 시 의무보유 확약기간을 미확약, 15일, 1개월, 3개월 또는 6개월로 제시가 가능합니다.

11) 수요예측참가시 의무보유 확약을 한 기관투자자(고위험고수익투자신탁 포함)의 경우 기준일로부터 의무보유 확약 +2일의 기간까지의 일별잔고증명서 및 매매내역서를 의무보유 확약기간 종료 후 1주일 이내에 대표주관회사인 미래에셋대우㈜ 공모리츠금융팀으로 보내주시기 바랍니다. 한편, 상기 서류를 제출하지 않은 기관투자자는 '불성실 수요예측참여자'로 지정될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 또한 펀드 만기가 의무보유 확약기간 종료 이전에 도래하여 매도를 하는 경우에도 '불성실 수요예측참여자'로 지정될 수 있으니 기관투자자 등은 수요예측에 참여하기 전 해당 펀드의 만기를 확인하여 수요예측에 참여하기 바랍니다.

12) 의무보유 확약기간은 결제일 기준이 아니므로 의무보유 확약기간 종료일 익일부터 매매가 가능하며, 잔고증명서 및 매매내역서는 동 기준에 근거하여 제출하시길 바랍니다.

13) 대표주관회사는 주식시장 상황, 수요예측 참여현황, 수요예측 참여방법 및 절차 준수 여부 등을 종합적으로 고려하여 내부 수요예측 운영기준에 따라 배정기준을 변경할 수 있으며, 이와 관련된 상세 내용은 미래에셋대우㈜의 수요예측 참가안내 공지사항(www.miraeassetdaewoo.com → 뱅킹관리/대출/청약 → 청약 → 수요예측 → 공지사항)를 참고하시기 바랍니다.

14) 금번 공모시에는「증권 인수업무 등에 관한 규정」제5조 제1항 제2호의 단서조

항은 적용하지 않음에 따라 수요예측 시 동 규정 제2조 제8항에 따른 기관투자자만 참여할 수 있습니다.

※ 금번 공모시 국내 및 해외 기관투자자를 대상으로 한 청약수수료는 없습니다.

(자) 수량배정 방법

상기와 같은 방법에 의해 결정된 공모가액으로 수요예측에 참여한 기관을 대상으로 "참여가격, 참여시점 및 참여자의 질적인 측면(운용규모, 투자성향, 공모 참여실적, 의무보유 확약여부 등)" 등을 종합적으로 고려한 후, 대표주관회사가 자율적으로 배정물량을 결정합니다. 단, 금번 수요예측 후 배정시에는「증권 인수업무에 등에 관한 규정」제9조에 따른 주식의 배정에 대한 사항이 적용되지 않습니다.

(차) 배정결과 통보

일반청약자에 대한 배정결과, 각 청약자에 대한 배정내용 및 초과청약금의 환불 등에 관한 배정공고는 2020년 7월 17일 미래에셋대우㈜ 홈페이지(www.miraeassetdaewoo.com), 신한금융투자㈜ 홈페이지(www.shinhaninvest.com), SK증권㈜ 홈페이지(www.sks.co.kr)에 게시합니다.
기관별 배정물량은 수요예측 참여기관이 개별적으로 대표주관회사인 미래에셋대우㈜ 「www.miraeassetdaewoo.com → 뱅킹/대출/청약 → 청약 → 수요예측 → 배정결과 조회」에 접속한 후 배정물량을 직접 확인하여야 하며, 이를 개별 통보에 갈음합니다.

(카) 기타 수요예측실시에 관한 유의사항

1) 수요예측에 참가하지 않았거나, 수요예측에 참여하였으나 배정받지 못한 경우에도 공모가액으로 배정받기를 희망하는 기관투자자 등은 대표주관회사에 미리 청약의 의사를 표시하고 청약일에 추가청약할 수 있습니다. 다만 수요예측에서 배정된 수량에 대한 청약이 모두 완료되는 경우에는 배정받을 수 없습니다.
2) 상기와 같은 기관투자자에 대한 추가 청약 후 잔여물량이 있을 경우에는 이를 일반청약자 배정 물량에 합산하여 배정할 수 있습니다.

3) 수요예측 참여시 참가신청서를 허위로 작성 또는 제출된 참가신청서를 임의 변경하거나 허위자료를 제출하는 자는 참여자체를 무효로 합니다.
4) 상기 배정의 결과 불가피한 상황이 발생하여 배정이 원활하지 못할 경우 대표주관회사가 판단하여 배정에 대한 기준을 변경할 수 있습니다.

### (타) 수요예측 결과 통보

#### 1) 수요예측 참여내역

| 구분 | 국내 기관투자자 | | | | 외국 기관투자자 | 합계 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 운용사(집합), 투자일임(일임) | 투자매매・중개업자 | 연기금, 보험, 은행, 운용사(고유) | 기타 | | |
| 건수 | 82 | 6 | 14 | 19 | 7 | 128 |
| 수량 | 247,884,000 | 7,280,000 | 38,989,000 | 41,273,000 | 11,887,000 | 347,313,000 |
| 경쟁률 | 38.73 | 1.14 | 6.09 | 6.45 | 1.86 | 54.27 |

주) 경쟁률은 기관투자자 배정주수 6,400,000주를 기준으로 산정되었습니다.

#### 2) 수요예측 신청가격 분포

| 구분 | 참여건수(건) | 신청수량(주) | 비율(%) |
|---|---|---|---|
| 5,000원 | 128 | 347,131,000 | 100.0% |

#### 3) 의무보유확약 신청내역

| 구분 | 참여건수(건) | 신청수량(주) |
|---|---|---|
| 6개월 확약 | 4 | 19,400,000 |
| 3개월 확약 | 0 | 0 |
| 1개월 확약 | 1 | 167,000 |
| 15일 확약 | 2 | 11,988,000 |
| 합계 | 7 | 31,555,000 |
| 총 수량 대비 비율 | 5.47% | 9.09% |

## 다. 모집의 절차

(1) 모집 일자 및 방법

| 구 분 | 일 자 | 매 체 |
|---|---|---|
| 수요예측 안내 공고 | 2020년 07월 03일 | 인터넷공고 주1) |
| 모집가액 확정 공고 | - | 주2) |
| 청약 공고 | 2020년 07월 13일 | 한국경제신문 |
| 배정 공고 | 2020년 07월 17일 | 인터넷공고 주3) |

주1) 수요예측 안내공고는 2020년 7월 3일 대표주관회사인 미래에셋대우㈜의 홈페이지(www.miraeassetdaewoo.com)에 게시함으로써 개별통지에 갈음합니다.

주2) 금번 공모는 모집가액이 주당 5,000원으로 확정되어있기 때문에, 수요예측 이후의 별도의 모집가액 확정 공고를 진행하지 않습니다.

주3) 일반청약자에 대한 배정공고는 2020년 7월 17일 미래에셋대우㈜의 홈페이지(www.miraeassetdaewoo.com), 신한금융투자㈜ 홈페이지(www.shinhaninvest.com), SK증권㈜ 홈페이지(www.sks.co.kr)에 게시함으로써 개별통지에 갈음합니다.

주4) 일반청약자의 경우 청약증거금이 배정금액에 미달하는 경우 동 미달금액에 대하여 납입일(2020년 7월 17일)에 추가납입을 하여야 합니다. 추가납입을 하지 않은 일반청약자의 경우 동 미달 수량에 대하여는 배정받을 수 없습니다.

주5) 상기 일정은 추후 공모 및 상장 일정에 따라서 변동될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(2) 청약 방법

모든 청약자는「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」에 의한 실명자이어야하며, 해당 청약사무취급처는 소정의 주식청약서를 청약증거금(단, 기관투자자의 청약증거금이 면제)과 함께 제출하여야 합니다. 단, 해외 기관투자자는 수요예측이나 추가청약을 접수한 당해 증권회사가 정하는 방법에 따릅니다.

(가) 일반청약자의 청약

일반청약자는 해당 청약사무취급처에서 사전에 정하여 공시하는 청약방법에 따라 청약기간에 소정의 주식 청약서를 작성하여 청약증거금과 함께 이를 해당 청약취급처에 제출하여야 합니다. 한 청약사무취급처 내에서의 이중청약은 불가하며, 각 청약사무취급처 간 복수청약은 가능합니다.

※ 청약사무 취급처: 미래에셋대우㈜, 신한금융투자㈜, SK증권㈜의 본・지점

(나) 일반청약자의 청약 자격

일반청약자의 청약 자격은 일반청약사무 취급처인 미래에셋대우㈜, 신한금융투자㈜, SK증권㈜ 본・지점의 일반청약자 청약자격에 따르며 증권신고서 제출일 현재 청약자격은 아래와 같습니다. 동 청약자격은 향후 변경될 수 있으므로 청약자격이 변경될 경우는 청약사무처 홈페이지를 통하여 고지할 예정입니다.

1) 미래에셋대우㈜ 청약 자격

【미래에셋대우㈜의 일반청약자 청약자격】

| 구분 | 청약 한도 | 배정 비율 | 자격요건 | 증거금율 | 청약수수료 |
|---|---|---|---|---|---|
| 우대 | 200% | 100% | ① 온라인 매체 청약 고객 (HTS, MTS, Web, ARS)<br>② 고객서비스 등급 Diamond, Platinum 고객 | 50% | 면제 |
| 일반 | 100% | | 영업점 청약고객 (내점/유선) | | 건당 5,000원 |

주1) 고객센터를 통한 유선 청약은 영업점 청약에 해당합니다.

주2) 서비스 등급 Diamond, Platinum에 한하여 영업점 청약시 우대그룹으로 반영됩니다.

주3) 개인고객 및 법인고객 모두 동일하게 적용됩니다.

주4) 청약수수료는 건당 징수하며, 취소시 환불되지 않습니다.

2) 신한금융투자㈜ 청약 자격

【신한금융투자㈜ 일반청약자 청약 자격】

| 구 분 | 내 용 |
|---|---|
| 청약자격 | 청약일 현재 청약가능한 당사 위탁 계좌 보유 고객<br>(청약 종일까지 계좌개설 후 청약 가능. 단, 신한은행 FNA 계좌 및 제휴은행 계좌는 청약 당일 당해은행 업무시간 내 계좌개설 후 청약 가능) |
| | – 청약수수료<br>구분 / 프리미어 / 에이스 / 베스트 / 클래식 / 일반<br>온라인/ARS / 면제 / 면제 / 면제 / 면제 / 면제<br>지점내방 / 면제 / 면제 / 면제 / 1,500원 / 5,000원<br><br>– 신한금융투자 Tops Club은 3개월 총자산 평균잔액을 기준으로 4단계 등급으로 구분(프리미어: 총자산 1억원 이상, 에이스 : 총자산 5,00 |

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>청약 수수료 및<br>청약방법</td><td>0만원 이상, 베스트 : 총자산 4,000만원 이상, 클래식 : 총자산 2,500만원 이상)<br><br>- 상기 청약수수료에 관한 등급은 신한금융투자 Tops Club 등급 뿐 아니라 신한금융그룹 신한플러스 멤버십 등급도 동일하게 적용되며, 이 경우 프리미어 이상 등급은 프리미어 등급과 같이 청약수수료가 면제됩니다.<br><br>- 이전 3개월 주식(선물/옵션포함) 매매수수료 금액이 12만원 이상인 계좌 면제<br>* 계좌별 환불계좌 기준으로 환불일에 적용함.</td></tr>
<tr><td>청약채널<br>구분</td><td><table><tr><th>구분</th><th>내용</th></tr><tr><td>지점내방</td><td>○</td></tr><tr><td>온라인(HTS/WEB/ARS/신한i)</td><td>○</td></tr><tr><td>유선(고객지원센터 포함)</td><td>X</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>배정 및 잔여주식<br>처리 방법</td><td>청약주식수에 비례하여 안분배정 후 잔여주식에 대하여 우량고객(신한금융투자 Tops Club 또는 신한금융그룹 신한플러스 멤버십 등급이 프리미어 이상, 프리미어, 에이스 고객) 원배정수량에 따라 가중치를 적용하여 배정하되 그 수량은 원배정수량의 1배를 초과하지 않음. 그 후에도 발생하는 잔여주식은 프리미어 이상, 프리미어, 에이스 고객이 아닌 고객 중 최대 청약자의 내림순으로 1주씩 배정함. 이후에 발생하는 잔여주식이 동일 청약수량 고객수를 미달할 경우 전산추첨을 통해서 배정함.</td></tr>
</table>

### 3) SK증권㈜ 청약 자격

【 SK증권㈜ 청약 자격 】

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">내 용</th></tr>
<tr><td>청약자격</td><td colspan="2">청약 당일까지 위탁계좌를 개설하고 공모주에 청약가능한 투자성향을 보유한 고객</td></tr>
<tr><td>청약방법</td><td colspan="2">- 온라인(On-Line) 청약 : HTS, 홈페이지(WEB), 모바일을 이용한 청약<br>- 오프라인(Off-Line) 청약 : 영업점 내점 청약<br>- 기타사항 : 본 공모시 상기 방법 이외에 ARS/유선청약 등은 접수 받지 아니합니다.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">청약수수료</td><td>일반고객</td><td>- 영업점 청약 : 계좌당 4,000원<br>- 온라인(HTS, WEB) 청약 : 계좌당 2,000원</td></tr>
<tr><td>면제고객</td><td>- 청약우대 SUPEX10 고객, 청약우대 SUPEX 고객, 청약우대고객</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">- 대상 계좌 범위 : 주민번호 기준으로 당사에 개설된 전 계좌/전 상품의 실적을 합산함<br>(단, CMA & RP 자산/기여수익 제외)<br>- 복수의 등급에 해당될 경우 상위 기준의 등급에 적용됨</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="3">내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="4">청약우대<br>고객기준</td><td>청약우대<br>SUPEX10<br>고객</td><td>- 전월 예탁자산 평잔 10억 이상이면서 기여<br>수익 10만원 이상 또는 전월 기여 수익 누계<br>300만원 이상</td><td rowspan="2">적용기간 : 선정 당월로부터 3개월</td></tr>
<tr><td>청약우대<br>SUPEX 고객</td><td>- 전월 예탁자산 평잔 1억 이상이면서 기여수익<br>10만원 이상 또는 전월 기여 수익 누계 30만원 이상</td></tr>
<tr><td>청약우대고객</td><td>- 직전 3개월 기여수익 누계 50만원 이상</td><td>적용기간 : 선정 당월 1개월</td></tr>
<tr><td>일반고객</td><td colspan="2">- 위 사항을 충족시키지 못하는 고객</td></tr>
<tr><td>청약등급<br>산정시점</td><td colspan="3">- 청약일이 속한 달의 고객등급을 기준으로 청약혜택을 부여함<br>(전월 실적기준 당월 등급 선정)</td></tr>
<tr><td>배정기준</td><td colspan="3">(1) 일반청약자 배정물량의 5%를 청약우대 SUPEX10 고객에게 우선 안분배정<br>(2) 일반청약자 배정물량의 15%를 청약우대 SUPEX10 고객 및 청약우대 SUPEX 고객과 청약우대고객에게 우선 안분배정<br>(3) 일반청약자 배정물량의 80%를 청약우대 SUPEX10 고객 및 청약우대 SUPEX 고객, 청약우대고객 그리고 일반고객에게 안분배정<br>(4) 안분배정후 잔여주는 무작위 추첨을 통하여 배정</td></tr>
</table>

(다) 일반청약자의 청약 단위

일반청약자는 미래에셋대우㈜, 신한금융투자㈜, SK증권㈜의 본・지점에서 청약이 가능합니다. 청약단위는 아래와 같으며 기타 사항은 투명하고 공정하게 정하여 공시한 방법에 의합니다. 단, 청약단위와 상이한 청약수량은 그 청약수량의 바로 하위 청약단위에 해당하는 청약수량만큼 청약한 것으로 간주합니다.

1) 미래에셋대우㈜ 청약 단위

미래에셋대우㈜의 일반청약자에 대한 배정물량, 최고 청약한도, 청약증거금 및 청약단위는 아래와 같습니다.

【미래에셋대우㈜의 일반청약자 배정물량, 청약한도 및 청약증거금율】

| 구분 | 일반청약자 배정물량 | 청약한도 | 청약증거금율 |
|---|---|---|---|
| 미래에셋대우㈜ | 3,000,000주 | 주1) | 주2) |

주1) 미래에셋대우㈜의 일반청약자 청약한도는 청약자격별로 상이합니다.
□ 우대그룹의 청약한도 : 6,000,000주 (200%)
□ 일반그룹의 청약한도 : 3,000,000주 (100%)

주2) 미래에셋대우㈜의 일반청약자 청약증거금율은 50%입니다.

청약자격의 기준에 관한 사항은 "「제1부 모집 또는 매출에 관한 사항」-4. 모집의 내용 및 절차-다. 모집의 절차-(2) 청약의 방법- (나) 일반청약자의 청약자격" 부분을 참고하시기 바랍니다.

【미래에셋대우㈜의 일반청약자 청약단위】

| 청약주식수 | 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 | 50,000주 |

2) 신한금융투자㈜ 청약 단위

【신한금융투자㈜의 일반청약자 배정물량, 청약한도 및 청약증거금율】

| 구분 | 일반청약자 배정물량 | 청약한도 | 청약증거금율 |
|---|---|---|---|
| 신한금융투자㈜ | 3,000,000주 | 3,000,000주 | 50% |

주1) 신한금융투자㈜의 일반 고객 최고청약한도는 3,000,000주이며, 일반고객 및 우대고객의 최고청약한도는 동일합니다.

청약자격의 기준에 관한 사항은 "「제1부 모집 또는 매출에 관한 사항」- 4. 모집의 내용 및 절차 - 다. 모집의 절차 - (2) 청약의 방법 - (나) 일반청약자의 청약자격" 부분을 참고하시기 바랍니다.

【신한금융투자㈜의 일반청약자 청약단위】

| 청약주식수 | 청약단위 |
|---|---|
| 10주 이상 ~ 100주 이하 | 10주 |

| 청약주식수 | 청약단위 |
|---|---|
| 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 | 50,000주 |

3) SK증권㈜ 청약 단위

【 SK증권㈜의 일반청약자 청약한도 및 청약 단위 】

| 구 분 | 일반청약자 배정물량 | 최고 청약한도 | 청약증거금율 |
|---|---|---|---|
| SK증권㈜ | 2,000,000주 | 2,000,000주 | 50% |

주) SK증권㈜의 일반청약자 최고청약한도는 2,000,000주이며, 금번 공모시에는 SK증권㈜의 우대기준이 적용되지 않으므로, 청약 당일까지 계좌개설 및 공모주에 청약가능한 투자성향을 보유한 고객의 경우 누구나 최고 청약한도까지 청약 가능합니다.

【 SK증권㈜ 일반청약자 청약 단위 】

| 청약주식수 | 청약단위 |
|---|---|
| 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 초과 | 10,000주 |
| 100,000주 초과 | 50,000주 |

(라) 기관투자자의 청약

수요예측에 참가하여 배정받은 주식에 대한 청약(이하 '우선배정 청약' 이라 함)은 2020년 7월 13일(월) ~ 7월 15일(수) 08:00~16:00(한국시간 기준)에 대표주관회사인 미래에셋대우㈜가 정하는 소정의 주식청약서(청약증거금율 0%)를 작성하여 대표주관회사인 미래에셋대우㈜의 본・지점에서 청약하여야 하며, 동 청약 주식에 해당하는 주금을 납입일인 2020년 7월 17일(금) 08:00~13:00(한국시간 기준)에 대표주관회사인 미래에셋대우㈜의 본・지점에 납입하여야 합니다.

한편, 수요예측에 참가한 기관투자자 중 수요예측 결과 배정받은 물량을 초과하여 청약하고자 하는 기관투자자는 전체 공모 물량 범위 내에서 추가 청약이 가능합니다. 또한 수요예측에 참가하지 않았거나, 수요예측에 참여하였으나 배정받지 못한 경우에도 공모가액으로 배정을 받기를 희망하는 기관투자자 등은 대표주관회사에 미리 청약의사를 표시하고 2020년 7월 13일(월) ~ 7월 15일(수) 08:00~16:00 (한국시간 기준)에 추가 청약할 수 있습니다. 다만, 수요예측에서 배정된 수량이 모두 청약된 경우에는 배정받을 수 없습니다.

※ 금번 공모시 국내 및 해외 기관투자자를 대상으로 한 청약수수료는 없습니다.

(마) 청약이 제한되는 자

「증권 인수업무 등에 관한 규정」제9조 제4항 각호에 해당하는 자가 청약을 한 경우에는 그 전부를 청약하지 아니한 것으로 보아 배정하지 아니합니다. 다만,「증권 인수업무 등에 관한 규정」제9조 제4항 제4호 및 제5호에 해당하는 자가 배정받은 주식에 대해 6개월 이상의 의무보유를 확약하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

| |
|---|
| [증권 인수업무 등에 관한 규정]<br><br>제9조(주식의 배정)<br>④ 제1항에 불구하고 기업공개를 위한 공모주식을 배정함에 있어 대표주관회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 공모주식을 배정하여서는 아니 된다. 다만, 제4호 및 제5호에 해당하는 자가 배정받은 주식에 대해 6개월 이상의 의무보유를 확약하거나 제5호의 창업투자회사등이 일반청약자의 자격으로 청약하는 경우에는 그러하지 아니하다.<br>1. 인수회사 및 인수회사의 이해관계인. 다만, 제9조의2제1항에 따라 위탁재산으로 청약하는 집합투자회사, 투자일임회사, 신탁회사(이하 "집합투자회사등"이라 한다)는 인수회 |

| |
|---|
| 사 및 인수회사의 이해관계인으로 보지 아니한다.<br>2. 발행회사의 이해관계인. 다만, 제2조제9호의 가목 및 라목의 임원을 제외한다. <개정 2012. 6. 28><br>3. 해당 공모와 관련하여 발행회사 또는 인수회사에 용역을 제공하는 등 중대한 이해관계가 있는 자<br>4. 주금납입능력을 초과하는 물량 또는 현저히 높거나 낮은 가격을 제시하는 등 수요예측에 참여하여 제시한 매입희망 물량과 가격의 진실성이 낮다고 판단되는<br>5. 자신이 대표주관업무를 수행한 발행회사(해당 발행회사가 발행한 주권의 신규 상장일이 이번 기업공개를 위한 공모주식의 배정일부터 과거 1년이내인 회사를 말한다)의 기업공개를 위하여 금융위원회에 제출된 증권신고서의 "주주에 관한 사항"에 주주로 기재된 주요주주에 해당하는 기관투자자 및 창업투자회사등 |

(바) 기타

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

## 라. 청약결과 배정방법

청약 결과 모집주식의 배정은 대표주관회사인 미래에셋대우㈜ 및 공동주관회사인 신한금융투자㈜, 인수회사인 SK증권㈜과 발행회사가 사전에 총액인수계약서 상에서 약정한 배정기준에 의거 다음과 같이 배정합니다.

(1) 공모주식 배정비율

① 기관투자자에게 총 공모주식의 44.44% (6,400,000주)를 배정한다
② 일반청약자에게 총 공모주식의 55.56% (8,000,000주)를 배정한다
③ 본 조 제1항, 제2항의 청약자 유형군에 따른 배정 비율은 기관투자자에 대한 수요예측 결과에 따라 청약일 이전에 변경될 수 있다.

④ 기관투자자의 청약주식수가 본 조에 따른 기관투자자에 대한 배정주식 수에 미달하는 경우 대표주관회사는 해당 미청약물량을 일반청약자에게 배정 할 수 있다.
⑤ 일반청약자의 청약주식수가 제2항의 배정수량에 미달되는 경우 또는 본 조 제4항에 따른 배정 결과에도 불구하고 미청약 주식이 있는 경우, 대표주관회사는 기관투자자에게 다시 배정할 수 있고, 그럼에도 불구하고 미청약 물량이 있는 경우 각 인수회사는 그 미청약 주식을 제2조 제4항 내지 제5항에서 정한 바에 따라 자기계산으로 인수한다.
⑥ 일반청약자의 청약주식 수가 본 조에 따른 일반청약자에 대한 배정주식 수를 초과한 경우에는, 일반청약자의 청약주식수에 비례하여 안분배정 하되, 1주 미만의 단수주에 대하여는 5사6입 등 잔여주식이 최소화되도록 하고, 그럼에도 불구하고 잔여주식이 발생하는 경우, 추첨을 통하여 재배정하거나 해당 인수회사가 자기계산으로 이를 인수한다.

(2) 자기 또는 관계인수인에 대한 배정
자기 또는 관계인수인이 인수한 주식을 배정하고자 하는 경우 「증권 인수업무 등에 관한 규정」제9조의2에 따라 배정하며, 대표주관회사는 배정 수량을 증권발생실적보고서에 기재합니다.

「증권 인수업무 등에 관한 규정」
제9조의2(자기 또는 관계인수인이 인수한 주식의 배정)
① 집합투자회사등이 위탁재산으로 자기 또는 관계인수인이 인수한 주식의 기업공개를 위한 수요예측등에 참여하고자 하는 경우 각각 법 시행령 제87조제1항제2호의4, 제99조제2항제2호의4, 제109조제1항제2호의4에 해당함을 확인하여야 하며, 이에 대한 확약서를 대표주관회사에 제출하여야 한다.
② 기업공개를 위한 대표주관회사가 제1항에 따라 집합투자회사등에게 공모주식을 배정하고자 하는 경우 다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.
1. 수요예측등에 참여하는 집합투자회사등은 위탁재산의 경우 매입 희망가격을 제출하지 아니하도록 할 것
2. 수요예측등에 참여한 기관투자자가 공모가격 이상으로 제출한 전체 매입 희망수량이 증권신고서에 기재된 수요예측 대상주식수를 초과할 것
3. 동일한 인수회사를 자기 또는 관계인수인으로 하는 집합투자업자등에게 배정하는 공모주식의 합계를 기관투자자에게 배정하는 전체수량의 1% 이내로 할 것
③ 제1항 및 제2항에 따라 대표주관회사가 집합투자회사등에게 공모주식을 배정한 경우 해당 수량을 증권발행실적보고서에 기재하여야 한다.

(3) 배정결과의 통지

일반청약자에 대한 배정결과 각 청약자에 대한 배정내용 및 초과청약금의 환불등에 관한 배정공고는 2020년 7월 17일(금) 일반청약사무처인 미래에셋대우㈜ 홈페이지(www.miraeassetdaewoo.com), 신한금융투자㈜ 홈페이지(www.shinhaninvest.com), SK증권㈜ 홈페이지(www.sks.co.kr)에 게시함으로써 개별통지에 갈음합니다. 기관투자자의 경우에는 수요예측을 통하여 물량을 배정받은 내역과 청약내역이 다른 경우에 한하여 개별 통지합니다.

## 마. 투자설명서 교부에 관한 사항

(1) 투자설명서의 교부 및 청약방법

2009년 2월 4일부로 시행된 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제124조에 의하면 누구든지 증권신고서의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 자(전문투자자, 그 밖에 아래에서 언급하는 대통령령으로 정하는 자를 제외함)에게 동법 제123조에 적합한 투자설명서를 미리 교부하지 아니하면 그 증권을 취득하게 하거나 매도하여서는 안됩니다. 따라서, 본 주식에 투자하고자 하는 투자자는 청약전 투자설명서를 교부받아야 합니다. 다만, (i) 동법 제9조 제5항의 전문투자자, (ii) 법 시행령 제11조 제1항 제1호 다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 회계법인, 신용평가회사, 연고자 등, (iii) 법 시행령 제11조 제2항 제2호 및 제3호에 해당하는 자, (iv) 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화, 전신, 모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자는 투자설명서의 교부 없이 청약이 가능합니다.

투자설명서 교부 의무가 있는 대표주관회사인 미래에셋대우㈜ 및 공동주관회사인 신한금융투자㈜, 인수회사인 SK증권㈜는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제124조 및 동법 시행령 제132조에 의하여 증권신고의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 투자자에게 동법 제123조에 적합한 투자설명서를 청약 전 교부할 예정입니다. 투자설명서 교부 후 투자자는 투자설명서 내용을 충분히 숙지하고 청약기간에 각각의 청약사무취급처에서 소정의 주식청약서를 작성하여 청약증거금과 함께 제출하

여야 합니다.

[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. 제11조제1항제1호다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는자
2. 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화・전신・모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자

[금융투자회사의 영업 및 업무에 관한 규정]

제2-5조(설명의무 등)
1. (생략)
2. 금융투자회사는 일반투자자를 대상으로 투자권유를 하는 경우에는 해당 일반투자자가 서명 또는 기명날인의 방법으로 설명서(파생결합증권 및 집합투자증권의 경우 법 제123조에 따른 투자설명서를 말한다. 이하 같다)의 수령을 거부하는 경우를 제외하고는 투자유의사항을 명시한 설명서를 교부하여야 한다. (이하생략)

(2) 투자설명서의 교부를 원하는 경우

(가) 미래에셋대우㈜

【미래에셋대우㈜ 투자설명서 교부방법】

| 구분 | 교부방법 | 교부일시 |
|---|---|---|
| 기관투자자 | 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제132조에 의해 투자설명서 교부 면제됨 | 해당사항 없음 |
| 일반청약자 | 1) 미래에셋대우㈜ 본・지점<br>2) 미래에셋대우㈜ 홈페이지나 HTS에서 교부<br>※1) 과 2) 를 병행 | 1) 미래에셋대우㈜ 본・지점에서 교부<br>: 청약종료일까지<br>2) 미래에셋대우 홈페이지 또는 HTS에서 다운로드<br>: 청약종료일까지 |

【미래에셋대우㈜ 청약유형별 청약방법】

| 구분 | 청약방법 |
|---|---|
| 영업점 내방 | 주식청약서를 통한 투자설명서 수령확인서 작성(투자설명서 수령 혹은 거부 확인) 후 청약 가능합니다. |
| 온라인 (HTS) | 공인인증서로 로그인 후 전자문서 수령절차에 따라 온라인 투자설명서 다운로드 확인 후 청약 가능합니다. |
| ARS | 투자정보확인서 작성 고객 중 투자설명서 수령을 원치 않거나 이미 수령하신 고객에 한해 ARS 청약이 가능합니다. |

(나) 신한금융투자㈜

【신한금융투자㈜ 설명서 교부 방법】

| 청약방법 | 투자설명서 교부형태 |
|---|---|
| 지점내방 청약 | 주식청약서를 통한 투자설명서 수령확인서 작성(투자설명서 수령 혹은 거부 확인)후 청약 가능합니다. |
| HTS/홈페이지 청약 | 공인인증서로 로그인 후 전자문서 수령절차에 따라 온라인 투자설명서 다운로드 확인 후 청약이 가능합니다 |
| ARS 청약 | 영업점 내방 및 홈페이지(www.shinhaninvest.com)를 통한 투자설명서 수령(다운로드) 후 청약가능합니다 |

(다) SK증권㈜

【SK증권㈜ 투자설명서 교부방법】

| 구분 | 교부방법 | 교부일시 |
|---|---|---|
| 일반청약자 | 1) SK증권㈜ 본・지점<br>2) SK증권㈜ 홈페이지나 HTS에서 교부<br>※1) 과 2) 를 병행 | 1) SK증권㈜ 본・지점에서 교부 : 청약종료일까지<br>2) SK증권㈜ 홈페이지 또는 HTS에서 다운로드 : 청약종료일까지 |

[ 청약 유형별 청약 방법 ]

| 구분 | 교부방법 |
|---|---|
| 영업점 내방 | 주식청약서를 통한 투자설명서 수령확인서 작성(투자설명서 수령 혹은 거부 확인) 후 청약 가능합니다. |
| 온라인(HTS, 홈페이지 및 모바일) | 공인인증서로 로그인 후 전자문서 수령절차에 따라 온라인 투자설명서 다운로드 확인 후 청약이 가능합니다. |
| ARS/유선 | 본 공모의 경우 ARS/유선 청약을 받지 아니합니다. |

(3) 투자설명서의 교부를 원하지 않는 경우

청약에 참여하고자 하는 투자자는 청약전 반드시 투자설명서를 교부받은 후 교부확인서에 서명하여야 하며, 투자설명서를 교부받지 않고자 할 경우,「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」시행령 제132조에 의거 투자설명서 수령거부의사를 서면, 전화, 전신, 모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그밖에 금융위가 정하여 고시하는 방법으로 표시하여야 합니다.

투자설명서를 교부받지 않거나, 수령거부의사를  표시하지 않을 경우 청약에 참여할 수 없습니다.

**바. 청약증거금의 대체 , 반환 및 납입에 관한 사항**

일반투자자 청약증거금은 주금납입기일(2020년 07월 17일)에 주금납입금으로 대체하되, 청약증거금이 납입주금에 미달하여 주금납입일까지 당해 청약자로부터 그 미달 금액을 받지 못한 때에는 그 미달 금액에 해당하는 배정주식은 인수단 구성원이 총액인수계약서에서 정하는 바에 따라 자기계산으로 인수하며, 초과 청약증거금이 있는 경우에는 이를 주금납입기일인(2020년 07월 17일)에 환불합니다. 이 경우 청약증거금은 무이자로 합니다.

기관투자자는 금번 공모에 있어 청약증거금이 면제되는 바, 청약하여 배정받은 물량의 100%에 해당하는 금액을 납입일인 2020년 07월 17일 08:00~13:00(한국시간 기준) 사이에  당해 청약을 접수한 공동대표주관회사 및 공동주관회사에 납입하여야 하며, 동 납입 금액은 주금납입기일(2020년 07월 17일)에 주금납입금으로 대체됩니다.

※ 금번 공모시 국내 및 해외 기관투자자를 대상으로 한 청약수수료는 없습니다.

한편, 동 납입금액이 기관투자자가 청약하여 배정받는 주식의 납입금액에 미달할 경우에는 대표주관회사는 그 미달금액에 해당하는 주식을 총액인수계약서에서 정하는 바에 따라 자기계산으로 인수합니다.

대표주관회사 및 인수회사는 각 청약자의 주금납입금을 납입기일(2020년 07월 17일)에 발행회사가 지정한 주금납입처(하나은행 영업2부)에 납입합니다.

### 사. 주식 전자등록에 관한 사항

「주식・사채 등의 전자등록에 관한 법률」(이하 '전자증권법')이 2019년 9월 16일 시행됨에 상장법인의 상장 주식에 대한 실물 주권 발행이 금지됩니다. 이에 당사는 금번 공모로 발행하는 주식의 실물 주권을 발행하는 대신 전자등록기관에 주식의 권리를 전자등록하는 방법으로 주식을 발행할 예정입니다.

따라서 주금을 납입한 청약자 또는 인수인은 계좌관리기관 또는 전자등록기관에 전자등록계좌를 개설하여야 하며, 해당 계좌에 주식이 전자등록되는 방법으로 주식이 발행될 예정입니다.「전자증권법」제35조에 따라 전자등록계좌부에 전자등록된 자는 해당 주식에 대하여 전자등록된 권리를 적법하게 가지는 것으로 추정됩니다.

### 아. 기타의 사항

(1) 신주인수권증서에 관한 사항

금번 유가증권시장 상장공모는 기존 주주의 신주인수권을 배제한 일반공모 증자방식이므로 신주인수권증서를 발행하지 않습니다.

(2) 전자등록된 주식 양도의 효력에 관한 사항

「전자증권법」제35조 제2항에 따라 전자등록주식은 계좌간 대체에 대한 전자등록을 하여야 그 효력이 발생합니다.

(3) 인수인의 정보이용 제한 및 비밀유지

대표주관회사인 미래에셋대우㈜ 및 공동주관회사인 신한금융투자㈜, 인수회사인 SK증권㈜는 총액인수계약의 이행과 관련하여 입수한 정보 등을 제3자에게 누설하거나 발행회사의 경영개선 이외의 목적에 이용하여서는 아니됩니다.

