

# 리츠 업무매뉴얼

2023. 9.

국 토 교 통 부  
부동산투자제도과

# 목 차

I. 개요 .....	1
II. 부동산투자회사(리츠)의 인가·등록 절차 .....	9
III. 자산관리회사(AMC)의 설립인가 절차 .....	54
IV. 부동산투자회사법령 및 하위 행정규칙에 따른 제재 .....	71
V. 부동산투자회사의 합병 및 해산 .....	97

※ 참고자료(pp.99~111)

\* 본 매뉴얼은 리츠업계 업무담당자의 업무 이해를 돕기 위한 참고용으로 작성된 것으로서 법적 효력은 없으며, 법령·행정규칙 개정에 따라 내용이 변경될 수 있음에 유의

# 1. 개요

## 1] 부동산투자회사(REITs: 리츠) 개요

- (정의) 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 부동산, 부동산 관련 증권 등에 투자 운영하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 목적으로 설립된 회사(주식회사 형식)
- (도입 배경) 일반 국민의 부동산에 대한 간접투자 기회를 제공하고, 외환위기 이후 기업 보유 부동산의 유동화를 통해 기업 구조조정을 촉진하는 등 국민경제 발전에 기여하기 위해 도입('01년)
- (기본구조)



- (유형) 설립목적, 실체회사, 상근 임직원 여부 등에 따라 구분
  - ① 자기관리 부동산투자회사 : 자산운용 전문인력을 포함한 임·직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사
  - ② 위탁관리 부동산투자회사 : 자산의 투자·운용을 자산관리회사(AMC)에 위탁하는 회사
  - ③ 기업구조조정(CR) 부동산투자회사 : 기업구조조정용 부동산을 투자 대상으로 하며 자산의 투자·운용을 AMC에 위탁하는 회사

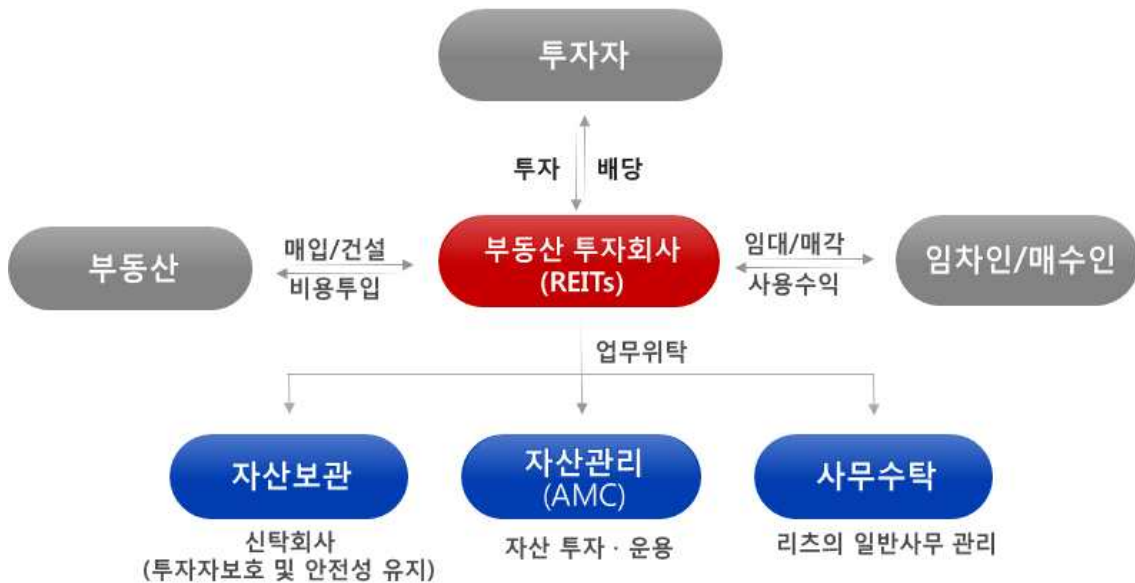
종 류	자기관리리츠	위탁관리리츠	기업구조조정리츠
투자대상	일반부동산 / 개발사업 / 대출	일반부동산 / 개발사업 / 대출	기업구조조정용 부동산 / 대출
영업개시	국토교통부 영업인가(공모, CR리츠는 금융위 사전협의) 또는 등록		
설립주체	발기인(발기설립)		
감 독	국토부 · 금융위		
회사형태	실체회사 (상근 임·직원 있음)	명목회사(상근 임·직원 없음) * 자산관리회사(AMC)에서 자산 투자·운용	
설립자본금	5억원	3억원	3억원
최저자본금	70억원	50억원	50억원
주식분산	1인당 50% 이내	1인당 50% 이내	제한없음
주식공모	주식 총수 30% 이상	주식 총수 30% 이상	의무사항 아님
상 장	요건충족 즉시	요건충족 즉시	의무사항 아님
현물출자	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능		
자산구성 (매분기말)	부동산 : 70% 이상	부동산 : 70% 이상	기업구조조정부동산: 70% 이상
자산운용 전문인력 (최소인력)	최저자본금 확충 전(3명) 최저자본금 확충 후(5명)	자산관리회사(5명)에서 위탁운용	
배당	50% 이상 의무배당 (초과배당 불가능)	90% 이상 의무배당 (초과배당 가능)	90% 이상 의무배당 (초과배당 가능)
개발사업	주주총회 특별결의로 개발사업 투자비율 결정		
처분 제한	주택 1년(일반 1년)	주택 1년(일반 1년)	제한없음
	개발사업 후 분양하는 경우에는 처분 제한기간 없음		
자금 차입	자기자본의 2배 이내(주주총회 특별결의 시 10배 이내)		
회사 존속	영속	선택적	한시적

○ (연혁)

시 기	주 요 내 용
2001.04.07	부동산 간접투자기회 제공 및 부동산 시장의 활성화를 위해 부동산투자회사법 제정(1998년부터 준비) - 자기관리 부동산투자회사(실체형 회사) 도입, 자본금 500억원, 2단계 인가절차(예비인가 → 설립인가)
2001.05	기업구조조정 부동산투자회사 도입
2004.10	위탁관리 부동산투자회사 도입, 최저자본금 완화(500억원→250억원), 차입허용(자기자본 2배 이내)
2007.07	영업인가제 전환, 최저자본금 완화(250억원→100억원), 개발전문리츠 도입, 공모요건 완화(국민연금 등 30% 이상 참여시) 등 규제완화
2010.04	최저자본금 완화(100억원→70억원(자기), 50억원(위탁/기업구조조정)), 차입한도 확대(자기자본 10배)
2011.11	주식의 공모의무 면제 및 1인당 주식소유한도의 예외인정(국민연금 등 기관투자자)
2013.06	자기관리리츠 감독 강화, 투자범위 확대(사회기반시설 사업 등)
2014.01	주식의 일반 청약 제공 및 1인당 주식소유한도 예외 확대, 자기관리리츠 주요 출자자에 대한 적격성 심사
2015.10	부동산투자회사 정보시스템 구축 및 운용
2016.01	등록제(사모 위탁관리 및 CR리츠) 도입, 타회사 주식투자 제한 완화(호텔업 등 위탁운영 가능), 수시공시 의무 도입, 공모기간 및 설립자본금 등 규제 완화
2017.03	주주 1인의 주식소유한도 상향(위탁/자기 50%), 자기관리리츠 이익배당 완화 연장('18), 특별관계자 거래제한 완화
2018.08	주식의 일반청약 제공 예외 기준 강화(특정주주 30% 이상→특정주주 50% 이상), 공시방법 등 정비
2019.08	신용평가 제도 도입, 주주총회 개최가 필요한 중요한 계약의 요건 명확화, 주식 공모의무 예외 요건(임대주택 기준) 명확화
2021.04	대토리츠 구성 및 현물출자를 대토보상 계약시점에 조기 허용 → 토지보상금이 대토리츠로 원활하게 흡수될 수 있도록 제도 보완
2022.02	임대주택리츠 규제 개선(임대주택리츠 자산구성비율 산정 시 임대보증금 제외), 자기자본요건 미달에 따른 인가취소 요건 완화(인가 후 2년 이내, 또는 2년 연속 미달이 아닌 경우로 완화), 투자자 보호 등을 위한 협회 역할 확대
2023.08	<투자자 보호 강화> ○ 부동산투자회사가 동일 자산관리회사에 자산 투자·운용을 위탁한 다른 부동산투자회사와 거래하는 것(자전거래) 금지 ○ 청약 정보 제공 의무 강화

시 기	주 요 내 용
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 업무 정지 등의 처분을 받은 경우 공시</li> </ul> <p>&lt;투자환경 개선&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개발리츠의 주식 공모기간 현실화(사업 인·허가일부터 2년 내 → 사용승인·준공검사일부터 2년 내)</li> </ul> <p>&lt;자기관리부동산투자회사 관련&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 배당률 및 이익준비금 적립 예외규정의 일몰 폐지</li> <li>○ 자산관리회사를 자(子)회사로 설립 가능</li> <li>○ 위탁관리부동산투자회사로 전환 가능</li> </ul>

**< 리츠 및 AMC 구조도 >**



## ② 자산관리회사(AMC : Asset Management Company) 개요

- (정의) 위탁관리리츠 또는 기업구조조정(CR)리츠의 위탁을 받아 자산의 투자·운용업무를 수행하는 것을 목적으로 설립된 회사
- (연혁)
  - 2001.04. 기업구조조정(CR) 리츠 신설에 따라 자산관리회사\* 도입
    - \* (주요 인가요건) 자본금 70억원, 자산운용전문인력 5인 이상 등
  - 2004.10. 위탁관리리츠 도입에 따라 업역 확대
  - 2012.12. 법인이사\* 및 감독이사 제도 도입
    - \* 위탁관리 및 기업구조조정 부동산투자회사의 효율적 자산운용을 위해 자산관리회사를 법인이사로 선임할 수 있도록 규정
  - 2015.06. 자산관리회사 인가 취소 요건 추가
    - \* 설립인가 이후 3년 동안 업무를 위탁받지 못한 경우
  - 2020.12. 자산관리회사 임원 등 행위준칙 부여, 인가요건 명확화, 경영건전성 평가 도입, 자본금 기준 변경\* 등
    - \* 자본금 70억원 → 자기자본(자산-부채) 70억원
  - 2023.08. 자산관리회사의 부동산투자회사 주식 취득 제한(30% 이내), 자산관리회사가 시정조치를 받은 경우 공시

### ③ 부동산투자자문회사 개요

- (정의) 국토교통부 등록을 통하여 부동산투자회사의 위탁을 받아 자산의 투자·운용에 관한 자문 및 평가 등의 업무를 하는 회사
  - \* 관련 법령 : 부동산투자회사법 제23조, 부동산투자자문회사 감독규정
  
- (요건) ① 자본금 10억원 이상 ② 자산운용 전문인력 3명 이상
  
- (연혁)
  - 2009.08. : 부동산투자자문회사 감독규정 제정
  
  - 2018.08. : 부동산투자자문회사의 영업보고서 제출기한을 1월에서 45일 이내로 개정
  
  - 2023.08. : 부동산투자자문회사의 등록 취소사유에 최근 2년간 자문·평가 업무 위탁 사실이 없는 경우 추가, 보고 의무
  
- (현황) '23.8월 현재 운영 중인 투자자문회사는 39개사



#### 4 자산보관회사 개요

- (정의) 부동산투자회사가 운용 중인 부동산·부동산 유가증권을 위탁 받아 보관·관리하는 회사

\* 관련법령 : 부동산투자회사법 제35조

- (위탁기관) 부동산투자회사는 다음의 기관에 자산의 보관과 관련된 업무를 위탁하여야 함(부동산투자회사법 제35조 제1항)
  - 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자
  - 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
  - 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사
  - 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사
  - 위에 준하는 기관으로서 대통령령으로 정하는 기관(영 제37조 1항)

##### 「부동산투자회사법 시행령」

제37조(자산보관의 위탁) ① 부동산투자회사는 법 제35조제1항에 따라 보유하고 있는 부동산·증권 및 현금을 다음 각 호의 구분에 따라 보관하여야 한다.

1. 부동산(지상권·전세권 등 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제103조에 따라 신탁의 인수가 가능한 부동산 사용에 관한 권리를 포함하며, 법 제26조의3제1항에 따른 토지로 보상을 받기로 결정된 권리는 포함하지 아니한다): 취득하는 즉시 회사 명의로 이전등기와 함께 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에게 신탁할 것
  - 가. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 또는 신탁업을 겸영하는 금융기관
  - 나. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
  - 다. 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사
  - 라. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사
  - 마. 외국의 법률에 따라 설립되어 신탁업을 영위하는 기관으로서 국토교통부장관이 인정하는 기관
2. 증권 및 현금: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 또는 신탁업을 겸영하는 금융기관에 보관을 위탁할 것

- (의무) 자산보관회사는 ① 직무수행에 필요한 절차와 기준을 제정하고 ② 고유자산과 위탁자산을 구분 관리하며 ③ 자산보관계약에 위반된 행위를 할 경우 손해배상의 책임이 있음(법 제36조)

## 5 사무수탁회사 개요

- (정의) 부동산투자회사의 위탁을 받아 주식의 발행에 관한 사무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공고, 이사회 또는 주주총회의 소집 및 운영에 관한 사무 등의 업무를 처리하는 회사
  - (요건) ① 금융위원회의 등록 ② 상법상 주식회사, 명의개서대행회사, 대통령령이 정하는 금융기관 ③ 납입자본금 20억원 이상 ④ 2인 이상의 계산전문인력 및 관련 물적설비 등을 갖출 것
  - (현황) '23. 8월 현재 부동산투자회사의 사무수탁업무를 수행하는 회사는 7개사\*(금융위원회에 등록된 회사는 9개사)
- \* 국민은행, 미래에셋펀드서비스, 삼정KPMGAAS(주), 스카이펀드서비스 주식회사, 신한펀드파트너스 주식회사, 우리펀드서비스(주), 하나펀드서비스(주)

## II. 부동산투자회사(리츠)의 인가·등록 절차

### ① 부동산투자회사 인가·등록 절차 요약

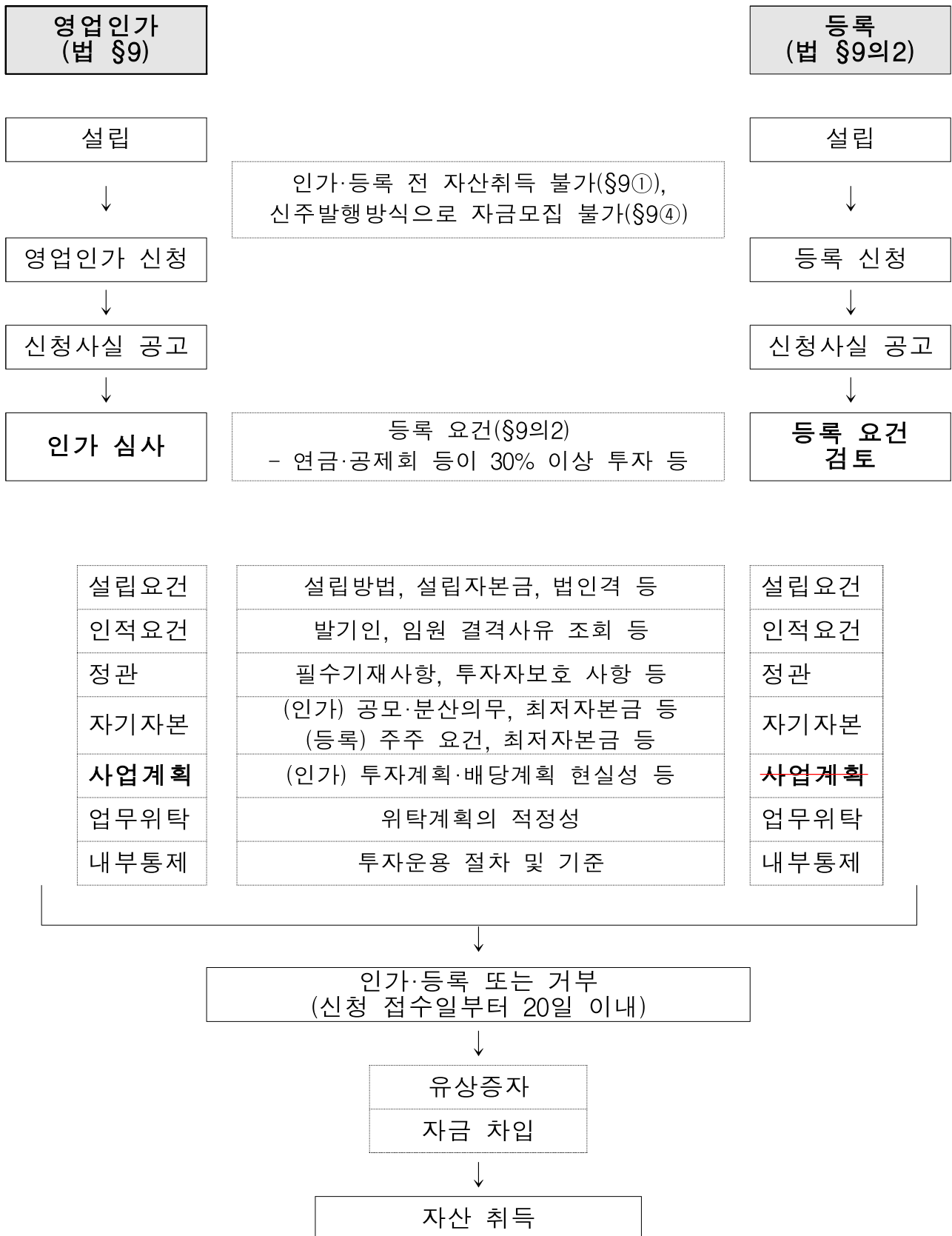
순서	단 계	내 용	담당
1	인가신청	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (접수처) 국토교통부</li> <li>• (신청방법) 리츠정보시스템(<a href="http://reits.molit.go.kr">http://reits.molit.go.kr</a>)</li> <li>- 인가신청서 및 첨부서류 일체</li> </ul>	-
↓			
2	신청사실 공고	신청사실 공고(국토교통부 홈페이지, 리츠정보시스템 등) * 필요시 공청회 실시	국토부 (인가·등록 지침 6조)
↓			
3	의견 조회 (외부기관)	• (발기인 결격사유) 행정공동이용시스템(법 제7조 제1~4호)	국토부
		이력서 등(법 제7조 제5~6호, 제14조의2)	부동산원*
		• (공모/CR리츠) 금융위원회(법 제49조의2, 제49조의3)	국토부**
↓			
4	영업인가 심사 지원	설립절차, 자기자본, 인적요건, 정관, 사업계획, 업무위탁계획, 내부통제기준 등	부동산원
↓			
5	인가 여부 결정	인가 여부(인가, 반려, 불허) 결정 및 통보 * 금융위에 인가 여부 통보	국토부 (법 9조)