(4) 한국거래소 상장예비심사신청 승인에 관한 사항

당사는 부동산개발사업에 대한 투자비율이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 위탁관리부동산투자회사(비개발 위탁관리부동산투자회사)로 2018년 12월 20일 개정되고 2019년 1월 1일부터 시행된 유가증권시장 상장규정 개정에 의하여 공모 상장을 위한 상장예비심사가 면제되었습니다.

| |
|---|
| [유가증권시장 상장규정]<br><br>제124조(상장예비심사)<br>① 부동산투자회사주권의 신규상장신청인은 제127조에 따라 신규상장을 신청하기 전에 세칙으로 정하는 상장예비심사신청서와 첨부서류를 거래소에 제출하여 상장예비심사를 받아야 한다. 다만, 신규상장신청인이 「부동산투자회사법」 제2조제1호나목 및 다목에 따른 부동산투자회사(이하 "위탁관리 부동산투자회사"라 한다) 중 부동산개발사업에 대한 투자비율이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사(이하 "비개발 위탁관리 부동산투자회사"라 한다)에 해당하지 않는 경우에 한한다. |

(5) 주권의 매매개시일

주권의 신규상장 및 매매개시일은 아직 확정되지 않았으며, 향후 일정이 확정되는 대로 한국거래소 시장 공시시스템을 통하여 안내할 예정입니다.

## 5. 인수에 관한 사항

### 가. 인수방법에 관한 사항

| 인 수 인 | | 인수주식의 종류 및 수 | 인수금액 | 인수조건 |
|---|---|---|---|---|
| 명 칭 | 주 소 | | | |
| 미래에셋대우㈜ | 서울시 중구 을지로5길 26 | 보통주 9,400,000주 | 47,000,000,000원 | 총액인수 |
| 신한금융투자㈜ | 서울시 영등포구 여의대로 70 | 보통주 3,000,000주 | 15,000,000,000원 | 총액인수 |
| SK증권㈜ | 서울시 영등포구 국제금융로8길 31 | 보통주 2,000,000주 | 10,000,000,000원 | 총액인수 |

주1) 인수금액은 공모가액인 5,000원 기준으로 계산한 금액입니다.
주2) 유가증권시장 상장 공모에는 별도의 초과배정옵션 계약을 체결하지 않았으므로 추가로 발행되는 주식 및 별도의 인수수수료는 없습니다.

## 나. 인수대가에 관한 사항

| 구분 | 인수인 | 금액 | 비율 |
|---|---|---|---|
| 인수수수료 (총 공모금액의 1.5%) | 미래에셋대우㈜ | 705,000,000원 | 65.28% |
| | 신한금융투자㈜ | 225,000,000원 | 20.83% |
| | SK증권㈜ | 150,000,000원 | 13.89% |
| | 합 계 | 1,080,000,000 | 100.00% |

주1) 공모가액인 5,000원을 기준으로 계산된 금액입니다.
주2) 인수수수료 산정과 관련하여 "「제2부 집합투자기구에 관한 사항」 - 13. 보수 및 수수료에 관한 사항 - 나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용"을 참고하시기 바랍니다.

(1) 총액인수계약에 근거한 기본 인수수수료로 총 공모금액의 1.5%입니다.
(2) 이와 별도로 발행회사는 모집총액의 총 0.5% 범위 내에서 공모가액이 주금납입기일에 본 주식의 납입이 완료되는 것을 전제로 (i) 공모금액의0.1%에 해당하는 금액과 (ii) 수요예측을 실시한 결과 수요예측 경쟁률이 5:1을 넘을 경우 공모금액의 0.4%에 해당하는 금액을 합산한 금액을 대표주관 성과수수료로 별도 지급할 수 있습니다.

상기 인수수수료는 당사의 공모가액인 5,000원을 기준으로 대표주관회사 성과수수료를 고려하지 않은 기본 인수수수료 금액이며, 기본 인수수수료 외에 대표주관회사 성과수수료 등이 모두 지급되는 경우 총 인수수수료는 공모가액 5,000원 기준 1,440

,000,000원(총 공모금액의 2%) 입니다.

## 다. 기타의 사항

(1) 회사와 인수인 간 특약사항

당사는 금번 공모와 관련하여 대표주관회사인 미래에셋대우㈜ 및 공동주관회사인 신한금융투자㈜, 인수회사인 SK증권㈜와 체결한 총액인수계약 체결일로부터 유가증권시장 상장 후 6개월까지 대표주관회사의 사전 서면 동의 없이는 주식 또는 전환사채 등 주식과 연결된 증권을 발행하거나 직・간접적으로 매수 또는 매도를 하지 않습니다.

(2) 일반청약자의 환매청구권

금번 공모에서는「증권인수업무 등에 관한 규정」의 일반청약자에게 공모주식을 인수회사에 매도할 수 있는 권리(환매청구권)가 부여되지 않습니다.

[증권인수업무 등에 관한 규정]

제10조의3(환매청구권)
① 기업공개(국내외 동시상장공모를 위한 기업공개는 제외한다)를 위한 주식의 인수회사는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 일반청약자에게 공모주식을 인수회사에 매도할 수 있는 권리(이하 "환매청구권"이라 한다)를 부여하고 일반청약자가 환매청구권을 행사하는 경우 증권시장 밖에서 이를 매수하여야 한다. 다만, 일반청약자가 해당 주식을 매도 하거나 배정받은 계좌에서 인출하는 경우 또는 타인으로부터 양도받은 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 공모예정금액(공모가격에 공모예정주식수를 곱한 금액)이50억원 이상이고, 공모가격을 제5조제1항제1호의 방법으로 정하는 경우
2. 제5조제1항제2호 단서에 따라 창업투자회사등을 수요예측등에 참여시킨 경우
3. 금융감독원의 「기업공시서식 작성기준」에 따른 공모가격 산정근거를 증권신고서에 기재하지 않은 경우
4. 한국거래소의 「코스닥시장 상장규정」제2조제31항제2호에 따른 기술성장기업의 상장을 위하여 주식을 인수하는 경우 <개정 2018. 4. 19>
5. 한국거래소의 「코스닥시장 상장규정」제6조제1항제6호나목의 요건을 충족하는 기업(이하 "이익미실현 기업"이라 한다)의 상장을 위하여 주식을 인수하는 경우
② 인수회사가 일반청약자에게 제1항의 환매청구권을 부여하는 경우 다음 각 호의 요건

을 모두 충족하여야 한다.
1. 환매청구권 행사가능기간
가. 제1항제1호부터 제3호까지의 경우 : 상장일부터 1개월까지
나. 제1항제4호의 경우 : 상장일부터 6개월까지
다. 제1항제5호의 경우 : 상장일부터 3개월까지
2. 인수회사의 매수가격 : 공모가격의 90%이상. 다만, 일반 청약자가 환매청구권을 행사한 날 직전 매매거래일의 주가지수가 상장일 직전 매매거래일의 주가지수에 비하여 10%를 초과하여 하락한 경우에는 다음 산식에 의하여 산출한 조정가격 이상. 이 경우, 주가지수는 한국거래소가 발표하는 코스피지수, 코스닥지수 또는 발행회사가 속한 산업별주가지수 중 대표주관회사가 정한 주가지수를 말한다.
조정가격 = 공모가격의 90% × [1.1 + (일반 청약자가 환매청구권을 행사한 날 직전 매매거래일의 주가지수 - 상장일 직전 매매거래일의 주가지수) ÷ 상장일 직전 매매거래일의 주가지수]

(3) 초과배정옵션

당사는 금번 공모에서 "초과배정 옵션 계약"을 체결하지 않았습니다.

(4) 기타 공모 관련 서비스 내역

당사는 금번 유가증권시장 상장을 위한 공모와 관련하여 인수인이 아닌 자로부터 인수회사 탐색 중개, 모집 또는 매출의 주선, 공모가격 또는 공모조건에 대한 컨설팅, 증권신고서 작성 등과 관련한 서비스를 제공받은 사실이 없습니다.

(5) 최대주주 등의 지분에 대한 의무보유

당사의 최대주주 및 상장예정일 전 1년이내에 사모로 발행한 주식을 소유한 주주(그로부터 취득한 자를 포함)는 「유가증권시장 상장규정」 제124조 제2~3항에 따라 신규 상장신청 시 제출할 계속보유확약서 및 대표주관회사인 미래에셋대우㈜와 체결한 보호예수 약정서에 의거하여, 발행일(2020년 3월 24일)로부터 1년간 기 발행주식 주식의 100%인 5,700,000주 전부를 한국예탁결제원에 보관합니다.

| 관계 | 주주명 | 주식의 종류 | 발행일 | 신고서 제출일 현재 주식수 | 의무보호예수 주식수 | 보호예수 기간 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 최대주주 | 파인밸류IPO1호전문투자형사모증권투자 | 보통주 | 2020. 3. 24 | 1,800,000주 | 1,800,000주 | 2020년 3월 24일 |

| 관계 | 주주명 | 주식의 종류 | 발행일 | 신고서 제출일 현재 주식수 | 의무보호예수 주식수 | 보호예수 기간 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 신탁 | | | | | 로부터 1년 |
| 타인 | 미래에셋부동산인프라혼합자산모투자신탁 | 보통주 | 2020. 3. 24 | 1,000,000주 | 1,000,000주 | 2020년 3월 24일 로부터 1년 |
| 타인 | 연초생산안정화재단 | 보통주 | 2020. 3. 24 | 1,000,000주 | 1,000,000주 | 2020년 3월 24일 로부터 1년 |
| 타인 | 하나캐피탈㈜ | 보통주 | 2020. 3. 24 | 800,000주 | 800,000주 | 2020년 3월 24일 로부터 1년 |
| 타인 | ㈜비엔케이투자증권 | 보통주 | 2020. 3. 24 | 400,000주 | 400,000주 | 2020년 3월 24일 로부터 1년 |
| 타인 | 미래에셋대우㈜ | 보통주 | 2020. 3. 24 | 300,000주 | 300,000주 | 2020년 3월 24일 로부터 1년 |
| 타인 | 타이거 5-13 전문투자형사모투자신탁 | 보통주 | 2020. 3. 24 | 20,000주 | 20,000주 | 2020년 3월 24일 로부터 1년 |
| 타인 | 타이거 BALANCE 3 전문투자형사모투자신탁 | 보통주 | 2020. 3. 24 | 20,000주 | 20,000주 | 2020년 3월 24일 로부터 1년 |
| 타인 | 타이거 5-14 전문투자형사모투자신탁 | 보통주 | 2020. 3. 24 | 20,000주 | 20,000주 | 2020년 3월 24일 로부터 1년 |
| 타인 | 타이거 CLASSIC 4 전문투자형사모투자신탁 | 보통주 | 2020. 3. 24 | 20,000주 | 20,000주 | 2020년 3월 24일 로부터 1년 |
| 타인 | 타이거 5 Combo 전문투자형 사모투자신탁 1호 | 보통주 | 2020. 3. 24 | 80,000주 | 80,000주 | 2020년 3월 24일 로부터 1년 |
| 타인 | 타이거STAR 1 전문투자형 사모투자신탁1호 | 보통주 | 2020. 3. 24 | 20,000주 | 20,000주 | 2020년 3월 24일 로부터 1년 |
| 타인 | 타이거 5-02 전문투자형 사모투자신탁 | 보통주 | 2020. 3. 24 | 80,000주 | 80,000주 | 2020년 3월 24일 로부터 1년 |
| 타인 | 타이거 5-12 전문투자형 사모투자신탁 | 보통주 | 2020. 3. 24 | 60,000주 | 60,000주 | 2020년 3월 24일 로부터 1년 |
| 타인 | 타이거 GEAR UP 12 전문투자형 사모투자신탁 | 보통주 | 2020. 3. 24 | 40,000주 | 40,000주 | 2020년 3월 24일 로부터 1년 |
| 타인 | 타이거 NEW 2 전문투자형 사모투자신탁 | 보통주 | 2020. 3. 24 | 40,000주 | 40,000주 | 2020년 3월 24일 로부터 1년 |
| 합계 | | | | 5,700,000주 | 5,700,000주 | - |

주) 상기 주주 중 투자신탁의 경우, 각 투자신탁의 해당 신탁업자가 실제 계약의 당사자임.

2019년 12월 12일 발기설립시 참여한 ㈜메이트플러스가 보유한 주식 300,000주는 2020년 4월 28일에 모두 감자하였습니다.

최대주주 및 의무보유 대상 주식을 소유한 주주는 유가증권시장 상장법인의 경쟁력 향상이나 지배구조의 개선을 위한 기업인수, 합병 등 한국거래소가 필요하다고 인정하는 경우 이외에는 그 주식 등의 처분 등을 하지 않을 것입니다. 다만, 소유주식 등의 계좌간 대체・신규전자등록・신규전자등록변경 및 말소 등이 있는 경우 그 공시방법과 담보제공 등으로 의무보유가 불가능한 경우, 그 처리방법은 반드시 신규상장을 위한 주식의 인수의뢰를 받은 상장주선인인 미래에셋대우 주식회사와 협의하여 정하는 바에 따를 것입니다.

## 6. 상장 및 매매에 관한 사항

일반공모를 통하여 모집 될 당사의 주식은 2020년 07월 중 한국거래소 유가증권시장에 상장 신청 예정이고, 한국거래소의 승인을 득하여 신규 상장 상장되어 영속형으로 존속하며 지속적으로 거래됨을 원칙으로 합니다. 그러나 공모 후 상장 요건을 충족하더라도 심사 과정 등에서 상장이 미승인 될 수 있으며, 상장 후에도 전반적인 시장금리가 상승하거나 부동산 시장이 침체될 경우 상대적으로 투자 매력이 감소하여 주가가 하락하거나 시장참여자의 부족으로 인해 상장 후 시장에서의 거래가 예상보다 활발하지 않을 수 있습니다.

「부동산투자회사법」 제20조(주식의 상장 등)에 따르면, 부동산투자회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제390조 제1항에 따른 상장규정의 상장요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조의2 제4항 제1호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다고 규정되어 있습니다. 이에 당사는 금번 공모 이후 유가증권시장의 신규상장요건을 갖추게 된 때 지체 없이 상장을 추진할 예정입니다.

한편, 당사가 상장 요건을 갖추어 유가증권시장에 신규상장을 완료했다고 하더라도, 당사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장 후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액 기준 최근 사업연도 50억원 미만(단, 부동산개발사업이 총자산의 30%를 초과하지 않는 경우 30억원 미만)인 경우 관리종목지정, 2년 연속 50억원 미만(단, 부동산개발사업이 총자산의 30% 를 초과하지 않는 경우 30억원 미만)인 경우는 상장

폐지가 될 수 있습니다.

주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액기준은 신규상장일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니다. 이에 당사는 증권신고서 제출일 현재 부동산개발사업이 총자산의 30%를 초과하지 않으므로 2020년 7월 상장을 하는 경우 최초로 도래하는 2개 사업연도(2019년 12월 12일 ~ 2021년 05월 31일)의 매출액이 30억원 미만인 경우 2021년 5월 말 결산기(감사보고서 제출) 이후 관리종목에 편입될 수 있습니다.

[유가증권시장 상장규정 제127조 제2항 (부동산투자회사의 신규상장요건)]

| 상장요건 | 미래에셋맵스제1호<br>위탁관리부동산투자회사 | 충족여부 |
|---|---|---|
| 1. 국토교통부의 인가<br>부동산투자회사법 제9조의 규정에 의하여 국토교통부장관의 영업인가를 받았을 것 | 2020.2.25 영업인가 승인 | 충족 |
| 2. 기업규모<br>가, 자기자본 : 100억원 이상<br>나. 상장예정주식총수 : 100만주 이상 | -자기자본 : 증권신고서 제출일 현재 285억원<br>-상장예정주식수 : 20,100,000주 | 충족 |
| 3. 주식 분산<br>가. 모집 또는 매출한 주식수가 발행주식총수의 100분의25 이상 일 것<br>나. 주주수가 200명 이상일 것 | 공모 주식수: 14,400,000주 | 미충족<br>(공모후 충족 가능) |
| 4. 감사의견<br>최근3사업연도(1사업연도가1년 미만인 경우에는3년으로 한다)의 개별재무제표에 대한 감사인의 감사의견이 모두 적정일 것. 다만, 설립 후 3사업연도가 경과되지 않은 경우에는 경과된 사업연도의 개별재무제표로 하고, 설립 후 1사업연도가 경과되지 않은 경우에는 경과월분의 개별재무제표로 함. | 2020년 4월말 감사보고서:<br>적정의견 | 충족 |
| 5. 자본잠식<br>자본잠식이 없을 것(제1호에 따른 인가 또는 등록 후 3년이 경과하지 아니한 부동산투자회사인 경우에는 자본금의 100분의5를 초과하는 자본잠식이 없을 것). | 2020년 4월말 현재<br>자본잠식 없음 | 충족 |
| 6. 경영성과 | | |

| 상장요건 | 미래에셋맵스제1호<br>위탁관리부동산투자회사 | 충족여부 |
|---|---|---|
| 제1호의 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 3년이 경과된 비개발 위탁관리 부동산투자회사의 경우에는 다음 각 목의 요건을 모두 충족할 것. 다만, 최근 사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 한다.<br>가. 최근 사업연도의 매출액이 70억원 이상일 것<br>나. 최근 사업연도에 영업이익, 법인세비용차감전 계속사업이익과 당기순이익이 있고, 그중 적은 금액을 기준으로 다음의 어느 하나에 해당할 것<br>(1) 최근 사업연도의 이익액이 25억원 이상일 것<br>(2) 최근 사업연도의 자기자본이익률이 100분의5 이상일 것 | 해당사항 없음<br>(영업인가 후 3년 미경과) | 충족 |
| 7. 자산의 구성<br>상장신청일 현재 총자산 중 부동산의 비중이 100분의 70 이상일 것 | 상장신청일 기준(2020년 4월말 감사보고서)<br>- 총자산: 3,126억원<br>- 부동산자산: 2,931억원<br>- 비율: 약 94% | 충족 |
| 8. 주식양도의 제한 주식양도의 제한이 없을 것 | 해당사항 없음 | 충족 |
| 9. 소송 등 회사경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 소송 등의 분쟁사건이 없을 것 | 해당사항 없음 | 충족 |

주) 증권신고서 제출일 현재 당사는「유가증권 상장규정」상의 "주식분산요건"을 제외한 모든 요건을 충족하고 있습니다. 이에 당사는 금번 공모를 통해 "주식분산요건"을 충족시켜 최종적으로 상장신청 전까지「유가증권 상장규정」에서 요구하는 모든 조건이 충족될 것으로 예상됩니다.

[부동산투자회사의 관리종목 지정 및 상장폐지와 관련된 현행 규정]

| 구 분 | 관리종목 지정 | 상장 폐지 |
|---|---|---|
| 정기보고서 | 사업보고서, 반기보고서, 분기보고서의 법정기한내 미제출 | - 사업보고서 미제출로 관리종목 지정된 상태에서 해당 사업보고서를 법정 제출기한으로부터 10일 이내 미제출<br>- 분기,반기보고서의 미제출로 관리종목 지정된 상태에서 추가로 사업보고서, 분기,반기보고서를 법정 제출기한까지 미제출 |
| | - 최근 사업연도의 개별재무제표에 | |

| 구 분 | 관리종목 지정 | 상장 폐지 |
|---|---|---|
| 감사의견 | 대한 감사인의 감사의견이 감사범위 제한에 따른 한정인 경우<br>- 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토의견이 부적정 또는 의견거절인 경우 | - 최근 사업연도의 개별재무제표의 감사의견이 부적정 또는 의견거절<br>- 관리종목 지정 후 감사범위제한으로 인한 한정 |
| 자본잠식 | 자본잠식률 50% 이상 | 자본금 전액잠식 또는 2년 연속 자본잠식률 50% 이상 |
| 매출액 | 최근 사업연도 50억원 미만<br>(단, 부동산개발사업이 총자산의 30%를 초과하지 않는 경우 30억원 미만) | 매출액 미달로 관리종목 지정된 상태에서 최근 사업연도말 매출액 50억원 미만<br>(단, 부동산개발사업 투자비중이 30%를 초과하지 않는 경우 2년 연속 30억원 미만) |
| 주가 | 보통주 종가가 액면가 20% 미달 30일간 지속되는 경우. 다만, 그 30일 동안의 평균 상장시가총액이 5,000억원 이상인 경우에는 이 호를 적용하지 않는다. | 주가 미달로 관리종목 지정 후 90일 동안 액면가 20% 이상인 상태 10일 이상 계속 또는 30일 이상 요건을 충족하지 못할 경우 |
| 시가총액 | 50억 미만 30일간 지속 | 시가총액 미달로 관리종목 지정 후 90일 동안 50억원 이상인 상태 10일 이상 계속 또는 30일 이상 요건을 충족하지 못할 경우 |
| 해산 | 해당사항 없음 | 법률에 따른 해산사유 해당시 |
| 최종부도 등 | 해당사항 없음 | 발행한 어음/수표 최종부도 또는 은행과의 거래정지 |
| 주식양도 | 해당사항 없음 | 주식양도에 제한을 받는 경우 |
| 파산신청 등 | 회생절차개시신청 또는 파산신청시<br>(단, 파산신청의 경우 공익 실현과 투자자 보호 등을 고려하여 관리종목지정이 필요하지 않다고 거래소가 인정하는 경우는 제외) | 관리종목 지정 후 회생절차개시신청 기각, 회생절차개시결정 취소, 회생계획 불인가, 회생절차폐지의 결정 등이 있는 경우<br>(상장적격성 실질심사 대상) |
| 공시의무 | 1년간 불성실공시 누계벌점 15점 이상 | - 관리종목 지정 후 1년간 불성실공시 누계벌점 15점 이상 추가<br>- 고의, 중과실로 공시의무 위반<br>(상장적격성 실질심사 대상) |
| 자산구성 | 「부동산투자회사법」 제25조제1항<br>(기업구조조정부동산투자회사의 경우에는 같은 법 제49조의2제1항제1 | 관리종목 지정 후 1년 이내 해소하지 못하는 경우 |

| 구 분 | 관리종목 지정 | 상장 폐지 |
|---|---|---|
| | 호로 한다)에 따른 자산구성요건을 2분기 계속하여 미달 | |
| 배당요건 | 「부동산투자회사법」 제28조에 따른 배당요건에 미달 | 2사업연도 계속하여 배당요건에 미달한 경우 |
| 경영성과 | 비개발 위탁관리 부동산투자회사가 부동산개발사업에 대한 투자비율이 총자산의 100분의 30을 초과하도록 하는 결정을 한 경우로서 최근 사업연도의 매출액이 300억원 미만인 경우 | 경영성과 미달로 관리종목 지정 후 1년 이내 해소하지 못하는 경우 |
| 기타 | 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 거래소가 인정하는 경우 | - 상장 또는 상장폐지 심사 과정에서 제출한 서류에 투자자 보호와 관련하여 중요한 사항이 거짓으로 적혀있거나 빠진 사실이 발견된 경우<br>(상장적격성 실질 심사 대상)<br>- 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 상장폐지가 필요하다고 인정되는 경우<br>(상장적격성 실질심사 대상)<br>- 기타 아래 사유<br>(상장적격성 실질 심사 대상)<br><br>· 유상증자, 분할 등이 상장폐지를 회피하기 위한 것으로 인정되는 경우<br>· 해당 법인에 상당한 규모의 횡령·배임 등과 관련된 공시가 있거나 사실 등이 확인된 경우<br>· 국내회계기준을 중대하게 위반하여 재무제표를 작성한 사실이 확인되는 경우<br>· 주된 영업이 정지된 경우<br>· 자본잠식으로 제1항제3호의 상장폐지 사유에 해당된 보통주권 상장법인이 사업보고서의 법정 제출기한까지 세칙으로 정하는 감사보고서를 제출하여 그 사유를 해소한 사실이 확인되는 경우<br>· 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 상장폐지가 필요하다고 인정되는 경우 |

# 제2부 집합투자기구에 관한 사항

## 1. 집합투자기구의 명칭

㈜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 1월 6일 | 자산관리위탁계약 체결 (미래에셋자산운용㈜) |
| | 일반사무관리위탁계약 체결 (신한아이타스㈜) |
| | 자산보관위탁계약 체결 (㈜국민은행) |
| 2020년 2월 25일 | 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 승인 |
| 2020년 2월 26일 | 대표주관회사 계약 체결 (미래에셋대우㈜) |
| 2020년 3월 24일 | 1차 유상증자(보통주식 5,700,000주 증자, 증자 후 자본금 60억원) |
| 2020년 3월 24일 | 광교 센트럴푸르지오시티 상업시설 취득 |
| 2020년 4월 28일 | 회사 발기설립금 유상감자(보통주식 300,000주 감자, 감자 후 자본금 57억원) |

### 나. 회사의 본점 소재지 및 그 변경

| 본점소재지 | 변경사항 |
|---|---|
| 서울특별시 종로구 종로33, Tower1, 12층(청진동, 그랑서울) | 해당사항 없음 |

### 다. 설립일자 및 존속기간

당사는 2019년12월12일「부동산투자회사법」제2조 제1호에 의거하여 설립된 위탁

관리부동산투자회사이며, 정관상 존립기간을 정하지 않은 영속형 부동산투자회사입니다. 다만 시장 상황 등 여건을 고려하여 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 존립기간 만료 전 청산할 수 있습니다.
당사 '정관 56조(해산)'의 회사의 해산 사유를 규정하고 있으며 해당 사유는 다음과 같습니다.

[정관]

제56조(해산)
회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.
1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

## 라. 주주 및 지분현황

| 관계 | 주주명 | 주식의 종류 | 신고서 제출일 현재 | | 매각제한 | | 매각 제한 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 주식수 | 지분율 | 주식수 | 지분율 | |
| 최대주주 | 파인밸류IPO1호전문투자형사모증권투자신탁 | 보통주 | 1,800,000주 | 31.58% | 1,800,000주 | 31.58% | 주2) |
| 타인 | 미래에셋부동산인프라혼합자산모투자신탁 | 보통주 | 1,000,000주 | 17.54% | 1,000,000주 | 17.54% | 주2) |
| 타인 | 연초생산안정화재단 | 보통주 | 1,000,000주 | 17.54% | 1,000,000주 | 17.54% | 주2) |
| 타인 | 하나캐피탈㈜ | 보통주 | 800,000주 | 14.04% | 800,000주 | 14.04% | 주2) |
| 타인 | ㈜비엔케이투자증권 | 보통주 | 400,000주 | 7.02% | 400,000주 | 7.02% | 주2) |
| 타인 | 미래에셋대우㈜ | 보통주 | 300,000주 | 5.26% | 300,000주 | 5.26% | 주2) |
| 타인 | 타이거 5-13 전문투자형사모투자신탁 | 보통주 | 20,000주 | 0.35% | 20,000주 | 0.35% | 주2) |
| 타인 | 타이거 BALANCE 3 전문투자형사모투자신탁 | 보통주 | 20,000주 | 0.35% | 20,000주 | 0.35% | 주2) |
| 타인 | 타이거 5-14 전문투자형사모투자신탁 | 보통주 | 20,000주 | 0.35% | 20,000주 | 0.35% | 주2) |
| 타인 | 타이거 CLASSIC 4 전문투자형사모투자신탁 | 보통주 | 20,000주 | 0.35% | 20,000주 | 0.35% | 주2) |

| 관계 | 주주명 | 주식의 종류 | 신고서 제출일 현재 | | 매각제한 | | 매각 제한 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 주식수 | 지분율 | 주식수 | 지분율 | |
| 타인 | 타이거 5 Combo 전문투자형 사모투자신탁1호 | 보통주 | 80,000주 | 1.40% | 80,000주 | 1.40% | 주2) |
| 타인 | 타이거STAR 1 전문투자형 사모투자신탁1호 | 보통주 | 20,000주 | 0.35% | 20,000주 | 0.35% | 주2) |
| 타인 | 타이거 5-02 전문투자형 사모투자신탁 | 보통주 | 80,000주 | 1.40% | 80,000주 | 1.40% | 주2) |
| 타인 | 타이거 5-12 전문투자형 사모투자신탁 | 보통주 | 60,000주 | 1.05% | 60,000주 | 1.05% | 주2) |
| 타인 | 타이거 GEAR UP 12 전문투자형 사모투자신탁 | 보통주 | 40,000주 | 0.70% | 40,000주 | 0.70% | 주2) |
| 타인 | 타이거 NEW 2 전문투자형 사모투자신탁 | 보통주 | 40,000주 | 0.70% | 40,000주 | 0.70% | 주2) |

주1) 유가증권시장 상장규정 제124조 제2항에 의거 신규상장신청인이 상장예정일 전 1년 이내에 사모로 발행한 주식을 소유한 주주(그로부터 취득한 자를 포함한다)는 그 주식을 발행일부터 1년간(단, 그 날이 상장일부터 6개월 이내인 경우에는 상장일부터 6개월이 되는 날까지) 보호예수해야 합니다.

주2) 증권신고서 제출일 현재 당사의 주주는 유가증권시장 상장규정에 따라 계속보유확약서에 의거하여, 2020년 3월 24일로부터 1년간 기 발행주식 주식의 100%인 5,700,000주 전부를 한국예탁결제원에 보관하고, 유가증권시장 상장법인의 경쟁력 향상이나 지배구조의 개선을 위한 기업인수, 합병 등 한국거래소가 필요하다고 인정하는 경우 이외에는 그 주식 등의 처분 등을 하지 않을 것입니다. 다만, 소유주식 등의 계좌간 대체・신규전자등록・신규전자등록변경 및 말소 등이 있는 경우 그 공시방법과 담보제공 등으로 의무보유가 불가능한 경우, 그 처리방법은 반드시 신규상장을 위한 주식의 인수의뢰를 받은 상장주선인인 미래에셋대우 주식회사와 협의하여 정하는 바에 따를 것입니다.

주3) 의무보호예수 주식수는 상장 후 발행주식 총수의 28.36%입니다.

주4) 「부동산투자회사법」 제15조에서는 최저자본금준비기간(영업인가일로부터 6개월)이후 주주 1인과 특별관계자가 합하여 발행주식총수의 50% 이상을 소유하지 못하도록 하고 있으며, 당사는 증권신고서 제출일 현재 관련 규정을 준수하고 있습니다.

주5) 상기 주주 중 투자신탁의 경우, 각 투자신탁의 해당 신탁업자가 실제 계약의 당사자입니다.

[부동산투자회사법]

제15조(주식의 분산)

① 주주 1인과 그 특별관계자는 최저자본금준비기간이 끝난 후(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가・허가 등이 있는 날부터 6개월이 지난 후)에는 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 100분의 50(이하 "1인당 주식소유한도"라 한다)을 초과하여 주식을 소유하지 못한다.

② 주주 1인과 그 특별관계자(이하 "동일인"이라 한다)가 제1항을 위반하여 부동산투자회사의 주식을 소유하게 된 경우 그 주식의 의결권 행사 범위는 1인당 주식소유한도로 제한된다.

③ 국토교통부장관은 제1항을 위반하여 동일인이 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 6개월 이내의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다.
④ 제3항에도 불구하고 국토교통부장관은 동일인이 현물출자로 인하여 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 현물출자에 따른 주식의 발행일부터 1년 이상 1년 6개월 이하의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다.

### 마. 상호의 변경

해당사항 없음

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

해당사항 없음

### 사. 회사가 합병등을 한 경우 그 내용

해당사항 없음

### 아. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화

해당사항 없음

### 자. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

| 시기 | 내용 |
|---|---|
| 2019년 11월 22일 | 광교 센트럴푸르지오시티 상업시설 매각 입찰 우선협상대상자 선정 |
| 2019년 12월 12일 | 회사 발기설립(자본금 3억원, 보통주식 300,000주) |
| 2020년 02월 25일 | 국토교통부 영업인가 승인 |
| 2020년 03월 31일 | 광교 센트럴푸르지오시티 상업시설 매매계약서 체결 |
| 2020년 03월 4일 | 광교 센트럴푸르지오시티 상업시설 임대차승계동의서 체결 |
| 2020년 03월 20일 | 광교 센트럴푸르지오시티 상업시설 변경 임대차계약서 체결 |
| 2020년 03월 24일 | 유상증자(285억원, 보통주식 5,700,000주 증자) |
| 2020년 03월 24일 | 광교 센트럴푸르지오시티 상업시설 취득 |
| 2020년 04월 28일 | 회사 발기설립금 유상감자(3억원, 보통주식 300,000주 감자) |

## 3. 집합투자기구의 신탁계약기간

| 위탁회사명 | | 업무범위 | 계약기간 |
|---|---|---|---|
| 자산관리 회사 | 미래에셋자산 운용㈜ | 가. 부동산의 취득· 관리· 개량 및 처분에 관한 업무<br>나. 부동산의 개발에 관한 업무<br>다. 부동산의 임대차에 관한 업무<br>라. 증권의 매매에 관한 업무<br>마. 금융기관에의 예치에 관한 업무<br>바. 지상권· 임차권등 부동산 사용에 관한 권리의 취득· 관리· 처분에 관한 업무<br>사. 부동산투자회사법 제29조에 따른 차입에 관한 업무<br>아. 자산관리에 관한 일반적인 업무 | 계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산종결등기일까지 |
| 일반사무 수탁회사 | 신한아이타스 ㈜ | 가. 발행주식의 명의개서에 관한 업무(단, 제1, 2호의 경우 주식을 전자등록하기 전의 경우에 한함)<br>나. 주식의 발행에 관한 업무<br>다. 주식 상장 관련 업무<br>라. 운영에 관한 업무<br>마. 계산에 관한 업무<br>바. 세무에 관한 업무<br>사. 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시, 국토교통부 보고 업무<br>아. 해산 및 청산 업무<br>자. 상기 업무에 대한 부수업무 | 계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산종결등기일까지 |
| 자산보관 기관 | ㈜국민은행 | 가. 부동산의 보관<br>나. 증권의 보관 및 관리<br>다. 현금의 보관 및 관리<br>라. 해산(청산)관련 업무 | 계약의 효력발생일로부터 청산 등기일까지 |

주1) 집합투자기구의 존속기간은 투자자가 투자하고자 하는 기간, 즉 일반적인 용어로 저축만기와 다를 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

주2) 법령 또는 신탁계약상 일정한 경우에는 강제로 해산(해지)되거나, 사전에 정한 절차에 따라 임의로 해지(해산)될 수 있습니다. 자세한 사항은 "「제5부 기타 투자자 보호를 위해 필요한 사항」 - 2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항"을 참고하시기 바랍니다.

## 4. 집합투자업자

미래에셋자산운용㈜은「부동산투자회사법」에 따른 당사의 적법한 자산관리회사로서 본 집합투자기구의 집합투자업자로서 투자운용업무를 수행하며 세부사항은 다음과 같습니다.

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 회사명 | 미래에셋자산운용 주식회사 |
| 영문명 | Mirae Asset Global Investments Co., LTD. |
| 대표자 | 김미섭, 서유석 |
| 본점 사업자등록번호 | 211-86-23290 |
| 본사 주소 | 서울시 종로구 종로33, Tower1 13층(청진동, 그랑서울) |
| 본사 전화번호 | 02-1577-1640 |
| 인터넷 홈페이지 주소 | http://investments.miraeasset.com |
| 결산월 | 12월 |
| 업종명 | 집합투자업, 투자일임업, 투자매매업, 투자자문업, 투자중개업 |
| 회사설립일 | 1997년 7월 18일 |
| 임직원수(명) | 454명 |

주) 자세한 사항은 "「제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항」 - 1. 집합투자업자에관한 사항"부분을 참조하시기 바랍니다.

## 5. 운용전문인력에 관한 사항

당사는 미래에셋자산운용㈜과 자산관리위탁계약을 맺고 있으며, 미래에셋자산운용㈜의 자산운용전문인력은 다음과 같습니다.

| 성 명 | 출생연도 | 최종학력(전공) | 주요경력 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 조성호 | 1983 | 건국대학교 석사<br>(부동산금융투자) | ㈜모두투어리츠<br>㈜하나자산신탁<br>미래에셋자산운용㈜ | 선임<br>매니저 |
| 윤정식 | 1984 | 한양대학교 학사<br>(건축공학) | 미래에셋자산운용㈜ | 매니저 |
| 고완규 | 1988 | 한양대학교 학사<br>(국제학) | 미래에셋자산운용㈜ | 매니저 |

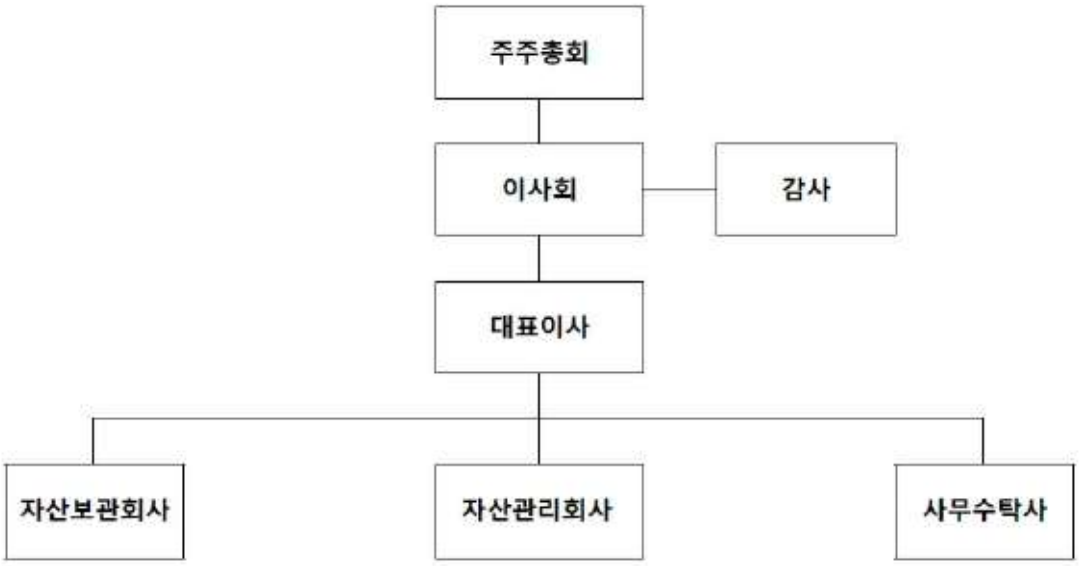
| 성 명 | 출생연도 | 최종학력(전공) | 주요경력 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 김준현 | 1990 | 인디애나주립대 학사 (Finance) | 미래에셋자산운용㈜ | 매니저 |
| 윤경백 | 1994 | 서강대학교 학사 (경제학) | 미래에셋자산운용㈜ | 매니저 |

주) 상기인력은 증권신고서 제출일 현재「부동산투자회사법」제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력에 해당됩니다.

# 6. 집합투자기구의 구조

## 가. 회사의 지배구조 현황

당사는 위탁관리부동산투자회사로서 상근직원을 둘 수 없는 명목상 회사입니다. 부동산투자회사는「부동산투자회사법」상 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두어야 하고 그 역할과 권한이「부동산투자회사법」 및 당사의 정관에 명시되어 있으며, 이러한 주주총회와 이사회의 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 이사회의 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.




지배구조현황

## 나. 이사회에 관한 사항

(1) 이사회 구성

| 직 책 | 성명(생년월일) | 주 요 경 력 |
|---|---|---|
| 대표이사 | 김호식(630112) | ㈜메이트플러스 |
| 이사 | 이준구(600527) | 법무사 이준구 사무소 |
| 이사 | 나은경(740415) | 법무사 이준구 사무소 |
| 감사 | 이윤실(751202) | 상지회계법인 |

(2) 이사회 권한

| 구분 | 세부내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 구성<br>소집 | 제 37 조 (이사회의 구성과 소집)<br>①이사회는 이사 전원으로 구성한다.<br>②이사회는 대표이사가 회의 개최일 7일 전까지 개최 일시, 장소 및 안건 등을 각 이사 및 감사에게 서면 통지하여 소집한다. 단, 위 기간은 회의 전에 이사 및 감사 전원의 동의를 얻어 단축하거나 생략할 수 있다.<br>③이사회의 의장은 대표이사로 한다. 다만, 대표이사가 불출석하거나 이사회의 의장직을 수행할 수 없는 경우 해당 이사회에 출석한 이사들의 과반수 찬성투표로 의장직을 수행할 이사를 정한다. | 정관<br>제37조 |
| | 이사회는 법률이나 이 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다 | |

| 구분 | 세부내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 결의<br>사항 | 1.부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항<br>2.회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항<br>3.차입 및 사채발행에 관한 사항<br>4.주주총회의 소집에 관한 사항<br>5.자산관리회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항<br>6.사무수탁회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항<br>7.판매회사와의 판매위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항<br>8.제13조에 따른 신주발행에 관한 사항<br>9.주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주 배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항<br>10.회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항<br>11.이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항<br>12.부투법 제30조 제2항 제2호에 해당하여 이사회의 승인을 요하는 부동산 매매거래<br>13.부동산 매매거래 외의 거래로서 부투법 제30조 제2항 제3호 및 동법 시행령 제34조 제1항 제1호에 해당하여 이사회의 승인을 요하는 거래<br>14.용역대금 3억 원 이상의 용역계약 체결<br>15.제50조 제6항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항<br>16.기타 회사의 경영에 관한 중요 사안 | 정관<br>제38조 |
| 결의<br>방법 | ①이사회의 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.<br>②이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 참석하지 아니하고 모든 이사가 음성을 동시에 송, 수신하는 통신수단에 의하여 결의할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.<br>③이사회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다. | 정관<br>제39조 |

## 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]<br><br>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 자산투자・운용 업무를 위탁하는 자산관리회사인 이사(이하 "법인이사"라 한다)와 감독이사를 정관으로 정하는 바에 따라 둘 수 있다. 이 경우 법인이사와 감독이사를 두는 부동산투자회사에는 제14조 및 제14조의2에 따른 이사와 감사를 두지 아니한다.
② 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 법인이사와 감독이사를 두는 경우에는 법인이사 1인과 감독이사 2명 이상을 선임하여야 한다.

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 시행일부터는 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 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) 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 시행일부터는 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(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 또는 일부의 양수
10.총자산 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, 부투법 등 관련 법령상 상법 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항

# 7. 집합투자기구의 투자목적

## 가. 회사의 투자목적

당사는「부동산투자회사법」에 의거하여 설립된 명목상 회사로서, 다수의 투자자들로부터 자금을 확보하여 부동산 등을 취득 및 투자하고, 취득 부동산 등의 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 투자수익을 제공하는 것을 목적으로 합니다. 일반 투자자는 소액으로 부동산투자회사의 주식을 취득함으로써 부동산에 직접 투자한 효과를 얻을 수 있고, 여러 부동산 등에 대한 분산투자를 통해 단일 부동산에 내재하고 있는 위험을 희석시키는 효과를 누리게 됩니다. 다만 당사가 추구하는 투자목적 또는 성과목표가 반드시 달성된다는 보장이 없다는 사실을 유의하시기 바랍니다.

## 나. 설립취지

당사는 다음과 같은 위탁관리부동산투자회사의 설립취지를 실현하고자 합니다.
(1) 부동산시장과 자본시장의 결합을 통한 자본시장의 다각화
(2) 부동산 시장의 투명화・선진화의 유도
(3) 부동산의 유동화, 증권화의 활성을 통한 부동산 경기회복
(4) 일반인에게 부동산 간접투자 기회 제공

## 다. 정관상 목적 사업

당사의 '정관 제2조(목적)'에 따른 사업 목적은 다음과 같습니다.

| |
|---|
| [정관]<br><br>제 2 조 (목적)<br>① 회사는 「부동산투자회사법」(이하 “ 부투법” 이라 한다) 제2조 제1호 나목의 위탁관리 부동산투자회사로서, 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.<br>1. 부동산<br>2. 부동산개발사업 |

| |
|---|
| 3. 지상권· 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리<br>4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권<br>5. 증권, 채권<br>6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)<br>② 회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 1에 해당하는 방법으로 투자・운용하여야 한다.<br>1. 취득, 개발, 개량 및 처분<br>2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차<br>3. 부투법이 정하는 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법이 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법이 정한 방법에 따른 대출, 예치 |

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

## 8. 집합투자기구의 투자대상

### 가. 투자대상

당사가 보유 중인 부동산은 경기도 수원시 영통구 이의동 1338번지에 위치한 광교 센트럴푸르지오시티 상업시설(롯데아울렛 광교점)입니다. 본건 부동산은 2.6만평 규모의 상업시설로서 임차인인 GS리테일과 책임임대차계약(2035년 9월 만기)이 체결되어 있습니다. 임차인은 전차인인 롯데쇼핑과 전대차계약(2035년 9월 만기)을 체결했으며, 증권신고서 제출일 현재 롯데아울렛 및 롯데시네마로 운영되고 있습니다.

당사는 2020년 3월 24일 1차 유상증자를 통해 본건 부동산의 인수를 완료하였으며, 금번 공모를 통해 조달된 자금으로 단기차입금을 상환할 계획입니다.

[광교 센트럴푸르지오시티 상업시설]

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 주소 | 경기도 수원시 영통구 도청로 10 (이의동 1338번지) |
| 준공년도 | 2015년8월 |
| 면적 | 판매시설 24,103.13평<br>문화집회시설 1,970.53평 |

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| | 합계 26,072.65평 (매입대상 기준) |
| 층 | B8층 ~ 17층 (매입대상 : B4층~5층) |
| 주차대수 | 자주식 2,467대 (매입대상 : 자주식 872대) |
| 전경 | <br>센트럴푸르지오시티 |

광교 센트럴푸르지오시티는 당사에서 투자한 상업시설(판매시설 및 문화집회시설)과 분양을 완료한 오피스텔로 구성되어 있습니다. 전체 건물 중 오피스텔 구분소유자를 구성원으로 하는 '광교 센트럴푸르지오시티 관리단대표회'(이하 "오피스텔 관리단")가 오피스텔 부분을 관리하고 당사는 본건 건물(판매시설, 문화 및 집회시설)을 관리하며, 각자 해당 부분에 대한 관리비용을 부담하되, 전체 건물의 관리와 관련한 지출은 오피스텔 관리단과 당사가 별도로 정산합니다.

본건 부동산의 시장가치 평가를 위해 ㈜태평양감정평가법인을 선정하여 감정평가금액을 아래와 같이 산출하였습니다.

[감정평가 내역]

| 소재지 | 경기도 수원시 영통구 이의동 1338 내 상업시설 | | | | | 감정 평가액 (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) ㈜태평양감정평가법인 감정평가 기준시점 : 2019.11.28
주2) 감정평가목적 : 일반거래

당사는 금번 공모전 취득 부동산의 시장가치 평가를 위해 ㈜태평양감정평가법인에 감정평가를 재의뢰하였으며 감정평가금액을 아래와 같이 산출하였습니다.

[감정평가 내역]

| 소재지 | 경기도 수원시 영통구 이의동 1338 내 상업시설 | | | | | 감정 평가액 (백만원) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 층 | 용도 | 건물면적 | | | 대지면적 | |
| 지하4층 ~지상5층 | 상업 시설 | 판매시설 | 문화 및 집회시설 | 연면적 | 8,087.99㎡ | 298,763 |
| | | 76,679.76㎡ | 6,510.83㎡ | 86,190.59㎡ | | |

주1) ㈜태평양감정평가법인 감정평가 기준시점 : 2020.05.27
주2) 감정평가목적 : 일반거래(시가참고)

## 나. 투자대상 상세개요

(1) 입지분석

(가) 위치 및 교통

본건 부동산은 '판교-분당-광교'로 이어지는 수도권 남부 핵심 교통축에 위치하여 서울 도심 및 강남권역과 접근성이 용이합니다. 광교신도시는 수원 구도심 및 수지, 분당 등 인접 주거밀집지역으로부터 약 160만명 규모의 배후수요를 확보하고 있습니다.

[광역입지분석] [협역입지분석]

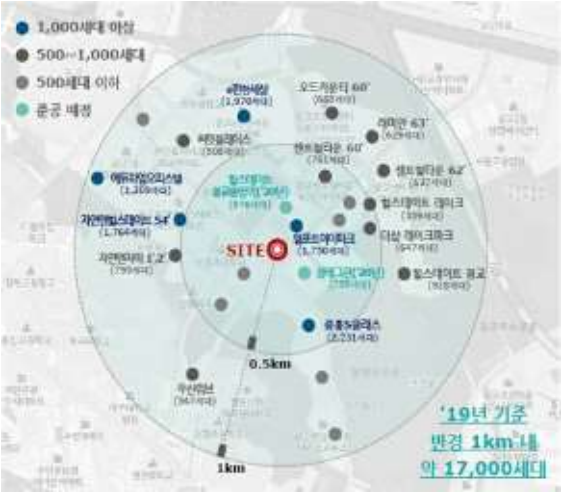
입지분석

(나) 자산 주변현황

본건 부동산이 속한 광교신도시는 자조적 경제기반이 구축된 신도시로 국내 최대 기업인 삼성전자 수원사업장, 광교 테크노벨리, 법조타운 등 대규모 업무시설과 다수의 대학캠퍼스가 인접해 있습니다. 반경 1km 이내 1.7만 세대가 거주하고 약 1,600세대의 2020년도 추가 공급이 예정되어 있습니다.

[주변 현황]

주변현황1




주변현황2

(다) 자산 주변 인문환경 현황

본건 부동산이 위치한 수원시 영통구의 2018년 12월 기준 인구수는 356,112명, 가구수는 139,699세대로 2016년 이래로 지속적으로 증가추세에 있으며, 이러한 추세는 광교택지개발사업의 준공과 더불어 당분간 지속될 전망 입니다. 또한 인접한 수원시와 용인시의 인구 수는 각각 약 120만, 104만명으로 경기도 주요 도시 중 가장 많은 인구 수를 보유하고 있습니다.

[수원시 영통구 인구 현황(2019년12월 기준)]

| 구분 | 세대수(가구) | 전년대비 증감(%) | 인구수(명) | 전년대비 증감(%) | 세대당 인구(명) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2016년 | 127,598 | 2.56% | 340,654명 | 1.57% | 2.67명 |
| 2017년 | 133,633 | 4.75% | 349,836명 | 2.70% | 2.62명 |
| 2018년 | 139,699 | 4.52% | 356,112명 | 1.79% | 2.55명 |
| 2019년 | 146,641 | 4.73% | 376,083명 | 5.31% | 2.56명 |

출처: 수원시청 홈페이지(www.suwon.go.kr)

(라) 자산 주변 경쟁시설 현황

본건 부동산 인근 경쟁 대형 상업시설로는 최근 신규 오픈한 롯데몰 수지점과 갤러리아 광교점이 있고 인근 상업시설로는 아브뉴프랑 광교점, 앨리웨이 및 월드스퀘어 등이 있습니다. 본 자산의 경우 인근 대형 상업시설과 타켓수요 및 운영전략이 상이하여 중첩수요가 최소화 될 것으로 예상되며, 인근 상업시설은 대부분이 근린생활시설 위주의 실외형 스트릿몰로 구성되어 있고 분양형 상업시설의 비중이 높아 체계적 관리 및 운영이 미흡한 상태입니다.

[자산 주변 경쟁시설 현황]

경쟁시설현황1

경쟁시설현황2

[인근 경쟁시설 수요 및 전략 차이]

수요 및 전략

(2) 산업 및 수요 공급 분석

(가) 국내아울렛시장 현황 분석

국내 아울렛 시장의 2018년 매출은 약 17.2조원으로 2011년부터 7년간 연평균 11.8%의 높은 성장률을 기록하고 있습니다. 2018년 수도권의 주요 백화점 매출은 역성정한 반면 아울렛은 전년 대비 성장하였습니다.

[국내 아울렛 시장 규모 및 점유율의 추이 및 전망(2011-2020)]

점유율 추이 및 전망

출처: Deloitte 광교센트럴푸르지오시티 상업시설 Information Memorandum

국내 리테일 산업은 전통적인 고밀도 백화점 및 마트 영업에서 벗어나 서구형 복합쇼핑몰 및 아울렛 등으로 포맷이 다변화되고 있습니다. 소비 트렌드 변화에 따라 체험형 공간, 특화 컨셉 등을 제공할 수 있는 프리미엄 아울렛 및 도심형 아울렛이 새로운 유통채널로 급부상하고 있습니다.

[국내 리테일 시장 발전사]

리테일 시장 발전사

출처: KB금융지주 경영연구소

(나) 주요 수요현황 분석

본건 부동산과 인접한 수원시와 용인시의 경제활동 인구는 각각 약 66만명, 51만명으로 경기도 내 가장 높은 수준이며, 인접 수원시, 용인시, 성남시, 화성시의 경제활동 인구 수 총합은 210만명으로 근거리에 대규모 경제활동인구를 확보하고 있습니다.

또한, 본건 부동산이 속한 영통구 경제 현황을 볼 때 전문· 과학· 기술 서비스업 및 제조업 종사자의 거주 수요가 풍부합니다. 인근에 국내 최대 기업인 삼성전자의 수원 디지털시티 외 기흥반도체 사업소 및 삼성화성캠퍼스 등 약 12.5만명 규모의 상주인구가 있으며 광교테크노벨리(6천명), 법조타운(9천명), CJ블로썸(3천명) 등 업무시설을 바탕으로 자족 경제기반을 구축하고 있습니다.

[인근 주요 업무시설 공급현황 및 예상수요]

공급현황 및 예상수요

(다) 국내아울렛시장 공급현황 분석

유통 대형 3사(롯데쇼핑, 현대백화점 및 신세계)를 중심으로 기존 백화점에서 벗어나 프리미엄 아울렛 및 도심형 아울렛 위주로 사업을 확장하는 추세입니다. 백화점보다는 쇼핑몰과 아울렛 개점으로 체험형 공간, 특화형 컨셉 등 새로운 형태의 오프라인 매장 공급이 증가될 전망 입니다.

[아울렛 공급(예정)]

| 연도 | 유통사 | 점포명 | 위치 |
|---|---|---|---|
| 2019년 | 원신 | W몰 아울렛 세종점 | 세종시 |
| | 이랜드 | NC아울렛 청주점 | 충북 청주시 |
| 2020년 | 현대 | 현대 프리미엄아울렛 남양주점 | 경기도 남양주 |
| | 현대 | 현대 프리미엄아울렛 대전점 | 대전시 유성구 |
| 2021년 | 롯데 | 롯데아울렛 의왕점 | 경기도 의왕시 |
| | 현대 | 현대 시티아울렛 동탄점 | 경기도 화성시 |
| 미정 | 롯데 | 롯데 프리미엄아울렛 양주점 | 경기도 양주시 |
| | 롯데 | 롯데 프리미엄아울렛 울산점 | 울산KTX복합환승센터 |

도심형 아울렛은 지역밀착형 도심 배후수요 및 실소비 중심으로 타 유통채널과 수요가 구분되어 중첩수요가 최소화될 것으로 예상됩니다.

[도심형 아울렛 주요 특징]

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 입지 | 대중교통이 편리한 도심지 / 지역 상권 |
| MD특성 | 이월상품, 중-중상급 브랜드 / 내수브랜드 중심 |
| 규모 | 33,000㎡ 내외 |
| 시장 특성 | 복합화 트렌드(앵커 유치 등), F&B강화 |
| 주요 점포 | 롯데아울렛 광교점<br>현대시티아울렛<br>롯데아울렛 서울역점 |

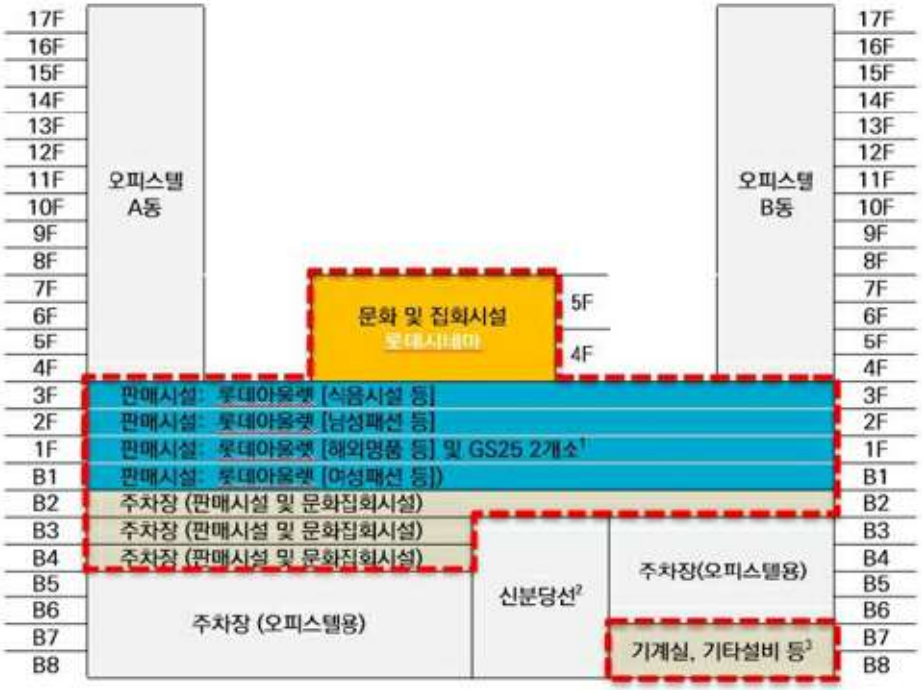
(3) 건축부문 구성도

본건 부동산은 집합건물인 광교 센트럴푸르지오시티 중 오피스텔 A동 및 B동을 제외한 판매시설 24,103평(롯데아울렛 및 GS25 2개소)과 문회 및 집회시설 1,970평(롯데시네마)로 구성되어 있으며 주차장 및 기타공용시설은 용도별 면적이 명확히 구분되어 있습니다.

| 구 분 | 판매시설 | 문화 및 집회 | 주차장 및 기타 공용 | 합 계 |
|---|---|---|---|---|
| 5층 | | 217.51 | 136.36 | 353.88 |
| 4층 | 23.59 | 780.16 | 10.79 | 814.53 |
| 3층 | 3,309.67 | | 442.52 | 3,752.19 |
| 2층 | 3,371.53 | | 386.72 | 3,758.25 |
| 1층 | 2,808.56 | 219.47 | 20.13 | 3,048.16 |
| B1 | 3,097.35 | | 772.08 | 3,869.43 |
| B2 | | | 4,356.60 | 4,356.60 |
| B3 | | | 2,678.13 | 2,678.13 |
| B4 | | | 2,693.60 | 2,693.60 |
| B7 | | | 14.64 | 14.64 |

| 구 분 | 판매시설 | 문화 및 집회 | 주차장 및 기타 공용 | 합 계 |
|---|---|---|---|---|
| B8 | | | 733.12 | 733.12 |
| 합계 | 12,610.71 | 1,217.14 | 12,244.70 | 26,072.54 |
| 롯데아울렛 소계 | | | | 24,103.02 |
| 롯데시네마 소계 | | | | 1,969.52 |

[층별 용도구분]

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| Stacking Plan |  <br>stacking plan |

(4) 임대차・전대차 계약현황

본건 부동산의 임대료는 GS리테일(임차인)의 고정 임대료로써 롯데쇼핑(전차인)의 매출 연동 전대료와는 독립적으로 수취하게 됩니다. 과거 4년간(2015~2018) 롯데쇼핑의 전대료는 매출 성장을 바탕으로 GS리테일이 임대인에게 지출하는 임대료를 상회하고 있습니다.

(가) 임대차계약

임차인 GS리테일은 편의점, 슈퍼마켓 및 부동산임대업을 영위하는 연 매출 8.4조원 규모의 종합유통 대기업으로 신용등급AA(안정적)[한국신용평가/한국기업평가 2019.07]이며 임대차계약 주요내용은 다음과 같습니다.

[임대차계약 주요내용]

| 구 분 | 내 용 |
|---|---|
| 임대인 | ㈜미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 |
| 임차인 | ㈜지에스리테일 |
| 임대차목적물 | 6,510.83㎡ (26,072.65평) |
| 계약기간 | 2015.09.04. ~ 2035.09.03. (20년) |
| 임대차보증금 | 500억원 |
| 임대료 | [공제전 연차임]<br>(i) 계약승계일(주1)부터 2020년 9월 3일까지 적용되는 공제전 연차임 : 10,756,302,780원<br>(ii) 2020년 9월 4일 및 그 이후 매년 9월 4일마다 그 전년도의 공제 전 연차임 : 10,756,302,780원에서 2.0% 인상한 금액<br>(iii) 2030년 9월 4일 부터는 매년 9월 4일마다 그 전년도의 공제전 연차임에서 1.0% 인상한 금액을 각 그 당해 년도의 공제전 연차임으로 함<br><br>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<br>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) |

| 구 분 | 내 용 |
|---|---|
| | 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 판단하여 승인하는 자이어야 함

(나) 전대차계약

전차인 롯데쇼핑은 연 매출 10.0조원 규모의 국내 백화점 시장점유율 1위 업체로 신용등급AA(부정적)[한국기업평가 2020.04]/신용등급AA(안정적)[한국신용평가 2020.04]은 이며, 전대차계약 주요내용은 아래와 같습니다.

[전대차계약 주요내용]

| 구 분 | 내 용 |
|---|---|
| 전대인 | ㈜지에스리테일 |
| 전차인 | 롯데쇼핑㈜ |
| 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)<br>월 고정차임(A) : 541,667천원/월(VAT별도)<br>월 변동차임(B) : 차임산정 기준 매출액 X 3.2% (VAT별도) |
| | 전차인 부담 : 정상적인 사용 , 수익 및 유지 , 관리에 필요한 통상적인 제비용, 환경개선부담금, 교통유발부담금, 도 |

| 구 분 | 내 용 |
|---|---|
| 관리비 및 제세공과금 | 로점용료 등 행정부담금(전대차 목적의 소유자 또는 전대인 명의로 부과될 경우 전차인이 이를 대납)<br>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) |

[차임선정 기준 매출실적]

(단위: 백만원)

| 연도별 매출액 | 2015년 | 2016년 | 2017년 | 2018년 | 2019년 | 2020년 1분기 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 합 계 | 50,308 | 129,444 | 141,808 | 149,543 | 134,574 | 20,045 |

## 다. 투자제한

(1) 자산의 투자・운용에 관한 일반원칙

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

관련된 규정 및 당사 정관에 기재된 사항은 다음과 같습니다.

[정관]

제 2 조 (목적)
① 회사는 「부동산투자회사법」(이하 “ 부투법” 이라 한다) 제2조 제1호 나목의 위탁관리 부동산투자회사로서, 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 법령

에 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
②제1항에도 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 상장한 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
③회사가 제12조에 따라 상장한 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.
④회사는 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 자

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

제30조(거래의 제한)
① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조제1항 각 호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주(이하 "주요주주"라 한다) 및 그 특별관계자
② 제1항에도 불구하고 부동산투자회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다. 1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
2. 이사회의 승인 및 주주총회의 승인(제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 아닌 경우에는 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 말한다)을 받은 부동산 매매거래
3. 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래
③ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 제2항제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체가 추천하는 둘 이상의 감정평가법인등으로부터 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 부동산투자회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다.
④ 제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제20조(위탁관리 부동산투자회사의 거래 제한의 예외) 법 제22조의2제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 말한다.
1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
2. 위탁관리 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
3. 제15조제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
4. 위탁관리 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
5. 법 제20조의2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식은 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 위탁관리 부동산투자회사 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

제34조(부동산투자회사의 거래 제한의 예외) ① 법 제30조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 거래를 말한다.
1. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래

| |
|---|
| 2. 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래.<br>다만, 법 제30조제1항제1호에 해당하는 자와의 거래는 제외한다.<br>3. 부동산투자회사의 합병・해산・분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래<br>4. 삭제 |

(2) 부동산에 대한 투자 및 운용

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

| |
|---|
| [정관]<br><br>제 42 조 (자산의 투자· 운용)<br>①회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자・운용하여야 한다.<br>1.부동산<br>2.부동산개발사업<br>3.지상권・임차권 등 부동산 사용에 관한 권리<br>4.신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권<br>5.증권, 채권<br>6.현금(금융기관의 예금을 포함한다)<br><br>②회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 1에 해당하는 방법으로 투자・운용하여야 한다.<br>1.취득, 개발, 개량 및 처분<br>2.관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차<br>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]<br><br>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.<br>1. 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지・건축물 등을 분양하는 경우<br>2. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우<br>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.<br>③ 부동산투자회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서(實査報告書)를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.<br><br>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.<br>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.<br>1. 설립할 때 납입된 주금(株金)<br>2. 신주발행으로 조성한 자금<br>3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금<br>③ 제1항에 따른 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 대통령령으로 정한다. |
| [부동산투자회사법 시행령]<br><br>제26조(부동산의 처분에 대한 제한 등) ① 법 제24조제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.<br>1. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택: 1년. 다만, 부동산투자회사가 미분양주택(「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.<br>2. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택이 아닌 부동산: 1년<br>3. 국외에 있는 부동산: 정관에서 정하는 기간<br>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 해당하는 투자금액을 포함한다.
가. 건축물의 개발사업과 관련하여 인접도로의 개설, 주차장 부지 확보 등 해당 건축물에 부속된 토지 및 정착물에 대한 투자금액
나. 부동산 개발을 위하여 설립되고 「법인세법」 제51조의2제1항제9호의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채에 한정한다)의 매입금액
다. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따라 설립된 사회기반시설투융자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채에 한정한다)의 매입금액
2. 부동산의 소유권 및 지상권・전세권・임차권 등 부동산 사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
3. 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
4. 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)으로 구성된 법인 또는 조합(법인 또는 조합이 설립 중인 경우를 포함한다)의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하기 위하여 투자한 모든 금액. 이 경우 총자산 대비 부동산 비율을 산정할 때에는 해당 지분증권의 매입을 위한 부동산투자회사 이사회 개최일 전일 현재(법인 또는 조합이 설립 중인 경우에는 설립 후 1분기가 경과한 시점을 말한다) 해당 법인 또는 조합의 대차대조표에 따르되, 해당 법인이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 시행령」 제3조제1항에 따른 지배회사에 해당하는 경우에는 종속회사가 보유한 부동산을 포함할 수 있도록 연결재무제표를 기준으로 한다.
5. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따라 사회기반시설의 관리운영권 또는 관리운영권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액
6. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권 또는 유료도로관리권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액

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

(3) 증권에 대한 투자 및 운용

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

1.특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
2.다른 회사와 합병하는 경우
3.다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
4.회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
5.회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 그 밖에 부투법 시행령으로 정하는 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 부투법 시행령 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

[정관]

제 44 조 (증권에 대한 투자)

①회사는 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 취득하여

서는 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 사회기반시설투융자회사의 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. 「주택저당채권유동화회사법」 및 「한국주택금융공사법」에 따라 발행되는 주택저당채

권담보부채권 및 주택저당증권
5. 회사가 다른 회사를 합병하거나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 계열회사로 편입(이하 이 조에서 "기업인수ㆍ합병"이라 한다)하기 위한 자금을 조달할 목적으로 회사 또는 그 다른 회사(이하 이 조에서 "인수ㆍ합병회사등"이라 한다)가 발행하는 증권(기업인수ㆍ합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 발행되는 증권에 투자하는 것을 내용으로 하는 정관에 따라 부동산투자회사가 취득하는 것에 한정한다)
6. 기업인수ㆍ합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 인수ㆍ합병회사등의 자산을 기초로 하여 「자산유동화에 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 사회기반시설투융자회사의 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

# 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

## 가. 투자전략

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 증권신고서 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 총인구 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㈜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 등

기타 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 메이트플러스에 시설관리 업무를 위탁하고 있습니다. 사업지별 특성 및 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 어느 하나의 자산의 매각손실이 예상되는 경우에는 다른 운용자산과 함께 매각 요청이 가능하도록 하여 안전성을 보강할 계획입니다.

## 나. 위험관리

당사의 위험관리가 반드시 달성된다는 보장은 없습니다. 위험관리는 증권신고서 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 규정 및 절차에 따라 해당 내용은 공시될 예정입니다.

(1) 자산운용위험 관리계획

- 임대 공실 관련

당사가 투자한 부동산의 임대율은 2020년 04월 기준 100.0% 입니다. 당사는 운영기간 동안 당사가 투자한 부동산의 배당현황을 지속적으로 확인하고, 임차인인 ㈜GS리

테일의 재무현황 및 전차인인 ㈜롯데쇼핑의 영업현황을 지속적으로 점검하여 공실 발생 가능성을 최소화 할 수 있는 방안 등을 사전에 마련할 예정입니다.

- 부동산 자산 관련
부동산자산의 불가항력 등으로 인한 재해위험은 패키지보험 가입을 통해 화재, 풍수 등 재해 위험에 대비하고 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 ㈜GS리테일로부터 수취하는 임대료는 2015년부터 지속적으로 반영되었기에 임차인의 현 재무상태에서 추가적인 비용부담이 아니며, ㈜GS리테일의 급격한 영업현황 악화가 이어지지 않는 한 연간 매출액 8조원 수준에서 당사의 연간 임대료 114억원(공모 후 3년차 기준)은 충분히 부담할 수 있을 것으로 예상됩니다.

(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 이사회의 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.

## 다. 수익구조

(1) 수익구조

(가) 영업수익의 추정

당사는 아래와 같이 영업수익을 추정하였습니다. 다만, 당사의 추정 영업수익은 투자부동산의 임대차계약 및 기타 수익 등에 대한 가정을 토대로 산정한 것이므로 향후 투자부동산의 실제 운용 및 투자부동산 추가 매입 등에 따라 아래의 추정 영업수익이 변동될 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

[임대수익]
임차인과의 임대차계약을 토대로 임대수익을 수취할 예정입니다. 매년 9월 4일마다 연차임에서 연 2.0% 상승할 예정이며, 2030년 9월 4일부터는 매년 9월 4일마다 그 전년도의 공제전 연차임에서 1.0% 상승할 예정입니다.
2020년 9월 3일까지 적용되는 공제전 연차임은 약 일백칠억오천육백만원(10,756,000,000원)이며, 당해 년도 공제전 연차임에서 금 사억원(400,000,000원)을 공제한 금액을 당해 년도의 실제 연차임으로 추정하였습니다.
그리고, 상기 임대차계약에 따른 차임 이외, 임대보증금의 현재가치할인에 따른 선수수익의 기간경과분도 임대수익으로 산정되어 있습니다.

(단위 : 백만원)

| 구분 | 제1기(E) | 제2기(E) | 제3기(E) | 제4기(E) | 제5기(E) | 제6기(E) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 기간 | 2019.12.12~<br>2020.11.30 | 2020.12.01~<br>2021.05.31 | 2021.06.01~<br>2021.11.30 | 2021.12.01~<br>2022.05.31 | 2022.06.01~<br>2022.11.30 | 2022.12.01~<br>2023.05.31 |
| 임대수익 | 7,863 | 5,786 | 5,841 | 5,896 | 5,952 | 6,008 |

(나) 영업비용의 추정
영업비용은 부동산관리비용(PM 수수료, 보험료, 재산세, 간주임대료 VAT 등), 리츠위탁관리비용(자산관리회사, 사무수탁사, 자산보관기관 수수료), 기타비용(임원보수, 주총비용, 외부감사수수료, 명의개서대리인비용, 예비비 등)으로 구분하여 추정하였습니다.