\* 법 제7조 제1항 5~6호의 해당여부를 확인하기 위해 이력서 및 경력증명서(감사인 관련 서류 포함)를 제공받아, 한국부동산원에서 결격사유 여부 정리

\*\* CR리츠를 등록하려는 경우 국토교통부장관은 미리 금융위원회의 의견을 들어야 함(법 제49조의2 제2항)

\*\*\* 공모리츠의 영업인가·등록 또는 자산관리회사(비공모리츠로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 AMC는 제외)의 인가 시 국토교통부장관은 미리 금융위원회와 협의해야 함(법 제49조의3 제2항)

## < 리츠 영업인가 및 등록 절차 흐름도 >



## ② 부동산투자회사 인가·등록 처리기한

### 【관련규정】

부동산투자회사법 제9조(영업인가), 제9조의2(등록)

부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록 인가 및 등록 지침 제8조(영업인가등)

- 영업인가 등(부동산투자회사의 영업인가·등록, 변경인가·등록)의 신청을 받은 날로부터 **20일 이내 인가·등록 여부를 결정·통지**
- 다만, 등록신청서 흠결의 **보완기간 등은 산입되지 아니함**
- 신청서 보완기간, 등록요건 충족여부 확인을 위해 관계기관으로부터 필요한 자료를 제공받는 데에 걸리는 기간, 금융위원회의 의견을 듣거나 협의하는 데에 걸리는 기간

구분	영업인가	등록
처리기한	20일 이내	20일 이내
근거	인가지침 제8조 제2항	법 제9조의2 제3항
		인가지침 제8조 제2항
기간 예외	신청서 흠결 보완기간 등 미산입 - 보완기간, 관계기관 자료요청 또는 의견협의 기간 등	

### 3 부동산투자회사 인가·등록 심사 기준(요약)

항목	세부항목	근거법령		
		법	시행령	인가지침
설립	법인격 : 주식회사	§3	-	-
	설립방법 : 발기설립	§5	-	-
	설립자본금 : 3억 이상	§6	-	-
인적 요건	발기인, 임원 등의 결격사유	§7 §14~14의7	§5	-
정관	기재사항	§8	§7	§16①2호
	투자자 보호 등	§9②4호	§8④	§16①2호
자기 자본	최저자본금 : 50억 이상	§10	-	-
	공모의무 : 총액인수 등	§14의8	§12의3	§16①7호
	분산의무 : 최대 50%	§15~16	§13	-
	차입비율 : 최대 10배	§29	§33	-
	현물출자 : 시기, 규모	§19, §26의3	§16	-
사업 계획	투자계획 현실성 수익전망 및 배당계획 등	§9②2호	§30	§16①3~5호
업무 위탁	위탁계획의 적정성	§9②4호	§8④	§16①8호
내부 통제	투자운용에 관련된 기본적인 절차 및 기준	§47	§45	§16①6호
영업 등록 요건	특정주주 30% 이상 등	§9의2	§8의3	§17의2

※ 세부항목, 근거법령은 위탁관리리츠 기준임

④ 부동산투자회사 영업인가·등록 심사 기준(상세) 및 방법

※ 부동산투자회사 인가·등록 요약 체크리스트

대분류	중분류	기준	검토
설립	법인격	주식회사	
	명칭	부동산투자회사	
	설립방법	발기설립	
	설립자본금	3억원(자기관리리츠 : 5억원)	
인적 요건	발기인, 임원	결격사유	
	(자기)전문인력, 준법감시인	결격사유	
정관	기재사항	목적, 상호, 주식총수 등	
	투자자보호	주식 종류, 매수청구권 등	
자기자본	최저자본금	50억원(자기관리리츠 : 70억원)	
		최저자본금 확충 전 현물출자 불가	
	차입금 비율	원칙 2배, 예외 10배(주총 특별결의)	
	주식공모의무	30% 이상, 잔여주식 인수	
	주식분산의무	6개월 후 최대주주 50% 초과금지	
	현물출자	최저자본금 확충 후 가능	
		현물출자 평가액	
상장의무	상장요건 충족		
사업계획	사업구조_자산취득	단순명료, 투자자보호	
	사업구조_자금조달	조달비용 최소화, 투자자보호	
	사업구조_의사결정	투자자 참여 등 투자자보호	
	사업구조_배당구조	배당구조 합리성	
		자본감액 배당 여부	
	사업구조_보수 등	보수체계의 합리성	
	사업구조_관계법령	투자자 수 합산	
		자전거래(cross trading)	
	자산운용방법	투자대상(법 21조 1항), 투자방법(2항)	
	자산구성비율	70% 이상을 부동산으로 구성	
매입가능성	권리확보 가능성		

대분류	중분류	기준	검토
	인허가 가능성	인허가요건, 절차, 소요시간 등	
	자산가치 적정성	매입금액이 적정/수용가능	
	임대계획	임대료가 적정/수용가능	
	매각계획	매각가정이 적정/수용가능	
	사업운영가능성	사업운영이 적정/수용가능	
	자금조달가능성	자금조달계획이 적정/수용가능	
	배당실현가능성	배당계획이 적정/수용가능	
업무위탁	자산 투자·운용	법령 부합, 투자자 보호 등 위탁계약의 적정성	
	자산보관	법령 부합, 투자자 보호 등 위탁계약의 적정성	
	사무수탁	법령 부합, 투자자 보호 등 위탁계약의 적정성	
내부통제	내부통제 기준	법령 준수, 건전한 자산운용, 투자자보호 등 기준 여부	
공모계획	공모계획서	최소청약 주식 수, 공모 가능성	
투자설명	투자설명서	투자자 고지 및 보호 등 상세방안	
부동산 취득을 위한 조사	재무분석	신뢰성 있는 기관, 재무적 타당성	
	법률자문	신뢰성 있는 기관, 법적타당성	
	감정평가	신뢰성 있는 기관, 제반여건 및 주요가정의 적합성	
	매매 및 양해각서	계약주체 간 불합리, 불공정 조항	
	기타	관련법 및 근거자료의 충분성	
등록 요건	법 9조의2	특정주주 30% 이상	연기금 등
		비개발사업	



# 1. 부동산투자회사 설립

## 1-1) 법인격, 명칭

### 【관련규정】

#### 법 제3조(법인격)

- 법인격 : 주식회사(법 제3조 제1항)
- 명칭 : 부동산투자회사라는 명칭 의무사용(법 제3조 제3항)
- 의무사항 : 부동산투자회사법에 따른 부동산투자회사가 아닌 자는 부동산투자회사 또는 유사명칭(REITs 등 외국어문자 포함, '24.02.17 시행) 사용 금지(법 제3조 제4항)  
→ (위반 시 제재) 1천만원 이하 과태료(법 제54조 제1호)
- 증빙자료 : 사업자등록증, 법인 등기사항전부증명서 확인

## 1-2) 설립방법

### 【관련규정】

#### 법 제5조(부동산투자회사의 설립)

- 설립방법 : 발기설립(법 제5조 제1항)
  - 발기설립\*에 의한 방법만 허용
    - ※ 회사 설립 시 발행주식 전부를 발기인이 인수
  - 모집설립\*에 의한 방법으로 설립 불가
    - ※ 회사 설립 시 발행주식 중 일부는 발기인, 나머지는 모집한 주주(제3자)가 인수
  - 현물출자\*에 의한 방법으로 설립 불가(법 제5조 제2항)
    - ※ 현물출자에 의해 설립은 불가하나, 최저자본금 확충 이후 현물출자는 가능
- 증빙자료 : ① 주식인수증 및 주주명부, 또는 ② 법인등기사항전부 증명서(발행주식 총수 및 자본금), 발기인회의사록 및 정관 등의 발기인 주식 수를 확인하여 발기인 이외 주주 유무 확인

### 1-3) 설립자본금

#### 【관련규정】

#### 부동산투자회사법 제6조

- 자기관리리츠 5억원, 위탁관리 및 기업구조조정리츠 3억원 이상 (법 제6조)
- **증빙자료** : 금융기관의 주식납입금 보관증명서 확인
  - 주식납입금 형식이 아닌 예금 형식인 경우에는 리츠 회사명의 통장의 예금거래 실적증명서 및 잔액증명서(발기인 또는 대표이사 명의 예금 잔고증명 불가)
- **유의사항** : 인가 전 제3자 배정 신주 발행 불가(법 제9조 제4항)
  - 영업인가 전 발기인 이외 주주 모집 불가

### 1-4) 설립 요건 미충족시 조치사항

- 설립요건은 치유되지 아니하므로, 리츠 영업인가·등록이 거부됨
  - 다만, 명칭은 치유가능하므로 **회사명 변경 요청 가능**
- 발기인 요건 미충족 등 치유 불능사유 해당 시 청산 대상
  - 이미 법인설립등록세 중과 배제를 받았고, 법인등기부등본에 부동산투자회사 명칭 사용과 부투법상 리츠 사업목적 등이 기재된 흔적이 있어서 법인 존속 시 부동산투자회사로 오인될 소지가 있으므로 감독기관에서 청산하도록 조치

## 2. 부동산투자회사 인적요건

### 2-1) 발기인 및 임원

#### 【관련규정】

부동산투자회사법 제7조, 제14조 ~ 제14조의7

- 피성년후견인, 파산선고 후 미복권자 등 법 제7조의 결격사유에 해당하지 아니할 것(법 제7조)
  - 이사는 자산관리회사의 특별관계자 등이 아니어야 하며(법 제14조), 감사는 공인회계사법에 따른 직무정지 등에 해당하지 아니하여야 함(법 제14조의2)
    - ※ 상법 제383조에 따라 임원은 3명 이상이어야 함(자본금 10억 이상)
  - 법인이사를 대표로 하는 경우, 2인이상의 감독이사를 선임(법 제14조의3)하여야 하며, 감독이사는 발기인 또는 회계감사인이 아니어야 함. 또한, 감독이사 중 1인은 공인회계사를 선임해야 함
- 의무사항 : 법인이사 직무수행자를 위탁관리부동산투자회사에 서면으로 통지(법 제14조의5 제3항 후단)  
→ (위반 시 제재) 500만원 이하 과태료(법 제54조 제4호)
- 증빙자료 : 행정공동이용시스템, 확인서, 공인회계사 징계사실 확인원 등
  - (행정공동이용시스템) 피성년후견인, 파산선고 후 복권되지 아니한 자, 벌금형 이상의 형 집행 후 5년 미만자 등 법 제7조 제1호에서 제4호까지 해당 여부 확인
  - (확인서) 관련 법률에 따라 인가 등이 취소된 법인의 임직원 이었던 자 또는 해임·면직 후 5년 미만자 등 법 제7조 제5호 내지 제6호 해당 여부 확인
  - (공인회계사 협회 확인원) 공인회계사 징계사실 확인원, 회계법인 징계 등 조치사실 확인원

## 2-2) (자기관리리츠) 자산운용전문인력, 준법감시인

### 【관련규정】

부동산투자회사법 제22조, 제31조, 제47조

- 자기관리리츠는 자산운용전문인력 5인 이상 상근 직원 확보(법 제22조, 영 제18조)
    - 영업인가 시 3인 이상, 영업인가 후 6개월 경과 시 5인 이상
  - 자기관리리츠는 상근 준법감시인 확보(법 제47조, 영 제46조)
    - 결격사유(법 제7조) 없으며, 일정 경력을 충족할 것(영 제46조)
    - 준법감시인은 자산운용업무 등 금지(영 제46조 제3항)
  - 자기관리리츠의 경우, 상근 임원은 겸업·겸직 금지(법 제31조)
  - 의무사항
    - 자기관리리츠는 자산운용 전문인력을 상근으로 두어야 함(법 제22조 제1항)
      - (위반 시 제재) 1천만원 이하 과태료(법 제54조 제6호)
    - 리츠 상근 임원의 겸업 또는 겸직 금지(법 제31조 제2항)
      - (위반 시 제재) 500만원 이하 과태료(법 제54조 제7호)
    - 자기관리리츠는 준법감시인을 상근으로 두어야 함(법 제47조 제2항)
      - (위반 시 제재) 1천만원 이하 과태료(법 제54조 제14호)
  - 감독기관 확인방법
    - 자산운용전문인력의 경력증명서 및 교육수료증
    - 준법감시인 경력증명서
    - 자산운용전문인력 및 준법감시인의 상근 확인서(서명 또는 날인)
    - 상근 임원의 겸업·겸직 금지 확인서(서명 또는 날인)
    - 국민연금가입증명서 또는 건강보험자격득실확인원을 통해 상근 여부, 경력 확인 등
- 2-3) 인적 요건 미충족 시 감독기관 조치사항
- 발기인은 교체되지 아니하므로 신청 리츠의 청산
  - 자기관리리츠의 자산운용전문인력, 준법감시인은 자료보완 또는 인력 충원 등 요청하여 충족 여부 재확인

### 3. 정관

#### 3-1) 기재사항

##### 【관련규정】

부동산투자회사법 제8조, 제12조, 제13조, 시행령 제7조

- 발기인이 기재사항을 포함하여 정관을 작성하고, 발기인 모두가 기명날인 또는 서명할 것(법 제8조)
  - 목적, 상호, 발행주식 총수, 1주 금액, 설립발행주식 총수, 투자 운용에 관한 사항, 자산평가에 관한 사항 등(법 제8조)
  - 주주총회 및 이사회에 관한 사항, 임원·회계·현물출자 등에 관한 사항(시행령 제7조)
  - 법 제12조 및 제13조의 주주총회 및 이사회 결의사항
- 증빙자료 : 공증받은 정관(원시정관 외 변경정관 포함)

#### 3-2) 투자자 보호

##### 【관련규정】

부동산투자회사법 제8조, 시행령 제7조

- 투자자보호에 관한 사항이 적정할 것(법 제8조)
  - 우선주의 발행계획 및 조건이 사업계획과 동일한지 여부
  - 주주의 주식매수청구권에 관한 사항
  - 전환사채, 신주인수권부사채의 경우, 발행계획 및 발행가능성 및 전환 조건의 적정성 확인
    - ※ (사채) 자기자본의 2배 한도, 담보부사채 또는 투자등급의 신용평가 받는 경우 가능하며, 정관에 해당내용 기재
  - 과도한 임원의 퇴직금, 과도한 임원해임 정족수\* 등은 투자자 보호에 부적절하므로 그 적정성 확인 ※ 통상 1/3이상 출석, 2/3 이상 승인
- 증빙자료 : 공증받은 정관(원시정관 외 변경정관 포함), 사업계획서

#### 3-3) 정관 요건 미충족시 조치사항

- 정관 요건은 미충족시 치유가능하므로, 정관 변경 후 공증 요청

## 4. 부동산투자회사 자기자본

### 4-1) 최저자본금

#### 【관련규정】

부동산투자회사법 제10조, 제19조

- 영업인가·등록 후 6개월 내 자본금 50억원(자기관리리츠는 70억) 이상일 것(법 제10조)
  - 사업계획서의 3개년 추정재무상대표 등을 확인하여 예상 영업인가·등록일로부터 6개월 이내 최저자본금 **확충가능** 계획인지 여부 확인
  