(다) 영업외수익 추정: 전월말 기준 현금잔액에 연 1.0% 이자율 적용

(라) 영업외비용 추정
- 선순위 차입금 이자비용 : 대출약정에 따른 연 2.4%의 이자율 적용
- 후순위 차입금 이자비용 : 대출약정에 따른 연 5.0%의 이자율 적용

(2) 추정 손익현황

당사의 손익은 아래와 같이 추정할 수 있습니다. 다만, 당사의 추정 손익은 상기 "1) 영업수익의 추정 ~ 4) 영업외비용" 추정에서 기재된 것과 같이 여러 가정들을 전제로 추정한 바, 실제 운영 및 발생하는 비용에 따라 당사의 손익은 변동가능함에 유의하시기 바랍니다.

(단위 : 백만원)

| 구분 | FY 1 | FY 2 | FY 3 | FY 4 | FY 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| 기 간 | 2019.12.12~ 2020.11.30 | 2020.12.01~ 2021.05.31 | 2021.06.01~ 2021.11.30 | 2021.12.01~ 2022.05.31 | 2022.06.01~ 2022.11.30 |
| I. 영업수익 | 7,863 | 5,786 | 5,841 | 5,896 | 5,952 |
| II. 영업비용 | 3,256 | 2,171 | 2,878 | 2,174 | 2,878 |
| III. 영업이익 | 4,607 | 3,615 | 2,963 | 3,722 | 3,074 |
| IV. 영업외수익 | 28 | 24 | 23 | 23 | 22 |
| V. 영업외비용 | 5,456 | 2,483 | 2,502 | 2,510 | 2,520 |
| VI. 당기순이익 | (821) | 1,157 | 484 | 1,235 | 577 |

## 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 증권신고서 제출 시점 현재 중요하다고 판

단되는 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 증권신고서에 기재한 사업이 종료되기 전에 본 건 사업 이외의 부동산 관련 사업을 영위할 수 있습니다. 이로 인해 투자자들께서는 당사가 본 증권신고서 상의 사업 이외의 부동산 관련 취득・임대・처분・개발 등의 사업을 진행할 경우 본 증권신고서에 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 증권신고서 상에는 제출일 기준 현재 추진 중인 사업에 대해서만 언급이 가능하고 향후 당사가 추진하고자 하는 사업에 대한 수익성 및 안정성에 대한 검증을 실시할 수 없습니다. 이와 같은 한계로 인한 미래 사업의 불확실성이 존재하며 일반 기업과 같이 일정 기간 과거의 재무성과를 바탕으로 회사의 수익성을 적정하게 검증하는데에는 한계가 존재할 수 있습니다.

당사는 존속기간이 없는 영속형 회사로서 당사에 주식에 투자하는 투자자들은 유가증권시장에서의 매매 등을 통한 방법으로만 투자한 자금의 회수가 가능합니다. 다만, 청약결과 당사가 유가증권시장 상장을 위한 주식분산요건 중 주주수 요건(200인 이상)을 충족하지 못할 경우에는 금번 주식의 모집은 취소되며 기 납부한 청약증거금은 납입기일까지 전액 환불할 예정입니다. 이 때 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

당사는 투자부동산의 매입 및 운영, 처분 및 기타 다양한 위험이 발생할 수 있으나, 다양한 위험회피 전략을 수립하여 위험최소화 방안을 강구하였습니다. 다만, 투자자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 위험 요소들이 있다는 것과, 위험회피 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)

관계법령은 당사와 같은 위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않기 때문에, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 액면가 이하로 하락하거나 청산 시 부동산의 시장가격이 최초 예상보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 또한, 당사의 투자대상 부동산의 수익성 변동과는 무관하게 국내외의 증권시장의 변동에 따른 영향을 받을 수 있어 당사의 주가 하락에 따른 원금 손실 위험에 있습니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 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 임대수익 위주의 수익구조에 불리하게 작용할 수 있습니다. 이는 대체 임차인 모집의 어려움 및 임대료 연체, 미납 등으로 수익에 악영향을 줄 수 있습니다.
또한 향후 당사가 보유한 부동산을 매각할 경우 기대하는 매각차익도 기대할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 이와 같이 투자금액 손실의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

**(3) 전염병 등 천재지변에 따른 위험**

**신종 코로나바이러스감염증(COVID-19)은 중국 후베이성 우한시에서 2019년 12월 1일 처음으로 발생이 확인된 급성 호흡기 질환으로, 2020년 3월 11일, 세계보건기구(WHO)는 감염병 경보를 기존 5단계에서 최고 단계인 6단계로 상향 조정하여 '세계적 대유행(Pandemic)' 으로 선포하였습니다. 이러한 상황 속에서, 국내 실물경제에도 코로나 확산의 영향이 크게 작용하고 있으며, 4월 29**

일 통계청이 발표한 2020년 3월 산업활동지표에 따르면, 생산·소비와 관련된 지표 및 경기동행지수 순환변동치가 전월 대비 마이너스(-)로 지속 하락하는 등 실물경제가 크게 위축되고 있습니다. 금융시장 역시 충격을 받았고, 하락 및 상승을 번갈아 기록하면서 증권시장의 변동성은 매우 커졌습니다. 증권신고서 제출일 현재보다 코로나바이러스가 국내외로 확산되어 전세계적으로 경기침체가 지속될 시, 정부의 여러 경기 부양 정책에도 불구하고 경기가 더 악화될 가능성은 존재합니다. 코로나바이러스 확산에 따라 경기가 현재보다 악화되어 전차인의 영업활동에 부정적인 영향을 미칠 가능성도 존재합니다. 이로 인한 임차인과 전차인의 재무 영향을 합리적으로 추정 할 수 없지만, 당사가 영위하는 사업이 어느정도 영향을 받을 가능성을 완전히 배제할 수 없을 것으로 예상하고 있습니다. 코로나 바이러스 감염증-19(COVID-19)가 임차인과 전차인의 영업에 미치는 영향의 정도와 기간은 아직 결정할 수 없습니다. 또한, 금융시장 변동성이 커지는 상황 속에서 공모 이후 당사 주가 역시 급격한 변동성을 보일 가능성이 존재하므로 투자자께서는 이점 유의하시어 투자하시기 바랍니다.

(4) 금리변동 위험 등

증권신고서 제출일 현재 당사가 취득하여 운용중인 부동산은 자체 자금 이외에 중국은행, 새마을금고 중앙회 등 총 8개사 대주단으로부터 총 2,230억원의 차입금을 사용하고 있습니다. 이와 관련하여 당사는2020년3월24일 「부동산투자회사법」 제29조2항에 따라 자기자본의10배를 넘지 아니하는 범위에서 자기자본의2배 이상의 자금차입을 하는 것에 대한 주주총회를 개최하여 결의하였습니다. 해당 차입금 중 후순위 차입금 총 720억원은 당사가 공모 모집하는 재원으로 즉시 상환할 계획입니다. 차입금의 세부 내역 및 주요 조건은 다음과 같습니다.

[차입금 내역]

| 구분 | 차입처 | 만기일 | 이자율(%) | 금액(백만원) |
|---|---|---|---|---|
| 선순위 장기 차입금 | 중국은행 | 2025.03.23 | 2.40% | 43,000 |
| | 새마을금고 중앙회 | | | 43,000 |
| | 중국건설은행 | | | 39,000 |
| | 중국농업은행 | | | 26,000 |

| 구분 | 차입처 | 만기일 | 이자율(%) | 금액(백만원) |
|---|---|---|---|---|
| 후순위 단기 차입금 | BNK캐피탈 | 2021.03.23 | 5.00% | 27,000 |
| | 하나캐피탈 | | | 17,000 |
| | 메인스트림제13차 유한회사 | | | 17,000 |
| | 한국투자증권 | | | 11,000 |
| 합 계 | - | - | - | 223,000 |

거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 금융비용 증가를 야기하며, 당사의 사업 추진 특성상 대출 비중이 높기 때문에 당사 재무현황에 부담으로 작용할 수 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다.

또한, 향후 당사가 부동산 추가 매입을 할 경우 자기자본 이외에 일정비율을 차입에 의존할 수 있습니다. 따라서, 당사가 담보대출을 받았거나, 향후 계획하고 있는 담보대출금은 금리가 변동될 경우 당사의 수익성에 영향을 줄 수 있으며, 금리 상승으로 인한 수익성 저하는 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다. 만일 제2금융권으로 대출이 변경될 경우 금리상승 가능성이 높게 되어 당사의 이익이 축소될 수 있으며, 이에 따라 배당가능 이익이 축소될 위험이 있습니다.

[차입금 세부 조건]

| 구 분 | 선순위 담보대출 | 후순위 담보대출 |
|---|---|---|
| 용도 | 자산 매입 | 공모 이전 자산 매입 대금 충당 |
| 조달금액 | 1,510 억원 | 720 억원 |
| 대주/<br>대출금 | 중국은행 430억원<br>새마을금고중앙회 430억원<br>중국건설은행 390억원<br>중국농업은행 260억원 | BNK캐피탈 270억원<br>하나캐피탈 170억원<br>신한금융투자 SPC 170억원<br>한국투자증권 110억원 |
| LTV | 54.32%<br>※ 담보감정평가액 2,803억원 기준 53.78% | 98.20%<br>※ 담보감정평가액 2,803억원 기준 97.40% |
| 이자/<br>수수료 | All-in 2.7%<br>- 대출금리 : 2.4% | All-in 5.0%<br>- 대출금리 : 5.0% |

| 구 분 | 선순위 담보대출 | 후순위 담보대출 |
|---|---|---|
| | - 취급수수료 : 1.5% | - 취급수수료 : 없음 |
| 만기 | 최초 인출일로부터 5년 | 최초 인출일로부터 1년 |
| 인출일 | 부동산 소유권 이전일(2020.03.24) | |
| 상환 | 만기 일시상환 | |
| 연체이자 | 대출이자율 + 연 3% | |
| 조기상환 수수료 | - 인출일로부터 1년 : 1.0%<br>- 인출일로부터 2년 경과 후: 0.2%<br>- 인출일로부터 2년 경과 후: 조기상환 원금의 0.005%<br>※ 단, 대상자산 매각대금 등으로 중도상환시 수수료 면제 | - 조기상환 원금의 0.5%<br>※ 단, 리츠 공모 상장을 통해 모집된 재원, 대상자산 매각대금 등으로 상환시 수수료 면제 |
| 제공 담보 | 대상 부동산 제1순위 근저당권<br>보험금청구권 제1순위 근질권<br>이자유보계좌 제1순위 근질권 | 대상부동산 제3순위 근저당권<br>보험금청구권 제2순위 근질권 |

(5) 신용위험(부도위험)

당사가 가지고 있는 총부채는 4월 말 감사보고서 기준 2,852억원이며 이중 후순위담보대출(720억원)은 당사가 추진하고 있는 주식의 공모가 성공적으로 완료될 경우 공모자금으로 상환할 예정입니다. 향후 당사가 신규부동산을 취득할 경우에는 일정비율의 차입이 추가로 발생할 수 있습니다. 이러한 대출이나 임차보증금은 당사의 신용도 및 부동산 담보물건의 고유가치 및 정부의 부동산 정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다. 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 해야할 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 할 위험이 존재합니다. 이때 신규 차입 등이 곤란할 경우 당사의 자금흐름에 악영향을 줄 수 있습니다.

(6) 배당 재원 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 일정규모 이상 보유할 수 있습니다.

당사는 사업계획상 증권신고서 제출일 현재 보유중인 광교 센트럴푸르지오시티 상업시설의 임대료 수익을 주요 배당 재원으로 하고 있습니다.

당사의 사업계획상 예상 배당금은 아래와 같습니다. 그러나 하기 예상 배당금액 및 예상 배당률은 각 사업계획상 당사의 사업계획을 수립하기 위한 제반사항이 모두 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 배당금액 및 예상 배당률은 이를 하회할 수 있습니다. 또한, 향후 추가적인 부동산 자산 매매가 이루어지거나 실제 부동산 운영과정에서 배당수익이 변동될 수 있으므로 투자자께서는 이점에 대하여 유의하시기 바랍니다.

[사업계획상 예상배당률]

| 회계연도 | 회계기간 | 예상배당금(백만원) | 예상배당률 |
|---|---|---|---|
| 1기 | 2019.12.12~2020.11.30 | 1,890 | 7.87% |
| 2기 | 2020.12.01~2021.05.31 | 2,218 | 6.16% |
| 3기 | 2021.06.01~2021.11.30 | 1,747 | 4.85% |
| 4 기 | 2021.12.01~2022.05.31 | 2,287 | 6.35% |
| 5 기 | 2022.06.01~2022.11.30 | 1,819 | 5.05% |
| 6 기 | 2022.12.01~2023.05.31 | 2,358 | 6.55% |

(출처) 맵스제1호리츠 재무분석보고서(삼일회계법인)
주1) 공모가액5,000원 기준 예상 연환산 배당수익률이며, 실제 배당금 및 배당수익률은 관련 법규, 세제, 조례, 회계기준(IFRS 포함) 등의 제도의 변경 및 해석, 시장상황 등에 의하여 실제 운용과정에서 변동될 수 있습니다.
주2) 사업계획상 예상목표배당수익률은 납입자본금 및 기간별 배당금을 기준으로

산출하였으며, 공모투자자의 투자기간을 고려한 연환산 배당수익률입니다.
주3) 1기 배당에 적용되는 임차료 산정기간과 공모투자자의 투자기간이 상이합니다. 1기 배당의 임차료는 자산매입일인 2020년 3월 24일부터 발생하였으며, 1기 배당률은 납입일(2020년 7월 17일)이 속한 월말부터 기산하여 계산하였습니다.
**주4) 상기 예상 배당금과 예상 배당률은 금번 총 공모금액인 720억원을 기준으로 산정된 수치입니다.**

## 나. 특수위험

### (1) 부동산 취득 관련 위험

당사가 자산을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등의 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험과 부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입 검토 시 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가 자본지출을 발생시킬 수 있는 위험, 운용과 관련한 자료의 불충분성 또는 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있습니다.

증권신고서 제출일 현재 당사는 광교 센트럴푸르지오시티 상업시설을 취득하여 운영중이며, 임대수익이 발생하고 있습니다. 오피스텔의 일부 개별 구분소유자와 오피스텔의 분양자인 매도인을 당사자로 하는 종결된 소송 1건 및 조정신청 사건 1건이 존재하였으나, 상기 소송은 대우건설이 매도인에게 추가적인 채무를 부담하지 않기로 하고 나머지 세대의 하자보수에 갈음하는 손해배상청구가 발생할 경우 본건 종결 소송에서 다툼의 대상이 되는 주요 사실관계 및 쟁점이 동일한 것을 전제로 대우건설이 같은 지급기준에 따라 계산한 금액을 자기 책임으로 부담하기로 하였으며, 이에 따라 종결되었습니다. 당사는 매매목적물에 대하여 제기된 법적 분쟁 또는 계약 이행에 부정적인 영향을 미칠 것으로 예상되는 소송, 행정절차가 진행 이 존재하지 않고, 오피스텔 관련 소송 또는 중재가 제기될 경우 매도인은 매도인의 책임과 비용으로 매수인을 면책하여야 하도록 매매계약서에 반영하여 진행하였으나, 향후 소송 등 분쟁으로 인한 자산가치 하락 등 위험이 발생할 가능성을 배제할 수 없습니다.

당사는 증권신고서 제출일 현재 당사가 보유하고 있는 투자부동산 이외의 신규 부동

산 취득에 대한 계획은 없는 상태이나, 향후 추가 취득할 가능성을 배제할 수 없으며 이로 인하여 부동산 취득과 관련된 위험이 발생할 수 있습니다.

(2) 소유권(이용 및 처분의 권리) 제한의 위험

당사가 증권신고서 제출일 현재 취득한 부동산의 경우는 소유권의 하자로 인한 이용 및 처분의 제한 위험을 분석하기 위해 당사는 권리분석 등을 통하여 그 결과를 각종 계약에 반영하여 소유권 이전을 완료한 상태입니다. 본건 토지 중 일부 면적은 광역철도 신분당선의 지하통과로 인해 지하 공간 진출입로일부 사용에 제한이 있어 이에 대해 국토교통부의 구분지상권이 설정되어 있는 점을 사전 검토하고 투자를 집행하였으며, 당사가 알고 있는 그 외 일체의 제한물건부담은 없는 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 이루어 질 가능성을 배제할 수 없습니다.

(3) 매입가격 추정 오류의 위험

당사는 증권신고서 제출일 현재 취득한 투자부동산에 대한 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가를 진행하였습니다. 당사는 투자부동산 매입시 감정가액 이하의 가격으로 매입하였으나 이는 부동산처분시 매매이익을 보장하는 것이 아니므로 투자에 유의하시기 바랍니다.

[투자부동산 감정평가내역]

(단위: 백만원)

| 구 분 | 매입금액 | 감정평가금액 | 감정평가기관 |
|---|---|---|---|
| 광교 센트럴푸르지오시티 상업시설 | 278,000 | 295,310 | ㈜태평양감정평가법인 |

주1) ㈜태평양감정평가법인 감정평가 기준시점: 2019.11.28
주2) 감정평가목적: 일반거래

당사는 금번 공모전 취득 부동산의 시장가치 평가를 위해 ㈜태평양감정평가법인에

감정평가를 재의뢰하였으며 감정평가금액을 아래와 같이 산출하였습니다.

[투자부동산 감정평가내역]

(단위: 백만원)

| 구 분 | 매입금액 | 감정평가금액 | 감정평가기관 |
|---|---|---|---|
| 광교 센트럴푸르지오시티 상업시설 | 278,000 | 298,763 | ㈜태평양감정평가법인 |

주1) ㈜태평양감정평가법인 감정평가 기준시점 : 2020.05.27

주2) 감정평가목적 : 일반거래(시가참고)

당사가 취득한 광교 센트럴푸르지오시티 상업시설의 매입 Cap.Rate는 4.3%입니다. 본건 부동산과 유사한 상업시설 부동산의 최근 거래사례는 다음과 같습니다. 최근 거래사례는 매입가격 적정성 판단 시 비교자료로 참고할 수 있으나, 매입 건별 개별 요소가 다르기 때문에 절대적인 비교 대상은 될 수 없습니다.

[유사 부동산의 최근 거래사례 비교]

| 구분 | 롯데아울렛 광교점(본건) | 롯데마트 수지점 | 롯데마트 사상/익산/도봉점 | 롯데몰 은평점 | 롯데마트 칠성점 | 롯데마트 시흥배곧점 | 평촌 지스퀘어 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 사진 | 롯데아울렛 광교 | 롯데마트 수지점 | 롯데마트 사상 익산 도봉점 | 롯데몰 은평점 | 롯데마트 칠성점 | 롯데마트 시흥배곧점 | 평촌 지스퀘어 |
| 위치 | 수원시 영통구 | 경기도 용인시 기흥구 | Various | 서울 은평구 | 대구시 북구 | 경기도 시흥시 | 경기도 안양시 동안구 |

| 구분 | 롯데아울렛 광교점(본건) | 롯데마트 수지점 | 롯데마트 사상/익산/도봉점 | 롯데몰 은평점 | 롯데마트 칠성점 | 롯데마트 시흥배곧점 | 평촌 지스퀘어 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 거래시기 | 2020.03 | 2019. 4Q | 2019. 4Q | 2017.3Q | 2017. 2Q | 2017. 2Q | 2016. 4Q |
| 거래면적 (연면적, 평) | 26,073 | 13,308 | 39,993 | 48,433 | 10,798 | 10,373 | 61,579 |
| 매도인 | 코크렙광교 위탁관리부동산투자회사 | 유경PSG자산운용 | 유경PSG자산운용 | 은평PFV | 롯데쇼핑 | 코람코자산운용 | 코람코자산신탁 |
| 매수인 | 맵스제1호리츠 | 더시너지1주식회사 | KB자산운용 | KB자산운용 | KB자산운용 | 노무라 이화자산운용 | 이지스자산운용 |
| 매매가(억원) | 2,780 | 2,000 | 3,550 | 4,300 | 775 | 1,012 | 7,550 |
| 평당 매매가(만원) | 1,066 | 1,503 | 888 | 888 | 718 | 976 | 1,226 |
| 잔여임대차기간(년) | 16 | 11 | 11 | - | 15+10 | 20 | 16 |
| Cap Rate(보증금 차감) | 4.30% | 3.30% | 4.30% | 4.60% | 4.50% | 4.60% | 4.30% |
| 비고 | - | 개발 | - | - | - | - | |

출처: Deloitte 광교센트럴푸르지오시티 상업시설 IM, Avison Young & JLL 롯데백화점 분당점 & 롯데마트 구로점 IM

향후 추가적인 부동산 등의 취득 시에도 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가 또는 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 증권신고서 제출일 현재 매입한 투자부동산 경우 대부분의 수익은 임대료를 통해 발생하고 있습니다. 따라서 임차인이 자금경색, 사업부진, 경기불황 등의 이유로 인해 임대료를 적시에 지급하지 못하는 경우 지급불능 상태에 빠지게 되어 원활한

운용수익을 확보하지 못하게 됩니다. 일정기간 임대료 연체시 임대차계약에서 정한 지연손해금과 당사가 확보하고 있는 임대차보증금에서 공제하는 것으로 수익을 보전할 수 있겠으나, 소송 등의 법적분쟁 등 예상치 못한 손해를 가져올 수 있습니다.

(5) 공실 위험

당사가 매입한 광교 센트럴푸르지오시티 상업시설(롯데아울렛 광교점)은 전체 임대면적의 100%를 GS리테일과 20년간 책임 임대차계약(2035년 9월 3일까지)을 체결하였으나 단일 임차인과의 임대차 계약으로 인해 중도해지 시 공실 발생 리스크가 존재합니다. 이를 위하여 신용도 높은 대체 임차인 확보를 위해 필요한 위약벌(500억원) 또는 후속임차인유치 의무 외 별도의 손해배상 의무 등 임대인 보호장치를 임대차계약서에 반영하였으나, 공실과 관련된 위험이 발생할 가능성을 배제할 수 없습니다. 임차인 해지 가능성을 사전 모니터링하여 해지의사 확인 시 잠재 임차인 대상 사전 마케팅 진행하여 공실 리스크를 최소화할 예정입니다. 다만 예상치 못한 대외경제상황, 리테일 시장, 전영병(코로나 19 등) 등과 같이 임차인의 현금창출능력이 감소하여 임대차계약 중도해지가 발생하고 추가적인 임대차계약이 진행되지 않아 공실이 발생하거나 임대료가 감소할 수 있는 위험이 있습니다.

(6) 부동산 상태에 관한 위험

건축물의 특성상 주기적인 시설 보수 수요가 발생하게 되며 당사가 투자하는 부동산 건물에 대하여 자산관리회사와 부동산 시설관리 전문업체가 해당 업무를 수행하고 있습니다. 본 건 리츠는 시설 유지・관리를 위한 용역비용을 감안하여 사업계획을 수립하였으나, 예상하지 못한 추가적인 비용이 발생할 가능성도 있습니다. 또한 대규모 수선이 발생한 경우에는 수익성 악화를 초래 할 수 있으며, 결과적으로 당사의 재무상태에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

(7) 추후 매수인 확보에 관한 위험

당사가 증권신고서 제출일 현재 소유한 투자부동산을 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 보유하고 있는 부동산의 감정평가액은 당사의 매입가격보다 높은 수준입니다. 그러나 이러한 감정평가액이 향후 매도가격을 의미하지는 않으며, 당사의 매입가액 이하로 부동산을 매각해야 할 경우 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다.

[투자부동산 감정평가내역]

(단위 : 백만원)

| 구 분 | 매입금액 | 감정평가금액 | 감정평가기관 |
|---|---|---|---|
| 광교 센트럴푸르지오 시티 상업시설 | 278,000 | 295,310 | ㈜태평양감정평가법인 |

주1) ㈜태평양감정평가법인 감정평가 기준시점: 2019.11.28
주2) 감정평가목적: 일반거래

당사는 금번 공모전 취득 부동산의 시장가치 평가를 위해 ㈜태평양감정평가법인에 감정평가를 재의뢰하였으며 감정평가금액을 아래와 같이 산출하였습니다.

[투자부동산 감정평가내역]

(단위: 백만원)

| 구 분 | 매입금액 | 감정평가금액 | 감정평가기관 |
|---|---|---|---|
| 광교 센트럴푸르지오시티 상업시설 | 278,000 | 298,763 | ㈜태평양감정평가법인 |

주1) ㈜태평양감정평가법인 감정평가 기준시점 : 2020.05.27
주2) 감정평가목적 : 일반거래(시가참고)

(8) 부동산 개발사업 진출에 따른 위험

부동산투자회사법에 따르면 부동산투자회사는 주주총회의 특별 결의를 거쳐 부동산 개발 사업을 영위할 수 있습니다. 증권신고서 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 등다양한 위험에 노출되게 됩니다. 따라서, 향후 당사가 부동산

개발사업을 영위할 때 상기 개발 관련 위험을 적절하게 관리하지 못할 경우 투자실패에 따른 손실이 발생할수 있습니다.

(9) 임차인 및 전차인 관련 위험

(가) 임차인 위험

㈜GS리테일은 당사가 매입한 본건 자산 전체 임대면적의 100%를 사용하는 단일 임차인으로서 2035년 9월까지 책임임대차계약에 따라 고정임대료를 지급할 예정입니다.

동사는 소매유통업으로 편의점 GS25, 슈퍼마켓 GS수퍼, 헬스 앤 뷰티 스토어, 파르나스호텔 사업 및 물류전문회사 GS네트웍스 등을 영위하면서 발생하는 영업현금흐름을 기초로 임대료를 납부할 예정이므로, 당사의 영업현금흐름은 ㈜GS리테일의 영업현금흐름의 영향을 받습니다.

㈜GS리테일의 수익성을 살펴보면 2019년 연결기준 매출액은 9조 69억원으로 2018년 8조 6,916억원과 비교하여 소폭 성장하였으며, 영업이익은 2,388억원으로 전년 동기 1,803억원 대비 약 32.8% 상승하였습니다.
또한, 최근 리테일 시장의 변화에도 불구하고 (주)GS리테일의 2020년 1분기 연결기준 매출액은 2조 1,419억원으로 2018년 1분기 2조 828억원과 비교하여 소폭 성장하였으며, 영업이익은 888억원으로 전년 동기 214억원 대비 315%의 상승률을 보이고 있습니다.

[㈜GS 리테일 주요재무현황]

(단위 : 백만원, %)

| 항목 | 2020년 1분기 | 2019년 1분기 | 2019년 | 2018년 | 2017년 |
|---|---|---|---|---|---|
| 수익(매출액) | 2,141,891 | 2,082,757 | 9,006,929 | 8,691,612 | 8,266,567 |
| 매출원가 | 1,659,479 | 1,646,883 | 7,064,846 | 6,852,864 | 6,707,255 |
| 매출총이익 | 482,412 | 435,874 | 1,942,083 | 1,838,748 | 1,559,312 |
| 판매비와관리비 | 393,757 | 414,162 | 1,695,137 | 1,659,678 | 1,392,745 |
| 매출채권및기타채권 손상차손(환입) | -109 | 310 | 8,110 | -1,190 | 854 |

| 항목 | 2020년 1분기 | 2019년 1분기 | 2019년 | 2018년 | 2017년 |
|---|---|---|---|---|---|
| 영업이익(손실) | 88,763 | 21,402 | 238,836 | 180,259 | 165,714 |
| 기타이익 | 4,892 | 7,784 | 34,965 | 30,130 | 39,595 |
| 기타손실 | 23,184 | 2,418 | 43,280 | 26,565 | 15,555 |
| 금융수익 | 11,405 | 11,001 | 48,424 | 28,878 | 26,815 |
| 금융원가 | 17,763 | 17,362 | 78,028 | 32,055 | 27,966 |
| 지분법손익 | -3,468 | -1,222 | -1,078 | -1,101 | 552 |
| 법인세비용차감전순이익(손실) | 60,645 | 19,185 | 199,839 | 179,547 | 189,155 |
| 법인세비용 | 11,259 | 8,694 | 56,215 | 47,211 | 74,053 |
| 당기순이익(손실) | 49,386 | 10,491 | 143,624 | 132,336 | 115,102 |
| 매출총이익률 | 22.5% | 20.9% | 21.6% | 21.2% | 18.9% |
| 영업이익률 | 4.1% | 1.0% | 2.7% | 2.1% | 2.0% |
| 당기순이익률 | 2.3% | 0.5% | 1.6% | 1.5% | 1.4% |

주) ㈜GS리테일 분기보고서 및 사업보고서

[㈜GS 리테일 사업부문별 매출현황]

(단위 : 백만원, %)

| 사업부문 | 회사명 | 구분 | 2019년 | | 2018년 | | 2017년 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 금액 | 비중 | 금액 | 비중 | 금액 | 비중 | |
| 편의점 | ㈜GS리테일 | 총자산 | 1,842,779 | 26.10% | 1,249,586 | 24.50% | 1,273,059 | 25.00% | - |
| | | 매출액 | 6,856,418 | 76.10% | 6,550,971 | 75.40% | 6,278,046 | 75.90% | |
| | | 영업이익 | 256,475 | 107.40% | 192,113 | 106.60% | 209,004 | 126.10% | |
| 수퍼마켓 | ㈜GS리테일 | 총자산 | 1,060,739 | 15.00% | 891,626 | 17.50% | 871,668 | 17.10% | |
| | | 매출액 | 1,475,468 | 16.40% | 1,506,884 | 17.30% | 1,459,856 | 17.70% | |
| | | 영업이익 | -28,916 | -12.10% | -1,935 | -1.10% | -13,211 | -8.00% | |
| 헬스 앤 뷰티 | ㈜GS리테일 | 총자산 | 120,334 | 1.70% | 98,783 | 1.90% | - | - | - |
| | | 매출액 | 162,781 | 1.80% | 172,812 | 2.00% | - | - | |
| | | 영업이익 | -15,927 | -6.70% | -25,403 | -14.10% | - | - | |
| 호텔 | 파르나스호텔(주) | 총자산 | 2,114,579 | 30.00% | 1,948,164 | 38.20% | 1,970,821 | 38.70% | 주요 |
| | 피엔에스 | 매출액 | 305,589 | 3.40% | 289,588 | 3.30% | 245,239 | 3.00% | 종속회사 |
| | | 영업이익 | 63,821 | 26.70% | 57,467 | 31.90% | 29,084 | 17.60% | |
| 공통 및 기타 | ㈜GS리테일 주2) | 총자산 | 1,916,417 | 27.20% | 910,721 | 17.90% | 976,726 | 19.20% | - |
| | ㈜후레쉬서브 | | | | | | | | |
| | ㈜지에스넷비전 | | | | | | | | |
| | 씨브이에스넷㈜ | | | | | | | | |
| | GS Retail Vietnam | | | | | | | | |
| | PT.GS Retail Indonesia | | | | | | | | |
| | (주)지에스네트웍스 | 매출액 | 206,673 | 2.30% | 171,357 | 2.00% | 283,426 | 3.40% | |
| | (주)펫츠비 등 | 영업이익 | -36,617 | -15.30% | -41,983 | -23.30% | -59,163 | -35.70% | |
| | | 총자산 | 7,054,848 | 100.00% | 5,098,880 | 100.00% | 5,092,274 | 100.00% | |

| 사업부문 | 회사명 | 구분 | 2019년 | | 2018년 | | 2017년 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 금액 | 비중 | 금액 | 비중 | 금액 | 비중 | |
| 계 | | 매출액 | 9,006,929 | 100.00% | 8,691,612 | 100.00% | 8,266,567 | 100.00% | - |
| | | 영업이익 | 238,836 | 100.00% | 180,259 | 100.00% | 165,714 | 100.00% | |

주) ㈜GS리테일 분기보고서 및 사업보고서

㈜GS리테일의 2019년말 누계 매출은 9조 69억원으로 전년 동기 대비 3.6% 증가하였습니다. 부문별로 보면 편의점 부문은 전년대비 4.7% 증가, 수퍼 부문은 -2.1%, 헬스 앤 뷰티 부문은 -5.8% 감소하였습니다.

슈퍼사업부에서 판매비중이 가장 큰 식품류는 생활유지에 필수적이고 종류가 다양하기 때문에 외부 요인에 의해 수요가 민감하게 반응하지 않았으나, 최근에는 대체채널(온라인 플랫폼 등) 다양화 및 일반 소비자의 체감경기 악화 등 외부 요인에 영향을 받아 전년 대비 매출이 감소 하였습니다.

지난 3년간 헬스 앤 뷰티 산업은 지속성장을 보였습니다. CJ 올리브영, 롯데의 롭스 등 헬스 앤 뷰티 업체들이 출점을 이어가며 시장을 확대하고 있습니다. 또한 K-뷰티, 헬스, 웰빙 중심의 소비 트렌드가 확산됨에 따라 이와 관련된 다양한 카테고리와 브랜드의 제품을 원스톱 체험 쇼핑할 수 있는 헬스 앤 뷰티 시장도 성장하고 있습니다. 그러나 최근 온라인 업계와의 경쟁 심화 및 소비 트렌드의 급격한 변화 등으로 성장이 다소 정체되는 모습을 보이고 있으며 이는 ㈜GS리테일의 매출에 부정적인 영향을 보이고 있습니다.

만일 향후 임차인의 현금창출능력 및 재무상태가 악화될 경우, 이는 신용등급 하락으로 이어질 수 있으며, 조달금리 등의 인상으로 인하여 당사의 재무상태에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 또한, 임대차계약 중도 해지 시 공실 리스크가 발생 가능한 점을 반드시 유의하시기 바랍니다.

(나) 전차인 위험

**㈜롯데쇼핑은 본건 자산의 임차인인 ㈜GS리테일과 2035년 9월까지 전대차계약이 체결되어 전대료를 지급하고 있습니다. 당사는 전차인의 전대차목적물에**

대한 매출액 및 현금흐름창출능력과 무관하게 임차인으로부터 고정임대료를 지급받고 있기에 리테일 시장상황과 별도로 안정적인 현금흐름이 예상됩니다.
롯데쇼핑(주)의 수익성을 살펴보면 2019년 연결기준 매출액은 17조 6,220억원으로
2018년 17조 8,208억원과 비교하여 소폭 하락하였으며, 영업이익은 4,279억원으로 전년 동기 5,970억원 대비 28.3% 감소하였습니다. 이는 국내외 소비심리 부진으로 백화점 및 할인점의 실적부진에 기인하는 것으로 판단됩니다.

[롯데쇼핑 주요 재무현황]

(단위 : 백만원, %)

| 항목 | 2020년 1분기 | 2019년 1분기 | 2019년 | 2018년 | 2017년 |
|---|---|---|---|---|---|
| 매출 | 4,076,714 | 4,446,822 | 17,622,000 | 17,820,781 | 17,926,063 |
| 매출원가 | 2,458,235 | 2,605,609 | 10,184,621 | 10,313,111 | 10,299,185 |
| 매출총이익 | 1,618,480 | 1,841,212 | 7,437,380 | 7,507,670 | 7,626,877 |
| 판매비와관리비 | 1,566,325 | 1,635,609 | 7,007,725 | 6,911,701 | 6,825,621 |
| 영업이익 | 52,148 | 205,255 | 427,911 | 597,004 | 801,038 |
| 기타수익 | 24,940 | 41,120 | 88,864 | 60,480 | 104,821 |
| 기타비용 | 12,717 | 52,889 | 1,326,606 | 692,989 | 595,960 |
| 금융수익<br>-유효이자율법에 따른 이자수익 | 24,257 | 26,433 | 110,442 | 90,369 | 275,770 |
| 금융수익-기타 | 66,253 | 31,832 | 155,876 | 188,546 | -482,943 |
| 금융비용 | 187,226 | 146,199 | 693,285 | 411,620 | 3,099 |
| 당기순이익(손실) | -43,332 | 109,173 | -840,093 | -464,997 | -20,637 |
| 매출총이익률 | 39.7% | 41.4% | 42.2% | 42.1% | 42.5% |
| 영업이익률 | 1.3% | 4.6% | 2.4% | 3.4% | 4.5% |
| 당기순이익률 | -1.1% | 2.5% | -4.8% | -2.6% | -0.1% |

출처: 롯데쇼핑㈜ 분기보고서 및 사업보고서

롯데쇼핑의 연결기준 영업이익률은 2011년 7.6%를 기록한 이후 2019년 2.4%까지 하락하였고, 2020년 1분기 1.3%를 기록하였습니다. 또한, 2020년 1분기 당기순이익률 -1.1%를 기록하였습니다. 국내의 경기침체에 따른 내수경기 위축 및 해외사업 손실 지속 등으로 인하여 영업실적이 부진한 모습을 보이고 있습니다. 롯데쇼핑은 포화된 국내 시장에서의 한계를 극복하기 위해 동남아, 중국 지역 등으로 백화점과 마트사업을 확장하고 있으나 실적 부진이 계속해서

이어져가고 있습니다. 롯데쇼핑은 해외사업 수익성 개선을 위해 중국 마트 사업 매각을 완료하였으며, 2018년 4월 27일과 5월 11일 화북법인과 화동법인의 매각 결정을 공시하였습니다. 이후 2018년 8월 상해・북경 점포 법인매각 및 2018년 9월 심양・중경 점포를 폐점함에 따라 2019년 반기말 기준 운영중인 중국 점포는 없습니다. 롯데쇼핑은 중국 롯데마트 법인 매각 이후 향후에는 견고한 성장세를 보이고 있는 동남아시아 지역의 집중, 사업 확장을 위해 수익성 개선을 도모하고자 합니다.

전술한 바를 바탕으로 수익성 측면을 종합적으로 분석해보면 롯데쇼핑의 주력사업부문이라 할 수 있는 유통업은 성숙기에 접어든 산업입니다. 향후 매출성장성은 제한적일 것이라는 점, 로컬 업체와의 경쟁 또한 날로 심해지고 있다는 점을 종합적으로 고려하였을 때, 롯데쇼핑의 주력사업인 백화점과 마트 부문의 수익성 개선이 이루어지지 않을 경우 임차인인 (주)GS리테일의 임대료 지급 부담이 가중될 수 있습니다. 이는 향후 임대차계약 갱신 가능성 축소 등에 따른 본건 자산의 매각 가치에 다소 부정적인 영향을 줄 수 있습니다. 그러나 투자부동산인 롯데아울렛 광교점이 위치한 광교신도시의 경우, 증권신고서 제출일 현재 개발사업이 진행되고 있어 배후수요가 지속적으로 증가되고 있으며 향후 자족적 경제기반 구축이 예상되기에 안정적인 운영이 가능할 것으로 기대하고 있습니다.

(10) 부채에 따른 위험

증권신고서 제출일 현재 기준, 당사의 총부채는 4월 말 감사보고서 기준 2,852억원입니다. 또한, 향후 신규부동산 을 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. 담보대출의 경우는 해당 부동산 물건의 담보가치에 일정 할인을 한 금액 으로 금융권에서 실행하고 있습니다. 그러나, 부동산 시세의 급격한 하락, 부동산 정책의 변동에 따른 금융권의 담보대출 정책의 변경 등으로 대출 만기시점에 연장이 원활하지 못할 경우 상환을 해야할 가능성도 배제할 수 없습니다.
또한, 당사는 대출만기시점에 계약기간 연장이 이루어지지 않거나 임대차 계약 만료시 계약이 갱신되지 않거나 새로운 임차인을 구하지 못하는 경우 대출금과 임대보증

금을 상환해야 합니다. 이때 신규 차입 등이 곤란할 경우 당사의 자금흐름에 악영향을 줄 수 있습니다.

(11) 실사 내용별 세부 위험

당사는 광교 센트럴푸리지오시티 상업시설을 매입할 당시, 매입과정 및 매입 후 자산 운용에서 발생할 수 있는 위험 등을 파악하고 최소화하기 위해 법률 실사, 물리실사, 재무실사 및 감정평가를 완료하였습니다.

(가) 법률적 위험

당사는 광교 센트럴푸리지오시티 상업시설을 매입할 당시, 매입과정 자체에 대한 법률적인 위험과 매도인인 코크렙광교위탁관리부동산투자회사로부터 임대차계약을 승계하는 과정에서 발생할 수 있는 법률적인 위험 등을 파악하고 최소화하기 위해 법무법인 태평양을 통해 법률실사를 완료하였습니다.

당사가 롯데아울렛 광교점의 소유권을 유지하는데에 있어 법률적으로 중대한 권리관계의 문제가 있거나, 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권 행사에 제약을 받을 가능성은 낮은 것으로 파악됩니다. 그럼에도 불구하고 법률실사 내용에 기입된 법률의견이 추후 법원 또는 관할 행정관청에 의하여 달리 해석되거나 판단될 가능성을 배제할 수 없으며, 이 경우 완전한 소유권의 행사에 제약을 받을 수 있습니다.

※ 아래 내용의 근간이 되는 본 법률실사 보고서는, 본건 자산을 매입하고 임대차계약을 승계하여 운영하도록 하는 거래와 관련하여 작성되었으며, 매도인으로부터 제공받은 자료 및 질의답변을 기초로 작성되었습니다. 또한 아래 기입된 내용은 중요한 사항이 아닌 한 법률실사 보고서에 기입된 내용 전부를 요약하지는 않았습니다.

<table>
<tr><th>구분</th><th>주요 내용</th></tr>
<tr><td>본건<br>부동산<br>현황</td><td>1) 토지<br>- 전체 토지에 대해서는 본건 건물의 소유를 위해 대지권이 설정되었고, 대지권등기가 경료되어 현재까지 존속하고 있음.<br>- 전체 토지에 대한 2019. 12. 11.자 토지대장, 2019. 12. 4.자 등기사항전부증명서(이하 “ 본건 토지등기부” )에 따르면 전체 토지의 현황은 아래와 같음.
<table>
<tr><th>소재지</th><th>지목</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td>경기도 수원시 영통구 이의동 1338</td><td>대</td><td>18,660.50</td></tr>
</table>
2) 건물<br>- 전체 건물에 대한 2019. 12. 11.자 집합건축물대장 표제부(이하 “ 전체 건축물대장” )에 따르면, 전체 건물은 업무시설(오피스텔), 판매시설(쇼핑센터), 문화 및 집회시설(영화관 등)의 복합시설로서 전체 건물의 개략적인 현황은 다음과 같음.
<table>
<tr><th>소재지</th><th>건축면적<br>(㎡)</th><th>연면적<br>(㎡)</th><th>용적률 산정용<br>연면적(㎡)</th><th>높이<br>(m)</th></tr>
<tr><td>경기도 수원시 영통구 이의동 1338</td><td>13,052,76</td><td>198,830.42</td><td>98,657.41</td><td>65.54</td></tr>
<tr><td>구조</td><td>건폐율(%)</td><td>용적률(%)</td><td>층수</td><td>주차대수(대)</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

| 구분 | 주요 내용 |
|---|---|

| 철골철근콘크리트구조, 철근콘크리트구조 | | 69.95 | 528.7 | 지하 8층, 지상 17층 | 옥내 자주식 2,467 |
|---|---|---|---|---|---|
| 호수 | 1714호 | | 명칭 | 광교 센트럴푸르지오시티 | |
| 주용도 | 업무시설(오피스텔), 판매시설, 문화 및 집회시설 | | | | |

**권리 관계**

1) 소유권 현황
- 토지등기부 및 건물 등기부에 따르면 본건 지분과 본건 건물에 대하여 본건 소유자 명의의 소유권이전등기가 각 완료되어 있음.
- 일반적인 부동산거래에서 통상 매도인에게 요구되는 진술 및 보증으로서, 본 건 리츠는 매매계약서상에 매도인으로부터 본건 부동산에 관한 소유권을 적법하게 보유하고 있다는 점을 진술 및 보증 받았음.

2) 제한물권 현황 (기준일 : 2020년 [5]월 [18]일)
(1) 구분지상권
- 본건 토지등기부 및 매도인과 경기도시공사 사이에 2013. 4. 26. 체결한 구분지상권 설정계약에 따르면, 전체 토지의 지하 일부에 대해 대한민국(관리청: 국토교통부)을 위하여 광역지하철도(신분당선 연장선(정자~광교)) 소유 목적의 구분지상권(이하 "본건 구분지상권")이 아래와 같이 설정되어 있음.

| 지상권자 | 설정일 | 목적 | 존속기간 | 설정원인 |
|---|---|---|---|---|
| 경기도시공사 | 2013.04.26 | 광역지하철도 소유 | 2013.04.26부터 철도시설물 존속시까지 | 구분지상권설정 |
| 국 | 2014.06.03 | 광역지하철도 소유 | 2013.04.26부터 철도시설물 존속시까지 | 지상권이전 |

주) 위와 같은 구분지상권은 당초 지에스리테일과 경기도시공사 간 2011. 11. 16.자 구분지상권 설정계약에 따라 설정되었으나 , 매도인이 전체 토지를 취득하면서 매도인과 경기도시공사 사이에 본건 구분지상권 설정계약이 새로이 체결되었고, 그 후 2014. 6. 3. 매매를 원인으로 지상권자가 경기도시공사에서 대한민국으로 이전되었음.

- 본건 구분지상권 설정계약은 본건 구분지상권 설정을 위한 계약일 뿐 그 내용상 지상권설정자에게 권리를 부여하는 등 특별히 유리한 내용이 없고 구분지상권자인 대한민국의 입장에서도 이미 본건 구분지상권이 설정된 이상 매도인에게 매수인에 대한 구분지상권 설정계약의 승계를 요구할 필요가 없을 것으로 보이는 점을 고려할 때, 매수인은 본건 구분지상권을 수인하면 될 것으로 판단됨.

(2) 임차권 및 근저당권
- 본건자산 매매와 관련하여 SPA 체결 시 (i) 승계 대상인 제한물권(지에스리테일을 위한 임차권)을 확정했고, (ii) 그 이외의 제한물권을 말소하는 것을 매도인의 확약사항 및 거래종결의 선행조건으로 규정했으며, (iii) 지에스리테일과 사이에 지에스리테일을 위한 근저당권 말소 후 위에 언급한 순위에 따라 근저당권을 신규로 설정하는 내용을 포함하는 임대차계약의 변경계약이 체결되고 지에스리테일로부터 근저당권 말소를 위한 동의서를 교부받을 것을 거래종결의 선행조건으로 하였으며, (iv) 승계 대상 제한물권 이외에는 어떠한 제한이나 부담이 없는 본건 부동산의 완전한 소유권을 보유하고 있다는 점에 대한 진술 및 보장을 매도인으로부터 받음.
- 본건 자산 매입 전 설정되어 있던 근저당권은 2020년 3월 24일 말소되었음.

| 임차권자 | 설정일 | 임차보증금 | 존속기간 | 설정원인 |
|---|---|---|---|---|
| 주식회사지에스리테일 주) | 2015.09.11 | 1,000,000 | 2015.09.04 ~ 2035.09.03 | 임차권설정 |

| 근저당권자 | 설정일 | 채권최고액 | 공동담보 | 설정원인 |
|---|---|---|---|---|
| 중국은행주식회사 | 2020.03.24 | 51,600,000,000 | 제판매시설호 및 제문화및집회시설호 | 선순위 차입금 채무 담보 |
| 새마을금고중앙회 | 2020.03.24 | 51,600,000,000 | 제판매시설호 및 제문화및집회시설호 | 선순위 차입금 채무 담보 |
| 중국건설은행주식회사 | 2020.03.24 | 46,800,000,000 | 제판매시설호 및 제문화및집회시설호 | 선순위 차입금 채무 담보 |
| 중국농업은행주식유한회사 | 2020.03.24 | 31,200,000,000 | 제판매시설호 및 제문화및집회시설호 | 선순위 차입금 채무 담보 |
| 주식회사지에스리테일 주) | 2020.03.24 | 60,000,000,000 | 제판매시설호 및 제문화및집회시설호 | 임대차보증금 반환 담보 |
| 비엔케이캐피탈주식회사 | 2020.03.24 | 32,400,000,000 | 제판매시설호 및 제문화및집회시설호 | 후순위 차입금 채무 담보 |
| 하나캐피탈주식회사 | 2020.03.24 | 20,400,000,000 | 제판매시설호 및 제문화및집회시설호 | 후순위 차입금 채무 담보 |
| 메인스트림제십삼차유한회사 | 2020.03.24 | 20,400,000,000 | 제판매시설호 및 제문화및집회시설호 | 후순위 차입금 채무 담보 |
| 한국투자증권주식회사 | 2020.03.24 | 13,200,000,000 | 제판매시설호 및 제문화및집회시설호 | 후순위 차입금 채무 담보 |

주) 임대차계약에 따른 지에스리테일의 임차권 및 임대차보증금 반환 채권을 담보하기 위한 것임.

- 토지등기부 및 건물등기부에는 위 표에 기재된 임차권 및 근저당권 이외에 지역권, 전세권, (근)저당권, (가)압류 등의 제한물권 기타 부담이 등기되어 있지 않음.

- 전체 건축물대장, 수원시장 명의의 2013. 3. 20.자 건축허가서 및 수원시장 명의의 2015. 8. 28.자 사용승인서에 따르면 전체 건물의 건축허가는 2013. 3. 20., 사용승인은 2015. 8. 28. 이루어짐.
2013. 3. 20.자 건축허가서에 첨부된 신도시사업과의 협의의견(지구단위계획 관련 검토의견)에 따르면 전체 건물은 광교지구 지구단위계획에 의한 건축물의 용도, 규모에는 저촉사항이 없고, 지구단위계획 이행 감리자확인서에 따르면 감리자는 전체 건물이 2015. 8.경 관련법령 및 지구단위계획 시행지침을 준수하고, 적법하게 시공된 것으로 확인함.

<table>
<tr><th>구분</th><th>주요 내용</th></tr>
<tr><td>공법상<br>제한</td><td>- 전체 건물의 건물등기부 및 전체 건축물대장상 용도인 4층부터 17층사이에 소재하는 업무시설(오피스텔), 판매시설, 그리고 집회 및 문화시설(영화관)은 국토계획법이나 다른 법령 등에 따라 용도가 제한되는 시설에 해당하지 않는 것으로 판단됨.<br>또한 전체 건축물대장상 전체 건물의 건폐율은 69.95%, 용적률은 528.7%로서, 건축허가 당시, 사용승인 당시 및 현재의 용도지역인 중심상업지역에 관한 현행 국토계획법 및 지구단위계획상 건폐율, 용적률 제한에 부합함.<br><br>- 추가로 본건 자산 매입시, 매도인으로부터 본건 건물이 건축법, 국토계획법 및 기타 관계 법령에 중대하게 위반되게 건축되지 았다는 점에 관한 일반적인 진술 및 보증을 받음.</td></tr>
<tr><td>계약</td><td>1) 임대차 계약<br>- 매도인에 따르면 임차인이 임대차보증금, 임대료, 관리비 등을 체납하고 있지 않다고 함.<br>- 매수인(맵스제1호리츠)은 본건 부동산을 매수하면서 기존의 본건 임대차계약내용의 일부를 변경・승계하여 본건 건물을 계속하여 임차인에게 임차할 계획임.<br>- 본건 자산 매입 이전, 매도인으로부터 받은 자료에 기초한 임대차 주요 조건은 다음과 같음.
<table>
<tr><td>임대차기간</td><td>- 2015. 9. 3. ~2035. 9. 2.<br>- 임차인은 임대차기간 만료 1년 전에 임대인에게 임대료, 임대차보증금, 관리비 증감 범위 등 임대차조건 변경을 위한 협의를 요청할 수 있음. 만약 위 요청 수령일로부터 3개월 내 임대차계약의 갱신에 대하여 합의하지 못하는 경우 임차인은 본건 임대차계약에 따른 임대차기간 만료일 6개월 전까지 본건 임대차계약의 갱신여부를 통지할 수 있음. 임차인이 갱신을 통지하는 경우 임대차계약기간은 10년, 나머지는 동일한 조건으로 갱신됨. 임차인의 임대차갱신요구권은 최초의 임대차기간 이후 2회에 한정</td></tr>
<tr><td>담보</td><td>- 최선순위 임차권등기 (임차권등기상 임대차보증금은 100만원으로 함) 설정<br>- 임대인의 대출기관을 위한 제1순위 근저당권보다 후순위로 제2순위 근저당권 설정<br>- 채권최고액: 임대차보증금 500억원의 130%</td></tr>
<tr><td>임대차목적물<br>관리 및<br>비용부담</td><td>- 임차인이 임대차목적물의 정상적인 사용, 수익 및 유지, 관리에 필요한 통상적인 제비용을 직접 부담.<br>- 단, 임대차목적물의 소유자 또는 임대차목적물에 대하여 부과되는 제세공과금 및 임대차목적물의 보험료는 임대인이 부담.</td></tr>
<tr><td>전대</td><td>- 임대인은 임차인이 롯데쇼핑 주식회사에 임대차목적물 전체를 전대차하는 것에 대하여 동의함.<br>- 임차인은 전차인으로 하여금 임대인의 사전 서면 동의 없이 임대차목적물의 일부에 대하여 전전대차 계약을 체결하게 할 수 있음.</td></tr>
<tr><td>계약갱신<br>요구권</td><td>- 본건 임대차계약을 일부 변경하여 매수인(맵스제1호리츠)과 임차인 사이에 신규 체결할 경우 신규체결일로부터 10년의 기간동안 계약갱신요구권이 인정되는 것으로 판단될 수 있으나, 본 건임대차계약상 임대차기간이 2015년9. 3.로부터 20년으로서 본건 임대차계약이 일부 변경되어 신규체결 될 날을 기준으로 하더라도 계약갱신요구권 행사기간인 10년을 초과하므로 임차인은 임대인에 대해 상가임대차법상 계약갱신요구권을 행사할 수 없음.</td></tr>
</table>
주) 당사가 본건 자산을 매입시에 체결한 변경 임대차계약 및 전대차 계약현황에 관한 내용은 "「제2부 집합투자기구에 관한 사항 」 -8. 집합투자기구의 투자대상 - 나. 투자대상 상세개요 -(4) 임대차・전대차 계약현황" 참조하시기 바랍니다.<br><br>2) 전대차계약<br>- 임차인은 본건 부동산에 관하여 롯데쇼핑과 전대차계약을 체결함.<br>- 전차인의 계약갱신 요구권 : 앞서 살펴본 바와 같이 본건 임대차계약의 임대차기간이 계약갱신요구권 행사기간인 10년을 초과하므로 임차인은 임대인에 대해 계약갱신요구권을 행사할 수 없고, 전차인의 계약갱신요구권 대위행사도 문제되지 아니함.<br><br>3) 매매계약 체결 관련 특이사항
<table>
<tr><td>법정 분쟁</td><td>- 매매완결일 기준 본건 자산에 대하여 제기된 법적 분쟁이 존재하지 아니하고, 매도인이 본 계약상 그의 의무를 이행하는 데에 부정적인 영향을 미칠 것으로 예상되는 소송, 행정절차 또는 중재가 진행 중이지 않다는 보증을 받음.<br>- 오피스텔 및 공용부분의 하자를 이유로 별도의 보전처분 등 없이 하자보수청구권소송 또는 손해배상청구소송만 제기되는 경우, 매매완결일 이후에도 매도인이 자신의 책임과 비용으로 해결함.</td></tr>
<tr><td>하자보수청구권<br>양도</td><td>- 건설산업기본법에 따르면 건설공사의 수급인은 발주자에 대해 철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조 기타 이와 유사한 구조의 건물에 대해서는 10년의 범위 내에서 공사의 종류 별로 정해진 기간 동안 하자담보책임을 부담함(동법 제28조 제1항, 동법 시행령 제30조).<br><br>- 본건 매매계약서 상에 매도인이 본건 건물의 시공사인 대우건설에 대해 가지는 하자보수청구권, 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권, 본건 건물에 대한 하자이행보증보험증권에 관한 일체의 권리를 본건 매매거래의 거래종결일에 매수인에게 양도하고 시공사의 승낙서 및 매수인을 피보험자로 변경한 하자이행보증보험증권 원본을 매수인(맵스제1호리츠)에게 교부할 것을 반영함.</td></tr>
<tr><td>조세</td><td>- 본 자산 매입 당시 매도인에 대한 (i) 2019. 12. 11.자 삼성세무서장 명의의 국세납세증명서, (ii) 2019. 12. 6.자 수원시 영통구청장 및 2019. 12. 11.자 서울특별시 강남구청장 명의의 지방세 납세증명서에 따르면 위 기준일자 현재 매도인의 체납내역은 없는 것으로 확인됨.<br><br>- 매매계약서 상에 매도인이 매매목적물과 관련하여 납부의무가 있는 조세 및 각종 공과금(도로점용료 포함) 및 이</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th>주요 내용</th></tr>
<tr><td></td><td>와 유사한 부담금을 모두 납부하였고, 매도인이 아는 한 이와 관련하여 현재 진행 중인 조사는 없으며 이러한 조사를 개시하겠다는 정부당국의 통지를 받은 사실이 없다는 점을 진술 및 보증받음.</td></tr>
<tr><td>보험</td><td>- 본건 건물과 관련하여 체결된 보험계약의 내역은 아래와 같음.
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>보험회사</td><td>메리츠화재</td></tr>
<tr><td>계약자</td><td>㈜미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사</td></tr>
<tr><td>피보험자</td><td>㈜미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사,<br>미래에셋자산운용㈜, ㈜메이트플러스</td></tr>
<tr><td>보험기간</td><td>2020년 3월 24일 00:00분 ~ 2021년 3월 24일 00:00분</td></tr>
<tr><td>보험료</td><td>33,546,554원</td></tr>
<tr><td>보험가입금액<br>(보상한도액)</td><td>- 재물손해담보: 103,803,859,800원<br>- 기계손해담보: 재물손해담보금액에 포함<br>- 기업휴지위험담보: 21,668,678,498원<br>- 배상책임위험담보:<br>1) 시설소유(관리)배상 책임 : 대인대물일괄 1사고당 100억원<br>2) 주차장(옥내) : 대인대물일괄 1사고당 3억원<br>3) 구내치료비 : 대인 1인당 5백만원 / 1사고당 5백만원</td></tr>
<tr><td>질권사항</td><td><table><tr><th>선순위 대주(1순위)</th><th>후순위 대주(2순위)</th></tr><tr><td>- 새마을금고중앙회(516억)<br>- 중국은행(516억원)<br>- 중국건설은행(468억원)<br>- 중국농업은행(312억원)</td><td>- BNK캐피탈(324억원)<br>- 하나캐피탈(204억원)<br>- 메인스트림제13차(유)(204억원)<br>- 한국투자증권(132억원)</td></tr></table></td></tr>
</table></td></tr>
</table>

(나) 물리적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담 위험

당사는 본 공모 및 투자를 위하여 투자 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 건축설계 및 관련 서비스업을 영위하는 전문 업체인 메이트플러스를 통해 대상 부동산에 대한 물리적 실사를 실시하였습니다. 본건 물리실사 보고서는 2019년 12월 12일 도면, 부하계산서 등 관련 서류 및 현장조사 결과에 대한 검토를 통하여 메이트플러스에 의해 작성되었으며, 종합적인 측면에서 부동산의 물리적인 특성을 평가하였습니다.

※ 아래 내용의 근거자료인 물리실사 보고서는 현장 실사를 바탕으로한 향후 보수계획 예측과 최적의 자산운용 방향을 설정하기 위한 정보를 제공하는데 목적이 있습니다. 아래 기입된 내용에는 중요한 사항이 아닌 한 물리실사 보고서에 제공된 내용 전부를 요약하지는 않았습니다.

<table>
<tr><th>구분</th><th>주요 내용</th></tr>
<tr><td>CAPEX</td><td>- 본건 자산은 향후 10년간 건축물의 가치증대를 위한 자본적 투자는 574,000천원인 것으로 조사됨. 이에 대하여 당사는 보수적으로 10억의 CAPEX를 배정했음.</td></tr>
<tr><td>구조</td><td>1) 대상건축물 구조 전반적인 수준 : 양호<br>- 주요 구조 형식은 철골철근콘크리트구조, 철근콘크리트구조로 사용승인일 이후, 별도의 구조변경 사항은 없는 것으로 확인됨.<br>- 전반적인 구조물의 상태는 양호한 것으로 확인되었으나, 일부 경미한 벽체 및 바닥 균열 등이 확인되어, 이에 대한 적절한 유지보수가 필요할 것으로 보임.<br><br>2) 법정점검<br>- 대상건축물은 『시설물의 안전관리에 관한 특별법』 이 정하는 건축물 안전점검 1종 시설물에 해당되는 것으로 확인됨.<br>- 대상건축물은 관련법에서 정하는 법정점검을 통해 구조적 안정성을 주기적으로 확인하여 유지관리되고 있으며, 점검 결과 구조적으로 양호한 상태인 것이 확인</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th>주요 내용</th></tr>
<tr><td></td><td>3) 주요 구조부 변형<br>- 육안조사 결과 지반침하, 슬래브 침하, 벽체 전도 등 주요 구조부에 대한 변형은 없는 것으로 확인됨.</td></tr>
<tr><td>건축</td><td>1) 대상건축물 전반적인 상태 : 양호<br>- 사용승인일 이후 약 4년이 경과된 건축물로 전반적인 상태는 양호한 것으로 확인되었으나, 일부 마감재의 마모 및 노후화, 탈락 등이 확인되어 이에 대한 적절한 유지보수가 필요. 관리자 면담결과, 건축물 운영상 특이사항은 없음.<br>2) 판매시설(지하1층~지상3층) : 양호<br>3) 문화 및 집회시설(지상4층~지상5층) : 양호</td></tr>
<tr><td>기계설비</td><td>1) 기계설비 전반적인 상태 : 양호<br>- 대상건축물 에너지원은 지역난방 중온수방식으로, 사용 목적에 적합하도록 중앙 공급방식 시스템과 개별 냉난방설비가 복합적으로 설치되었음. 기계설비는 열원설비, 공조설비, 위생설비, 환기설비, 오수처리설비, 가스설비로 구성. 에너지절약을 위하여 공조기 고효율 모터 적용, 부스터펌프 존별 설치, 지열시스템 도입, 펌프설비 고효율 모터 적용, 중수처리설비, 우수처리설비가 적용됨.<br><br>2) 운영상태 : 양호<br>- 대상건축물은 법적검사는 기준에 맞게 실시하고 있으며, 안전관리자 선임도 적절하게 운영되는 것으로 확인. 또한, 유지보수 운영계획과 장비 내구년수에 대한 운영규정에 따라 주기적인 부품교체 등 보전업무 위주로 실시하고 있으며, 전반적으로 기능적인 상태는 양호한 것으로 판단됨.</td></tr>
<tr><td>전기설비</td><td>1) 전기설비 전반적인 상태 : 양호<br>- 대상건축물의 전기설비는 2017년 06월에 설치되었으며, 수전설비 용량은 10,500 kVA(2,000 kVA 2대, 1,000 kVA 2대, 1,250 kVA 3대, 750 kVA 1대)로 지하8층 전기실에 설치되어있음. 비상발전기는 지하8층 발전기실에 2,000 kW 2대가 설치됨.<br>- 대상건축물의 주요 전기설비 현황은 다음과 같음.
<table>
<tr><th>구분</th><th>전기설비</th></tr>
<tr><td>수전용량</td><td>10,500 kVA</td></tr>
<tr><td>비상발전기</td><td>2,000 kW 2대</td></tr>
<tr><td>동력설비</td><td>전동기제어반(MCC), 동력반</td></tr>
<tr><td>전등설비</td><td>LED 조명기기 등</td></tr>
<tr><td>반송설비</td><td>ELEV. 9대, ESC.36대</td></tr>
<tr><td>통신설비</td><td>주배선반(MDF), 중간단자함(IDF)</td></tr>
<tr><td>방송설비</td><td>PA(Public Address) 장치</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>소방설비</td><td>1) 소방시설 전반적인 상태 : 양호<br>- 대상건축물은 2015년 8월 24일 소방시설 완공검사증명서를 발급받았으며, 규모는 연면적 198,830.42㎡ (전체) 중 84,544㎡(판매 및 문화집회시설)이며, 지하8층/지상17층(전체)의 1급 소방안전관리대상물에 해당함.<br><br>2) 운영상태 : 양호<br>- 대상건축물의 소방시설 점검은 연2회 전문업체에 의해 종합정밀점검 및 작동기능점검을 정기적으로 실시하였으며, FM사를 통해 1급소방안전관리자, 소방안전보조자 및 위험물안전관리자를 각각 선임한 것으로 확인됨.</td></tr>
</table>

(다) 경제적 위험

당사의 투자대상인 본건 자산은 부동산투자회사법 등에 의거하여 자산가치를 평가했으며, 태평양감정평가법인은 위 법령을 근거로 감정평가액을 산출했습니다.
또한 당사는 삼일회계법인의 재무실사를 통하여 본건 자산 운영에 관한 현금흐름 분석을 진행하였습니다.

감정평가사의 부동산 평가에는 일반적으로 상대적인 시장 지위, 재무적 강점과 경쟁우위, 물리적인 상태 등 관련 부동산과 특정요소에 대한 주관적인 평가가 포함될 수 있으며, 부동산의 시장가치와 다를 수 있습니다. 또한, 재무실사의 경우에도 미래에셋자산운용이 제시한 자료와 제반 가정을 토대로 손익 및 현금흐름을 추정한 것으로,

장래 예측에 대한 정확성을 판단하거나 실현가능성을 보증하는 것은 아니며, 향후 경제상황이나 제반 여건의 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달리질 수 있습니다.

※ 아래 기입된 내용은 감정평가 보고서 및 재무실사 보고서를 전부 요약한 것이 아닌 중요 사항만을 요약한 것입니다.

| 구분 | 주요 내용 |
|---|---|
| 감정평가 | - 본건 자산에 대한 감정평가서는 자산 매수 전과 후 두차례 작성되었음<br>- 2019년 11월 28일 기준 감정평가액: 295,310,000,000원<br>- 2020년 05월 27일 기준 감정평가액: 298,763,000,000원<br>- 평가방법: 평가대상의 특성에 비추어 수익성, 시장성 및 비용성에 바탕을 둔 감정평가 3방식을 모두 적용하여 시산가액을 산정하였으며, 각각의 방식에 의거하여 산정된 평가금액에 기초한 시산가액 조정을 통하여 최종 감정평가금액을 도출하였음<br>- 감정평가액의 결정: 본건 상업시설의 경우 토지, 건물이 아닌 일체의 연면적당 가격으로 거래가 이루어지는 것이 일반적인 시장의 관행으로 비교방식에 의한 시산가액은 이러한 시장의 동향을 잘 반영하고 있음. 수익방식에 의한 시산가액은 수익성에 의해 지지되는 가격으로서 Cash Flow가 거래시 중요한 요소로 인정되는 매장용 부동산의 성격을 잘 반영하고 있으며, 임대자료 및 시장자료는 전문조사기관에 의해 합리성 있게 조사 발표되고 있어 제반 자료의 신뢰성이 인정됨. 본 평가에서는 상기 시산가액의 특성 및 시장성과 수익성이 중시되는 상업시설로서의 성격을 감안하여 비교방식에 대한 시산가액과 수익방식에 대한 시산가액에 각각 60%, 40%의 비중을 두어 최종 공정가치를 결정하였음 |
| 재무실사 | - 본건 자산에 대한 재무실사 결과 산정된 i) 재무제표는 "「제3부 집합투자기구의 재무 및 운용식적 등에 관한 사항 」 - 1. 재무정보" 참조, ii) 연평균 배당률은 "「제2부 집합투자기구에 관한 사항 」 - 14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항 - 가. 이익 배분 - (3) 예상 배당금" 참조. |

## 다. 기타 투자위험

### (1) 유가증권 시장에서 거래량 부족에 따른 환금성 저해 위험

당사가 추진하는 주식의 공모가 성공적으로 완료될 경우 유가증권시장에 상장하게 될 주식수는 20,100,000주이며 자본금은 20,100,000,000원(자기자본 100,500,000,000원)이 됩니다.

유가증권시장 상장규정 제124조 제2항에 의거 신규상장신청인이 상장예정일 전 1년 이내에 사모로 발행한 주식을 소유한 주주(그로부터 취득한 자를 포함한다)는 그 주식을 발행일부터 1년간(단, 그 날이 상장일부터 6개월 이내인 경우에는 상장일부터 6개월이 되는 날까지) 보호예수해야 합니다. 이에, 당사의 주주는 계속보유확약서에 의거하여 2020년 3월 24일로부터 1년간 기 발행주식의 100%인 5,700,000주 전부를 한국예탁결제원에 보관하여, 보호예수 합니다.

| 관계 | 주주명 | 주식의 종류 | 발행일 | 신고서 제출일 현재주식수 | 의무보유 주식수 | 의무 보유기간 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 최대주주 | 파인밸류IPO1호전문투자형사모증권투자신탁 | 보통주 | 2020.03.24 | 1,800,000주 | 1,800,000주 | 발행일로부터 1년간 |
| 타인 | 미래에셋부동산인프라혼합자산모투자신탁 | 보통주 | 2020.03.24 | 1,000,000주 | 1,000,000주 | 발행일로부터 1년간 |
| 타인 | 연초생산안정화재단 | 보통주 | 2020.03.24 | 1,000,000주 | 1,000,000주 | 발행일로부터 1년간 |
| 타인 | 하나캐피탈㈜ | 보통주 | 2020.03.24 | 800,000주 | 800,000주 | 발행일로부터 1년간 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 타인 | ㈜비엔케이투자증권 | 보통주 | 2020.03.24 | 400,000주 | 400,000주 | 발행일로 부터 1년간 |
| 타인 | 미래에셋대우㈜ | 보통주 | 2020.03.24 | 300,000주 | 300,000주 | 발행일로 부터 1년간 |
| 타인 | 타이거 5-13 전문투자형사모투자신탁 | 보통주 | 2020.03.24 | 20,000주 | 20,000주 | 발행일로 부터 1년간 |
| 타인 | 타이거 BALANCE 3 전문투자형사모투자신탁 | 보통주 | 2020.03.24 | 20,000주 | 20,000주 | 발행일로 부터 1년간 |
| 타인 | 타이거 5-14 전문투자형사모투자신탁 | 보통주 | 2020.03.24 | 20,000주 | 20,000주 | 발행일로 부터 1년간 |
| 타인 | 타이거 CLASSIC 4 전문투자형사모투자신탁 | 보통주 | 2020.03.24 | 20,000주 | 20,000주 | 발행일로 부터 1년간 |
| 타인 | 타이거 5 Combo 전문투자형 사모투자신탁1호 | 보통주 | 2020.03.24 | 80,000주 | 80,000주 | 발행일로 부터 1년간 |
| 타인 | 타이거STAR 1 전문투자형 사모투자신탁1호 | 보통주 | 2020.03.24 | 20,000주 | 20,000주 | 발행일로 부터 1년간 |
| 타인 | 타이거 5-02 전문투자형 사모투자신탁 | 보통주 | 2020.03.24 | 80,000주 | 80,000주 | 발행일로 부터 1년간 |
| 타인 | 타이거 5-12 전문투자형 사모투자신탁 | 보통주 | 2020.03.24 | 60,000주 | 60,000주 | 발행일로 부터 1년간 |
| 타인 | 타이거 GEAR UP 12 전문투자형 사모투자신탁 | 보통주 | 2020.03.24 | 40,000주 | 40,000주 | 발행일로 부터 1년간 |
| 타인 | 타이거 NEW 2 전문투자형 사모투자신탁 | 보통주 | 2020.03.24 | 40,000주 | 40,000주 | 발행일로 부터 1년간 |

주1) 발기설립시 출자한 300,000주에 대해서는 2020년 4월 28일 모두 감자하였습니다.