- 최저자본금 확충 전에는 **현물출자 불가**(법 제 19조)
  - 대토리츠 등 예외적인 경우 외에는 최저자본금 전액 현금납부
  
- **자산관리회사의 리츠 주식 취득 제한**(법 제22조의4 신설, 2024.02.17. 시행)
  - 리츠로부터 자산관리위탁계약을 체결한 자산관리회사는 해당 리츠가 영업인가(등록) 후 최저자본금을 갖추 이후에는 해당 리츠가 발행한 주식총수의 30% 이내에서 대통령령이 정하는 비율을 초과 취득하거나 최대주주가 되어서는 안됨
  
- 의무사항
  - 기한 내 자기자본 요건 준수
    - (위반 시 제재) 리츠 인가 또는 등록 취소(법 제42조 제1항 4호)
  - \* 단, 리츠 및 이해관계자 등이 다른 법령에서 정한 방법 및 절차 등을 이행하기 위해 소요되는 기간으로서 국토교통부장관이 인정하는 기간은 제외(법 제10조 각 호 외에서 괄호 부분)
  - 영업인가 또는 등록 전 및 최저자본금 구비 전 리츠의 현물출자 금지(법 제19조 제1항)
    - (위반 시 제재) 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금(법 제50조 제3호)

- 평가 받지 않고 현물출자를 하거나 받는 행위 금지(법 제19조 제4항)  
→ (위반 시 제재) 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금  
(법 제51조 제4호)
- 자산관리회사의 리츠 주식 취득 제한을 위반하여 처분명령을 받고 이행하지 아니한 자  
→ (위반 시 제재) 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금  
(법 제52조 제2호의2, 2024.02.17. 시행)
- 증빙자료 : 사업계획서 및 자금조달계획서, 추정 재무상태표  
→ 최소한 출자의향서 첨부 필요

## 4-2) 차입금 비율

### 【관련규정】

부동산투자회사법 제29조

- 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없으나,
  - **주주총회 특별결의**를 한 경우에는 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 등을 할 수 있음
- **증빙자료** : 사업계획서 및 자금조달계획서, 추정재무제표  
→ 최소한 대출의향서 첨부 필요



### 4-3) 주식 공모 의무

#### 【관련규정】

부동산투자회사법 제14조의8, 시행령 제12조의3, 인가지침 제16조 제1항 제7호

- 인가·등록 후 2년 이내에 주식 총수의 30% 이상을 일반 청약에 제공해야 하며(법 제14조의8),
  - 인가·등록 이전에는 주식을 일반의 청약에 제공할 수 없음
- 공모를 하려는 경우, 주식공모계획서 및 잔여주식 인수계획서(의향서 또는 확약서 포함) 제출(영 제8조 제2항 제10호)
- 기관투자자 등이 50% 이상 투자하거나, 임대주택이 70% 이상\*인 경우에는 공모의무 예외 인정(법 제14조의8 제3항, 영 제12조의3)
  - \* 단, 2020. 2. 21. 전에 영업인가를 받거나 등록을 한 리츠의 경우 건축물의 연면적이 70% 이상이면 공모의무 예외 인정(2019.08.20. 법 제14조의8 제3항 2호 개정 반영)
    - 공모의무 예외가 인정되는 주체의 투자계획을 확인할 수 있는 서류(의향서 또는 확약서) 제출
- 의무사항
  - 영업인가 또는 등록 전(총자산 투자비율 30% 초과 부동산개발 리츠의 경우 인허가 전)에 발행주식을 일반 청약에 제공 금지(법 제14조의8 제1항)  
→ (위반 시 제재) 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금(법 제51조 제3호)
  - 영업인가일 또는 등록일(부동산개발리츠의 경우 사용승인·준공검사 등을 받은날부터)부터 2년 이내에 주식 총수의 30% 이상을 일반 청약에 제공해야 함(법 제14조의8 제2항)
    - ※ 개정규정 시행('23.8.16) 전 사용승인·준공검사 등을 받은 리츠에 대해서도 소급적용되나, 이미 주식의 30% 이상을 공모한 경우에는 미적용(부칙 2023.8.16. 제4조)
  - (위반 시 제재) 1천만원 이하 과태료(법 제54조 제4호)
- 증빙자료 : 사업계획서, 주식공모계획서, 총액·잔액인수의향서

#### 4-4) 주식 분산 의무

##### 【관련규정】

부동산투자회사법 제15조 내지 제16조, 시행령 제13조의3

- 최저자본금 준비기간 후(인가·등록 후 6개월)에는 **최대주주의 지분을 50% 초과 금지**(법 제15조),
  - 기관투자자 등이 50% 이상 투자하거나, 임대주택이 70% 이상인 경우에는 주식 분산 의무 예외 인정
  - 공모 후 잔여주식 인수자도 예외 인정(상장사는 상장일로부터 1년 6개월까지만 예외 인정)
- 의무사항 : 1인당 주식 소유한도(50% 초과 금지) 위반 시 6개월(현물 출자 시 1년~1년 6개월)이내 초과주식을 처분해야 함(법 제15조의 제3항, 4항)
  - (위반 시 제재) 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금(법 제52조 제2호)
- 증빙자료 : 사업계획서, 투자설명서 → 최소한 출자의향서 필요

#### 4-5) 현물출자

##### 【관련규정】

부동산투자회사법 제19조, 제26조의3

- 최저자본금 확충 후 현물출자 가능(주식분산 고려 자본금 50% 이내)
  - 현물출자 대상은 부동산, 부동산 관련 권리, 대토보상권 등임
  - 현물출자 재산의 가액은 둘 이상의 감정평가금액으로 하되, 대토보상권은 보상액으로 함
- 의무사항 : 영업인가 또는 등록 전 및 최저자본금 구비 전 현물 출자 금지(법 제19조 제1항)
  - (위반 시 제재) 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금(법 제50조 제3호)
- 증빙자료 : 사업계획서, 현물출자 협약서(또는 의향서), 현물출자용 감정평가서
  - ※ 대토리츠의 현물출자는 후술 '대토리츠' 별도 참고

#### 4-6) 상장의무

##### 【관련규정】

부동산투자회사법 제20조, 유가증권시장 상장규정 제127조

- **상장요건**(자본시장법 제390조 및 유가증권시장 상장규정 제127조) 충족 시 **지체없이** 증권시장에 **상장**해야함

- 사업계획상 상장요건 충족여부와 상장예정 여부 등을 확인

구분	리츠	상장주식	자기자본	공모비율	주주수	자본잠식
기준	인가·등록	100만주 ↑	100억원 ↑	25% ↑	200명 ↑	0% (3년 미만 5% 이하)
구분	감사의견	연 매출	이익	부동산비율	주식양도	소송 등
기준	적정	70억 ↑	이익 25억 ↑ 또는 ROE 5% ↑	70% ↑	양도제한 없을 것	중대한 소송 없을 것

※ 비개발 위탁관리리츠 외에는 상장규정 제124조에 따른 예비심사를 거쳐야 함

- **의무사항** : 리츠는 상장요건 충족시 지체없이 주식을 상장해야 함  
(법 제20조 제1항)

→ (위반 시 제재) 1천만원 이하 과태료(법 제54조 제5호)

- **증빙자료** : 사업계획서(추정재무제표), 투자설명서, 주식공모계획서

#### 4-7) 자기자본 요건 미충족시 조치사항

- 자기자본 요건은 미충족시 치유가능하므로, **사업계획 수정** 또는 **자료 보완 요청**

## 5. 사업계획 적정성 및 타당성

### 5-1) 사업구조(자산 취득구조)

#### 【관련규정】

부동산투자회사법 제9조 제2항 제2호, 시행령 제8조,  
인가 및 등록 지침 제16조 제1항

- 사업구조는 단순·명료하고, 투자자 보호에 적정할 것
  - 사업구조란 리츠가 자산(실물부동산 기준)을 취득·운용하는 데에 이용되는 투자기구, 자금조달 방식, 운용방식(수취하는 수익의 종류 등) 등을 포함
  - 인가신청 리츠가 직접 (실물)부동산을 취득하지 아니하는 경우, 중간단계의 투자기구(리츠 ↔ 실물부동산 사이에 존재하는 투자기구)의 존재 사유가 명확하고 적정할 것
    - ※ 구조가 복잡해질수록 자산운용 및 주주(투자자)의 권익보호 등에 대한 의사결정 구조가 복잡해지고, 중간단계의 운영비용이 발생하여 투자자 보호가 어려울 수 있음
    - ※ 해외자산에 투자하는 경우, 현지 국가의 조세제도 등으로 인해 다양한 투자구조를 활용하나, 해당 투자구조의 정의·근거법률·성격·당해투자에서의 역할·보수·의사결정·제3의 투자구조를 선정하지 아니한 사유 등을 확인 검토할 것
  - 사업구조가 부동산투자회사법 등 관계법령(자본시장법 등)에 적정할 것
    - 운용방식이 법령(법 제21조), 투자자 보호에 적정할 것
    - 유사 사업구조로 운영 중인 리츠 사례를 검토하고, 운영상 문제점이 없을 것
    - 일반 청약에 제공되는 경우, 공모 투자자는 사업구조 등에 대해 사전 의견반영이 불가하므로, 인가·등록 검토시 유의 필요
- 거래 제한자와 거래 시 관련 법규 준수 여부(법 제30조)
  - 리츠 임직원 및 특별관계자, 리츠 주요주주 및 특별관계자, 자산관리위탁계약을 체결한 자산관리회사가 투자운용하는 리츠(법 제

30조 제1항 제3호 신설, 2024.02.17. 시행), 자산관리위탁계약을 체결한 자산관리회사가 겸영하는 업무와 관련된 자로서 대통령령으로 정하는 자(법 제30조 제1항 제4호 신설, 2024.02.17. 시행)

- **증빙자료** : 사업계획서, 취득협상 경과, 자산취득의 확실성 증빙 (MOU, 조건부 매매계약서 등)

## 5-2) 사업구조(자금 조달구조)

### 【관련규정】

부동산투자회사법 제9조 제2항 제2호, 시행령 제8조,  
부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록 지침 제16조 제1항

- 자금조달 방식 및 규모는 **조달비용을 최소화하여 투자자보호에 적정할 것**
  - 금리, 수수료 등의 조달비용을 최소화하여 투자자 수익률 제고 등 투자자보호에 적정할 것
    - ※ 시행령 제37조 제2항에 따라 자산보관신탁은 담보신탁을 포함할 수 있으므로, 담보대출에 따른 수수료 등이 과도한 경우에는 담보신탁제도를 통한 비용(수수료) 감소 가능
  - 메자닌대출(일시적 중순위 차입)을 이용 후 공모자금 등을 통한 유상증자금액으로 상환하는 경우로서, 메자닌대출기관과 공모총액(잔액)인수회사가 동일한 경우에 있어, 대출수수료 및 인수수수료가 중복·과다하지 아니할 것
- **증빙자료** : 사업계획서, 재무보고서, 자금조달 관련 계약서(안)

### 5-3) 사업구조(의사결정구조)

#### 【관련규정】

부동산투자회사법 제9조 제2항 제2호, 시행령 제8조,  
인가 및 등록 지침 제16조 제1항

- 투자자가 사업의 **의사결정에 참여**할 수 있고, 투자자 의사가 사업 전반에 **영향력을 행사**할 수 있는 구조로서 **투자자보호에 적정**할 것
  - 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 등에 대한 사항은 주주총회를 통해 결정될 것(정관)
  - 매입자산이 펀드의 수익증권인 경우 자산의 투자·운용에 관한 계획이 관계법령에 적합하고, 투자자보호에 적정할 것
  - 해외자산에 투자하는 경우 등, SPC의 지분을 취득하는 경우에는 실물 부동산의 소유권자인 SPC의 이사회 구성원에 대상 리츠 자산관리회사가 참여하거나 주주총회에 리츠의 권리가 인정되는 등 국내 리츠 투자자의 의사결정이 실물 자산의 투자·운용 의사결정에 영향을 미칠 수 있을 것
- **증빙자료** : 사업계획서, 의사결정 참여 내용에 대한 서면 자료 (있는 경우)

### 5-4) 사업구조(배당구조)

#### 【관련규정】

부동산투자회사법 제9조 제2항 제2호, 시행령 제8조,  
인가 및 등록 지침 제16조 제1항

- 사업 운영상 수익 변동위험, 배당 우선순위 등에 대응한 **주식 종류에 따른 배당구조가 합리적**일 것
  - 위험부담에 상응하여 배당구조가 결정될 것
  - 배당에 관한 사업계획이 정관 내용과 일치할 것
- 합리적인 사유없이, **자본준비금 감액배당을 통해 수익률을 제고하지** 아니할 것
  - ※ 자본준비금 감액배당은 주식할증발행을 통해 적립한 주식발행초과금 등의 자본잉여금을 이용하여, 운영기간 중에 배당하는 것을 말함

- 자본준비금 감액배당은 사업운영상 일시적으로 할 것
  - ※ 임대차기간 만료에 의한 일시적 비용 발생 등 일시적 사유일 것
- 객관적인 자료(계약서상 임대료상승률 등)를 통해 자본준비금 감액 배당사유가 조속히 치유될 수 있을 것
- 자본준비금 감액배당이 지속되는 사업의 경우, 자산 매각을 통해 감액배당분을 충당하므로, 향후 자산 매각가 변동위험의 영향이 매우 크게 계상될 수 있으므로 사업계획 등의 변경이 필요
- (검토기준) 자본준비금 감액배당은 리츠 투자구조의 한 가지 방법으로 그 자체를 제한하는 규정은 없음. 다만, 감독기관에서 자본준비금을 포함한 투자금 회수계획이 적정한지(자산 매각금액의 적정성 등)를 검토하고, 주주에게 자본준비금 감액배당을 투자 설명서에 기재하고 충분히 설명되었는지 확인
- **증빙자료** : 사업계획서, 재무보고서, 정관, 주주확인서(자본준비금 감액배당 내용 인지 여부 포함)

#### 5-5) 사업구조(보수, 선취수수료 등)

##### 【관련규정】

부동산투자회사법 제9조 제2항 제2호, 시행령 제8조, 인가 및 등록 지침 제16조 제1항

- 매입·운용·매각수수료, 대출취급수수료, 주식인수 또는 모집수수료 등이 합리적이며, 사업수익에의 영향이 적정한 수준일 것
  - 자산관리회사가 수취하는 수수료(매입·운용·매각수수료 등)가 자산관리회사의 투자대상발굴 기여도, 거래성사 투여노력, 자산관리의 난이성 등에 비추어 유사 사례수준과 비교가능한 수준의 합리성이 인정될 것
  - 중순위 차입 후 자기자본으로 상환하는 사업의 경우로서 차입기관과 주식인수기관이 동일한 경우, 대출취급수수료·주식인수수수료 등이 일련의 자금조달과정임을 고려하여 중복·과다지급되지 아니할 것
- **증빙자료** : 사업계획서, 재무보고서, 정관, 수수료 관련 계약서(안)



## 5-6) 사업구조(관계법령 등)

### 【관련규정】

(투자자 합산) 자본시장법 제6조, 같은 법 시행령 제6조, 제14조

(자전거래) 자본시장법 제85조 제5호

- (투자자 수 합산) 특정 유형의 펀드 등에 투자하는 공모리츠는 펀드의 지분율이 10%를 초과하더라도 투자자 수 합산이 배제됨
  - 리츠가 사모펀드의 수익증권을 10% 이상 취득하면 사모펀드 투자자 수 산출시 리츠의 투자자 수를 합산함
    - ※ 투자자수 합산으로 49인 초과시 사모펀드의 공모펀드 전환, 수익증권 상장 의무 발생, 전문사모집합투자업자인 자산운용사의 공모펀드 운용 금지 등 문제 발생
  - 자본시장법 시행령 개정(20.03.10)으로 공모리츠가 사모펀드의 수익증권을 10% 이상 취득하는 경우에는 투자자 수 합산을 배제함
  - 다만, 공모리츠는 자본시장법 시행령 제80조 제1항 제5호의3 각 목 (공모 부동산펀드, 공모 특별자산펀드, 부동산 및 특별자산 사모펀드, 리츠)의 어느 하나에 투자하는 경우여야 함
  - 비공모 리츠가 사모펀드의 수익증권을 10% 이상 취득하면 사모펀드 투자자 수 산출시 리츠의 투자자 수를 합산함
    - ※ 투자자 수 합산으로 100인 초과시 사모펀드의 공모펀드 전환, 수익증권 상장 의무 발생, 전문사모집합투자업자인 자산운용사의 공모펀드 운용 금지 등 문제 발생
- (자전거래) 집합투자업자가 특정 집합투자재산을 그 집합투자업자가 운용하는 다른 집합투자재산 등과 거래하는 자전거래 금지
  - 펀드 만료시 기초부동산을 펀드로부터 리츠가 매입하는 것은 자전거래(cross trading)로서 금지
  - 자산관리회사가 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 리츠 간에 거래 금지(법 제30조제1항제3호 신설, 2024.02.17. 시행)
    - ※ 부동산투자회사법 제30조(거래의 제한) 제2항에 따른 거래는 가능
- 증빙자료 : 사업계획서, 법률실사보고서