주2) 상기 주주 중 투자신탁의 경우, 각 투자신탁의 해당 신탁업자가 실제 계약의 당사자입니다.

당사가 영위하는 부동산사업은 시장금리의 상승으로 인한 투자매력의 감소, 보유 부동산 매각 손실 등으로 인해 주가 하락 시 투자수요의 감소로 인하여 거래량이 급감할 수 있으며 이 경우 주식의 매매에 어려움에 따른 환금성이 저해될 위험이 있습니다.

(2) 주식가치 희석에 따른 위험

당사는 증권신고서 제출일 현재 보유중인 부동산 외에 신규 투자부동산 취득에 대하여 구체적인 계획은 없으나, 향후에도 신규 투자대상 물건 취득을 위하여 현재 추진하고 있는 유상증자 이후에도 유상증자가 진행될 수 있습니다. 이는 부동산투자회사 특성상 규모의 경제를 통해 일반 관리비의 비중을 낮추어 수익을 극대화 하기 위한

방안이며 지속적인 부동산 투자를 위함입니다. 이러한 추가적인 유상증자를 통한 자금조달을 통하여 추가로 취득하는 부동산 및 부동산 관련 수익증권의 수익성이 상대적으로 낮을 경우 주식가치의 희석화를 가져올 수 있습니다. 따라서 투자자는 이와 같은 지분 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㈜는 회사의 내규에 의하여 투자대상 부동산 선정 시 자체적인 투자심의위원회를 통해 투자 여부를 심의하는 절차를 거쳐 자산 편입을 결정하게 됩니다. 다만, 상기 절차상의 독립성이 저하되어 객관적인 판단이 이루어지지 못하는 경우가 발생할 수 있으니, 투자자는 이점 유의하시기 바랍니다.

(4) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

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

[공모자금 사용내역]

| 구분 | 금액 | 내용 |
|---|---|---|
| 차입금 상환 | 72,000,000,000 | 광교 센트럴푸르지오시티 후순위 차입금 상환 |
| 합계 | 72,000,000,000 | 발행제비용 제외 |

주) 공모를 통해 유입된 자금으로 부족한 부분이 있을 경우에 대해서는 보유 유동자금을 사용할 예정입니다.

동 후순위 차입금의 경우 만기 12개월의 단기차입금으로, 차입금 상환을 통해 당사의 재무건전성을 제고시키고자 합니다. 그러나 차입금 상환에는 많은 변수가 존재하여 증권신고서 제출일 현재의 사업계획대로 사용되지 못 할 확률이 다소 존재합니다. 따라서 현재 공모자금 사용내역은 확정된 것이 아니므로 투자자분들께서는 유의하시기 바랍니다.

당사가 금번 공모를 통해 투자하는 재원 조달 및 사용처는 아래와 같습니다.

[맵스제1호리츠 재원 조달 및 투자 구조]

(단위: 억원)

| 투자비 | | |
|---|---|---|
| 부동산 매매대금 | | 2,780 |
| 취득 부대비용 | | 155 |
| 매입 보수 | 19 | |
| 실사 비용 | 4 | |
| 소유권 이전비용 | 131 | |
| VAT 매입세액불공제액 | 1 | |
| 기타 비용 | | 80 |
| 총 투자금액 | | 3,015 |

| 재원조달 | | |
|---|---|---|
| 선순위 담보대출 | | 1510 |
| 임대차보증금 | | 500 |
| 후순위 담보대출 | | 720 |
| 보통주 | | 285 |
| 총 조달금액 | | 3,015 |

주) 증권신고서 제출일 기준, 선순위 담보대출만 고려한 매입금액 대비 LTV는 54.32%이며, 선순위 담보대출, 보증금 및 후순위 담보대출 전체를 기준으로한 매입금액 대비 LTV는 98.20%입니다.

다만, 시장환경 등의 급작스런 변화 등으로 인해 투자 구조 및 재원 조달 내역이 변동될 수 있으므로 투자자분들께서는 유의하시기 바랍니다.

(5) 대리인 및 이해상충위험 위험

당사는 명목상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하기 때문에 이

와 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 줄여나갈 예정입니다.

당사 자산의 운용 및 관리을 위탁받은 외부기관 현황은 아래와 같습니다.

| 구분 | 계약상대방 | 업무범위 | 계약기간 |
|---|---|---|---|
| 자산관리 | 미래에셋자산운용㈜ | 가. 부동산의 취득· 관리· 개량 및 처분에 관한 업무<br>나. 부동산의 개발에 관한 업무<br>다. 부동산의 임대차에 관한 업무<br>라. 증권의 매매에 관한 업무<br>마. 금융기관에의 예치에 관한 업무<br>바. 지상권· 임차권등 부동산 사용에 관한 권리의 취득· 관리· 처분에 관한 업무<br>사. 부동산투자회사법 제29조에 따른 차입에 관한 업무<br>아. 자산관리에 관한 일반적인 업무 | 계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산종결등기일까지 |
| 사무수탁 | 신한아이타스㈜ | 가. 발행주식의 명의개서에 관한 업무(단, 제1, 2호의 경우 주식을 전자등록하기 전의 경우에 한함)<br>나. 주식의 발행에 관한 업무<br>다. 주식 상장 관련 업무<br>라. 운영에 관한 업무<br>마. 계산에 관한 업무<br>바. 세무에 관한 업무<br>사. 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시, 국토교통부 보고 업무<br>아. 해산 및 청산 업무<br>자. 상기 업무에 대한 부수업무 | 계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산종결등기일까지 |
| 자산보관 | ㈜국민은행 | 가. 부동산의 보관<br>나. 증권의 보관 및 관리<br>다. 현금의 보관 및 관리<br>라. 해산(청산)관련 업무 | 계약의 효력발생일로부터 청산 등기일까지 |

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

| 구분 | 지급대상 | 수수료 |
|---|---|---|
| 자산관리수수료 | 미래에셋자산운용㈜ | <매입수수료><br>매입대상자산 별로 매입금액의 0.70%<br><br><운용수수료><br>매 사업연도별 매입금액 합계액의 0.0815%. 단, 위탁자의 최초 사업연도에 한하여 위탁자가 관련법령에 따라 최초로 취득하는 부동산에 대해서는 운용수수료를 지급하지 아니할 수 있음<br><br><매각기본수수료><br>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.<br><br><매각성과수수료><br>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. |
| 자산보관수수료 | ㈜국민은행 | 결산기별<br>1,100만원 |
| 사무수탁수수료 | 신한아이타스㈜ | 결산기별<br>상장직전 : 2,000만원<br>상장일후 : 4,750만원 |

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

상장 요건을 갖추어 상장에 성공한 경우라도 당사의 주식은 부동산투자회사라는 특

수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장 후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있습니다. 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액 기준 최근 사업연도 50억원 미만(단, 부동산개발사업이 총자산의 30%를 초과하지 않는 경우 30억원 미만)인 경우 관리종목지정, 2년 연속 50억원 미만(단, 부동산개발사업이 총자산의 30%를 초과하지 않는 경우 30억원 미만)인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다.

주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액기준(50억원 미만)은 신규상장일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니다. 이에 당사는 부동산개발사업이 총자산의 30%를 초과하지 않는 부통산투자회사로, 2020년 7월 중 상장을 하는 경우 최초로 도래하는 2개 사업연도(2019년 12월 12일~2021년 5월 31일)의 매출액이 30억원 미만인 경우 2021년 5월말 결산기(감사보고서 제출) 이후 관리종목에 편입될 수 있습니다.

당사의 경우 ㈜GS리테일과 체결한 장기임대차계약에 따르면 최초로 도래하는 2개 사업연도의 영업수익은 약 132억원을 기록할 것으로 예상되며, 그에 따라 매출액이 30억원을 하회할 가능성은 높지 않습니다. 다만 ㈜GS리테일의 경영악화 및 현행 규정의 변경으로 인한 관리종목 지정 및 상장 폐지의 가능성을 배제할 수 없다는 점을 유의하시기 바랍니다.

[부동산투자회사의 관리종목 지정 및 상장폐지와 관련된 현행 규정]

| 구 분 | 관리종목 지정 | 상장 폐지 |
|---|---|---|
| 정기보고서 | 사업보고서, 반기보고서, 분기보고서의 법정기한 내 미제출 | 관리종목 지정 후 법정제출기한부터 10일 이내 미제출 |
| 감사의견 | - 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 감사의견이 감사범위 제한에 따 른 한정인 경우<br>- 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사 인의 검토의견이 부적정 또는 의견거절인 경우 | - 개별재무제표의 감사의견이 부적정 또 는 의견거절<br>- 관리종목 지정 후 감사범위제한으로 인 한 한정 |
| 자본잠식 | 자본잠식률 50% 이상 | 자본금 전액잠식 또는 2년 연속 자본잠식 률 50% 이상 |
| 매출액 | 최근 사업연도 50억원 미만<br>(단, 부동산개발사업 투자비중이 30%를 초과하지 않는 경우 30억원 미만) | 2년 연속 50억원 미만<br>(단, 부동산개발사업 투자비중이 30%를 초과하지 않는 경우 2년 연속 30억원 미만) |

| 구 분 | 관리종목 지정 | 상장 폐지 |
|---|---|---|
| 주가 | 보통주 종가가 액면가 20% 미달 30일간 지속 | 관리종목 지정 후 90일 동안 액면가 20%이상인 상태 10일 이상 계속 또는 30일 이상 요건을 충족하지 못할 경우 |
| 시가총액 | 50억 미만 30일간 지속 | 관리종목 지정 후 90일 동안 50억원 이상 인 상태 10일 이상 계속 또는 30일 이상 요건을 충족하지 못할 경우 |
| 해산 | 해당사항 없음 | 법률에 따른 해산사유 해당시 |
| 최종부도 | 해당사항 없음 | 어음/수표 최종부도 또는 거래정지 |
| 주식양도 | 해당사항 없음 | 주식양도에 제한을 받는 경우 |
| 파산신청 등 | 회생절차개시신청 또는 파산신청시 (단, 파산신청의 경우 공익 실현과 투자자 보 호 등을 고려하여 관리종목지정이 필요하 지 않다고 거래소가 인정하는 경우는 제 외) | 관리종목 지정 후 회생 미인가 (상장적격성 실질심사 대상) |
| 공시의무 | 1년간 불성실공시 누계벌점 15점 이상 | 관리종목 지정 후 최근 1년간 불성실공시, 누계벌점 15점 이상 추가 또는 고의, 중 과실로 공시의무 위반<br>(상장적격성 실질심사 대상) |
| 자산구성 | 「 부동산투자회사법 」 제25조 제1항(기업구조조정부동산투자회사의 경우에는 같은 법 제49조의2 제1항 제1호로 한다)에 따른 자산구성요건을 2분기 계속하여 미달 | 관리종목 지정 후 1년 이내 해소하지 못 하는 경우 |
| 배당요건 | 「부동산투자회사법」 제28조에 따른 배 당요건에 미달 | 2사업연도 계속하여 배당요건에 미달한 경우 |
| 경영성과 | 유가증권시장 상장규정 제127조제2항 제 6호가목(2)의 경영성과요건을 적용하여 상장된 부동산투자회사가 부동산 개발사 업에 대한 투자비율이 총자산의 100분의 30을 초과하도록 하는 결정을 한 경우로 써 최근 사업연도의 매출액이 300억원 미만인 경우 | 관리종목 지정 후 1년 이내 해소하지 못 하는 경우 |
| | 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 거래 소가 인정하는 경우 | - 상장 또는 상장폐지 심사 과정에서 제 출한 서류에 투자자 보호와 관련하여 중 요한 사항이 거짓으로 적혀있거나 빠진 사실이 발견된 경우<br>- 유상증자, 분할 등이 상장폐지를 회피 하기 위한 것으로 인정되는 경우 |

| 구 분 | 관리종목 지정 | 상장 폐지 |
|---|---|---|
| 기타 | | - 해당 법인에 상당한 규모의 횡령·배임 등과 관련된 공시가 있거나 사실 등이 확 인된 경우<br>- 국내회계기준을 중대하게 위반하여 재 무제표를 작성한 사실이 확인되는 경우<br>- 주된 영업이 정지된 경우<br>- 자본잠식으로 제1항제3호의 상장폐지 사유에 해당된 보통주권 상장법인이 사업 보고서의 법정 제출기한까지 세칙으로 정 하는 감사보고서를 제출하여 그 사유를 해소한 사실이 확인되는 경우<br>- 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위 하여 상장폐지가 필요하다고 인정되는 경 우<br>(상장적격성 실질심사 대상) |

(7) 회사의 종류에 따른 위험

당사는 국토교통부 인가를 받아 위탁관리부동산투자회사로서 사업을 영위할 수 있고, 자산관리회사는 국토교통부 인가를 받아 당사의 자산을 관리할 수 있습니다. 당사가 부동산투자회사로서의 지위를 유지하고 자산관리회사가 자산관리회사로서의 지위를 유지하려면, 당사와 자산관리회사는 각각 관련 법률 및 규정에 따라 요구되는 사항을 준수하여야 하고, 정부당국의 지속적인 감독을 받게 될 것입니다. 부동산투자회사와 자산관리회사에 적용될 수 있는 법률 및 규제는 변경될 수 있으며, 이 경우 당사의 주가 및 배당금 지급 능력에 영향을 미칠 수 있습니다.

본 집합투자기구는 기본적으로 블라인드 형식(先투자자금 확보, 後투자 방식)으로 운용되는 만큼 현시점에서의 사업계획은 확정적인 사항이 아니며, 이후 투자단계에서 신규 부동산취득 등 국토교통부 영업인가 시 사업계획이 달라지는 경우 변경 인가, 이사회, 주주총회 등 소정의 절차를 거쳐 투자여부를 결정하게 되므로 사업계획이 변동될 가능성이 있음을 유의하시기 바랍니다.

(8) 제도변화 위험 관련

당사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 부동산투자회사이며, 상법상 주식회사입니다. 또한 당사는「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」의 규제를 받고 있습니다. 당사는 관련 법률을 준수하는 준법 경영을 목표로 하고 있습니다. 하지만 해당 주무관청에 의한 관련 법률 및 하위규정의 불리한 해석, 관련 법률 및 규제의 변경, 신규 법 제정 등이 불리하게 적용될 수 있으며, 이러한 경우 당사의 법률 비용 증가로 이어질 수 있습니다. 이런 법률 환경의 변화는 당사 사업에 불리한 영향을 끼칠 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 또한, 부동산투자회사는 정부의 정책 결정에 많은 영향을 받고, 그 중에도 정부의 세무관련 새로운 제도의 도입이나 법령의 변경 및 해석 기준이 달라짐에 따라 부동산투자회사의 가치는 달라질 수 있습니다.

(9) 특수관계자 거래 관련 위험

당사의 최대주주는 증권신고서 제출일 현재 31.58%를 보유하고 있는 파인밸류IPO1호전문투자형사모증권투자신탁(이하 "파인밸류펀드")입니다.

「자본시장법」 제84조에서 정하는 이해관계자와의 거래제한 규정은 「부동산투자회사법」 제49조3에 의하여 공모 리츠에 대해서는 적용되지 않습니다. 다만 「부동산투자회사법」 제22조의2 및 동법 시행령 제20조, 「부동산투자회사법」 제30조 제2항 및 시행령 제34조 제1항에 따라 자산관리회사 및 특별관계자 등과의 거래는 일정 요건을 갖춘 경우에 제한적으로 허용하고 있습니다.

「부동산투자회사법」 제22조의2 제3항에 따라 당사의 자산관리회사인 미래에셋자산운용㈜의 특별관계자인 미래에셋대우㈜는 금번 공모의 인수회사로 참여합니다.

(10) 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 있

습니다.

(11) 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. 증권거래 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.

(12) 소수주주권 관련 위험

본 공모 이후 당사 주식은 한국거래소 유가증권시장에 상장될 예정입니다. 국내 법에 의하면, 상장된 부동산투자회사의 발행주식총수의 1% 이상을 보유한 주주들은 (i) 해당 부동산투자회사를 대리하여 주주대표소송을 제기할 수 있고 (ii) 이사가 부동산투자회사의 정관, 관련 법률이나 신의성실의무를 위반한 경우 해당 이사에 대하여 그 행위를 중단할 것을 요구할 수 있습니다. 또한, 상장된 부동산투자회사의 발행주식총수의 3% 이상을 보유한 주주들은 (a) 부동산투자회사의 회계장부를 열람하고, (b) 이사, 감사 또는 청산인의 해임이 부동산투자회사의 주주총회에서 승인되지 않은 경우 법원에 이들에 대한 해임 명령을 신청할 수 있으며, (c) 법원에 주주총회 소집 명령 또는 부동산투자회사의 사업이나 재정 상황을 검사하기 위한 검사인의 선임 명령을 신청할 수 있습니다. 당사의 소액주주들과 이사회 및 주요주주와의 이해관계는 상이할 수 있으며, 이로 인해 소액주주들이 법적 행동을 통해 당사 이사회가 결의한 전략의 시행을 방해할 경우 당사의 사업과 성과에 불리한 영향을 미칠 수 있습니다.

(13) 상장 지연 또는 실패 관련 위험

공모 자금 납입일 이후 당사가 상장 신청 시 상장요건에 부합할 수 없는 경우, 당사 보통주의 상장이 지연되거나 실패할 수 있으며 이는 당사 보통주의 유동성 및 시장가격에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.

금번 공모는 유가증권시장 상장규정에서 규정하고 있는 주식의 분산요건을 충족하고자 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라 공모의 방법으로 실시됩니다. 금번 공모 후 당사가 신규상장 신청일까지 필요한 요건을 모두 충족하면 당사는 본 주식을 유가증권시장에 상장신청하게 됩니다. 그러나, 일부 요건이라도 충족하지 못하거나 상장심사 승인을 받지 못할 경우 유가증권시장에서 거래할 수 없어, 당사의 주식을 취득하는 투자자는 주식의 환금성에 큰 제약을 받을 수도 있습니다.

(14) 미래 예측 관련 위험

본 증권신고서는 제출일 현재 당사의 예측을 토대로 한 미래 예측에 대한 내용을 포함하고 있으며, 상기에 언급된 당사 사업 관련 위험 및 기타 요인들로 인하여 본 증권신고서에 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 증권신고서 기준일자 현 시점에서 이루어진 것으로, 투자자분들께서는 이에 과도하게 의존하지 않도록 유의하시기 바랍니다. 또한 당사는 법률이 요구하는 바를 제외하고는, 새로운 정보 취득, 미래 사건 발생 등과 관계없이 미래 예측 자료를 갱신 또는 수정할 어떠한 의무도 없으며, 이와 같은 의무를 명시적으로 부인하는 바입니다. 향후 당사 또는 당사 대리인이 제공하는 모든 미래 예측에 대한 내용에는 본 부문에 기재된 유의사항이 적용됩니다.

(15) 정관 변경 관련 주의

본 증권신고서 첨부되어 있는 당사의 정관은 2020년 2월 28일 개정된 정관이며, 2020년 6월 11일 임시주주총회를 통해 정관 개정사항을 확정하였습니다. 증권신고서 제출일 현재 개정정관의 등기가 완료되지 않았으며, 증권신고서 제출 후 등기 완료 예정입니다. 변경된 세부내용은 아래와 같사오니, 투자 결정 시 참고하시기 바랍니다.

| 구분 | 현행 | 개정(안) |
|---|---|---|
| 제 6 조 (공고 | 회사의 공고는 전국을 보급지역으로 하고 서울특별시에서 발행되는 한국 | ①회사의 공고는 회사의 인터넷 홈페이지 (https://maps1reit.miraeasset.com)에 게재 |

| 구분 | 현행 | 개정(안) |
|---|---|---|
| 방법) | 경제신문에 게재한다. 다만 2개 이상의 신문에 공고하여야 할 경우, 한국경제신문과 서울경제신문에 공고하기로 한다. | 한다.<br>②제1항에도 불구하고, 전산장애 또는 그 밖의 부득이한 사유로 회사의 인터넷 홈페이지에 공고를 할 수 없는 때에는 전국을 보급지역으로 하고 서울특별시에서 발행되는 한국경제신문에 게재하되, 2개 이상의 신문에 공고하여야 할 경우에는 한국경제신문과 서울경제신문에 공고하기로 한다. |
| 제 15 조 (명의개서대리인) | ③회사는 주주명부 또는 그 복본을 명의개서대리인의 사무취급장소에 비치하고 주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소, 주권의 발행, 신고의 접수 기타 주식에 관한 사무는 명의개서대리인으로 하여금 취급하게 한다. 단, 회사는 회사의 주식 등이 전자등록기관의 전자등록계좌부에 전자등록되는 시점부터는 명의개서 대리인으로 하여금 주식 등의 전자등록, 주주명부의 관리 사무를 추가로 취급하게 하되, 주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소, 주권의 발행에 관한 사무는 취급 업무에서 제외된다. | ③회사는 주주명부 또는 그 복본을 명의개서대리인의 사무취급장소에 비치하고 주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소, 주권의 발행, 신고의 접수 기타 주식에 관한 사무는 명의개서대리인으로 하여금 취급하게 한다. 단, 회사는 회사의 주식 등이 전자등록기관의 전자등록계좌부에 전자등록되는 시점부터는 명의개서 대리인으로 하여금 주식 등의 전자등록에 관한 사무, 주주명부의 관리 사무 기타 전자증권법상 명의개서대리인에게 요구되는 업무를 추가로 취급하게 하되, 전자증권법 적용 전의 방식에 의한 주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소, 주권의 발행에 관한 사무는 취급 업무에서 제외된다. |
| 제 27 조의 2 (전자적 방법에 의한 의결권의 행사) | <신설> | ①회사는 이사회의 결의로 주주가 총회에 출석하지 아니하고 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있음을 정할 수 있다.<br>②회사는 주주총회 소집의 통지나 공고를 할 때에는 주주가 제1항에 따른 방법으로 의결권을 행사할 수 있다는 내용 및 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.<br>1. 전자투표를 할 인터넷 주소<br>2. 전자투표를 할 기간(전자투표의 종료일은 주주총회 전날까지로 하여야 한다)<br>3. 그 밖에 주주의 전자투표에 필요한 기술적인 사항<br>③회사가 제1항에 따라 전자적 방법에 의한 의결권행사를 정한 경우에 주주는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 주주 본인임을 확인하고 「전자서명법」에 |

| 구분 | 현행 | 개정(안) |
|---|---|---|
| | | 따른 전자서명을 통하여 전자투표를 하여야 한다. 이 경우 회사는 의결권행사에 필요한 양식과 참고자료를 주주에게 전자적 방법으로 제공하여야 한다.<br>1. 「전자서명법」 제4조제1항에 따른 공인인증기관에서 제공하는 본인확인의 방법<br>2. 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제23조의3에 따른 본인확인기관에서 제공하는 본인 확인의 방법<br>④동일한 주식에 관하여 제1항 또는 제27조에 따라 의결권을 행사하는 경우 전자적 방법 또는 서면 중 어느 하나의 방법을 선택하여야 한다.<br>⑤회사는 의결권행사에 관한 전자적 기록을 총회가 끝난 날부터 3개월간 본점에 갖추어 두어 열람하게 하고 총회가 끝난 날부터 5년간 보존하여야 한다.<br>⑥회사는 전자투표의 효율성 및 공정성을 확보하기 위하여 전자투표를 관리하는 기관을 지정하여 주주 확인절차 등 의결권 행사절차의 운영을 위탁할 수 있다.<br>⑦회사, 제6항에 따라 지정된 전자투표를 관리하는 기관 및 전자투표의 운영을 담당하는 자는 주주총회에서 개표가 있을 때까지 전자투표의 결과를 누설하거나 직무상 목적 외로 사용해서는 아니 된다.<br>⑧회사 또는 제6항에 따라 지정된 전자투표를 관리하는 기관은 전자투표의 종료일 3일 전까지 주주에게 전자문서로 제2항 각 호의 사항을 한 번 더 통지할 수 있다. 이 경우 주주의 동의가 있으면 전화번호 등을 이용하여 통지할 수 있다. |

## 라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

투자위험 등급 ( 1 ) 등급 매우 높은 위험

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

당사는 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 매입 시 대상부동산을 담보로 차입금을 조달하였으며 부채가 전혀 없는 경우보다 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다. 당사는 정관에 존속기간이 정해져 있지 아니한 영속형 부동산투자회사로서, 공모 후에도 추가적인 자금 조달을 통하여 부동산에 투자할 수 있으므로, 편입되는 자산의 성격에 따라 수익성이 변동될 수 있습니다.

당사는 공모 후 한국거래소에 상장할 예정이나 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 공모가격보다 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 |
| 파생결합증권 | DLS/DLB | 원금비보장형 DLS(낙인배리어 70%이상 ~ 130%이하) | 원금비보장형 DLS(낙인베리어 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 | - | - | - |
| | | 채권형(BB+ 이하) | 채권형 (BBB+ ~ BBB- | | | | |

| 투자위험등급 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 펀드<br>(집합투자증권) | 국내주식형<br>해외주식형<br>파생형<br>원금비보존<br>ELF | ), 인덱스펀드, `<br>, 주식혼합형,<br>원금부분보존<br>추구형 ELF | 채권혼합형 | 채권형<br>(A-이상) | 원금보존<br>추구형<br>ELF | 국공채형<br>MMF |

주1) 대표주관회사인 미래에셋대우㈜ 및 공동주관회사인 신한금융투자㈜, 인수회사인 SK증권㈜는 비상장주식의 경우 초고위험 상품에 준하여 투자위험도를 분류하고 있습니다.

주2) 상기 위험등급 분류기준은 판매회사 내부기준으로서 다른 집합투자업자의 집합투자기구 위험등급 분류기준과는 차이가 있을 수 있습니다.

주3) 위 위험등급에 대한 설명은 해당 상품 유형의 기본적 속성을 단순화하여 기술한 것입니다. 실제 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.

| 연월일 | 주식종류 | 주식수 | 주당<br>액면가액 | 주당<br>발행가액 | 총발행가액 | 증(감)자후 자본금 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19.12.12 | 보통주 | 300,000주 | 1,000원 | 1,000원 | 300,000,000원 | 300,000,000원 | 설립 |
| 20.03.24 | 보통주 | 5,700,000주 | 1,000원 | 5,000원 | 28,500,000,000원 | 6,000,000,000원 | 증자 |
| 20.04.28 | 보통주 | 300,000주 | 1,000원 | 1,000원 | 300,000,000원 | 5,700,000,000원 | 감자 |

당사의 공모증자는 2020년 7월 13일(월) ~ 7월 15일(수) 3영업일간 청약이 실시되는 일반공모를 통하여 이루어질 예정이며, 청약처는 미래에셋대우㈜, 신한금융투자㈜, SK증권㈜ 본・지점입니다.

| 증권의 종류 | 수량 | 발행가액 | 모집가액 | 모집총액 | 모집방법 |
|---|---|---|---|---|---|
| 보통주식 | 14,400,000주 | 설립시 1,000원<br>증자시 5,000원 | 5,000원 | 72,000,000,000원 | 일반모집(공모) |

금번 일반공모를 통하여 발행될 신주를 포함한 회사의 전체 주식은 2020년 7월 중에 한국거래소 유가증권시장에 상장되어 매매되는 것을 목표로 하고 있습니다.

## 나. 환매

해당사항 없음

### 다. 전환

해당사항 없음

## 12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

### 가. 기준가격의 산정 및 공시

(1) 기준가격의 산정

당사는「부동산투자회사법」제18조(발행조건) 및「부동산투자회사법 시행령」제15조(주식의 발행가액)에 의거, 6월 10일 이사회 결의를 거쳐 금번 일반공모의 1주당 발행가액을 주당 5,000원으로 결정하였습니다. 이는 2019.11.28 감정평가금액기준 평가가격인 주당 5,204원에서 3.92% 할인된 가격이며, 2020.05.27 감정평가금액기준 평가가격인 주당 5,810원에서 13.94% 할인된 가격입니다. 기준 가격은 이사회 개최일인 6월 10일의 전일인 6월 9일을 산정기준일로,「부동산투자회사법 시행령」제15조(주식의 발행가액)에 따라 산정되었습니다.
아울러 금번 일반공모를 통해 발행 예정인 주식은 모두 기명식 보통주로 의결권, 배당, 잔여재산분배 등을 포함한 모든 권리 내용은 동일합니다.

(2) 관련 근거

1) 당사는 외부기관 평가를 실시하지 않고, 대표주관회사와 합의 하에 자체적으로 발행가액을 산정하였습니다.

2) 부동산투자회사인 당사는 「부동산투자회사법」 제18조(발행조건) 및 「부동산투자 회사법 시행령」 제15조(주식의 발행가액)에 의거하여 주식의 발행가액을 산정하였습니다. 증권신고서 제출일 현재 당사는 비상장법인이므로, 「부동산투자회사법

시행령」 제15조 단서조항에 언급된 방식을 준용하였습니다.

[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 증권22 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

제16조 (현물출자)
① 삭제
② 법 제19조제5항에 따라 현물출자를 하는 재산 가액의 평가는 해당 재산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 비율로 환원하거나 할인하여 가격시점에서의 평가가격을 산정하는 방법(이하 "수익환원법"이라 한다)에 따른다.
③ 수익환원법을 적용하는 것이 불합리한 재산의 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항에 따른 감정평가준칙에 따라 그 재산의 특성을 고려하여 해당 재산을 평가할 수 있다.
④ 제2항 및 제3항에 따라 현물출자 재산의 가액을 평가한 감정평가업자는 「상법」 제422조에 따른 해당 부동산투자회사에 대한 검사인으로 선임될 수 없으며, 해당 감정평가업자의 가액평가를 현물출자에 대한 검사인의 조사로 갈음할 수 없다.
⑤ 현물출자 재산의 평가업무를 수행하는 감정평가업자의 선정, 현물출자 재산의 가액에 대한 평가보고서의 채택, 검사인의 선임청구는 이사 전원의 동의를 받아야 한다. 이 경우

| |
|---|
| 현물출자자인 이사는 의사결정에 참가할 수 없다.<br>⑥ 현물출자 재산의 가액에 대한 평가를 한 날부터 1년이 지날 때까지 현물출자가 이루어 지지 아니한 경우에는 다시 평가하여야 한다. |

(3) 세부 산정 내역

당사는 비상장 상태이므로 부동산투자회사법 시행령 제15조에 따라 공모가격을 결정하기 위하여 증자를 결의한 이사회결의일(2020년 6월 10일) 전일(2020년 6월 9일)을 기준으로 산정하였습니다. 다만 당사는 2020년 6월 9일 현재 재무상황에 대하여 외부감사인의 감사 또는 검토를 받지 않았음을 유의하시기 바랍니다.

- 재무상태표

[ 재무상태표 ]

2020년 6월 9일 현재

(단위: 원)

| 과 목 | 금 액 | |
|---|---|---|
| 자 산 | | |
| Ⅰ. 유동자산 | | 20,113,775,221 |
| 1. 현금및현금성자산 | 20,080,356,824 | |
| 2. 매출채권 및 기타채권 | 0 | |
| 3. 기타유동금융자산 | 6,196,193 | |
| 4. 기타유동자산 | 27,222,204 | |
| Ⅱ. 비유동자산 | | 292,861,749,711 |
| 1. 투자부동산 | 292,861,749,711 | |
| 자 산 총 계 | 312,975,524,932 | |
| 부 채 | | |
| Ⅰ. 유동부채 | | 88,400,116,616 |
| 1. 기타지급채무 | 919,423,681 | |
| 2. 단기차입금 | 86,238,339,945 | |
| 3. 기타유동부채 | 1,242,352,990 | |

| 과 목 | 금 액 | |
|---|---|---|
| Ⅱ. 비유동부채 | | 197,360,428,712 |
| 1. 장기차입금 | 148,395,262,996 | |
| 2. 임대보증금 | 34,657,754,265 | |
| 3. 장기선수수익 | 14,307,411,451 | |
| 부 채 총 계 | | 285,760,545,328 |
| 자 본 | | 27,214,979,604 |
| Ⅰ. 자본금 | 5,700,000,000 | |
| Ⅱ. 자본잉여금 | 21,917,640,000 | |
| Ⅲ. 이익잉여금(결손금) | -402,660,396 | |
| 자 본 총 계 | | 27,214,979,604 |
| 부 채 와 자 본 총 계 | | 312,975,524,932 |

주) 상기 재무상태표는 당사의 자체 결산 수치이며, 외부감사인의 감사 또는 검토를 받지 아니하였습니다.

- 개별자산의 가치합계액

[ 개별자산의 가치 합계액 ]

2020년 6월 9일 현재

(단위: 원)

| 구 분 | 적용 금액 | 비 고 |
|---|---|---|
| 부동산 | 292,861,749,711 | 주1) |
| 금융기관에의 예치금 | 20,080,356,824 | 주2) |
| 기타 | 33,418,397 | 주3) |
| 합 계 | 312,975,524,932 | |

주1)

| 구 분 | 금 액(천원) | 비 고 |
|---|---|---|
| 토지 | 138,002,817,675 | 이사회 전일 신한아이티스 가결산재무제표 기준 |
| 건물 | 155,497,964,755 | |
| 감가상각 누계액 | -639,032,719 | |

| | | |
|---|---|---|
| 합계 | 292,861,749,711 | - |

주2) 2020년 6월 9일 기준 현금 및 현금성 자산

주3)

| 구 분 | 금 액(천원) | 비 고 |
|---|---|---|
| 선급비용 | 27,222,204 | 이사회 전일 신한아이티스 가결산재무제표 기준 |
| 미수수익 | 6,196,193 | |
| 미수금 | 0 | |
| 합계 | 33,418,397 | - |

- 부채 내역

[ 부채의 가치 합계액 ]

2020년 6월 9일 현재

(단위: 원)

| 구 분 | 재무제표상 금액 | |
|---|---|---|
| 1. 유동부채 | | 88,400,116,616 |
| 1. 기타지급채무 | 919,423,681 | |
| 2. 단기차입금 | 86,238,339,945 | |
| 3. 기타유동부채 | 1,242,352,990 | |
| 2. 비유동부채 | | 197,360,428,712 |
| 장기차입금 | 148,395,262,996 | |
| 임대보증금 | 34,657,754,265 | |
| 장기선수수익 | 14,307,411,451 | |
| 부채총계 | | 285,760,545,328 |

- 주당 공모가액 산출 내역(2019.11.28 감정평가금액 기준)

| 구 분 | 내 용 | 비 고 |
|---|---|---|
| 발행주식 총수(A) | 5,700,000 | - |
| 자산의 가치 합계액(B) | 315,423,775,221 | - |
| | | 2019.11.28 기준 ㈜태평양감정 |

| 구 분 | 내 용 | 비 고 |
|---|---|---|
| 1. 감정평가 금액 | 295,310,000,000 | 평가법인 감정평가 금액 |
| 2. 금융기관에의 예치금 | 20,080,356,824 | 주3) |
| 3. 기타 | 33,418,397 | |
| 부채 총계(C) | 285,760,545,328 | |
| 자산의 가치합계액에서 부채총계를 차감한 금액(D) | 29,663,229,893 | (D)=(B)-(C) |
| 주당가액(E) | 5,204 | (E)=(D)/(A) |
| 할인율(F) | 3.92% | 주당가액(E) 대비 공모가액(5,000원)의 할인율 |
| 주당 공모가액(G) | 5,000 | (G)=(E)x(1-(F)) |

주1) 당사의 관계법령인 부동산투자회사법 제18조 및 동법 시행령 제15조는 부동산투자회사가 주식을 발행할 때, 개별자산의 가치합계액에서 부채를 차감한 금액을 발행주식 총수로 나눈 금액(주당가액(E) 5,204원)과 발행되는 주식의 종류 및 발행조건을 감안하여 이사회에서 결정하도록 하고 있습니다. 당사는 비상장법인으로 당사의 주식의 시장가격이 형성되어 있지 않은 점, 보유 부동산가치 평가시 취득가액 적용 등을 종합적으로 고려하여, 산출된 주당가액(E)에서 할인율 3.92%를 적용한 주당 공모가액을 최종 산출하였습니다.

주2) 상기 주당가액은 부동산투자회사법 제18조 및 동법시행령 제15조에 의거하여 산정하였습니다. 동 금액은 절대적 평가금액 또는 상장 후 주가를 의미하는 것이 아니며, 상장 후 주가는 공모가를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

주3) 이사회 전일(2020년 6월 9일) 기준 신한아이타스로부터 제공받은 가결산재무제표로 작성하였으며, 결산시점에 따라 수치가 일부 변동 가능합니다.

- 주당 공모가액 산출 내역(2020.05.27 감정평가금액 기준)

| 구 분 | 내 용 | 비 고 |
|---|---|---|
| 발행주식 총수(A) | 5,700,000 | - |
| 자산의 가치 합계액(B) | 315,423,775,221 | - |
| 1. 감정평가 금액 | 298,763,000,000 | 2020.05.27 기준 ㈜태평양감정 평가법인 감정평가 금액 |
| 2. 금융기관에의 예치금 | 20,080,356,824 | 주3) |
| 3. 기타 | 33,418,397 | |
| 부채 총계(C) | 285,760,545,328 | |

| 구 분 | 내 용 | 비 고 |
|---|---|---|
| 자산의 가치합계액에서 부채총계를 차감한 금액(D) | 33,116,229,893 | (D)=(B)-(C) |
| 주당가액(E) | 5,810 | (E)=(D)/(A) |
| 할인율(F) | 13.94% | 주당가액(E) 대비 공모가액(5,000원)의 할인율 |
| 주당 공모가액(G) | 5,000 | (G)=(E)x(1-(F)) |

주1) 당사의 관계법령인 부동산투자회사법 제18조 및 동법 시행령 제15조는 부동산투자회사가 주식을 발행할 때, 개별자산의 가치합계액에서 부채를 차감한 금액을 발행주식 총수로 나눈 금액(주당가액(E) 5,810원)과 발행되는 주식의 종류 및 발행조건을 감안하여 이사회에서 결정하도록 하고 있습니다. 당사는 비상장법인으로 당사의 주식의 시장가격이 형성되어 있지 않은 점, 보유 부동산가치 평가시 취득가액 적용 등을 종합적으로 고려하여, 산출된 주당가액(E)에서 할인율 13.94%를 적용한 주당 공모가액을 최종 산출하였습니다.

주2) 상기 주당가액은 부동산투자회사법 제18조 및 동법시행령 제15조에 의거하여 산정하였습니다. 동 금액은 절대적 평가금액 또는 상장 후 주가를 의미하는 것이 아니며, 상장 후 주가는 공모가를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

주3) 이사회 전일(2020년 6월 9일) 기준 신한아이타스로부터 제공받은 가결산재무제표로 작성하였으며, 결산시점에 따라 수치가 일부 변동 가능합니다.

(4) 공시시기 및 방법

(가) 공시시기

당사는 「유가증권시장 상장규정」에 의거 상장요건을 충족시켜 한국거래소 유가증권시장에 상장됨을 전제로 향후 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 및 관련 규정에서 정하는 바에 따라 사업보고서 등을 공시하는 것을 원칙으로 하며, 자산가치의 현저한 변화 등 주요공시사항 발생시에는 지체없이 공시할 예정입니다.

(나) 공시방법

금융위원회(금융감독원) 전자공시시스템(http://dart.fss.or.kr) 및 한국거래소 상장공시시스템(http://kind.krx.co.kr)을 통해 공시합니다.

## 나. 집합투자재산의 평가방법

해당사항 없음

# 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 인수수수료가 부과될 예정입니다.

| 명칭 (클래스) | 지급비율(연간, %) | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 집합투자업자 보수 | 판매회사 보수 | 수탁회사 보수 | 일반사무 관리회사 보수 | 총 보수 | (동종유형 총 보수) | 기타비용 | 총 보수 · 비용 | 총 보수 · 비용(피투자 집합투자기구 보수포함) | 증권 거래비용 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 지급시기 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

| 구 분 | 인수인 | 금액 | 비율 |
|---|---|---|---|
| 인수수수료 (총 공모금액의 1.5%) | 미래에셋대우㈜ | 705,000,000원 | 65.28% |
| | 신한금융투자㈜ | 225,000,000원 | 20.83% |
| | SK증권㈜ | 150,000,000원 | 13.89% |
| | 합 계 | 1,080,000,000원 | 100.00% |

주1) 공모가액인 5,000원을 기준으로 산정한 금액입니다.

(1) 총액인수계약에 근거한 기본 인수수수료로 총 공모금액의 1.5%입니다.

(2) 이와 별도로 발행회사는 모집총액의 0.5% 범위 내에서 대표주관회사 성과수수료

를 별도로 지급할 수 있습니다.

(3) 상기 인수대가는 공모가액 5,000원을 기준으로 대표주관회사 성과수수료를 고려하지 않은 금액입니다. 만약 발행회사가 대표주관회사 성과수수료를 지급하게 되는 경우 기본수수료 및 대표주관회사 성과수수료를 포함한 총 인수대가는 공모가액인 5,000원 기준 1,440,000,000원입니다.

## 다. 집합투자업자 보수

[매입수수료]

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

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<br>(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, 중개수수료, 각종 자문수수료 등 실비를 공제한 금액. 위 금액이 0원 이하인 경우 매각기본수수료는 없는 것으로 함.<br>(2) 지급시기 : 처분일로부터 7일 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.<br>(2) 지급시기 : 처분일로부터 7일 이내 |

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

## 라. 판매회사 보수

당사가 대표주관회사인 미래에셋대우㈜ 및 공동주관회사인 신한금융투자㈜, 인수회사인 SK증권㈜에 지급하게 될별도 판매 위탁보수는 없으며, 판매수수료 대가로 인수수수료를 지급합니다.

| 구분 | 판매회사 | 지급금액 | 지급시기 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 인수수수료 | 미래에셋대우㈜ | 705,000,000원 | 주금납입기일로 부터 3영업 이내 | 대표주관사 |
| | 신한금융투자㈜ | 225,000,000원 | | 공동주관사 |
| | SK증권㈜ | 150,000,000원 | | 인수회사 |

## 마.자산보관회사 보수

당사가 ㈜국민은행에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

| 구분 | 지급금액 | 지급시기 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 자산보관수수료 | 결산기별 1,100만원 | 결산일 이후 14일 이내 | 추가 매입 자산에 대한 결산기별 수수료율<br>- 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구의 지분증권, 수익증권, 채무증권 등: 0.002%<br>- 부동산 또는 부동산 관련 권리 등 기타 자산 : 0.00395% |

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 매입가액x (추가 매입 자산 보유기간 / 당해 결산기의 총일수)
- 매입가액: 위탁자가 해당 자산 매입시 거래 상대방에게 지급한 총 대가(부가가치

세 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).

| 자산의 종류 | 결산기별 수수료율 |
|---|---|
| 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구의 지분증권, 수익증권, 채무증권 등 | 0.002% |
| 부동산 또는 부동산 관련 권리 등 기타 자산 | 0.00395% |

## 바. 사무수탁회사 보수

당사가 신한아이타스㈜에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

| 구분 | 상장전 | 상장후 | 지급시기 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 일반사무관리 수수료 | 결산기별 2,000만원 | 결산기별 4,750만원 | 결산기별 결산기 말일 이후 수탁자의 청구일로부터 14일 이내 | 추가 매입 자산에 대한 결산기별 추가수수료율 :<br>- 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구의 지분증권, 수익증권, 채무증권 등: 상장전 0.005%, 상장후 0.01%<br>- 부동산 또는 부동산 관련 권리 등 기타 자산 : 상장전 0.008%, 상장후 0.017%<br>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 합

한 금액으로 함(부가가치세 별도)
- 추가수수료 = "가중평균 매입가액" × 아래 표의 해당 자산 종류별 수수료율
- 가중평균 매입가액 = 추가 매입 자산의 매입가액 × (추가 매입 자산 보유기간 / 당해 결산기의 총 일수)
- 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)

| 자산의 종류 | 결산기별 수수료율 | |
|---|---|---|
| | 상장 전 | 상장 후 |
| 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구의 지분증권, 수익증권, 채무증권 등 | 0.005% | 0.01% |
| 부동산 또는 부동산 관련 권리 등 기타 자산 | 0.008% | 0.017% |

# 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.

| |
|---|
| 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.<br>1. 자본금의 액<br>2. 그 결산기까지 적립된 자본준비금과 이익준비금의 합계액<br>3. 그 결산기에 적립하여야 할 이익준비금의 액<br>4. 대통령령으로 정하는 미실현이익<br>② 이익배당은 주주총회의 결의로 정한다. 다만, 제449조의2제1항에 따라 재무제표를 이사회가 승인하는 경우에는 이사회의 결의로 정한다.<br>③ 제1항을 위반하여 이익을 배당한 경우에 회사채권자는 배당한 이익을 회사에 반환할 것을 청구할 수 있다.<br>④ 제3항의 청구에 관한 소에 대하여는 제186조를 준용한다. |
| [부동산투자회사법]<br>제28조(배당)<br>① 부동산투자회사는 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.<br>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.<br>1. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상 100분의 90 미만으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 특별결의<br>2. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제462조제2항 본문에 따른 주주총회의 결의<br>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.<br>④ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 총자산에서 대통령령으로 정하는 비율 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.<br>⑤ 제4항에 따라 결정된 배당은 주주총회의 결의를 거쳐 실시한다. 다만, 정관으로 이사회의 결의로 배당을 할 수 있다고 규정하는 경우에는 이사회의 결의로 배당을 실시할 수 있다. |

[정관]
제 53 조 (이익의 배당)
①회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회의 결의, 제50조 제6항 또는 제53조 제3항에 따른 이사회의 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 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이와 같이 결정된 배당은 이사회의 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 자본준비금와 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, 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 않을 계획입니다.
상법 제462조 제1항에도 불구하고 부동산투자회사법 제28조 제3항 및 동법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과 배당할 수 있습니다.
상법 제461조의2(준비금의 감소)에 따라, 적립된 자본준비금의 총액이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위 내에서 적립된 자본준비금을 감액할 있으며, 이에 따라 당사의 최초 사업연도에 발생되는 비용 중 일부 금액만큼 준비금을 감소시켜 배당가능이익을 증액하여 주주에게 배당을 할 수 있습니다. 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다.
당사의 회계연도는 증권신고서 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 증권신고서 제출일 현재 보유중인 광교 센트럴푸르지오시티 상업시설의 임대수익을 주요 배당 재원으로 하고 있습니다.

당사의 사업계획상 예상 배당금은 아래와 같습니다. 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 예상배당률]

| 회계연도 | 회계기간 | 보통주 | |
|---|---|---|---|
| | | 예상 배당액(백만원) | 예상 배당률(%) |
| 1기 | 2019.12.12~2020.11.30 | 1,890 | 7.87% |
| 2기 | 2020.12.01~2021.05.31 | 2,218 | 6.16% |
| 3기 | 2021.06.01~2021.11.30 | 1,747 | 4.85% |
| 4 기 | 2021.12.01~2022.05.31 | 2,287 | 6.35% |
| 5 기 | 2022.06.01~2022.11.30 | 1,819 | 5.05% |
| 6 기 | 2022.12.01~2023.05.31 | 2,358 | 6.55% |
| 7 기 | 2023.06.01~2023.11.30 | 1,893 | 5.26% |
| 8 기 | 2023.12.01~2024.05.31 | 2,430 | 6.75% |
| 9 기 | 2024.06.01~2024.11.30 | 1,967 | 5.46% |
| 10기 | 2024.12.01~2025.05.31 | 2,449 | 6.80% |
| 11기 | 2025.06.01~2025.11.30 | 1,880 | 5.22% |
| 12기 | 2025.12.01~2026.05.31 | 2,416 | 6.71% |
| 13기 | 2026.06.01~2026.11.30 | 1,956 | 5.43% |
| 14기 | 2026.12.01~2027.05.31 | 2,493 | 6.92% |
| 15기 | 2027.06.01~2027.11.30 | 2,034 | 5.65% |
| 16기 | 2027.12.01~2028.05.31 | 2,571 | 7.14% |
| 17기 | 2028.06.01~2028.11.30 | 2,113 | 5.87% |
| 18기 | 2028.12.01~2029.05.31 | 2,651 | 7.36% |
| 19기 | 2029.06.01~2029.11.30 | 2,193 | 6.09% |
| 20기 | 2029.12.01~2030.05.31 | 2,733 | 7.59% |

(출처) 맵스제1호리츠 재무분석보고서(삼일회계법인)

주1) 공모가액5,000원 기준 예상 연환산 배당수익률이며, 실제 배당금 및 배당수익률은 관련 법규, 세제, 조례, 회계기준(IFRS 포함) 등의 제도의 변경 및 해석, 시장상황 등에 의하여 실제 운용과정에서 변동될 수 있습니다.

주2) 사업계획상 예상목표배당수익률은 납입자본금 및 기간별 배당금을 기준으로 산출하였으며, 공모투자자의 투자기간을 고려한 연환산 배당수익률입니다.

주3) 1기 배당에 적용되는 임차료 산정기간과 공모투자자의 투자기간이 상이합니다.

1기 배당의 임차료는 자산매입일인 2020년 3월 24일부터 발생하였으며, 1기 배당률은 납입일(2020년 7월 17일)이 속한 월말부터 기산하여 계산하였습니다.

주4) 상기 예상 배당금과 예상 배당률은 금번 총 공모금엑인 720억원을 기준으로 산정된 수치입니다.

(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 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회의 결의를 통해 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주에게 지급됩니다.

[정관]

제 53 조 (이익의 배당)
①회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회의 결의, 제50조 제6항 또는 제53조 제3항에 따른 이사회의 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 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이와 같이 결정된 배당은 이사회의 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.

제 54 조 (이익배당의 지급)
①배당금은 정기주주총회의 결의나 제50조 제6항 또는 제53조 제3항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
②회사는 이익 배당을 정기주주총회의 결의나 제50조 제6항 또는 제53조 제3항에 따른 이사회의 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제 55 조 (배당금지급청구권의 소멸시효)

①배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.
②제1항의 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속한다.

## 나. 과세

(1) 발행회사에 대한 과세

(가) 자본금에 대한 등록면허세

「지방세법」 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 법인 설립과 납입 시 납입한 주식금액이나 출자금액 또는 현금 외의 출자가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 등록면허세를 납부하여야 하며, 「지방세법」 제151조 제1항 제2호의 규정에 의하여 등록면허세의 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

(나) 부동산 취득에 대한 취득세

① 부동산 취득세
당사가 취득하는 부동산의 소유권이전에 관한 등기에 대한 취득세는 「지방세법」 제11조 제1항 제7호 나목의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 4%의 세율을 적용하여 산출됩니다.

② 농어촌특별세
당사가 취득세를 납부하는 경우 「농어촌특별세법」 제3조 제5호의 규정에 의하여 농어촌특별세 납세의무가 발생하며, 「농어촌특별세법」 제5조 제1항 제6호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.2%의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세를 납부하여야 합니다.

③ 지방교육세
당사가 위 취득세를 납부하는 경우 「지방세법」 제150조 제1호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 「지방세법」 제151조 제 1항 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 감소할 가능성이 있습니다.

② 건물분재산세

당사가 매년 6월1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는「지방세법」제4조 제2항 및 제111조에 제1항 제2호 규정에 의하여 0.25%의 세율이 적용되며, 국세청장이 고시하는 「소득세법」상 건물신축가격기준액을 사용하여 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 요소인 시가표준액은 건물신축가격기준액에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다.

③ 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.

④ 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.

⑤ 지역자원시설세

당사가 보유하고 있는 건물에 대하여는「지방세법」제143조의 규정에 의하여 지역자원시설세 납세의무가 발생하며, 「지방세법」제146조 제2항의 규정에 의하여 건

물가액에 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 배당금액의15.4%를 원천징수하게 되며, 당해 배당소득금액이 종합과세 되는 경우, 원천징수된 세액은 종합소득산출세액에서 공제받게 됩니다. 단, 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 배당소득에 대해서는 종합과세되지 않고 분리과세가 적용되며, 9.9%(지방소득세 포함)를 원천징수하게 됩니다.

- 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

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, 다만 당해 법인이 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받을 수 있습니다.

(나) 주식 양도소득에 대한 과세

① 비거주자 및 외국법인 주주

국내에 고정사업장이 없는 외국 주주(개인 및 법인)가 지분 양도로 인해 얻은 양도소득금액에 대해서는「소득세법」제156조 제1항 제7호 및「법인세법」제98조 제1항 제7호의 규정에 의하여 양도대가의 11%(지방소득세 포함) 또는 양도대가에서 취득가액 및 양도비용을 공제한 금액의 22%(지방소득세 포함) 중 적은 금액이 원천세로 과세됩니다.

다만, 「소득세법」시행령 제179조 제11항 제1호 및 「법인세법」시행령 제132조 제8항 제2호의 규정에 의하여 주식의 양도일이 속하는 연도와 그 직전5년의 기간 중 계속하여 상장주식 지분율 25% 미만인 투자자가 양도하는 경우 국내세법상 과세되지 아니합니다. 해당 비과세 요건을 충족하지 못하는 경우라 하더라도, 당해 외국주주가 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따라 면제될 가능성이 있습니다.

② 거주자 개인주주

거주자 개인주주는 증권시장에서 거래한다면, 주식양도소득에 대하여 소득세 납세의무를 부담하지 아니합니다. 다만, 「소득세법」제94조 제1항 제3호 및 「소득세법시행령」제157조에 따른 주권상장법인의 대주주에 해당하는 경우라면, 주식 양도소득에 대하여 양도소득세(22%~33%, 지방소득세 포함)를 부담하게 됩니다.

③ 내국법인주주

내국법인주주는 주식의 양도에서 발생하는 양도차익을 연간 소득금액에 합산하여 법인세(11%~27.5%, 지방소득세 포함)를 신고납부하여야 합니다.

(다) 증권거래세(주식양도거래에 부과되는 거래세)

「증권거래세법」 제8조 및 동법 시행령 제5조의 규정에 의하여 유가증권시장에서 양도되는 주권에 대해서는 그 양도가액의 1000분의 1의 세율을 적용하여 산출된 증권거래세(농어촌특별세 포함)를 납부하여야 합니다.

(3) 기타사항

부동산투자회사가 법인설립등기에 대하여 「도시철도법」 제13조 제1항 제2호 및 동법시행령 제12조 제1항 규정에 의하여 자본금액의 1,000분의 1에 상당하는 도시철도채권을 매입하여야 하는 의무는 「도시철도법」 시행령(2009년 1월 1일 시행)에 의하여 매입대상에서 제외되었습니다.

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 주민세 납부의무가 발생하지 아니합니다.

당사는「지방세법」 제75조 제1항의 규정에 의하여 시・군 내에 사업소를 둔 사업주에 해당하지 아니하므로 동법 제83조의 규정에 의한 재산분 주민세신고・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 ㈜메이트플러스이며, 발기인에 관한 사항은 다음과 같습니다.

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 회사명 | ㈜메이트플러스 |

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 대표이사 | 이 창 욱 |
| 본점 사업자등록번호 | 107-81-97649 |
| 본사 주소 | 서울특별시 중구 을지로5길 삼화타워9층 |
| 본사 전화번호 | 02-3775-7211 |
| 기업규모 | 중소기업 |
| 자본금 | 14억원 |
| 업종명 | 부동산업 |
| 회사설립일 | 2001년 03월 21일 |
| 임직원수(명) | 145 명 |
| 주주구성 | 이상철(51.7%), 변영숙(20.0%),<br>㈜젠릭스아시아(21.4%), 우리사주(6.9%) 등 |

## 나. 이사 및 감사에 관한 사항

당사는 3인의 비상근 이사 및 1인의 비상근 감사를 두고 있습니다.

| 직 명 | 성 명 | 주민등록 번호 | 주요경력 또는 연혁 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 대표이사 | 김호식 | 630112-1****** | ‘ 09년06월~ 현재 ㈜메이트플러스 상무<br>‘ 00년01월~’ 09년05월 ㈜샘스 과장/팀장<br>‘ 88년10월~’ 00년01월 ㈜삼성생명서비스 대리 | |
| 사내이사 | 이준구 | 600527-1****** | ‘ 04년05월~ 현재 법무사 이준구 사무소 법무사 | |
| 사내이사 | 나은경 | 740415-2****** | ‘ 16년05월~ 현재 법무사 이준구 사무소 법무사 | |
| 감사 | 이윤실 | 751202-2****** | ‘ 07년11월~’ 15년12월 퍼시픽투자운용㈜ 차장/부장<br>‘ 16년01월~’ 16년11월 회계법인 청 회계사<br>‘ 16년12월~’ 17년11월 정동회계법인 회계사<br>‘ 17년12월~’ 19년09월 태하세무회계 대표<br>‘ 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

(단위 : 원)

| 구 분 | 제 1(당) 기<br>2019년 12월 12일부터 2020년 4월 30일까지 |
|---|---|
| 자산총계 | 312,598,372,771 |
| · 유동자산 | 19,449,521,401 |
| · 비유동자산 | 293,148,851,370 |
| 부채총계 | 285,236,069,911 |
| · 유동부채 | 87,904,369,520 |
| · 비유동부채 | 197,331,700,391 |
| 자본총계 | 27,362,302,860 |
| · 자본금 | 5,700,000,000 |
| · 자본잉여금 | 21,917,640,000 |
| · 이익잉여금(결손금) | -255,337,140 |
| Ⅰ. 영업수익 | 1,187,368,283 |
| Ⅱ. 영업비용 | -450,149,094 |
| Ⅲ. 영업이익 | 737,219,189 |
| Ⅳ. 법인세비용차감전순이익(손실) | -255,337,140 |
| Ⅴ. 법인세비용 | - |
| Ⅵ. 당기순이익(손실) | -255,337,140 |

### 나. 재무상태표

제1(당)기 2020년 4월 30일 현재

주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과 목 | 제1(당) 기말 | |
|---|---|---|
| 자 산 | | |
| Ⅰ. 유동자산 | | 19,449,521,401 |
| 1. 현금및현금성자산 | 3,673,464,717 | |
| 2. 매출채권 및 기타채권 | 963,045,364 | |
| 3. 기타유동금융자산 | 5,021,987 | |
| 4. 기타유동자산 | 14,807,989,333 | |
| Ⅱ. 비유동자산 | | 293,148,851,370 |
| 1. 투자부동산 | 293,148,851,370 | |
| 자 산 총 계 | | 312,598,372,771 |
| 부 채 | | |
| Ⅰ. 유동부채 | | 87,904,369,520 |
| 1. 기타지급채무 | 560,995,398 | |
| 2. 단기차입금 | 86,190,153,206 | |
| 3. 기타유동부채 | 1,153,220,916 | |
| Ⅱ. 비유동부채 | | 197,331,700,391 |
| 1. 장기차입금 | 148,351,888,983 | |
| 2. 임대보증금 | 34,587,253,125 | |
| 3. 장기선수수익 | 14,392,558,283 | |
| 부 채 총 계 | | 285,236,069,911 |
| 자 본 | | |
| Ⅰ. 자본금 | 5,700,000,000 | |
| Ⅱ. 자본잉여금 | 21,917,640,000 | |
| Ⅲ. 이익잉여금(결손금) | -255,337,140 | |
| 자 본 총 계 | | 27,362,302,860 |
| 부 채 와 자 본 총 계 | | 312,598,372,771 |

## 다. 포괄손익계산서

제1(당)기
2019년 12월 12일부터 2020년 4월 30일 까지
주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과 목 | 제1(당) 기 |
|---|---|
| Ⅰ. 영업수익 | 1,187,368,283 |
| Ⅱ. 영업비용 | -450,149,094 |
| Ⅲ. 영업이익 | 737,219,189 |
| 영업외수익(이자수익) | 5,021,987 |
| 영업외비용(이자비용) | -997,578,316 |
| Ⅳ. 법인세비용차감전순이익(손실) | -255,337,140 |
| Ⅴ. 법인세비용 | - |
| Ⅵ. 당기순이익(손실) | -255,337,140 |
| Ⅶ. 기타포괄손익 | - |
| Ⅷ. 당기총포괄이익(손실) | -255,337,140 |
| Ⅸ. 주당이익(손실) | |
| 1. 기본 및 희석주당순이익(손실) | -140 |

## 2. 연도별 설정 및 환매 현황

| 기간 | 기간초 잔고 | | 회계기간 중 | | | | 기간말 잔고 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 설정 (발행) | | 환매 (감자) | | | | |
| | 주수 | 금액 | 주수 | 금액 | 주수 | 금액 | 주수 | 금액 | |
| 19.12.12 | 300,000 | 3억원 | - | - | - | - | 300,000 | 3억원 | 발기인출자 (보통주) |
| 20.03.24 | - | - | 5,700,000 | 285억원 | - | - | 6,000,000 | 288억원 | 유상증자 (보통주) |
| 20.04.28 | - | - | - | - | 300,000 | 3억원 | 5,700,000 | 285억원 | 유상감자 (보통주) |

주) 발기설립자본금 300,000주(300,000,000원)은 2020년 4월 28일 전액 감자하였습니다.

## 3. 투자회사의 출자금에 관한 사항

### 가. 출자지분의 총수

| 구 분 | 보통주 | 합 계 |
|---|---|---|
| 발행할 주식의 총수 | 1,000,000,000 | 1,000,000,000 |
| 현재까지 발행한 주식의 총수 | 6,000,000 | 6,000,000 |
| 현재까지 감소한 주식의 총수 | | |
| 발행주식의 총수 | 6,000,000 | 6,000,000 |
| 감자주식수 | 300,000 | 300,000 |
| 미발행 주식수(모집할 주식수 포함) | 994,300,000 | 994,300,000 |
| 모집예정주식수 | 14,400,000 | 14,400,000 |
| 상장예정주식수 | 20,100,000 | 20,100,000 |

### 나. 발행한 출자지분의 내용

| 구 분 | 주식가액 | 발행주식수(주) | 발행가액 총액(원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 보통주 | 액면 1,000원 | 300,000 | 300,000,000 | 주2) |
| 보통주 | 액면 1,000원 | 5,700,000 | 28,500,000,000 | |

주1) 상기 내용은 증권신고서 제출일 기준으로 작성된 것입니다.

주2) ㈜메이트플러스가 발기설립으로 참여한 300,000주는 2020년 4월 28일 전액 감자하였습니다.

## 4. 집합투자기구의 운용실적

### 가. 연평균 수익률(세전 기준)

당사는 증권시고서 제출일 현재 제1기 배당이 발생하지 않아 해당사항이 없습니다.

(단위: %)

| 배당수익률<br>(연환산) | 2020.03.24~2020.11.30 | 평균 |
|---|---|---|
| | 제1기 | |
| 보통주 | - | - |

주) 2020년 3월 24일 소유권 이전 후 임대수익 발생
※ 당사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 배당할 계획이며, 부동산투자회사법 제28조 제3항 및 회사 정관 제53조에 따라 당해 사업연도의 감가상각비를 한도로 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다.

## 나. 연도별 수익률 추이

해당사항 없음

## 다. 집합투자기구의 자산 구성 현황

(단위: 천원)

| 항목 | | 제1기<br>(2020년 4월 30일 기준) | |
|---|---|---|---|
| | | 자산총액 | 비율 |
| 부동산 | 토지 및 그 정착물 | 293,148,851 | 93.8% |
| | 지상권, 임차권 등<br>부동산 사용에 관한 권리 | 0 | 0.0% |
| 부동산관련증권 | | 0 | 0.0% |
| 증권 | | 0 | 0.0% |
| 금융기관 예치 | | 3,673,465 | 1.2% |
| 기타 자산 | | 15,776,057 | 5.0% |
| 총 자산 | 자기자본 | 27,362,303 | 8.8% |
| | 부채 | 285,236,070 | 91.2% |

# 제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

## 1. 집합투자업자에 관한 사항

미래에셋자산운용㈜은「부동산투자회사법」에 따른 당사의 적법한 자산관리회사로서 본 집합투자 기구의 집합투자업자로서 투자운용업무를 수행하며 세부사항은 다음과 같습니다.

### 가. 회사 개요

(1) 명칭 : 미래에셋자산운용 주식회사

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

(3) 연혁 :
- 2018.08 국토교통부 자산관리회사 (겸영)설립인가 획득
- 2019.12 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 설립

(4) 자본금에 관한 사항

(기준 : 2019년 12월 31일)

| 순번 | 주주명 | 주식수 | 금액(원) | 지분비율 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 박현주 | 8,169,592 | 40,847,960,000 | 60.19% |
| 2 | 미래에셋컨설팅 | 4,467,803 | 22,339,015,000 | 32.92% |
| 3 | 김미경 | 369,667 | 1,848,335,000 | 2.72% |
| 4 | 최현만 | 331,536 | 1,657,680,000 | 2.44% |
| 5 | 강길환 | 8,201 | 41,005,000 | 0.06% |
| 6 | 기타 | 225,344 | 1,126,720,000 | 1.67% |
| 합 계 | | 13,572,143 | 67,860,715,000 | 100.00% |

### 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

(1) 요약연결재무상태표

(단위: 백만원)

| 과 목 | 제23기 | 제22기 |
|---|---|---|
| | 2019년 12월말 | 2018년 12월말 |
| I.현금 및 상각후원가측정예치금 | 374,823 | 221,669 |
| II.현금및예치금 | - | - |
| III.당기손익-공정가치측정 금융자산 | 592,801 | 510,410 |
| IV.기타포괄손익-공정가치측정 금융자산 | 7,785 | 7,671 |
| V.당기손익인식금융자산 | - | - |
| VI.매도가능금융자산 | - | - |
| VII.관계기업 및 공동기업투자 | 678,623 | 576,830 |
| VIII.상각후원가측정대출채권 | 3,803 | 3,449 |
| IX.대출채권 | - | - |
| X.유형자산 | 43,045 | 20,241 |
| XI.투자부동산 | 910,025 | 935,653 |
| XII.무형자산 | 896,359 | 871,548 |
| XIII.이연법인세자산 | 4,505 | 4,822 |
| XIV.상각후원가측정-기타금융자산 | 97,848 | 83,109 |
| XV.기타금융자산 | - | - |
| XVI.기타자산 | 27,281 | 16,043 |

| 과 목 | 제23기 | 제22기 |
|---|---|---|
| | 2019년 12월말 | 2018년 12월말 |
| 자산총계 | 3,636,898 | 3,251,445 |
| I.당기손익인식금융부채 | 346 | 9 |
| II.예수부채 | 2,640 | 3,173 |
| III.차입부채및발행사채 | 1,185,262 | 1,073,352 |
| IV.충당부채 | 4,469 | 4,440 |
| V.당기법인세부채 | 25,113 | 28,681 |
| VI.이연법인세부채 | 84,520 | 58,172 |
| VII.순확정급여채무 | 261 | 149 |
| VIII.기타금융부채 | 255,249 | 210,410 |
| IX.기타부채 | 28,646 | 9,935 |
| 부채총계 | 1,586,506 | 1,388,321 |
| 지배주주지분 | 1,543,833 | 1,364,409 |
| I.자본금 | 67,861 | 67,861 |
| II.기타불입자본 | 95,532 | 97,660 |
| III.기타자본구성요소 | 28,920 | (20,485) |
| IV.이익잉여금 | 1,351,520 | 1,219,373 |
| 비지배주주지분 | 506,559 | 498,715 |
| 자본총계 | 2,050,392 | 1,863,124 |
| 부채와 자본총계 | 3,636,898 | 3,251,445 |

(2) 요약연결포괄손익계산서

(단위 : 백만원)

| 과 목 | 제23기 | 제22기 |
|---|---|---|
| | 2019.01.01~2019.12.31 | 2018.01.01~2018.12.31 |
| I.영업수익 | 608,741 | 555,133 |
| 1.수수료수익 | 459,806 | 427,008 |
| 2.금융상품평가및처분이익 | 51,574 | 23,542 |
| 3.이자수익 | 7,145 | 2,318 |
| 1) 상각후원가금융자산 이자수익 | 7,145 | 2,318 |
| 2) 대여금및수취채권 이자수익 | - | - |

| 과 목 | 제23기 | 제22기 |
|---|---|---|
| | 2019.01.01~2019.12.31 | 2018.01.01~2018.12.31 |
| 4.외환거래이익 | 3,982 | 13,093 |
| 5.기타영업수익 | 86,234 | 89,172 |
| Ⅱ.영업비용 | 436,720 | 443,959 |
| 1.수수료비용 | 71,680 | 60,212 |
| 2.금융상품평가및처분손실 | 8,601 | 39,309 |
| 3.이자비용 | 35,367 | 32,755 |
| 4.외환거래손실 | 5,428 | 5,208 |
| 5.판매비와관리비 | 315,454 | 306,276 |
| 6.기타의영업비용 | 190 | 199 |
| Ⅲ.영업이익 | 172,021 | 111,174 |
| Ⅳ.지분법손익 | 55,067 | 1,803 |
| Ⅴ.영업외수익 | 6,479 | 8,857 |
| Ⅵ.영업외비용 | 13,523 | 11,473 |
| Ⅶ.법인세비용차감전순이익 | 220,044 | 110,361 |
| Ⅷ.법인세비용 | 65,714 | 39,478 |
| Ⅸ.당기순이익 | 154,330 | 70,883 |
| Ⅹ.기타포괄손익 | 62,136 | (79) |
| Ⅺ.당기총포괄이익 | 216,466 | 70,804 |
| Ⅻ.당기순이익의 귀속 | | |
| 1.지배주주지분 | 134,657 | 65,451 |
| 2.비지배지분 | 19,673 | 5,432 |
| XIII.당기총포괄이익의 귀속 | | |
| 1.지배기업의 소유주 | 184,062 | 67,712 |
| 2.비지배지분 당기총포괄이익 | 32,404 | 3,092 |
| XIV.주당이익 | | |
| 기본및희석주당이익 | 9,922 | 4,822 |

주1) 상기 요약재무정보는 K-IFRS 연결 기준입니다.

주2) 상기 요약재무정보는 연결회계감사인의 감사를 받은 재무정보입니다.

주3) 제 22기 손익은 종전 기준서인 기업회계기준서 제 1017호에 따라 작성되었습니다.