## 5-7) 자산의 투자운용방법

### 【관련규정】

부동산투자회사법 제21조, 시행령 제17조의2

- (투자대상) 부동산, 부동산개발사업, 부동산 사용 권리, 부동산신탁 수익권, 증권·채권, 현금
  - 증권·채권, 현금(예금 포함)에 투자할 수 있으나, 이 경우에도 법 제25조의 자산구성비율에 따른 부동산 구성비율을 준수해야 함
- (운용방법) 취득·개발·개량 및 처분, 관리·임대차 및 전대차, 개발사업을 목적으로 하는 자에 대한 대출, 예치
  - 대출은 개발사업을 영위하는 부동산펀드·PFV 등을 대상으로 시행할 수 있으며, 매입·임대운영 사업을 위한 대출운용은 불가함
    - ※ 해외자산에 투자하는 리츠의 경우, 해외 SPC간 주주대여금 등의 대출 운용은 가능하나, 국내리츠가 해외 SPC에 주주대여금 형식으로 투자하는 것은 불가
  - 리츠가 개발사업을 영위하는 주요주주에게 대여하는 것은 특별관계자와 거래로서 원칙 금지이나 예외 허용 사유에 해당 여부는 별도 검토, 리츠가 주주로부터 차입하는 것도 금전거래이므로 여타 투자자의 이익을 해하지 않도록 관련 규정을 준수해야 함
- 의무사항 : 리츠의 법정 자산투자·운용 방법 준수(법 제21조)
  - (위반 시 제재) 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금(법 제50조 제4호)
- 증빙자료 : 사업계획서, 관련 계약서(안), 법률실사보고서

## 5-8) 자산의 구성비율

### 【관련규정】

부동산투자회사법 제25조, 시행령 제27조

- 최저자본금 준비기간 후(영업인가 후 6개월) 총자산의 80% 이상을 부동산 등(부동산 관련 증권, 현금 포함)으로 구성하되, 70% 이상을 부동산(부동산 관련 증권 포함)으로 구성해야 함
  - ※ 임대주택에 대한 임대보증금에 대해서는 자산구성비율 산정시 제외(시행령 제27조 제3항 제3호)

- 의무사항 : 리츠의 법정 자산 구성(총자산의 80% 이상을 부동산, 부동산증권, 현금으로 구성, 70% 이상은 부동산) 준수(법 제25조 제1항)
  - (위반 시 제재) 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금(법 제51조 제6호)
- 증빙자료 : 사업계획서(추정 재무제표), 자산 취득 관련 계약서(안)
  - 전체 투자금액 중 부동산 매입에 필요한 금액의 비율로 검토하되, 추정 재무상태표의 총자산 대비 부동산 비율 등을 확인

### 5-9) 자산 매입가능성

#### 【관련규정】

부동산투자회사법 제9조 제1항 단서, 제9조 제2항 제2호, 시행령 제8조, 인가 및 등록 지침 제16조 제1항

- 매도자와 매매계약서(또는 매매 양해각서) 등을 체결하여 권리 확보 가능성이 확인될 것
  - 매도의사 없는 물건을 대상으로 사업이 진행되지 않도록 검토
  - 재간접형태인 경우, 기초 부동산의 소유권이 확인되거나 기초 부동산의 매매계약서 등도 함께 확인할 것
  - 관련 서류 제출이 없는 경우, 매도자 면담을 진행
  - 서류 미제출, 매도자 면담 불가 등의 경우에는 매입가능성 없는 것으로 판단
- 매매계약서는 영업인가 전에도 체결가능(법 제9조 제1항 단서)하나, 관련 법령에 적정할 것
- 증빙자료 : 매매계약서 또는 매매 양해각서, 사업계획서, 법률실사 보고서

## 5-10) 사업의 인·허가 가능성

### 【관련규정】

부동산투자회사법 제9조 제2항 제2호, 시행령 제8조,  
인가 및 등록 지침 제16조 제1항

- (매입 후 임대) 자산 매입에 관련되는 법령, 매입자산의 추가적인 인허가 사항 여부 등을 확인·검토
  - 매입자산의 사용승인 여부, 건축법 등 관계법령 위반여부, 주된 용도 사용에 따른 추가적인 인허가사항 여부 등을 확인·검토
- (개발사업) 해당 개발사업의 인허가 요건, 인허가 절차, 예상 소요기간 등을 확인·검토
  - 지구단위계획 등의 인허가 요건(용적률, 건폐율, 높이, 층수, 용도, 세대수 등)과 대상 사업계획 비교, 향후 절차 및 소요기간 확인
- 증빙자료 : 사업계획서, 법률 실사보고서, 건축허가서 등

### 5-11) 자산가치 적정성

#### 【관련규정】

부동산투자회사법 제9조 제2항 제2호, 시행령 제8조,  
인가 및 등록 지침 제16조 제1항

- 매입금액이 적정 또는 수용가능한 수준일 것
  - 자산가치 검증결과, 매입금액이 적정하거나 수용가능한 수준으로서, 투자자 수익 창출이 가능하고, 향후 자산매각을 통해 원금 회수에 어려움이 없는 수준일 것
  - 부적정한 경우, 한국부동산원의 리츠 심사감독위원회의 의결을 통해 최종 결정

구분	내용	기준
적정	매입금액이 저렴하여 투자자의 수익률 제고와 원금회수가 수월한 수준	주요 방식 평균금액 이하
수용가능	매입금액이 다소 높은 편이나, 최근 시장추이 및 향후 자산가치 상승가능성을 고려할 때 투자여력이 있는 수준	주요방식 평균금액과 최대값의 편차[ $MAX \times (1 + \text{편차})$ ] 이내
부적정	매입금액이 높아, 투자자 수익률에 영향을 미치고 있으며, 향후 원금회수 가능성이 낮은 수준 * 리츠 심사·감독위원회 의결을 통해 결정	주요방식 최대값의 편차 초과
요약		

※ 주요방식 : 검증방식 중 물건, 시장상황 등에 따라 유의미하다고 판단되는 방식

※ 편차 :  $(\frac{\text{주요방식의 상한금액}}{\text{주요방식의 평균금액}} - 1) \times 100$  의 평균

※ 예시 : 매입금액 500억인 경우

구분	CASE 1	CASE 2	CASE 3
주요방식 1	480~520(평균 500)	480~520(평균 500)	440~500(평균 470)
주요방식 2	500~560(평균 530)	440~500(평균 470)	400~460(평균 430)
주요방식 평균금액	515	485	450
주요방식 편차	약 5%(약 540억)	약 5%(약 510억)	약 7%(약 480억)
검토 결과	적정(500억<515억)	수용가능(485<500<510)	부적정(480<500)

## 5-12) 임대계획 적정성

### 【관련규정】

부동산투자회사법 제9조 제2항 제2호, 시행령 제8조,  
인가 및 등록 지침 제16조 제1항

- 사업계획상 임대료가 적정 또는 수용가능한 수준일 것
  - (주택) 한국부동산원 전월세전환율\*로 환산한 단위면적당 전세 환산가를 기준으로 검토
    - ※ 사업지 소재지 시군구의 평균 전월세전환율을 적용하되, 경과연수 및 규모 등에 따른 차이가 유의미한 경우에는 해당 경과연수 및 규모 등에 따른 세부유형 전월세전환율을 적용할 수 있음
  - (주택 외 : 오피스, 리테일, 물류 등) 보증금운용이율\*을 적용하여 환산하고, 관리비 및 무상임대기간(렌트프리) 등이 반영된 단위 면적당 실질임대료\*\*를 기준으로 검토하되, 시장관행 등을 고려하여 보증금비율이 동일·유사한 경우에는 월임대료, 관리비 및 무상임대기간 등만 고려된 단위면적당 실질임대료를 기준으로 검토할 수 있음
    - \* 보증금 운용이율은 검토 시점의 평균 예금금리를 기준하되, 타 리츠의 검토 사례 및 임대사례 등과 균형을 고려하여 적용함
    - \*\* 실질임대료 = (보증금×보증금 운용이율÷12) + 월임대료(1-렌트프리/12) + 월 관리비
  - (매출액 연동 계약) 임대료가 매출액에 연동된 경우에는, 각 물건의 특성에 따른 추정매출액 및 임대료요율, 최저보장임대료 등을 사례와 비교검토
  - (검토기준) 대상의 임대료가 입지조건, 물건특성(경과연수 ±5년, 규모 유사 등) 등이 유사사례 임대료 범위를 크게 벗어나지 않으면 적정, 유사 임대료 범위를 크게 벗어나면 적정 범위 내로 조정토록 하되 곤란한 경우 반려

## 5-13) 매각계획 적정성

### 【관련규정】

부동산투자회사법 제9조 제2항 제2호, 시행령 제8조,  
인가 및 등록 지침 제16조 제1항

- 사업계획상 매각가정이 적정 또는 수용가능한 수준일 것
  - (주택) 현재 기준 예상 매각금액이 인근 거래시세\*와 유사하고, 가격상승 가정이 해당지역 3년 평균 가격상승률\*\*과 유사한 수준일 것
    - ※ 신축 5년 이내 동일유형, 유사규모(500세대, 1000세대 단위) 3개 단지 거래 사례(6개월 최빈치 또는 이와 유사한 가격수준)에 기준할 것
    - ※※ 한국부동산원 해당유형 주택 매매가격지수 기준
  - (주택 외 : 오피스, 리테일, 물류 등) 동일용도, 유사지역 내 거래사례 환원이율 또는 유사리츠의 매각환원이율과 유사한 수준\*으로서, 특별한 사유\*\*가 없는 한 매입환원이율과 차이를 검토
    - ※ 유사한 수준은 사례와 50bp 이상 차이 나지 아니할 것을 기준함
    - ※※ 특별한 사유란, 운영기간 중 개량공사 등 개발행위 또는 임대차 개량행위 등으로 자산가치의 변동을 초래할 만한 사유이거나, 금리하락 등으로 Cap. Rate 하락이 명확한 경우 등을 말함
  - (연간 가격변동률) 매입금액 대비 연간 변동률이 물가상승률의 수준 또는 유사리츠의 매각계획사례와 비교하여 합리적으로 설명 가능한 수준일 것
  - (검토기준) 과도한 매각 가정으로 인해 투자자 수익률을 왜곡할 정도인지를 기준으로 판단함
- 거래 제한자와 거래 시 관련 법규 준수 여부(법 제30조)
  - 리츠의 임직원 및 그 특별관계자, 리츠 주요주주 및 그 특별관계자, 자산관리위탁계약을 체결한 자산관리회사가 투자운용하는 리츠(법 제30조 제1항 3호 신설, 2024.02.17. 시행), 자산관리위탁계약을 체결한 자산관리회사가 겸영하는 업무와 관련된 자로서 대통령령으로 정하는 자(법 제30조 제1항 4호 신설, 2024.02.17. 시행)

## 5-14) 사업운영 가능성

### 【관련규정】

부동산투자회사법 제9조 제2항 제2호, 시행령 제8조,  
인가 및 등록 지침 제16조 제1항

- 입지, 시장환경 등이 적정 또는 수용가능한 수준일 것
  - (주택) 해당지역 미분양률, 기반시설 공급현황 또는 예정현황 등에 비추어 미분양 또는 미입주가 크게 우려되는 지역 아닐 것
    - (사례 검토)
      - 해당지역 미분양률이 평균 29%로서, 조선업경기 등으로 향후 개선가능성의 불확실성이 매우 높은 지역으로서 부적정 판단
  - (주택 외 : 오피스, 리테일, 물류 등) 해당 유형 물건의 밀집도, 유동인구와의 적합성 등을 고려할 것
    - (사례 검토)
      - 10년간 건설중단된 부천 도심지 내 물건에 VR테마파크 건설하는 사업으로서, 테마파크 배후수요 및 VR사업의 불확실성이 매우 커서, 투자자 보호 불가능하여 부적정 판단
  - (검토기준) 해당 유형 부동산을 공급 또는 운영하기에 사회·경제적으로 타당한지 여부 검토



## 5-15) 자금조달 가능성

### 【관련규정】

부동산투자회사법 제9조 제2항 제2호, 시행령 제8조,  
인가 및 등록 지침 제16조 제1항

- 자금조달 가능성이 현실적인지 여부
  - 자기자본 및 차입금에 대한 확약서(LOC) 제출 여부
  - 확약서의 제출이 어려운 경우, 최소한 의향서(LOI)를 제출받아 투자기관의 심의진행과정 등을 고려하여 조달의 현실성을 검토
- 부동산투자회사법 규정 준수 여부
  - (제14조의8) 공모 30% 의무 준수여부 검토
  - (제15조) 최대주주 50% 초과금지 준수여부 검토

#### (사례 검토)

- 최초 자산 매입시 최대주주 지분율이 50%를 초과하나, 추후 공모 등의 유상증자를 통해 최대주주 지분율을 50%이하로 수정할 계획으로서 관련 서류의 신빙성이 높은 경우 허용

- (제29조) 자기자본 대비 차입금 최대비율(10배) 준수여부 검토

#### (사례 검토)

- 자산재평가를 통한 자기자본 확충 후 차입금 최대비율을 충족하려는 경우, 자산재평가 결과에 대한 확실성이 없으므로 유상증자 계획을 포함하여 실제 납입된 자기자본을 기준으로 검토

## 5-16) 배당계획 실현가능성

### 【관련규정】

부동산투자회사법 제9조 제2항 제2호, 시행령 제8조,  
인가 및 등록 지침 제16조 제1항

- 책임임대차인 경우
  - 책임임대차인의 신용도가 투자적격등급(BBB+) 이상이거나, 최근 매출액 추이 또는 과거 임대계약 이행내역 등에 비추어 임대 계약 이행능력을 검토
    - ※ 책임임대차란 특정 임대인이 대상물건을 임차하고 발생하는 비용(세금, 보험료, 유지비) 등을 부담하는 것으로서, 책임임대인이 개발전대차를 행하는 마스터리스(Master Lease)를 포함. 다만, 실무적으로 건물전체를 1명의 임차

인이 장기임차하는 단일임차의 경우에도 책임임대차에 준하여 검토

(사례 검토)

- 임차인의 신용등급이 없거나 낮은 경우, 해당 업계 매출액 순위 또는 상승률 등을 종합적으로 고려
- 임차인의 임대료 지급 등을 보증할 수 있도록 추가적인 투자자 보호 수단을 강구할 것: CR리츠로서 임차인(매도인) 신용도 낮아, 임대료 지급보증을 위해 ①지급이행 보증보험 가입을 요청하였고, ②중도해지 위약벌 규정을 명확히 할 것을 요청

- 여러 변수로 인한 위험을 회피하기 위해, 지급보증·임대료선취·매출액에 대한 질권 또는 양도담보 설정 등의 신용보강수단이 있는지 여부

○ 개별임대차인 경우

- 임대료 상승률, 공실률, 금리 등의 가정이 합리적으로서 시장 수준과 부합하는 계획인지 여부
- 민감도 분석을 통해 원금 손실 구간을 파악하여, 시장 수준과 비교 검토할 것

○ 환헛지

- 해외자산에 투자하는 경우, 환율 변동으로부터 회피할 수 있는 적절한 수단을 갖추고 있는지 여부. 다만, 투자지역 특성 등을 고려하여 환오픈 전략을 취하는 경우에는 배당을 해당 화폐로 하여 투자자가 환전에 대한 의사결정을 할 수 있게 할 것

(사례 검토)

- 환헛지 손실이 발생하는 미국달러의 경우, 환오픈 전략을 취하는 경우가 많으며 이 경우 배당 자체를 현지 화폐로 하여 투자자가 환전 시기를 결정할 수 있게 함. 다만, 이 경우 현지화폐로 배당한다는 내용을 정관에 명시함

5-17) 사업계획 적정성 및 타당성 미충족시 조치사항

- 사업계획 요건은 미충족시 치유가능하므로, **사업계획 변경 요청**
  - 다만, 실무상 사업계획 변경은 다양한 이해관계로 인하여 변경 곤란하거나 상당한 시간이 소요될 수 있으므로, 영업인가 신청 전에 충분한 사전검토를 거칠 필요가 있음

## 6. 업무위탁의 적정성

### 6-1) 자산관리회사

#### 【관련규정】

부동산투자회사법 제9조 제2항 제4호 및 제22조의2,  
시행령 제8조 및 제19조, 인가 및 등록 지침 제16조 제1항 제8호

- 업무위탁이 법령에 부합하고, 주주 이익 보호에 적정할 것
  - 자산관리회사는 부동산투자회사법에 따라 설립인가를 득한 회사일 것
- 자산관리위탁실적, 공모이행실적 등이 적정하여, 사업계획실현에 대한 실현가능성이 높아 주주 이익 보호에 적정할 것
  - 기 위탁 받아 운영 중인 부동산투자회사 자산의 투자운용이 법령에 적합하고, 공모이행실적이 양호할 것
    - ※ 위탁받은 리츠의 공모이행실적과 관련하여, 전액청약미달된 리츠가 많은 경우에는 주식공모계획 보완 등을 고려할 필요가 있음
- 자산관리위탁수수료가 시장 수준과 유사사례 수준, 기여도 등에 따라 적정할 것
- 의무사항 : 위탁관리리츠, CR리츠와 자산관리회사(특별관계자 포함) 간 거래행위 제한(법 제22조의2 제3항, 제49조의2 제4항)  
→ (위반 시 제재) 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금(법 제51조 제8호)
- 증빙자료 : 자산관리위탁계약서, 사업계획서 내 자산관리위탁 계약 내용, 자산관리회사의 공모이행실적(리츠정보시스템)
  - 기존 위탁받아 운영 중인 부동산투자회사 운용 및 공모이행과 관련하여 주식공모계획 보완을 통해 실현성을 높이는 등 보완 요청 필요