라. 운용자산 규모

(1) 미래에셋자산운용 부동산투자회사 운용자산 규모

| 리츠명 | 운용자산규모 | 상장여부 | 비고 |
|---|---|---|---|
| ㈜미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 | 3,126억원 | 상장(예정) | 2020.04.30 기준 |

(2) 미래에셋자산운용 전체 운용자산 규모

(단위: 십억원)

| 회사명 | 증권 | | | | | | 단기금융 | 파생형 | 부동산 | 실물 | 특별자산 | 혼합자산 | PEF | 투자일임기타 | 합계 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 주식 | 혼합주식 | 혼합채권 | 채권 | 투자계약 | 재간접 | | | | | | | | | |
| 미래에셋자산운용㈜ | 20,037 | 3,663 | 3,061 | 29,931 | 0 | 24,197 | 2,065 | 6,160 | 8,027 | 0 | 4,480 | 1,822 | 795 | 0 | 104,238 |

출처: 금융투자협회(2020년 5월 31일 기준)

## 2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항

### 가. 집합투자재산의 운용(지시)업무 수탁회사

해당사항 없음

### 나. 기타 업무의 수탁회사

해당사항 없음

본 집합투자기구는「부동산투자회사법」제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」제80조의 규정을 적용받지 아니합니다.

## 3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

### 가. 자산보관회사

(1) 자산보관기관의 개요

| 구분 | 내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 회사명 | 주식회사 국민은행 | - |
| 주소 | 서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 26 | - |
| 주요연혁 | 2001.11 국민은행과 주택은행 합병<br>2003.12 정부의 국민은행 지분매각에 따른 완전 민영화<br>2008.03 KB투자증권 출범<br>2008.09 KB금융지주 출범<br>2011.02 신용카드사업부문 분할<br>2017.12 허인 은행장 취임 | - |
| 수탁규모 | - 총수탁고 : 220조원<br>- 거래처수 : 185개 | 2019.12.31 기준 |

(2) 자본금에 관한 사항

| 출자자 | 소유주식수(주) | 구성비(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| KB금융지주 | 404,379,116 | 100.00 | 2019.12.31 기준 |
| 계 | 404,379,116 | 100.00 | - |

(3) 자산보관위탁계약의 내용

| 구분 | 내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 회사명 | 주식회사 국민은행 | - |
| 업무범위 | 1. 부동산의 보관<br>2. 증권의 보관 및 관리<br>3. 현금의 보관 및 관리<br>4. 해산(청산)관련 업무 | - |
| 수수료기준 | 매 결산기별 1,100만원(VAT 별도) | - |
| 계약기간 | 계약 체결일로부터 당해 회사 청산 등기일 까지 | - |

주1) 최초로 매입하는 자산 외에 추가로 매입하는 자산이 있는 경우, 매 결산기보수는 상기 표에 기재된 보수에 '추가 수수료'를 합한 금액으로 합니다. 자세한 사항은 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 13.보수 및 수수료에 관한 사항 - 마.자산보관회사 보수" 부분을 참조하시기 바랍니다.

주2) 결산기는 6개월 단위로 구성되어 있습니다(단, 최초 결산기 제외)

## 나. 일반사무관리회사

(1) 일반사무등 위탁기관의 개요

| 구분 | 내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 회사명 | 신한아이타스 주식회사 | - |
| 주소 | 서울특별시 영등포구 여의대로 70 , 16층, 22층(여의도동, 신한금융투자타워) | - |
| 주요연혁 | 2000.06 법인 설립<br>2006.01 간접투자증권 직접판매시스템 개발 및 서비스 개시<br>2009.09 기준가 검증 시스템 개발 완료<br>2012.04 ISO27001, BS10012 인증 획득<br>2012.11 신한금융지주회사 자회사 편입<br>2016.06 관리자산(AUM) 500조 달성 | - |
| 수탁규모 | 총수탁고 : 693.6조원 | 2019.12.31 기준 |

(2) 자본금에 관한 사항

| 출자자 | 구성비(%) | 비 고 |
|---|---|---|
| ㈜신한금융지주 | 99.79 | 모회사 |
| 개인소액주주 | 0.21 | - |
| 계 | 100.00 | - |

(3) 위탁계약의 내용

| 구분 | 내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 회사명 | 신한아이타스 주식회사 | - |
| 업무범위 | 1. 발행주식의 명의개서에 관한 업무<br>2. 주식의 발행에 관한 업무<br>3. 주식 상장 관련 업무<br>4. 운영에 관한 업무<br>5. 계산에 관한 업무<br>6. 세무에 관한 업무 | - |

| 구분 | 내용 | 비고 |
|---|---|---|
| | 7. 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시, 국토교통부 보고 업무<br>8. 해산 및 청산 업무<br>9. 상기 업무에 대한 부수업무 | |
| 수수료기준 | - 사모단계 : 결산기별 2,000만원(VAT별도)<br>- 공모단계 : 결산기별 4,750만원(VAT별도) | - |
| 계약기간 | 계약 체결일로부터 당해 회사 청산 등기일 까지 | - |

주1) 추가 매입자산이 있는 경우, 매 결산기의 보수는 상기 표에 기재된 보수에 추가 매입한 자산의 가중평균 매입가액에 일정 보수율로 산정한 금액을 합한 금액으로 합니다(부가가치세 별도). 자세한 사항은 "「제2부 집합투자기구에 관한 사항」 - 13. 보수 및 수수료에 관한 사항 - 바.사무수탁회사 보수" 부분을 참조하시기 바랍니다.

주2) 결산기는 6개월 단위로 구성되어 있습니다(단, 최초 결산기 제외)

## 다. 판매회사

(1) 미래에셋대우㈜ - 대표주관회사

| 구분 | 주요 내용 |
|---|---|
| 회사명 | 미래에셋대우 주식회사 |
| 주소 | 서울특별시 중구 을지로 5길 26 미래에셋센터원빌딩 이스트타워 |
| 대표이사 | 조웅기 |
| 주요 연혁 | - 1970.09 동양증권 주식회사 설립<br>- 1975.09 한국거래소 상장<br>- 1983.10 대우증권 주식회사 상호변경<br>- 1983.12 삼보증권 주식회사 흡수합병<br>- 2016.05 미래에셋대우 주식회사 상호변경<br>- 2016.12 미래에셋증권 주식회사 흡수합병 |
| 주요업무 | - 주식의 청약 권유 및 모집<br>- 주식의 배정 및 공고<br>- 초과청약금의 환불<br>- 관련 서식의 작성 및 공고<br>- 기타 필요한 사항 |

(2) 신한금융투자㈜ - 공동주관회사

| 구 분 | 내 용 |
|---|---|
| 회 사 명 | 신한금융투자 주식회사 |
| 설립연월일 | 1973년 4월 |
| 주소 | 서울시 영등포구 여의대로 70 신한금융투자타워 |
| 대표이사 | 이영창 |
| 연혁 | - 1973 효성증권 설립<br>- 1983 '쌍용투자증권'으로 사명 변경<br>- 1999 '굿모닝증권'으로 사명 변경<br>- 2002.08 '굿모닝신한증권'으로 사명 변경<br>- 2007.05 홍콩 법인 설립<br>- 2009.08 '신한금융투자'로 사명 변경<br>- 2017.03 종합금융투자사업자 인가 |
| 주요업무 | - 주식의 청약 권유 및 접수<br>- 주식의 배정 및 공고<br>- 초과청약금의 환불<br>- 제서식의 작성 및 공고<br>- 기타 필요한 사항 |

(3) SK증권㈜ - 인수회사

| 구분 | 주요 내용 |
|---|---|
| 회사명 | SK증권 주식회사 |
| 주소 | 서울시 영등포구 국제금융로8길 31 |
| 대표이사 | 김 신 |
| 주요 연혁 | - 1955. 07 신우증권 주식회사 설립<br>- 1963.11 경신증권 주식회사 상호변경<br>- 1968.09 동방증권 주식회사 상호변경<br>- 1986.09 한국거래소 유가증권시장 상장<br>- 1989.10 태평양증권 주식회사 상호변경<br>- 1992.03 선경증권 주식회사 상호변경<br>- 1998.01 SK증권 주식회사 상호변경 |
| | - 주식의 청약 권유 및 모집 |

| 구분 | 주요 내용 |
|---|---|
| 주요 업무 | - 주식의 배정 및 공고<br>- 초과청약금의 환불<br>- 관련 서식의 작성 및 공고<br>- 기타 필요한 사항 |

## 라. 집합투자기구평가회사

해당사항 없음

## 마. 채권평가회사

해당사항 없음

# 제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

## 1. 투자자의 권리에 관한 사항

### 가. 투자자총회등

(1) 투자자총회(주주총회)의 구성

당사의 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 합니다. 정기주주총회는 매 사업연도 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 이사회의 결의와 관련 법률에 따라 언제든지 소집할 수 있습니다.

(2) 투자자총회의 소집 및 의결권 행사방법

- 주주총회의 소집: 주주총회는 법령에 규정이 있는 경우를 제외하고는 이사회의 결의에 따라 대표이사가 소입합니다. 대표이사의 유고 시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 이사 중 1인이 소집합니다.

- 주주총회 소집통지: 주주총회를 소집함에 있어서, 대표이사는 그 일시, 장소 및 회의의 목적사항을 총회일2주 전에 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 없습니다.
주식이 상장된 이후에는 의결권 있는 발행주식총수의100분의1 이하의 주식을 소유한 주주에 대한 소집통지는 회일2주 전에 주주총회를 소집한다는 뜻과 회의의 일시, 장소 및 목적사항을 한국경제신문과 서울경제신문에 각각2회 이상 공고하거나 금융감독원 또는 한국거래소가 운용하는 전자 공시 시스템에 공고함으로써 제2항의 소집통지에 갈음할 수 있습니다.

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

- 의결권 행사방법

[정관]

제 24 조 (주주의 의결권)
주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.

제 25 조 (주주총회의 결의방법)
①주주총회의 결의는 법령 또는 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 하여야 한다.
②주주총회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못한다.

제 27 조 (서면에 의한 의결권행사)
①주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.
②회사는 총회소집통지서에 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 송부하여야 한다.
③제1항의 의결권을 행사하고자 하는 주주는 회사에서 송부한 서면에 의결권행사의 내용을 기재하여 총회 전까지 회사에 제출하여야 한다.
④서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 출석한 주주의 의결권 수에 산입한다.

제 28 조 (의결권의 불통일행사)
①주주가 2 이상의 의결권을 가지고 있는 때에는 이를 통일하지 아니하고 행사할 수 있다. 이 경우 총회일의 3일전에 회사에 대하여 서면으로 그 뜻과 이유를 통지하여야 한다.
②주주가 주식의 신탁을 인수하였거나 기타 타인을 위하여 주식을 가지고 있는 경우 외에는 회사는 주주의 의결권의 불통일행사를 거부할 수 있다.

제 29 조 (의결권의 대리행사)
①주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사하게 할 수 있다.
②제1항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면을 회사에 제출하여야 한다.

(3) 주주총회 결의사항

[정관]

제 26 조 (주주총회의 결의사항)
①법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 결의한다.
1.해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사

업연도의 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 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
②법령이나 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 또는 일부의 양수
10.총자산 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, 부투법 등 관련 법령상 상법 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항

(4) 주식매수청구권

당사는 주식매수청구권 관련하여 부동산투자회사법 제20조의2 및 회사 정관 제18조에 따라 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하거나 그 존립기간을 연장하고자 하는

경우, 다른 부동산투자회사와 합병하고자 하는 경우 및 현물출자에 의하여 신주를 발행하는 경우에 주주가 주주총회 전에 반대의사를 서면 통지한 경우 그 주주총회 결의일로부터 20일 이내에 주식 매수를 청구할 수 있습니다.

[부동산투자회사법]

제20조의2(부동산투자회사에 대한 주주의 주식매수청구권)
① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 부동산투자회사 이사회가 결의한 경우 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당 사항에 관한 주주총회 전에 부동산투자회사에 서면으로 그 결의에 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.
1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
2. 다른 부동산투자회사와의 합병
3. 제19조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행
② 부동산투자회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구 기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
③ 제2항에도 불구하고 부동산투자회사는 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

[정관]

제 18 조 (주식매수청구권)
①다음 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 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.
1.주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 회사 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
2.다른 부동산투자회사와의 합병
3.제17조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행
②회사가 제1항의 규정에 해당하는 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 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.
③회사는 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.
④회사는 제3항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교

| |
|---|
| 통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다. |

## 나. 잔여재산분배

당사는 정관에 존속기간이 정해져 있지 아니한 영속형 부동산투자회사이나, 관련 법규나 정관의 규정에 따라 해산사유가 발생하여 청산하는 경우 청산일 직전 사업년도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배 시 합산하여 지급하며, 이 경우 잔여재산은 수회에 걸쳐 분배될 수 있습니다.

## 다. 장부・서류의 열람 및 등・초본 교부청구권

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

## 라. 손해배상책임

① 당사는 투자자보호를 위하여 다음 각호의 사항을 준수한다.
1. 「부동산투자회사법」 제32조에 근거한 미공개 자산운용 정보의 이용 금지
2. 「부동산투자회사법」 제33조에 근거한 임직원의 행위준칙 중 금지 행위
3. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」172조, 제174조, 제176조에 근거한 금지 행위

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

당사는 "정관 제57조"에 따라 정관에 규정되지 않은 손해배상에 관한 사항은 관련 법령에 따르도록 되어있습니다.

| |
|---|
| [정관]<br><br>제57조(법규 적용 등)<br>이 정관에 규정되지 아니한 사항은 부투법, 동법 시행령, 동법 시행규칙 및 「상법」 기 |

| |
|---|
| 타 법령의 관계규정에 의한다. |

### 마. 재판관할

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

### 바. 기타 투자자의 권리보호에 관한 사항

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

## 2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항

### 가. 존속기한

당사는 정관에 존속기한이 정해져 있지 아니한 영속형 부동산투자회사입니다.

### 나. 해산 사유

당사는 회사 정관 제56조에 따라 아래 사유에 해당하는 경우 해산합니다.
1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산 판결
6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의  취소
7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경

우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

[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.

## 다. 영업인가 취소 사유

[부동산투자회사법]

제42조(영업인가 등의 취소)
① 국토교통부장관은 부동산투자회사 및 자산관리회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2에 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, 제9조의2에 따른 등록 및

제22조의3에 따른 설립인가를 받은 경우
2. 제10조를 위반하여 자본금이 최저자본금보다 적은 경우
2의2. 자산관리회사가 최근 3년간 제22조의2제1항에 따라 자산의 투자· 운용업무를 위탁받은 실적이 없는 경우
3. 제25조를 위반하여 자산의 구성 비율을 준수하지 아니한 경우
4. 영업인가· 등록 또는 설립인가의 요건에 적합하지 아니하게 되거나 영업인가· 등록 또는 설립인가의 조건을 위반한 경우. 다만, 일시적으로 영업인가· 등록 또는 설립인가의 요건에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.
5. 제39조제2항에 따른 조치를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우
6. 자기자본의 전부가 잠식된 경우
7. 최저자본금을 준비한 후 현금· 은행예금 등 대통령령으로 정하는 운영자금이 2개월 이상 계속하여 5천만원 이하인 경우
8. 「상법」 제628조에 따른 납입 또는 현물출자의 이행을 가장하는 행위가 발생한 경우
② 제1항에 따른 영업인가· 등록 및 설립인가의 취소에 관하여는 제9조제5항을 준용한다.

# 3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항

## 가. 정기보고서

### (1) 영업보고서 및 결산서류 제출 등

당사의 법인이사는 매 결산기에 영업보고서를 작성하여야 하며, 정관 제50조에 따라 승인 및 공고하여야 합니다. 또한 매분기 및 결산기의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관 및 금융 위원회에 매 결산기 종료일 후 90일 이내, 매 분기 종료일 후 45일 이내(회계기간의 말일은 제외)에 그 투자보고서를 제출하여야 합니다.

[정관]

제 50 조 (재무제표 등의 승인 및 공고)
①회사의 대표이사는 매 결산기에 다음 각 호의 서류와 영업보고서를 작성하여 이사회의 승인을 얻은 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
②회사가 상법 시행령에서 정하는 연결제무재표 작성대상회사에 해당하는 경우에는 제1항의 각 서류에 연결재무제표를 포함한다.
③감사는 제1항의 서류를 받은 날부터 4주 내에 감사보고서를 대표이사에게 제출하여야 한다.
④대표이사는 정기주주총회 회일의 1주간 전부터 제1항의 서류와 영업보고서 및 감사보고서를 회사의 본점에 5년간 비치하여야 한다.
⑤대표이사는 제1항 각 호에 규정한 서류를 정기주주총회에 제출하여 그 승인을 요구하여야 하고, 영업보고서를 정기주주총회에 제출하여 그 내용을 보고하여야 한다.
⑥제5항에도 불구하고 회사는 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 이사회의 결의로 이를 승인할 수 있다.
1.제1항 각 호의 서류가 법령 및 정관에 따라 회사의 재무상태 및 경영성과를 적정하게 표시하고 있다는 외부감사인의 의견이 있을 때
2.감사 전원의 동의가 있을 때
⑦제6항에 따라 이사회가 승인한 경우에는 대표이사는 제1항 각 호의 서류의 내용을 주주총회에 보고하여야 한다.
⑧대표이사는 제5항 또는 제6항의 승인을 얻은 때에는 지체 없이 대차대조표와 외부감사인의 감사의견을 공고하여야 한다.

제51조(투자보고서 및 공시 등)
①회사는 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<br>단, 해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사의 경우에는 해산일 또는 합병일을 말함. | (작성일이 해산일 또는 합병일에 해당하지 않는 경우)<br>작성일로부터 90일 이내 |
| | | (작성일이 해산일 또는 합병일에 해당하는 경우)<br>작성일로부터 45일 이내 |
| 2 | 사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외) | 작성일로부터 45일 이내 |

②제1항에 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.
③회사는 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<br>4.그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 투자설명서의 변경 등 부투법 시행령 제40조의2 제3항이 정하는 사항이 발생한 경우<br>④제1항 및 제3항에 따른 공시는 다음 각 호의 방법으로 한다.<br>1.자산관리회사의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법<br>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.<br>3.부투법 제49조의6 제1항에 따른 부동산투자회사 정보시스템을 통하여 공시하는 방법 |

(2) 자산운용보고서

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제88조에서 정하는 본 보고서는 「부동산투자회사법」 제49조3에 의하여 적용받지 않습니다. 다만 당사의 영업활동과 자산운용 현황 관련하여 금융감독원 전자공시시스템(http://dart.fss.or.kr)의 공시된 서류를 통해 확인하실 수 있습니다.

(3) 자산보관・관리보고서

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제248조에서 정하는 본 보고서는 「부동산투자회사법」 제49조3에 의하여 적용받지 않습니다.

(4) 기타장부 및 서류

당사의 기타 장부 및 서류는 업무에 따라 자산관리, 자산보관, 사무수탁회사에서 보관합니다.

## 나. 수시공시

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제89조에서 정하는 수시공시는 「부동산투자회사법」 제49조3에 의하여 적용받지 않습니다.

(1) 신탁계약변경에 관한 공시

해당사항 없음

(2) 수시공시

해당사항 없음

(3) 집합투자재산의 의결권 행사에 관한 공시

해당사항 없음

(4) 위험지표의 공시

해당사항 없음

## 4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제84조에서 정하는 이해관계자 거래제한 규정은 「부동산투자회사법」 제49조3에 의하여 적용받지 않습니다. 다만, 「부동산투자회사법」 제22조의2 및 동법 시행령 제20조, 「부동산투자회사법」 제30조 제2항 및 시행령 제34조 제1항에 따라 특별관계자 등과의 거래는 일정 요건을 갖춘 경우에 제한적으로 가능합니다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률]

제84조(이해관계인과의 거래제한 등)
① 집합투자업자는 집합투자재산을 운용함에 있어서 대통령령으로 정하는 이해관계인(이하 이 절에서 "이해관계인"이라 한다)과 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 집합투자기구와 이해가 상충될 우려가 없는 거래로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래의 경우에는 이를 할 수 있다.
1. 이해관계인이 되기 6개월 이전에 체결한 계약에 따른 거래
2. 증권시장 등 불특정다수인이 참여하는 공개시장을 통한 거래
3. 일반적인 거래조건에 비추어 집합투자기구에 유리한 거래
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 거래
② 집합투자업자는 제1항 단서에 따라 허용되는 이해관계인과의 거래가 있는 경우 또는 이

해관계인의 변경이 있는 경우에는 그 내용을 해당 집합투자재산을 보관· 관리하는 신탁업자에게 즉시 통보하여야 한다.
③ 집합투자업자는 집합투자재산을 운용함에 있어서 집합투자기구의 계산으로 그 집합투자업자가 발행한 증권(제189조의 수익증권을 제외한다)을 취득하여서는 아니 된다.
④ 집합투자업자는 집합투자재산을 운용함에 있어서 대통령령으로 정하는 한도를 초과하여 그 집합투자업자의 계열회사가 발행한 증권(제189조의 수익증권, 그 밖에 대통령령으로 정하는 증권을 제외하며, 계열회사가 발행한 지분증권과 관련한 증권예탁증권 및 대통령령으로 정하는 투자대상자산을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 취득하여서는 아니 된다.
⑤ 제4항에 따른 계열회사가 발행한 증권의 취득 제한에 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 제425조까지의 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.

제22조의2(위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등) ① 위탁관리 부동산투자회사는 자산의 투자・운용업무는 자산관리회사에 위탁하여야 하고, 주식발행업무 및 일반적인 사무는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 기관(이하 "일반사무등 위탁기관"이라 한다)에 위탁하여야 한다.
② 일반사무등 위탁기관의 업무 범위 등 위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
③ 위탁관리 부동산투자회사와 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 거래는 그러하지 아니하다.

제30조 (거래의 제한)
① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조 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 감정평가업자에게 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 부동산투자회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다.
④ 제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제20조(위탁관리 부동산투자회사의 거래 제한의 예외) 법 제22조의2제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 말한다.
1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
2. 위탁관리 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
3. 제15조제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
4. 위탁관리 부동산투자회사의 합병・해산・분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
5. 법 제20조의2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식은 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 위탁관리 부동산투자회사 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

제34조 (부동산투자회사의 거래 제한의 예외)
① 법 제30조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 거래를 말한다.
1. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
2. 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래. 다만, 법 제30조제1항제1호에 해당하는 자와의 거래는 제외한다.
3. 부동산투자회사의 합병・해산・분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
4. 삭제
② 법 제30조제3항 전단에서 "대통령령으로 정하는 기관 또는 단체"란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회를 말한다.
③ 법 제30조제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 관하여는 제16조를 준용한다. 이

| |
|---|
| 경우 "현물출자"는 "부동산 매매거래"로, "현물출자자"는 "거래당사자"로 본다. |

## 가. 이해관계인과의 거래내역

(1) 특수관계자 현황

(가) 최대주주 등 현황

당사의 증권신고서 제출일 기준 현재 및 공모 후 주주 현황은 아래와 같습니다.

| 주식종류 | 주주명 | 관계 | 현재 | | 공모 후 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 주식수 | 지분율 | 주식수 | 지분율 |
| 보통주 | 파인밸류IPO1호전문투자형사모증권투자신탁 | 최대주주 | 1,800,000주 | 31.58% | 1,800,000주 | 8.96% |
| | 미래에셋부동산인프라혼합자산모투자신탁 | 타인 | 1,000,000주 | 17.55% | 1,000,000주 | 4.97% |
| | 연초생산안정화재단 | 타인 | 1,000,000주 | 17.55% | 1,000,000주 | 4.97% |
| | 하나캐피탈㈜ | 타인 | 800,000주 | 14.04% | 800,000주 | 3.98% |
| | ㈜비엔케이투자증권 | 타인 | 400,000주 | 7.02% | 400,000주 | 1.99% |
| | 미래에셋대우㈜ | 타인 | 300,000주 | 5.26% | 300,000주 | 1.49% |
| | 타이거 5-13 전문투자형사모투자신탁 | 타인 | 20,000주 | 0.35% | 20,000주 | 0.10% |
| | 타이거 BALANCE 3 전문투자형사모투자신탁 | 타인 | 20,000주 | 0.35% | 20,000주 | 0.10% |
| | 타이거 5-14 전문투자형사모투자신탁 | 타인 | 20,000주 | 0.35% | 20,000주 | 0.10% |
| | 타이거 CLASSIC 4 전문투자형사모투자신탁 | 타인 | 20,000주 | 0.35% | 20,000주 | 0.10% |
| | 타이거 5 Combo 전문투자형 사모투자신탁1호 | 타인 | 80,000주 | 1.40% | 80,000주 | 0.40% |
| | 타이거STAR 1 전문투자형사모투자신탁1호 | 타인 | 20,000주 | 0.35% | 20,000주 | 0.10% |
| | 타이거 5-02 전문투자형 사모투자신탁 | 타인 | 80,000주 | 1.40% | 80,000주 | 0.40% |
| | 타이거 5-12 전문투자형 사모투자신탁 | 타인 | 60,000주 | 1.05% | 60,000주 | 0.30% |

| 주식종류 | 주주명 | 관계 | 현재 | | 공모 후 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 주식수 | 지분율 | 주식수 | 지분율 |
| | 타이거 GEAR UP 12 전문투자형 사모투자신탁 | 타인 | 40,000주 | 0.70% | 40,000주 | 0.20% |
| | 타이거 NEW 2 전문투자형 사모투자신탁 | 타인 | 40,000주 | 0.70% | 40,000주 | 0.20% |
| | 공모주식 | - | - | - | 14,400,000주 | 71.64% |
| 합계 | | | 5,700,000주 | 100% | 20,100,000주 | 100% |

주1) ㈜메이트플러스가 발기설립으로 참여한 300,000주는 2020년 4월 28일 전액 감자하였습니다.
주2) 상기 주주 중 투자신탁의 경우, 각 투자신탁의 해당 신탁업자가 실제 계약의 당사자입니다.

당사의 최대주주는 파인밸류IPO1호전문투자형사모증권투자신탁(신탁업자: 엔에이치투자증권㈜)입니다.

| 구분 | 기업명 | 비고 |
|---|---|---|
| 최대주주 | 파인밸류IPO1호전문투자형사모증권투자신탁 | 주) |

주1) 증권신고서 제출일 현재 보통주 기준 지분율 31.58% 입니다.

(나) 이해관계자 현황

자본시장법 제84조에서 정하는 이해관계자와의 거래제한 규정은 「부동산투자회사법」 제49조3에 의하여 공모리츠에 대해서는 적용되지 않습니다. 다만 「부동산투자회사법」 제22조의2 및 동법 시행령 제20조, 「부동산투자회사법」제30조 제2항 및 시행령 제34조 제1항에 따라 자산관리회사 및 특별관계자 등과의 거래는 일정 요건을 갖춘 경우에 제한적으로 허용하고 있습니다.

부동산투자회사법 제22조의2 제3항에 따라 당사의 자산관리회사인 미래에셋자산운용㈜의 특별관계자인 미래에셋대우㈜는 금번 공모의 인수회사로 참여합니다.

1) 기업집단 명칭 : 미래에셋

: 「독점규제및공정거래에관한법률」에 의해 2010년 4월 1일자로 상호출자제한, 채무보증제한 기업집단으로 지정되었음

2) 기업집단에 소속된 회사

(공정위 기업집단 기준, 2019.12.31)

| 구분 | 대주주(특수관계인)명 |
|---|---|
| 국내 상장법인 | 미래에셋대우㈜, 미래에셋생명보험㈜, 미래에셋벤처투자㈜ |
| 국내 비상장 법인 | 미래에셋캐피탈㈜, 미래에셋자산운용㈜, 미래에셋펀드서비스㈜, 미래에셋금융서비스㈜, 미래에셋파트너스사호사모투자전문회사, 미래에셋파트너스오호사모투자전문회사, 미래에셋파트너스제9호사모투자합자회사, 시니안유한회사, 오딘2유한회사, 오딘제5차유한회사, 오딘제7차유한회사, 오딘제8차유한회사, 오딘제9차유한회사, 오딘제10차유한회사, 코에프씨미래에셋그로쓰챔프2010의4호사모투자전문회사, 미래에셋글로벌유니콘사모투자합자회사, 미래에셋네이버아시아그로쓰사모투자합자회사, 미래에셋컨설팅㈜, 브랜드무브㈜, 수원학교사랑㈜, 멀티에셋자산운용㈜, 신성장동력그린퓨처사모투자전문회사, 미래에셋대우헌터스사모투자합자회사, 미래에셋대우오퍼튜너티사모투자합자회사, 미래에셋대우글로벌케이그로쓰사모투자합자회사, 미래에셋대우코리아제일호사모투자합자회사, 미래에셋대우코리아제2호사모투자합자회사, 디앤디전략성장유한회사, 그로쓰파트너주식회사, 미래에셋대우글로벌제일호사모투자합자회사, 와이케이디벨롭먼트 주식회사, 에너지인프라자산운용 주식회사, 서울공항리무진㈜ |
| | Mirae Asset Securities (HK) Ltd., Mirae Asset Realty(Singapore) PTE. Mirae Asset Securities (UK) Ltd., Mirae Asset Securities Holdings (USA) Inc., Mirae Asset Securities(HK)Nominees, Mirae Asset Securities (Vietnam) LLC, Mirae Asset Realty(Vietnam), Mirae Asset Wealth Management (USA) Inc., Mirae Asset Wealth Management (Brazil) CCTV, Mirae Asset Securities (USA) Inc., Mirae Asset Investment Advisory (BEIJING) Co., Ltd., Mirae Asset Securities (Singapore) Pte. Ltd., Mirae Asset Securities Mongolia UTsK LLC, PT. Mirae Asset Sekuritas Indonesia, Mirae Asset Capital Markets (India) Private Limied, Mirae Asset Securities & Investment (USA), LLC., Mirae Asset Daewoo Global I, LLC, Mirae Asset Prevoir Life Insurance Company Limited, Mirae Asset Global Investments (Hong Kong) Ltd., Mirae Asset Growth Investment (HK) Co. Ltd., Mirae Asset Growth BioNTech investment Co. Ltd., Mira |

| 구분 | 대주주(특수관계인)명 |
|---|---|
| 해외법인 | e Asset Growth CMS Investment Co. Ltd., Mirae Asset Growth QFLP Investment Co. Ltd., Mirae Asset Growth JW Investment Co, Ltd., Mirae Asset Trustee Company Pvt. Ltd., Mirae Asset Global Investments (India) Pvt. Ltd., Mirae Asset Venture Investments (India) Pvt. Ltd., Mirae Asset Investment Managers (India) Pvt. Ltd., Mirae Asset Global Investments (UK) Ltd., Mirae Asset Global Investments (USA) INC., Mirae Asset Global Investments (USA) LLC, Mirae Asset Global Investments (Brazil), MAPS Capital Management Ltd., MAPS Capital Management (Cayman) Ltd., Horizons ETFs Management (Canada) Inc., Horizons ETFs Management (Barbados) Inc, Mirae Asset Global ETFs Holdings Ltd., BetaShares Holdings Pty Ltd, BetaShares Capital Ltd, Global X Management Company, Inc., Global X Management Company, LLC, Global X Japan Co. Ltd., Mirae Asset Australia Holdings Pty Ltd, Mirae Asset Global Investments (Australia) Pty Ltd, Mirae Asset Investment Management (Shanghai) Co., Ltd., Mirae Asset Overseas Investment Management (Shanghai) Co., Ltd., Mirae Asset Huachen Fund Management Co., Ltd., Shanghai Mirae Asset Huachen Fund Management Co., Ltd., Mirae Asset (Vietnam) Fund Management Co., LTD, Mirae Asset Alternative Investments LLC, Mirae Asset Alternative Investment Management Ltd, Mirae Asset Equity Investment Management (Shanghai) Co., Ltd., Mirae Asset General Partners, Mirae Asset Real Estate Partners I LLC, Mirae Asset Real Estate Debt Partners I LLC, Mirae Asset Ventures I LLC, Mirae Asset Finance Company(Vietnam), MAC Global Unicorn Investment Limited, Mirae Asset-Naver Asia Growth Investment PTE. LTD, LOGISVALLEY BACNINH COMPANY LIMITED, MAPS Hotels and Resorts Sydney 1 Pty Ltd, MAPs Hotels and Resorts US 1 LLC, MAPs Hotels and Resorts Hawaii 1 LLC, MASON STREET TRS, LLC, MASON STREET OpCo, LLC, MAPS Location (Singapore) Pte. Ltd, Mirae Asset Capital Vietnam Company Limited, VINA-MAPS Consulting Vietnam LLC, Vina Digital Finance Platform Company Limited |

주) 국내계열회사는 공정거래법 상 계열편입· 제외 통지일 기준으로 작성

(2) 이해관계자와의 주요 거래 내역

(가) 주요 자금 및 지분 거래 내역

(단위: 백만원)

| 기업명 | 내역 | 금액 |
|---|---|---|
| 파인밸류IPO1호전문투자형사모증권투자신탁 | 유상증자 | 9,000 |
| 미래에셋부동산인프라혼합자산모투자신탁 | 유상증자 | 5,000 |
| 미래에셋대우㈜ | 유상증자 | 1,500 |

(나) 자산관리위탁계약 : 미래에셋자산운용㈜

| 구 분 | 내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 위탁자 | ㈜미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 | - |
| 수탁자 | 미래에셋자산운용㈜ | - |
| 매입수수료 | 매입금액의 0.70% 지급 | - |
| 자산관리보수 | 매 사업연도 말 매입금액 합계액의 0.0815%를 지급 | - |
| 처분수수료 및 처분성과수수료 | 매각처분가액의 0.50%에서 대상자산 매각업무와 관련한 법무사비용, 중개수수료, 각종 자문수수료 등 실비를 공제한 금액을 매각기본수수료로 자산관리자에게 지급 | 최초 사업연도에 한하여, 위탁자가 최초로 취득하는 부동산에 대해서는 운용수수료를 지급하지 아니할 수 있음 |
| 주요 업무 | 매각되는 각 대상자산 별로 매각차익의 10%를 지급한다. | 매각성과수수료는 매각차익이 발생하는 경우에만 지급 |

(다) 대표주관계약 및 총액인수계약 : 미래에셋대우㈜

| 구분 | 내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 발행회사 | ㈜미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 | - |
| 대표주관회사<br>인수회사 | 미래에셋대우㈜ | - |
| 인수주식수 | 9,400,000주 | 기관투자자, 일반청약자 |
| 기본수수료 | 공모금액의 1.5% | - |
| 성과수수료 | 발행금액의 0.5% | - |
| 계약체결일 | 대표주관계약: 2020년 2월 26일<br>총액인수계약: 2020년 6월 12일 | |

주) 이외의 인수주식은 공동주관회사인 신한금융투자㈜가 3,000,000주, 인수회사인 SK증권㈜가 2,000,000주를 인수하였습니다.

(라) 금융주선계약 : 미래에셋대우㈜

| 구분 | 내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 차주 | ㈜미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 | - |
| 주선기관 | 미래에셋대우㈜ | - |
| 금융주선금액 | 72,000,000,000원 | - |
| 계약체결일 | 2020년 3월 13일 | - |

(마) 잔액인수계약 : 미래에셋대우㈜

| 구분 | 내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 발행회사 | ㈜미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 | - |
| 대표주관회사<br>인수회사 | 미래에셋대우㈜ | - |
| 최대인수주식수 | 5,700,000주 | - |
| 인수의무 한도 | 28,500,000,000원 | - |
| 계약체결일 | 2020년 3월 13일 | - |

### 나. 집합투자기구간 거래에 관한 사항

해당사항 없음

### 다. 투자중개업자 선정 기준

해당사항 없음

## 5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항

해당사항 없음

## 6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

해당사항 없음