## 6-2) 자산보관회사

### 【관련규정】

부동산투자회사법 제9조 제2항 제4호 및 제35조,  
시행령 제8조 및 제37조, 인가 및 등록 지침 제16조 제1항 제8호

- 업무위탁이 법령에 부합하고, 주주 이익 보호에 적정할 것
  - 자산보관계약이 자산의 투명한 관리를 위하여 절차와 기준이 명확하고, 주주를 보호하기에 적정할 것
- ※ 자산보관을 위한 신탁은 부동산투자회사의 의사결정(주주총회 등)에 따라 소유권 명의 변경 등을 행하는 것을 주된 업무 범위로 하여야 함

### (참고)

- 자산보관은 주주(투자자) 의사에 반하여 소유권 및 권리변동을 방지하는 것으로서, 투자자 보호의 가장 기본적이며 가장 중요한 수단
  - 담보신탁(시행령 제37조 제2항 후단)의 방법으로 자산보관을 하는 경우, 부동산의 자산 보관 기관과 현금·증권의 자산보관기관은 상이할 수 있음에 유의
- 자산보관수수료가 유사사례, 기여도 등을 고려하여 적정할 것
  - 의무사항 : 리츠는 자산의 보관을 자산보관기관에 위탁해야 함  
(법 제35조 제1항)
    - (위반 시 제재) 500만원 이하 과태료(법 제54조 제7호)
  - 의무사항 : 자산보관기관은 증권을 한국예탁결제원에 예탁해야 함(법 제35조 제3항)
    - (위반 시 제재) 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금(법 제52조 제6호)
  - 증빙자료 : 자산보관위탁계약서, 사업계획서

## 6-3) 사무수탁회사

### 【관련규정】

부동산투자회사법 제9조 제2항 제4호 및 제22조의2,  
시행령 제8조 및 제19조, 인가 및 등록 지침 제16조 제1항 제8호

- 업무위탁이 법령에 부합하고, 주주 이익 보호에 적정할 것
  - 사무수탁회사는 자본시장법 제254조에 따른 일반사무관리회사일 것
- 사무수탁수수료가 유사사례, 기여도 등을 고려하여 적정할 것
- 증빙자료 : 일반사무위탁계약서, 사업계획서

#### 6-4) 업무위탁의 적정성 미충족시 감독기관 조치사항

- 업무위탁계약 수정 또는 위탁회사 교체 요청

## 7. 내부통제기준의 적정성

### 7-1) 내부통제기준

#### 【관련규정】

부동산투자회사법 제9조 제2항 및 제47조,  
시행령 제8조 및 제45조, 인가 및 등록 지침 제16조 제1항

- 자산의 투자운용에 관련한 기본적인 절차 및 기준이 법령에 위배되지 않고 주주를 보호하기 위해 적정할 것
  - 법 제47조 및 시행령 제45조의 내부통제기준\*이 주주보호 등에 적정한지 여부
    - ※ 승인절차, 업무분장, 문서화 및 기록절차, 내부감사기능, 물리적 통제절차 등
    - 내부통제기준은 자산관리회사를 기준으로 제정·운영됨에 유의
- 의무사항 : 자기관리리츠, 자산관리회사의 내부통제기준 제정, 시행 의무(법 제47조 제1항)
  - (위반 시 제재) 1천만원 이하 과태료(법 제54조 제13호)
- 증빙자료 : 자기관리리츠·자산관리회사별 내부통제기준

## 8. 주식공모계획서

### 8-1) 공모계획과 공모계획서

#### 【관련규정】

부동산투자회사법 제9조 제2항 제2호, 시행령 제8조 제2항 제10호,  
인가 및 등록 지침 제16조 제1항

- 인수 등 미청약주식 처리 계획이 현실성 있을 것
  - 간사회사와 총액인수나 잔액인수 계약을 체결할 것(확약서 또는 의향서)
  - 간사회사가 모집·주선을 하는 경우, 미청약주식에 대한 처리 계획이 적정할 것

- 청약미달이 되는 경우에도, 자산취득 및 운용 등에 영향이 없을 것(미청약주식을 실권주처리하는 경우, 차입금 유지 등을 통해 자산취득 등에 미치는 영향이 없을 것)

(참고)

- 판매회사는 증권발행업무, 인수회사는 미모집주식 인수하는 회사로서 상이할 수 있음
- 실무적으로, 판매회사는 정액형 보수(3천~5천만원 내외), 인수회사는 인수대상금액의 1.5~2% 내외(사모모집인 경우 3% 내외)의 수수료가 지급됨
- 실무적으로 모집주선을 하는 경우, 인수회사가 없이 미청약주식에 대해 실권주처리를 하며, 성공적인 판매를 위해 판매회사 보수가 높은 경우가 많음
- 또한, 미청약주식을 실권주처리하는 사업은, 자산취득이 완료된 이후 후순위 차입금 상환 목적으로 공모를 하는 경우가 많으며, 이 경우 후순위차입금 유지 등을 통해 실권주에 따른 자산운용에 미치는 영향이 미미함(ex - 신한로지스1호)

○ 공모 대상 주식의 내용이 현실성 있을 것

- 위험(배당 우선순위 등)에 대응하는 수익을 기대할 수 있을 것

(사례 검토)

- 배당우선순위가 1종 종류주(사모) → 2종 종류주(공모) → 보통주인 경우, 배당수익률은 위험에 대응하여 배당순서의 역순이 되도록 배당구조를 설계할 것. 배당순위가 후순위임에도 배당수익률이 선순위와 동일 또는 낮은 주식을 공모하지 아니하도록 할 것(사업 내용, 구조 등에 따라 다양한 방식이 가능하므로, 일률적으로 적용하지 말고, 그 사유의 합리성을 검토할 것)

- 유사리츠의 배당수익률에 비추어, 공모투자자가 기대할 수 있는 배당수익률을 제시할 수 있을 것

(사례 검토)

- 유사 물건, 유사 규모 리츠의 평균 배당률 추이에 비추어, 현저히 낮은 배당수익률을 제시하는 주식을 공모하고자 하는 경우, 사실상 가장공모행위로 이어질 수 밖에 없음

○ 공모이행시기가 적정하고 현실성 있을 것

- 법 제14조의8에 따라 영업인가일로부터 2년내 공모를 이행할 것
- 공모이행 예정시기 등에 대한 결정이 합리적일 것

(사례 검토)

- 예상운영기간이 3년으로서 공모이행 예정시기가 인가 후 2년 정도에 이행하는 계획인 경우, 사실상 1년치 배당만을 목적으로 공모를 하는 것으로서 가장공모행위 가능성이 높음. 다만, 사업에 따라 개발이익 또는 매각이익을 주된 목표로 하는 사업인 경우에는 그러하지 아니함

- 공모계획서는 사업계획서 외 별도 서류로 제출함을 원칙으로 함
  - 공모계획서 및 증빙서류(주관계약서, 인수확약서 등)를 별도로 제출 하되, 주요내용은 사업계획서 내 자금조달항목에 요약되어 표기 될 것

## 8-2) 주식공모계획의 적정성 미충족시 조치사항

- 인수계약 체결요청, 실권주처리 후 자금조달계획 제출 등 공모 계획보완 요청

## 9. 투자설명서

### 9-1) 투자설명서

#### 【관련규정】

부동산투자회사법 제9조 제2항 제2호 및 제17조, 시행령 제8조 제2항 제11호, 리츠 인가·등록지침 제16조 제1항

- 투자계획 및 투자위험에 관한 사항 등이 상세히 기재될 것
  - 투자설명서는 주식의 인수청약을 권유할 때 제공하는 서류로서, 사업내용(투자계획 및 투자위험)을 투자자에게 공개하는 유일한 자료
  - 실사보고서 수준의 상세계획을 공개하는 것은 영업비밀에 해당 할 수 있으나, 투자자에게 유일하게 공개되는 자료이므로 투자에 필요한 사업내용이 충실히 기재될 것
- 인가·등록 심의과정상 투자자에게 별도로 안내하고자 하는 사항이 있는 경우, 투자설명서 수정을 요청할 것
  - 투자위험, 사업비용, 사업특이사항 등 심의과정상 투자자에게 별도 안내가 필요하다고 인정되는 항목은 투자설명서 주위문구 또는 내용 수정 등을 요청하여 안내될 수 있도록 할 것

(사례 검토)

- 투자설명서의 투자계획 및 투자위험이 일반론적인 수준에서만 기재되어, 자산현황·투자 규모·배당계획 등을 확인할 수 없는 경우에는 감독기관에서 투자설명서 반려·수정 가능성
- 투자설명서 표지의 경고문구 등을 활용하여, 투자자에게 제공하는 각 리츠의 위험을 안내할 수 있음

(참고)

- 실무상, 투자설명서는 증권사 실무자에게 작성을 일임한 후 별도로 검토하지 아니하는 관행이 있으나, 그 서류의 효력 및 의미는 매우 중대함에 유의할 것

9-2) 투자설명서의 적정성 미충족시 조치사항

- 투자설명서 수정·보완 요청
  - 의무사항 : 리츠의 영업인가 또는 등록 후에 주식 발행하는 경우 주식청약서, 투자설명서를 제공해야 함(법 제17조 제1항, 제2항)
- (위반 시 제재) 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금(법 제52조 제1호)



## 10. 기업구조조정리츠 요건 충족 여부

### 10-1) 기업구조조정리츠(CR리츠)의 자산구성 요건

#### 【관련규정】

부동산투자회사법 제9조 제2항의2 및 제49조의2, 시행령 제8조, 인가 및 등록 지침 제17조

- 총자산 70% 이상을 기업구조조정을 위한 다음 각 호의 부동산으로 구성할 것
  - 자산 매도자가 법률상 회생절차 중일 필요는 없으나, 기업의 재무건전성 향상 등 구조조정 목적이 인정될 것(지침 §17 ③)

요건(법 제49조의2 ①)	증빙방법
기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무상환위해 매각하는 부동산 * (지침 §17③ 거래가격의 50% 이상을 채무상환 등을 위해 금융기관과 약정 체결 등)	매매대금에 대한 채무상환 약정서(채권·채무자 날인)
채권금융기관과 재무구조개선을 위한 약정을 체결하고 약정 이행 등을 하기 위하여 매각하는 부동산	매매대금에 대한 재무구조개선 약정서(채권·채무자 날인)
법률에 따른 회생 절차에 따라 매각하는 부동산	법원 회생승인 판결문
기업 구조조정을 위하여 금융위원회가 인정하는 부동산	금융위원회 공문

- 채무상환의 대상이 되는 채무는 차입금·사채권·부동산 담보 채무 등을 포함(지침 §17 ②)
- 매도자(구조조정 대상 기업)가 Sales & Lease Back을 하는 경우, 임대료 지급 능력 또는 신용보강수단이 적정할 것
  - 기업구조조정리츠의 매도자(임차인)은 운영현황 또는 신용등급이 저조할 수 밖에 없으므로, 별도의 신용보강수단을 요청·강구할 것(보증보험 등)

### 10-2) 기업구조조정리츠의 적정성 미충족시 조치사항

- 자산요건 미충족시 반려. 다만, 필요시 추가 서류(약정서, 보증보험 등) 요청
  - 의무사항 : 기업구조조정리츠는 총자산의 70% 이상을 기업구조조정 부동산으로 구성해야 함(법 제49조의2 제1항)
- (위반 시 제재) 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금(법 제51조 제12호)

## 12. 등록 요건

### 12-1) 등록 요건

#### 【관련규정】

부동산투자회사법 제9조의2, 시행령 제8조의3 및 제12조의3

- 위탁관리 또는 기업구조조정리츠로서, 개발사업투자비율이 30% 이하일 것
- 특정주주의 지분율이 30% 이상일 것
  - 시행령 제12조의3에 따른 연기금, 공제회, 상장리츠, 공모펀드, 특정금전신탁 등의 특정주주가 단독 또는 공동으로 발행주식의 100분의 30 이상을 취득할 것
  - ※ 다만, 공모의무 면제(법 제14조의8 제3항)와 복합적으로 고려할 때, 실무상 특정주주의 지분율이 50% 이상으로 계획할 수 밖에 없음

### 12-2) 확인방법

- 사업계획 및 3개년 추정재무제표 등을 통해 개발사업 투자비율 충족 여부 확인
- 특정주주로부터의 투자확약서 등을 통해 지분율 요건 충족 확인
  - 사업계획서 내 예정 특정주주를 명확히 기재할 것
  - 법적 구속력이 있는 투자확약서 제출을 원칙으로 함
  - 사업단계상 확약서 제출이 곤란한 경우, 의향서를 제출받으나 담당자 인터뷰 등을 통해 실제 투자이행의사 등을 확인함
  - 특정금전신탁으로 진행하는 경우, 해당 금융기관의 모집·인수 관련 서류에서 특정금전신탁으로 모집함을 명확히 밝힐 것

## 1. 정관 변경

### 1-1) 변경인가·등록 대상 정관 변경항목

**【관련규정】**

부동산투자회사법 제8조, 제40조, 시행령 제42조

- 정관 변경 : 상호, 본점 소재지, 자산보관계약의 개요, 자산의 투자운용 위탁계약의 개요
- 예외사유 : 목적, 발행주식 총수, 1주금액, 설립주식 총수, 투자운용 사항, 자산평가 사항, 이익배당 사항, 공고방법, 이사·감사 보수, 발기인 사항, 주주총회·이사회 사항, 임원·회계에 관한 사항, 현물출자 사항, 주식매수청구 사항, 투자자 보호에 관한 사항 등

< 리츠 정관(법 제8조 제1항) 관련 변경인가·등록 사항과 예외사항(영 제42조의2 제1항 2호) >

변경인가·등록 사항	변경인가·등록 예외사항
-	1. 목적
2. 상호	-
-	3. 발행할 주식의 총수
-	4. 1주(株)의 금액
-	5. 설립 시 발행 주식의 총수
-	6. 자산 투자·운용에 관한 사항
-	7. 자산평가에 관한 사항
-	8. 이익 등의 배당에 관한 사항
9. 본점의 소재지	-
-	10. 공고 방법
10의2. 제14조의3에 따라 법인이사 및 감독이사를 두는 내용	-
-	11. 이사 및 감사 보수 기준
12. 제35조제1항의 자산보관기관과 체결할 자산보관계약 개요	-
13. 자산 투자·운용 업무에 관한 위탁계약 체결 시 위탁계약 개요	-
-	14. 발기인 성명, 주민등록번호 및 주소
-	15. 그 밖 대통령령으로 정하는 사항 → 영 제7조 각 호(1. 주주총회 및 이사회에 관한 사항, 2. 임원에 관한 사항, 3. 회계에 관한 사항, 4. 현물출자에 관한 사항, 5. 주식매수청구권에 관한 사항, 6. 투자자 보호에 관한 사항)

## 1-2) 절차 및 서류

- 개정 정관
  - 부칙을 통해 변경인가·등록 후 시행함을 포함할 것
- 정관 개정 사유, 개정 전후 비교표
- 이사회 및 주주총회 의사록
  - 이사회 및 주주총회에서 정관 개정 사유가 명확히 안내될 것
  - 변경인가·등록을 통해 비로소 효력을 발휘함을 명확히 할 것

## 1-3) 변경인가·등록

- 개정사유의 합리성이 인정되고, 주주총회 등 절차상 하자 없을 것
  - 변경인가 대상 아닌 정관변경이 포함된 경우, 신청서 수정 필요

## 2. 영업 전부의 양수 또는 양도

### 2-1) 영업 전부의 양수 또는 양도

#### 【관련규정】

부동산투자회사법 제40조, 인가 및 등록 지침 제19조

- 자산, 인적자원 및 사업 일체의 권리·의무를 양수·양도하는 것
  - 리츠의 자산관리회사 변경은 영업인가·등록사항의 변경임

### 2-2) 검토항목(지침 제19조)

- 당해 리츠의 경영 및 재무상태 등에 비추어 타당성 있고, 기존 주주 이익을 침해하지 아니할 것
- 공정거래위원회의 경쟁 제한성 검토 결과가 적정일 것
- 영업 전부 양수 이후 3년간 수익전망 등이 타당할 것
- 위탁관리리츠는 위탁관리리츠, 기업구조조정리츠(CR리츠)는 기업 구조조정리츠와 영업 전부를 양수도해야 함
  - 자기관리리츠는 자기관리리츠와 영업 전부 양수도 하거나 위탁 관리·기업구조조정리츠의 영업을 양수해야 함
- 상법, 자본시장법 등 관계법령 따른 절차이행에 하자가 없을 것

### 3. 부동산투자회사의 합병

#### 3-1) 합병의 요건

##### 【관련규정】

부동산투자회사법 제40조, 제43조

- 흡수합병의 방법으로 합병할 것(신설합병 금지)
- 법 제2조 제1호 각 목의 종류가 같은 리츠 사이의 합병일 것
- 공모리츠는 공모리츠와 합병할 것

### 4. 영업인가·등록 사항의 변경

#### 4-1) 영업인가·등록 사항의 변경

##### 【관련규정】

부동산투자회사법 제40조, 시행령 제42조의2

- 업무의 종류 및 방법
  - 자기관리리츠의 위탁관리리츠로 전환(법 제5조의2 신설)
  - 자기관리리츠의 자회사로 자산관리회사 설립(법 제22조의5 신설, 2024.02.17. 시행)
  - CR리츠를 위탁관리리츠로 전환(인가지침 제16조 제2항)
  - 자산의 운용방법 변경\*
- \* 인가받거나 등록한 운용방법(개발, 개량, 임대차 등)을 변경
- 사업계획의 변경
  - 사업비 및 사업규모, 자금조달계획의 변경
    - ※ 사업비란 자산취득 등에 소요되는 총투자금액이며, 사업규모란 취득 대상 자산의 면적, 취득 지분율 등의 규모임
  - 투자대상 자산의 변경
    - ※ 사업비, 사업규모가 유사하나, 사업계획상 기재한 자산과 다른 자산에 투자하는 경우를 말함
  - 자산취득일정의 변경

- 신주발행계획(인가일로부터 2년 이내 발행하는 신주), 공모계획의 변경
  - 주식공모계획 및 인수계획
    - ※ 자금조달방식이 사모에서 공모로 변경되는 경우, 공모예정 금액이 30% 이상 변경되는 경우 등을 말함
- 업무위탁계획의 변경
  - 자산관리위탁계약, 자산보관계약
    - ※ ①자산관리회사가 변경되는 경우, ②공모리츠로서 자산보관회사가 변경되는 경우, ③공모리츠로서 수수료가 증액되는 경우 등을 말함
- 기타 인가사항 또는 등록 사항의 변경
  - 자기관리리츠의 시설 변경

#### 4-2) 변경인가·등록 예외 대상(시행령 제42조의2 제2항)

- 경매·공매 등으로 인한 사업계획 변경
  - 부동산 취득 또는 사업자 지위 확정이 경매·공매 또는 공개모집 등을 통해 완료·확정되는 사업으로서, 경매·공매 등으로 인한 사업계획 등이 변경되는 경우는 변경인가 예외
- 사업비·사업규모·자금조달계획 등이 30% 미만(등록은 50% 미만) 변경
  - 사업비·사업규모가 30% 미만(등록 50% 미만) 변경되는 경우란, 영업인가 신청 당시 제출한 사업계획상의 총사업비와 사업규모\*
    - ※ 사업규모란 취득대상 자산의 면적, 취득 지분율 등의 규모임
  - 자금조달계획이 30% 미만(등록 50%미만) 변경되는 경우란 영업인가 신청 당시 제출한 ①사업계획상의 자기자본이 변경되거나, ②차입금 등이 변경되는 경우, ③자금조달 방식이 사모에서 공모로 전환되는 경우를 말함

(사례 검토)

- 주식양수도(Share Deal), 리파이낸싱 등을 포함한 재유동화하는 경우로서
    - ① 기존주주 투자금 회수, 신규주주 투자하는 경우로서 리츠의 자기자본이 30% 이상 변경되는 경우 변경인가 대상
    - ② 기존주주 투자금 회수, 신규주주 투자하는 경우로서 리츠의 자기자본 변동은 없으나, 차입금이 30% 이상 변경되는 경우 변경인가 대상
  - 주주변경 등이 없는 경우라도, 자기자본 또는 차입금 등이 30% 이상 변경되는 경우 변경인가 대상임
  - 자금조달방식이 변경되는 경우로서
    - ③ 사모에서 공모로 전환(증권신고서 발행)하는 경우 변경인가 대상
- ※ 금융위원회 의견 조회 등 리츠의 성질 및 적용법령이 달라지므로 변경인가 대상임

- 자산취득일이 사업계획 대비 90일 이내에서 변경하는 경우
  - 자금 모집 이후 자산취득 등 투자운용행위가 기약없이 지연되는 것을 방지하기 위함
- 관계 법령의 제정·개정 등으로 인가·등록 사항이 변경되는 경우

### III. 자산관리회사(AMC)의 설립인가 절차

#### ① 인가 심사 절차 및 단계별 세부내역

※ 부동산투자회사등에 관한 인가 및 등록 인가 및 등록 지침 [별표2]

#### « 예비인가 단계 »

<b>1. 예비인가 신청</b>	○ (한국부동산원) 리츠정보시스템 접수	
↓		
<b>2. 신청사실의 공고</b>	○ (국토교통부) 홈페이지 공고	
↓		
<b>3. 예비인가 심사</b>	○ (한국부동산원) 리츠심사부 사실관계 확인 등 검토	
	<b>심사요건</b>	<b>확인서류</b>
<b>요건</b>		
<b>자기자본</b>	- 최소 자기자본 70억원	(설립) 출자계획서 (경영) 직전년도 감사보고서
<b>경영진 등 인력요건</b>	- 경영진의 전문성 및 경영능력 - 준법감시인, 자산운용전문인력	사업계획서, 이력서 및 경력증명서 등
<b>이해상충 방지체계</b>	- AMC와 투자자 간, 특정 투자자와 다른 투자자 간의 이해상충을 방지하기 위한 체계를 갖출 것	사업계획서, 내부통제기준, 구분관리계획서 등
<b>물적 설비</b>	- 시행령 제20조의2 제2항에서 정하는 다른 전산설비, 업무공간, 보안설비 등을 구축	시설계획서 등
<b>사업계획의 타당성</b>	- 영업의 종류, 방법 등이 적정하고 지속가능할 것 - 영업을 영위하는 데 필요한 시설을 갖출 것 - 수지전망이 타당하고 실현가능성이 있을 것 - 투자위험 관리와 사고예방을 위한 적절한 내부통제기준을 갖출 것	사업계획서, 내부통제기준, 시설계획서 등
<b>주주구성 및 주식 인수자금의 적정성</b>	- 시행령 <별표3> 및 부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록 인가 및 등록 지침 <별표3>의 요건을 갖출 것 - 충분한 출자능력을 갖출 것 - 자금 출처가 분명할 것	신원조회, 출자계획서, 직전년도 감사보고서, 소득증명서, 기타 사실 확인서 등
<b>구분관리계획의 적정성</b>	- 고유자산-위탁자산간 및 위탁받은 자산 간에 명확히 구분하여 운용·관리할 수 있는 체계를 갖출 것	구분관리계획서
↓		
사실 확인 등에 대한 검토 결과 보고(한국부동산원→국토교통부)		
<b>4. 예비인가</b>	○ (국토교통부) 인가 여부 결정 및 통보	



## « 설립인가(본인가) 단계 »

<b>1. 설립인가 신청</b>	○ (한국부동산원) 리츠정보시스템 접수
-------------------	-----------------------

↓

<b>2. 설립인가 심사</b>	○ (국토교통부&한국부동산원) 실지조사	
<b>요건</b>	<b>심사요건</b>	<b>확인서류</b>
<b>자기자본</b>	- 최소 자기자본 70억원	(설립) 자본금 납입 증빙 (경영) 직전년도 감사보고서
<b>경영진 등 인력요건</b>	- 경영진의 전문성 및 경영능력 - 준법감시인, 자산운용전문인력	채용계약서, 인사발령문, 이력서 및 경력증명서 등을 통한 이행여부 확인
<b>이해상충 방지체계</b>	- AMC와 투자자 간, 특정 투자자와 다른 투자자 간의 이해상충을 방지하기 위한 체계를 갖출 것	사업계획서, 내부통제기준, 구분관리계획서 등에 따른 이행여부 확인
<b>물적설비</b>	- 시행령 제20조의2 제2항에서 정하는 따른 전산설비, 업무공간, 보안설비 등을 구축	시설계획서 등에 따른 이행여부 확인
<b>사업계획의 타당성</b>	- 영업의 종류, 방법 등이 적정하고 지속가능할 것 - 영업을 영위하는 데 필요한 시설을 갖출 것 - 수지전망이 타당하고 실현가능성이 있을 것 - 투자위험 관리와 사고예방을 위한 적절한 내부통제기준을 갖출 것	사업계획서, 내부통제기준, 시설계획서 등
<b>주주구성 및 주식인수자금의 적정성</b>	- 시행령 <별표3> 및 부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록 인가 및 등록 지침 <별표3>의 요건을 갖출 것 - 충분한 출자능력을 갖출 것 - 자금 출처가 분명할 것	자본금 납입 증빙, 직전년도 감사보고서, 소득증명서, 기타 사실 확인서 등
<b>구분관리계획의 적정성</b>	- 고유자산-위탁자산간 및 위탁받은 자산 간에 명확히 구분하여 운용·관리할 수 있는 체계를 갖출 것	구분관리계획서 등에 따른 이행여부 확인

↓

합동실사 결과 보고(한국부동산원→국토교통부)

<b>3. 설립인가</b>	○ (국토교통부) 인가 여부 결정 및 통보
----------------	-------------------------

↓

<b>4. 인가공고</b>	○ (국토교통부) 홈페이지 및 관보시스템 공고
----------------	---------------------------

## ② 세부 심사기준 및 심사방법

### 1. 자기자본 요건

#### 【관련규정】

법 제22조의3(자산관리회사의 인가 등) 제1항제1호  
자본시장법 제12조(금융투자업의 인가) 제2항제2호  
자본시장법 시행령 제16조제3항 및 [별표1]

- (심사요건) 자기자본(자산총액-부채총액)이 70억원 이상일 것
  - ‘설립인가’의 경우는 설립시 출자자본금 기준으로 계산
  - ‘경영인가’의 경우 최근 사업연도말 자기자본에서 인가신청일 까지(반기, 분기)의 자본금의 증감분을 포함하여 계산
- (심사방법) ‘예비인가 심사’시 출자계획서 등을 기준으로 검토, ‘본인가 심사’시 법인등기부 또는 주금 납입 증명서(대표이사의 부채 없음 확인서) 등으로 이행 여부를 확인(경영 AMC의 경우 감사보고서 등으로 대체)

## 2. 경영진 등 인력요건

### 【관련규정】

(경영진) 법 제22의3제2항제4호, 시행령 제22조제4항제4호, 인가지침 제20조제4항  
 (전문인력) 법 제22조 및 제22의3제1항, 시행령 제20조의2제1항, 인가지침 제20조제4항  
 (준법감시인) 법 제47조제2항 및 제3항, 시행령 제46조, 인가지침 제20조제5항

### □ (경영진) 경영진의 전문성 및 경영능력

\* 경영진은 대표이사, 사내이사, 기타비상무이사, 감사

[심사요건 및 방법]

심사요건	심사방법	
	예비인가	본인가
<ul style="list-style-type: none"> <li>부동산이나 유가증권 등 자산의 투자·운용·관리 등에 충분한 경험과 지식을 갖출 것</li> </ul>	경력증명서, 재직증명서	채용계약서 등 채용 이행여부 확인
<ul style="list-style-type: none"> <li>법 제7조 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것</li> </ul>	신원조회(국토부) 본인확인서	

### □ (전문인력) 법 제22조에 따른 자산운용 전문인력을 대통령령으로 정하는 수(5인) 이상 상근으로 둘 것

- 대표이사도 자격요건을 갖춘 경우 자산운용전문인력 5인에 포함 가능

[심사요건 및 방법]

심사요건	심사방법	
	예비인가	본인가
<ul style="list-style-type: none"> <li>다음 각 호의 어느 하나에 해당할 것                             <ol style="list-style-type: none"> <li>감정평가사 또는 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람</li> <li>부동산 관련 분야의 석사학위 이상 소지자로서 부동산의 투자·운용과 관련된 업무에 3년 이상 종사한 사람</li> <li>시행령 제18조제2항 각 호의 어느 하나에 해당할 것</li> </ol> </li> </ul>	경력증명서, 재직증명서 등 심사 (한국리츠협회 검증)	

심사요건	심사방법	
	예비인가	본인가
■ 자산운용전문인력 사전교육 이수할 것	교육 수료증(리츠협회 검증)	
■ 자산운용전문인력이 위탁받은 자산의 투자·운용업무에 전념할 수 있을 것	사업계획서 (업무분장) 심사	채용계약서 등 채용 이행여부 확인

- (준법감시인) 내부통제기준의 준수 여부를 점검하고 위반사항을 조사하여 감사에게 보고하는 준법감시인을 상근으로 둘 것
- 다만, 겸영AMC의 경우 기존 준법감시인으로 대체 가능

[심사요건 및 방법]

심사요건	심사방법	
	예비인가	본인가
■ 시행령 제46조제1항제1호 각 호의 어느 하나에 해당하는 경력이 있는 사람을 상근으로 둘 것	경력증명서, 재직증명서	채용계약서 등 채용 이행여부 확인
■ 법 제7조 각 호의 어느 하나에 해당되지 아니할 것	신원조회(국토부) 본인확인서	
■ 최근 5년간 법 제7조제3호에 따른 금융 관련 법률을 위반하여 국토교통부장관·금융위원회 또는 금융감독원장으로부터 주의·경고의 요구 이상에 해당하는 조치를 받은 사실이 없을 것	본인확인서	

- ◇ **결격사유·범죄경력 신원조회는 행정정보공동이용시스템 활용**  
(국토부 실시, 신원조회는 최종 설립(겸영)인가 前 1회만 실시, 신청 회사에 반드시 리츠정보시스템-신원조회 관리 항목에 신청토록 안내)
- ◇ **경영진 및 준법감시인의 결격사유(법 제7조 관련) 관련 모든 요건에 대해 위반사실 없음을 확인서 형태로 제출**

### 3. 이해상충 방지체계

#### 【관련규정】

법 제22의3제1항제3호  
 인가지침 제20조제3항  
 (참고) 금융투자업규정 [별표2]

- (심사요건) 자산관리회사와 투자자 간, 특정 투자자와 다른 투자자 간의 이해상충을 방지하기 위한 체계를 갖출 것
  - 법령상 구체적인 심사기준이 없어 유사 법령인 금융투자업 규정 [별표2]의 심사항목 적용

[금융투자업규정 별표2]

심사항목	심사 내용
<b>(1) 이해상충방지</b>	
① 내부통제기준에 반영된 이해상충 파악·평가·관리 체계가 합리적이고 검증 가능할 것	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 이해상충 발생 가능성의 파악, 평가 및 관리를 위하여 적절한 내부통제기준을 제정·운영</li> <li>■ 내부통제조직의 설치 여부와 이해상충 발생가능성의 상시 파악 및 평가시스템 구축 여부</li> <li>■ 신규 업무 또는 신상품 취급시 이해상충 방지체계를 반영할 수 있는 절차 마련 여부</li> </ul>
② 이해상충 발생 가능성을 낮출 수 있는 방법 및 절차 등의 적정 여부	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 이해상충 고지방법, 거래 제한 및 주의 목록 등 이해상충 발생 가능성을 낮추기 위한 방법 및 절차</li> <li>■ 정보 유출 유인을 제거할 수 있는 절차와 내용 구비                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 고용계약 등에 비밀유지의무 조항 삽입, 사전예방을 위한 정기·비정기 교육수립 등</li> </ul> </li> </ul>
③ 내부통제기준의 이해상충 관리체계 등의 적정 여부 등에 대한 주기적 점검 가능 여부	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 준법감시인을 통한 이해상충 발생 요소의 정기 및 수시 평가 의무화 여부</li> <li>■ 점검결과 문제점, 미비사항이 발견된 경우 준법감시인에게 이의 개선 또는 개정을 요구할 권리 부여 여부 등</li> </ul>

**(2) 정보교류차단**

<p>① 정보교류 차단 부서간 정보차단벽(Chinese Wall)의 적절한 설치 여부</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 정보교류 차단 대상 부서의 명확한 정의 및 차단·허용사항 명확화, 정보교류 차단 부서간 임직원 겸직 여부</li> <li>■ 정보교류 차단 부서간 사무공간 및 전산설비 공동 이용 여부             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공간·설비 등에 있어서 정보교류를 차단할 수 있는 물리적 시설 등의 구축 여부</li> <li>- 교류차단 대상정보가 전산적으로 공유되지 않도록 독립적인 저장 및 관리, 열람시스템 구축 여부</li> </ul> </li> <li>■ 정보교류 차단업무 담당부서가 독립된 부서로 구분되어 그 업무를 독립적으로 처리하는지 여부</li> </ul>
<p>② 법령 등에서 예외적으로 허용한 정보차단벽간 정보제공(Wall Cross)될 경우 관련 기록이 유지·관리될 수 있는 체계 여부</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 정보교류 차단부서간 교류금지 정보제공 여부             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 정보제공 여부 확인, 예외적 정보 교류시 통과정차 및 준수사항, 준법감시인 확인사항 등의 규정화 및 확인절차</li> <li>- 정보제공의 상당한 이유 및 제공정보의 업무상 필요한 최소한의 범위일 것, 사전승인 절차, 정보제공 기록의 유지 및 관리, 정보의 업무외 목적 사용 금지 등</li> </ul> </li> <li>■ 회의 및 통신규제의 적정성             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 회의 및 통신내용의 기록유지와 준법감시인의 확인 의무화 등</li> </ul> </li> </ul>

□ (심사방법) '예비인가 심사'시 내부통제기준, 정관, 물적설비 구축계획(정보교류 차단 등), 금융위원회 협의\* 등을 통해 심사

\* 법 제48조의3제2항에 따라 자산관리회사 예비인가 인가시 미리 금융위원회와 협의하여야 함(금융위는 내부통제기준 중심 검토)

○ '본인가 심사'시 실지조사 등을 통해 관련 규정(내부통제기준 등) 및 시스템 등 이행여부 확인

## 4. 물적 설비

### 【관련규정】

법 제22의3 제1항 제3호  
인가지침 [별표4]

- (심사요건) <sup>1)</sup>자산관리업무를 수행하는 데 필요한 전산설비와 통신수단, <sup>2)</sup>사무실 등 충분한 업무공간과 사무장비, <sup>3)</sup>전산설비, 그 밖의 물적설비를 안전하게 보호할 수 있는 보안설비, <sup>4)</sup>정전·화재 등의 사고가 발생하는 경우 업무의 연속성을 유지하기 위해 필요한 보완설비를 갖출 것

[인가지침 별표4]

심사항목	심사 내용
(1) 전산설비 및 통신수단	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주전산기, 데이터베이스 서버, 저장장치, 단말기, 전용 회선 등 업무 관련 전산설비의 안정성 및 성능이 충분히 검증되었으며, 향후 영업이 급속히 확대될 경우에도 업무처리에 지장을 초래하지 않을 정도로 구축되어 있을 것</li> <li>■ 침입탐지, 침입방지시스템, 방화벽 등 보안체계가 구축되어 있을 것</li> <li>■ 정보이용자 확인 및 전산실 출입통제 시스템이 구축되어 있을 것</li> <li>■ 모든 데이터에 대한 백업장치가 구축되어 있고, 백업 자료가 별도 장소에 보관·관리되고 있을 것</li> </ul>
(2) 업무공간과 사무장비	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 이해상충부서간 별도 업무공간을 갖추는 등 정보 차단벽(Chinese Wall)이 설치될 수 있도록 할 것</li> <li>■ 부서인원 대비 충분한 업무공간 및 사무장비를 갖출 것</li> <li>■ 내부기관 및 감독기관 등이 감독·검사업무를 수행하는 데 있어 법적 장애가 없을 것</li> </ul>
(3) 보안설비	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 전산설비, 통신수단, 그 밖에 물적 설비를 안전하게 보호할 수 있는 검증된 보안설비를 갖출 것</li> </ul>

심사항목	심사 내용
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 파업 등 불시사태에 대비한 비상계획(Contingency Plan)이 마련되어 있을 것</li> </ul>
(4) 업무의 연속성을 유지할 수 있는 보완설비	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 정전·화재 등의 사고가 발생한 경우 업무 연속성을 유지할 수 있는 설비가 확보되어 있을 것</li> <li>■ 비상사태 발생 시 즉시 구현이 가능한 비상계획(Contingency Plan)이 마련되어 있을 것</li> </ul>
(5) 그 밖에 인가(등록)신청 업무를 안정적이고 원활하게 수행하는 데 필요한 제반 물적 설비를 적정하게 구축하고 있을 것	-

□ (심사방법) 감독기관에서 '예비인가 심사'시 시설계획서, 전산 설비흐름도, 비상시 복구대책 등 제출된 자료를 통해 심사하되, 외부 전산업체에 위탁하는 경우 이를 감안\*하여 심사

\* 전산설비 요건을 획일적으로 적용하여 보완사항 발생 시 외부 전산업체는 비용발생 등을 이유로 AMC와의 위탁계약을 기피할 가능성 있음

○ '본인가 심사' 시 감독기관 현장실사를 통해 이행여부 확인



## 5. 사업계획의 타당성

### 【관련규정】

법 제22의3 제2항 제1호

인가지침 제20조 제1항

(참고) 금융투자업규정 [별표2]

- (심사요건) 영업의 종류 및 방법, 사업계획, 수지전망, 인력계획, 물적설비 등의 사업계획이 타당하고 실현가능할 것
- 부투법상 사업계획의 타당성에 대한 세부 심사요건은 없으며, 다음 금융투자업규정 [별표2]를 리츠 특성에 맞게 적용

### [금융투자업규정 별표2]

(리츠 특성을 고려하여 일부 수정 보완)

심사항목	심사 내용
(1) 영위하고자 하는 업무의 종류, 방법 및 영업지역 등이 적정할 것	<ul style="list-style-type: none"> <li>투자대상 물건, 운용방법, 물건 소재 지역 등이 관련 법령에 적합한지 여부</li> </ul>
(2) 사업계획이 지속적인 영업을 영위하기에 적합할 것	<ul style="list-style-type: none"> <li>구체적인 경영목표를 설정하고 경영목표를 실현하기 위한 단기(3년) 및 중장기 세부계획 수립 여부</li> <li>단기(3년) 및 중장기 세부계획이 시장상황, 경쟁상황 등에 비추어 구체적이고 실현 가능할 것</li> <li>사업계획이 객관적인 자료를 근거로 시장규모, 시장점유율, 수수료 등을 추정하였는지 여부</li> <li>사업계획에 부합하게 인력 계획, 인력양성방안, 교육 계획, 필요 예산 등이 반영되어 있는지 여부</li> </ul>
(3) 업무개시 후 3개년 추정 재무제표 및 수지전망이 사업계획에 비추어 타당성이 있을 것	<ul style="list-style-type: none"> <li>단기(3년) 사업계획과 추정 재무제표의 내용이 일치하고, 추정 영업손익 및 비용의 증감이 일관성을 유지할 것</li> <li>겸영사의 추정 재무제표의 경우, 회사 전체가 아닌 리츠 부문만을 별도로 산출하여 제시</li> </ul>
(4) 업무범위 및 규모에 부합되는 영업시설을 갖출 것	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업계획에 부합하게 물적설비 등 확장 계획, 필요 예산 등이 반영되어 있는지 여부</li> </ul>

심사항목	심사 내용
<p>(5) 투자위험 관리와 사고 예방을 위한 적절한 내부통제기준을 갖출 것</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 영업의 건정성 유지를 위한 견제와 균형관계 확보</li> <li>■ 이사회, 감사, 준법감시인, 본부 - 부서별, 직원 등 상호간 역할과 위임관계가 명확한 내부통제체제를 구축할 것</li> <li>■ 위험관리, 내부통제 등 관련 절차의 문서화 여부</li> <li>■ 금융사고 등을 최소화할 수 있도록 개인과 부서의 직무를 적절히 분리하고 있는지 여부</li> <li>■ 준법감시인의 지위와 업무상 독립성(자료제출 요구권, 시정 요구권 등)이 보장되어 있는지 여부</li> <li>■ 준법감시인의 이사회 등 회의 참석, 자료 접근권, 이해상충 우려시 사전협의 절차 등이 구축되어 있는지 여부</li> </ul>

□ (심사방법) '예비인가 심사' 시 사업계획서 등을 통해 심사

- '본인가 심사' 시는 사업계획의 타당성을 재심사하지 않고 예비인가 후 변동사항이 있는 경우에 한해 심사

## 6. 주주 구성 및 주식인수자금의 적정성

### 【관련규정】

법 제22의3 제2항 제2호, [별표3]

인가지침 제20조 제2항, [별표3]

- (심사요건) 주요출자자(자본금의 100분의 10 이상을 출자하는 자) 및 최대출자자의 출자자금 출처가 분명하고 충분한 출자능력이 있을 것, 인가지침 [별표3]의 요건을 충족할 것
- (심사방법) ‘예비인가 심사’시 시행령 및 인가지침의 별표를 기준으로 감사보고서 등 제출된 증빙자료를 토대로 심사
  - ‘본인가 심사’시는 실제 출자 이행 여부 및 자금출처 등 확인, 예비인가 후 주주 변동이 있는 경우는 추가 심사

[인가지침 별표4]

법적 실체	심사내용	심사방법
1. 내국법인	가. 직전 사업연도 말 현재 자기자본(재무상태표상 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액을 말한다. 이하 같다)이 출자하고자 하는 금액의 4배 이상일 것	직전년도 감사보고서 등 확인
	나. 상호출자제한기업집단등이나 주채무계열에 속하는 경우에는 해당 상호출자제한기업집단등이나 주채무계열의 부채비율이 200퍼센트 이하일 것. 다만, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관인 경우와 업종별 특성을 감안해 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우에는 이를 적용하지 않을 수 있다.	회계법인 검토를 거친 부채비율 확인서(가칭)  * 다만, 보험업, 증권업, 건설업 등 부채비율이 타 업종에 비해 높은 업종의 경우는 예외적 적용 여부 검토 필요(업종 전체 또는 상위업체 등에 대한 부채비율 통계자료 등 활용 가능)
	다. 금융기관인 경우에는 해당 금융기관에 적용되는 자기자본비	경영실태 및 위험에 대한 평가결과서

법적 실체	심사내용	심사방법
	<p>율과 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제31조제3항에 따른 경영실태 및 위험에 대한 평가 결과가 「금융산업의 구조 개선에 관한 법률」 제10조제2항에 따라 금융위원회가 정하여 고시하는 적기시정조치기준(이하 이 목에서 “적기시정조치기준”이라 한다)에 해당하지 않을 것. 다만, 해당 금융기관에 적용되는 적기시정조치기준이 없는 경우 유사한 업종을 경영하는 금융기관에 적용되는 적기시정조치기준을 적용한다.</p>	<p>* 다만, 경영실태 평가를 받지 않은 금융기관의 경우 ‘적기시정조치기준’에 해당하는지 여부를 법무·회계법인 등의 검토를 거친 확인서를 제출받아 확인</p>
	<p>라. 해당 회사의 최대 출자자인 회사나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률 시행령」 제3조의 기준에 따라 사실상 해당 회사의 사업내용을 지배하는 회사와 해당 회사의 자산 및 부채를 합산하여 직전 사업연도의 재무상태표상 자산이 부채를 초과할 것</p>	<p>직전년도 감사보고서 등 확인</p>
	<p>마-1) 최근 5년간 금융관련법령(「부동산투자회사법 시행령」 제5조제1항의 규정에 의한 법령을 말한다), 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 및 「조세범처벌법」을 위반하여 벌금형 이상에 상당하는 형사처벌을 받은 사실이 없을 것. 다만, 처벌의 근거가 된 위반사실이 투자자 보호나 건전한 시장질서 유지에 미치는 영향이 미미하거나 위반정도가 경미하여 자산관리회사 업무의 건전한 영위를 어렵게 한다고 볼 수 없는 경우를 제외한다.</p>	<p>확인서 공정위 범위반사실 확인서 통고처분 자료 일체 관련 판결문 등</p> <p>* 다만, 수사 또는 소송 진행중인 사안이 있을 경우 인가심사절차 진행 여부와 경미한 사항 해당 여부에 대해 별도 검토 필요</p>
	<p>마-2) 건전한 신용질서 또는 기타 건전한 시장거래질서를 저해한 경우로서 다음의 어느 하나에 해당하지 않을 것. 다만, 위반사실이나 위반정도를 고려할 때 자산관리회</p>	<p>감독기관의 제재사실 확인서 (금융감독원 등) 법인등기부등본 과징금 부과 자료 일체 확인서 등</p>

법적 실체	심사내용	심사방법
	<p>사 업무의 건전한 영위를 어렵게 한다고 볼 수 없는 경우를 제외한다.</p> <p>가) 최근 1년간 감독기관으로부터 기관경고 조치를 받거나 최근 3년내 시정명령이나 중지명령, 업무정지 이상의 조치를 받은 경우</p> <p>나) 최근 5년간 파산절차·채무자 회생절차, 그 밖에 이에 준하는 절차의 대상인 경우</p> <p>다) 마목 1) 본문에 따른 법령 위반으로 기소되어 형사절차가 진행 중이거나, 해당 법령에 따라 최근 1년간 과징금 처분을 받은 사실이 있는 경우</p>	
<p><b>(2) 개인(내국인)</b></p>	<p>가.법 제7조 각 호의 어느 하나에 해당하지 않을 것</p>	<p>확인서 신원조회</p>
	<p>나.제1호 마목의 요건을 충족할 것</p>	<p>확인서 판결문 통고처분, 과징금 관련 자료 일체</p>
	<p>다.출자자금의 출처가 명확할 것</p> <p>&lt;겸영AMC의 경우 과거 금융위원회 대주주요건 심사자료 대체 가능&gt;</p>	<p>자기자금(주식, 부동산 등 처분, 예금 등) 또는 대출 등 자금출처를 증빙할 수 있는 이체내역 또는 대출계약 등 자료 일체</p>
<p><b>(3) 외국법령에 따라 설립된 외국기업</b></p>	<p>라.충분한 출자능력이 있을 것</p> <p>&lt;겸영AMC의 경우 과거 금융위원회 대주주요건 심사자료 대체 가능&gt;</p>	<p>최근 3~5년간 출자자의 소득증빙 자료(근로소득, 금융소득 등 모두 포함)를 통해 안정적인 출자가 가능한지 여부 심사</p>
	<p>가.직전 사업연도 말 현재 자기자본이 출자하고자 하는 금액의 4배 이상일 것</p> <p>나.국제적으로 인정받는 신용평가기관의 신용평가등급이 투자적</p>	<p>직전년도 감사보고서 등 확인</p> <p>신용평가 결과 자료</p>

법적 실체	심사내용	심사방법
	<p>격 이상이거나 본국의 감독기관이 정하는 재무건전성에 관한 기준을 충족하고 있는 사실이 확인될 것</p> <p>다.최근 3년간 금융업의 영위와 관련하여 본국의 감독기관으로부터 법인경고 이상에 상당하는 행정처분을 받거나 벌금형 이상에 상당 하는 형사처벌을 받은 사실이 없을 것</p> <p>라.최대주주가 되는 경우 최근 3년 동안 해외 증권시장에 상장 또는 등록된 외국의 부동산투자회사 또는 이와 유사한 업무를 수행하는 기관이거나 상장 또는 등록된 외국의 부동산투자회사 또는 이와 유사한 업무를 수행하는 기관으로부터 최근 3년간 자산의 투자·운용업무를 위탁 받아 수행하는 기관일 것</p>	<p>1) 「외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약」을 체결한 국가의 경우: 해당 국가의 정부 그 밖에 권한 있는 기관이 발행한 서류이거나 공증인이 공증한 해당 외국인의 진술서로서 해당 국가의 아포스티유(Apostille) 확인서 발급 권한이 있는 기관이 그 확인서를 발급한 서류</p> <p>2) 「외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약」을 체결하지 아니한 국가의 경우: 해당 국가의 정부 그 밖에 권한 있는 기관이 발행한 서류이거나 공증인이 공증한 해당 외국인의 진술서로서 해당 국가에 주재하는 우리나라 영사가 확인한 서류</p>

## 7. 구분관리 계획의 적정성

### 【관련규정】

법 제22의3 제2항 제3호, 인가지침 제20조 제3항

- (심사요건) 고유자산-위탁자산간 및 위탁자산-위탁자산 간에 명확히 구분하여 운용·관리할 수 있는 체계 구축 여부
- (심사방법) ‘예비인가 심사’시 사업계획서, 시설계획서, 내부 통제기준 등 제출된 자료를 통해 각 자산간 조직, 인력, 물적 설비, 회계계정 등이 명확하게 구분되는지에 대해 심사
  - \* 부투법상 자산 구분관리 계획의 적정성에 대한 세부 심사요건은 없으며, 다음 실무 기준을 활용하여 심사

심사요건	심사방법	
	예비인가	본인가
(1) 조직구분	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 각 자산별 관리 부서가 명확히 구분되도록 조직 및 업무분장, 위임전결 규정 등 적정 마련 여부</li> </ul>	현장실사를 통해 이행여부 확인
(2) 인력구분	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1인이 2개 부서 이상의 업무를 겸업할 수 없도록 내부규정 마련 여부</li> </ul>	
(3) 업무시설 구분	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 시설계획상 각 부서간 별도의 출입문 및 출입보안장치를 구축하는 것이 원칙이나, 과도한 비용부담 등을 고려하여 칸막이 수준의 구분도 가능, 이 경우 정보교류 차단과 같은 기준을 보다 엄격 적용 필요</li> </ul>	
(4) 정보교류 차단	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 공간·설비 등에 있어서 정보교류를 차단할 수 있는 물리적 시설 등의 구축방안 등 적정 마련 여부</li> </ul>	
(5) 회계계정	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 각 자산별 관리에 따른 수입 및 지출 등 회계계정이 명확하게 분리되어 운영되도록 시스템 및 규정 등 마련 여부</li> </ul>	

○ ‘본인가 심사’시는 현장실사를 통해 이행여부 확인

### 3 변경인가

#### 【관련규정】

제40조 제4항 제3호  
시행령 제42조의4  
인가지침 제20조의2

#### □ 변경인가 대상 및 요건심사

##### ① 전산설비, 물적설비 등 시설계획에 관한 사항

\* 소재지의 변경, 건축법 제2조 제1항 제10호에 따른 리모델링 등에 의한 전산설비 등 물적설비 전체의 재배치

☞ (심사) 최초 인가시 시설계획 심사에 준하여 검토하고, 서면 심사(사진 등 증빙자료)를 원칙으로 하되, 필요시 현장실사 실시

##### ② 주요 주주 및 최대 주주의 구성에 관한 사항

☞ (심사) 인가지침 [별표3]의 요건 충족여부 확인

##### ③ 겸영 등 업무의 범위에 관한 사항

☞ (심사) 리츠의 위탁업무를 수행하지 아니하고 겸영업무 불가, 시행령 제21조 제1항 각 호의 겸영업무별 요건 충족할 것

- 겸영 업무 추가 이후에도 당초 인가 받은 업무(리츠 위탁업무)의 건전한 영위에 지장을 주지 않을 것

\* 신청 시점 기준 향후 3개년 추정 재무제표, 인력운영 계획 등을 통해 리츠 위탁업무 등의 영업이익 및 인력운영에 지장을 주지 않을 것

- 리츠 위탁업무와 추가된 겸영업무를 구분하여 운영·관리할 수 있는 체계를 갖출 것(시행령 제21조 제1항 1호 및 1호의2가 대상)

\* 자산관리회사 예비인가 및 본인가 요건인 '구분관리 계획의 적정성' 요건 심사에 준하여 검토하되, 유연한 요건 적용 필요



## IV. 부동산투자회사법령 및 하위 행정규칙에 근거한 제재

### □ 제재의 종류

연번	유형	근거법령
1	행정형벌	법 제51조 ~ 제53조
2	과태료	법 제54조
3	업무정지	법 제39조 제2항 제1호 검사규정 제21조 제1항, 제2항, 제3항
4	임원의 해임 또는 징계의 요구	법 제39조 제2항 제2호 검사규정 제20조, 제22조
5	경고 또는 주의	법 제39조 제2항 제3호, 영 제41조 제4항 검사규정 제19조, 제21조
6	시정명령	법 제39조 제2항 제3호 영 제41조 제4항
7	변상의 요구	법 제39조 제2항 제3호 영 제41조 제4항
8	영업인가 등의 취소	법 제23조 제3항, 제42조 제1항 제49조의4 제5항

□ 제재 대상별 구분

① 부동산투자회사(리츠)

구분		내용	근거	위반시 제재
영업인가 ·등록 관련	인가·등록 없이 부동산투자회사 명칭 사용	인가·등록 없이 부동산투자회사 명칭 사용하여 투자·운용하거나 주식 모집 또는 매출 금지	법 제50조 제1호	5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금
	유사명칭의 사용 금지	부동산투자회사가 아닌 자는 부동산투자회사 또는 유사 명칭(대통령으로 정하는 외국어문자를 포함한다) 사용 불가 사용 불가	법 제54조 제1항 제1호	1천만원 이하의 과태료
	속임수 또는 부정확한 방법으로 인가·등록	속임수 또는 부정확한 방법으로 영업인가(등록)·변경인가(등록) 받거나 하는 행위 금지	법 제50조 제2호	5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금
자산 투자·운용	영업인가·등록 전 현물출자 금지	인가·등록 후 최저자본금 확보 전까지는 현물출자방식으로 신주발행 금지	법 제50조 제3호	5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금
	평가 받지 않고 현물출자 금지	법에 따른 평가를 받지 않고 현물출자를 하거나 받는 행위 금지	법 제51조 제4호	3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금
	법정 자산투자운용 방법 준수	법에서 정하는 투자 방법(취득, 개발, 개량, 처분, 관리 임대차 등) 미준수	법 제50조 제4호	5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금
	미공개 자산운용정보 이용 금지	미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산 또는 증권을 매매하거나 타인에게 이용하는 행위금지	법 제50조 제5호	5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금
	영업인가·등록 없이 차입 또는 사채 발행 금지	인가·등록 받지 아니하고 부동산투자회사 명칭을 사용하여	법 제50조 제7호	5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금

구분		내용	근거	위반시 제재
		차입·사채 발행하는 행위 금지		
	공시 위반	투자보고서, 법정 사항 미공시	법 제52조 제8호, 제8호의2	1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금
주식 발행·공모 관련	인가·등록 전 주주 아닌 자에게 신주 발행 불가	인가·등록 전 주주 아닌 자에게 신주 발행 불가	법 제51조 제2호	3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금
	인가·등록 전 주식 공모 금지	인가·등록 또는 부동산개발업 인·허가 전 발행주식의 일반 청약 제공 금지	법 제51조 제3호	3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금
	부동산투자회사의 법정 자산 구성비율 준수	최저자본금준비기간 끝난 후 매 분기 말 총자산의 80%이상 부동산, 부동산증권 및 현금으로 구성하지 않는 경우. (총자산의 70%이상은 부동산으로 구성)	법 제51조 제6호	3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금
	청약에 관한 정보 공개 의무 위반	리츠는 주식을 일반 청약에 제공할 경우 해당 청약 정보를 리츠정보시스템에 공개해야 함	법 제14조의8 제4항 법 제54조 제1항 제4의2호 (2024.02.17. 시행)	1천만원 이하의 과태료

## ② 자산관리회사(AMC)

구분		내용	근거	위반시 제재
영업인가·등록 관련	속임수 또는 부정 한 방법으로 인가	속임수 또는 부정 한 방법으로 예비인가·설립인가·변경인가를 받은 경우	법 제50조 제6호	5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금
	인가받지 아니하고 업무 수행	법에 따른 인가를 받지 아니하고 부동산 투자회사의 업무를	법 제50조 제6의2 호	5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금

구분		내용	근거	위반시 제재
		위탁받아 업무를 수행하는 경우		
	다른 업무를 겸영한 자	법률에 따라 허용된 경우, 변경 인가 받은 경우 이외에 겸영 업무를 수행한 경우	법 제54조 제1항 제7호	1천만원 이하의 과태료
	변경인가를 받지 아니한 자	시설계획, 주주의 구성 등 대통령령으로 정한 인가받은 사항을 변경하려는 경우 변경인가를 받아야 하나 그렇지 아니한 경우	법 제52조 제9의2	1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금

### ③ 부동산투자자문회사

구분		내용	근거	위반시 제재
등록 관련	속임수 또는 부정한 방법으로 등록	속임수 또는 부정한 방법으로 등록한 경우	법 제51조 제5호	3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금
	등록하지 아니한 경우	등록하지 아니하고 부동산투자자문회사의 명칭을 사용한 경우	법 제54조 제1항 제6호	1천만원 이하의 과태료
	유사명칭 사용 금지	부동산투자자문 또는 이와 유사한 명칭(대통령령으로 정하는 외국어문자를 포함한다)을 사용한 자	법 제54조 제1항 제8호 (2024.02.17. 시행)	

### ④ 리츠, AMC 공통 금지사항 및 제재

구분		내용	근거	위반시 제재
자산 투자·운용	거래행위 금지	부동산투자회사, 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산이나 증권의 거래	법 제51조 제8호	3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금

구분		내용	근거	위반시 제재
		행위 금지(단, 대통령령으로 정하는 행위 제외)		
자료제출	자료 제출·보고 거부 및 거짓 제출·보고	국토교통부 장관 및 금융위원회의 자료 제출, 보고 요청을 거부하거나 거짓으로 제출한 경우	법 제54조 제1항 제12호	1천만원 이하의 과태료
업무규정	내부통제기준 미비	내부통제기준을 정하지 아니한 경우	법 제54조 제1항 제13호	1천만원 이하의 과태료
	준법감시인 기준 미충족	준법감시인을 상근으로 두지 아니한 경우	법 제54조 제1항 제14호	1천만원 이하의 과태료
의무 미이행	법령 미준수	법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치를 명하였으나 이행하지 아니한 경우	법 제54조 제2항 제10호	500만원 이하의 과태료
	보고의무 미이행	법에 따른 보고의무를 이행하지 아니한 경우	법 제54조 제2항 제11호	500만원 이하의 과태료
	시정·보완명령 미이행	주주의 권익에 침해된다고 인정되는 경우 시정이나 보완명령을 명하였으나 이행하지 아니한 경우	법 제52조 제10호	1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금
	사전교육, 보수교육 이수 의무 위반	정당한 사유 없이 자산운용에 관한 사전교육과 또는 보수교육을 받지 아니한 자	법 제54조 제1항 제5의2호 (2024.02.17. 시행)	1천만원 이하의 과태료

## 1. 영업인가·등록 관련

### ① 영업인가·등록 없이 부동산투자회사 명칭을 사용하여 업무 금지

① 내용 : 영업인가 또는 등록 없이 부동산투자회사 명칭을 사용하여  
자산을 투자·운용하거나 주식 모집 또는 매출 금지

② 근거 : 법 제50조 제1호

③ 위반 시 제재 : 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금

#### 【관련규정】

##### 「부동산투자회사법」

**제50조(벌칙)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제9조에 따른 영업인가 또는 제9조의2에 따른 등록 없이 부동산투자회사의 명칭을 사용하여 제21조제1항제1호부터 제5호까지에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 업무를 하거나 주식을 모집 또는 매출(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항·제9항에 따른 모집 또는 매출을 말한다)한 자

**제21조(자산의 투자·운용 방법)** ① 부동산투자회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여야 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)

② 부동산투자회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

1. 취득, 개발, 개량 및 처분
2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차
3. 제2조제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 대통령령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 대통령령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치

### 「부동산투자회사법 시행령」

**제17조의2(대출의 대상 및 방법)** ① 법 제21조제2항제3호에서 “제2조제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 자를 말한다. <개정 2021. 2. 17.>

1. 부동산개발사업을 영위하는 법인(부동산투자회사, 부동산집합투자기구 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 부동산신탁업만을 영위하는 신탁업자를 포함한다)
2. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제7호에 따른 사업시행자
3. 「유료도로법」 제23조의2제1항에 따른 민자도로사업자
4. 부동산개발을 위해 설립되고 「조세특례제한법」 제104조의3제1항의 요건에 해당하는 법인

② 법 제21조제2항제3호에서 “부동산에 대한 담보권 설정 등 대통령령으로 정한 방법”이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 방법을 말한다.

1. 정관에서 자산의 투자·운용방법으로서 대출에 관한 사항을 정하고 있을 것
2. 부동산에 대하여 담보권을 설정하거나 시공사 등으로부터 지급보증을 받는 등 대출금을 회수하기 위한 적절한 수단을 확보할 것
3. 대출의 한도를 부동산투자회사의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100분의 100으로 유지할 것
4. 그 밖에 대출의 방법 및 절차에 관한 사항으로서 투자자 보호를 위해 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항을 준수할 것

### 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

#### 제9조(그 밖의 용어의 정의)

⑦ 이 법에서 “모집”이란 대통령령으로 정하는 방법에 따라 산출한 50인 이상의 투자자에게 새로 발행되는 증권의 취득의 청약을 권유하는 것을 말한다.

⑨ 이 법에서 “매출”이란 대통령령으로 정하는 방법에 따라 산출한 50인 이상의 투자자에게 이미 발행된 증권의 매도의 청약을 하거나 매수의 청약을 권유하는 것을 말한다.



## ② 유사명칭의 사용 금지

- ① 내용 : 부동산투자회사가 아닌 자는 부동산투자회사 또는 이와 유사한 명칭(ex. 리츠)의 사용 불가
- ② 근거 : 법 제54조 제1항 제1호
- ③ 위반 시 제재 : 1천만원 이하의 과태료

### 【관련규정】

#### 「부동산투자회사법」

**제54조(과태료)** ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 **1천만원 이하의 과태료**를 부과한다.

1. 제3조제4항을 위반하여 부동산투자회사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자

**제3조(법인격)** ④ 이 법에 따른 부동산투자회사가 아닌 자는 부동산투자회사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니 된다.

③ **속임수 또는 부정한 방법으로 인가·등록(변경인가·변경등록)**

- ① 내용 : 속임수나 부정한 방법으로 부동산투자회사 영업인가, 등록, 변경인가, 변경등록을 받거나 하는 행위 금지
- ② 근거 : 법 제50조 제2호
- ③ 위반 시 제재 : 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금

**【관련규정】**

**「부동산투자회사법」**

**제50조(벌칙)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 **5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금**에 처한다.

- 2. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2에 따른 등록, 제40조에 따른 변경인가 또는 변경등록을 받거나 한 자

**제9조(영업인가)** ① 부동산투자회사가 제21조제1항제1호부터 제5호까지에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 업무를 하려면 제2조제1호에 따른 부동산투자회사의 종류별로 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다. 다만, 부동산 취득을 위한 조사 등 대통령령으로 정하는 업무의 경우에는 그러하지 아니하다.

**제9조의2(등록)** ① 제9조에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 갖춘 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사가 제21조제1항제1호부터 제5호까지에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 업무를 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 등록하여야 한다. 다만, 부동산 취득을 위한 조사 등 대통령령으로 정하는 업무의 경우에는 그러하지 아니하다.

**제40조(변경인가 등)** ① 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 인가를 받거나 등록을 해야 한다. 다만, 제1호에 해당되는 경우 중 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

## 2. 자산 투자 · 운용

### ① 영업인가·등록 전 현물출자 금지

- ① 내용 : 부동산투자회사는 영업인가 또는 등록 후 최저자본금 이상을 갖추기 전에는 현물출자 방식으로 신주 발행 금지

< 부동산투자회사의 자본금 >

구분	자기관리리츠	위탁관리·CR 리츠	비고
설립자본금	5억원 이상	3억원 이상	영업인가·등록 신청 당시
최저자본금	70억원	50억원	영업인가·등록 6개월 후

\* CR리츠 : 기업구조조정(Corporate Restructuring) 리츠

- ② 근거 : 법 제50조 제3호

- ③ 위반 시 제재 : 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금

#### 【관련규정】

##### 「부동산투자회사법」

**제50조(벌칙)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

3. 제19조제1항을 위반하여 영업인가를 받거나 등록을 하고 제10조에 따른 최저자본금 이상을 갖추기 전에 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행한 자

**제19조(현물출자)** ① 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 하고 제10조에 따른 최저자본금 이상을 갖추기 전에는 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.

- ② 부동산투자회사의 영업인가 또는 등록 후에 「상법」 제416조제4호에 따라 부동산투자회사에 현물출자를 하는 재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여야 한다.

1. 부동산
2. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
3. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권
4. 부동산소유권의 이전등기청구권
5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항 단서에 따라 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상을 받기로 결정된 권리(이하 "대토보상권"이라 한다)

**제10조(최저자본금)** 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 지난 부동산투자회사의 자본금은 다음 각 호에서 정한 금액 이상이 되어야 한다.

1. 자기관리 부동산투자회사: 70억원
2. 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사: 50억원

## ② 평가받지 않고 현물출자 금지

- ① 내용 : 법정 평가를 받지 아니하고 현물출자를 하거나 받는 행위 금지
- ② 근거 : 법 제51조 제4호
- ③ 위반 시 제재 : 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금

### 【관련규정】

#### 「부동산투자회사법」

**제51조(벌칙)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

- 4. 제19조제4항에 따른 평가를 받지 아니하고 현물출자를 한 자 및 현물출자를 받은 자

**제19조(현물출자)** ④ 제2항에 따라 현물출자하는 재산의 가액은 다음 각 호에 따른다.

- 1. 제2항제1호부터 제4호까지에 따른 재산: **감정평가법인등 둘 이상이 평가한 금액**

\* 제19조 제2항 제1호~제4호 : 부동산, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 신탁 종료 시 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권, 부동산소유권의 이전등기청구권

- 2. 제2항제5호에 따른 재산: 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조에 따라 산정하여 **토지소유자가 사업시행자로부터 토지로 보상받기로 한 금액**

\* 제19조 제2항 제5호 : 대토보상권

**제10조(최저자본금)** 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 지난 부동산투자회사의 자본금은 다음 각 호에서 정한 금액 이상이 되어야 한다.

- 1. 자기관리 부동산투자회사: 70억원
- 2. 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사: 50억원

### ③ 법정 자산투자운용 방법 준수

① 내용 : 법정 자산투자·운용 방법 준수

< 리츠의 자산투자 대상 및 방법 >

<b>투자 대상</b>	부동산, 부동산개발사업, 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권, 증권·채권, 현금(금융기관 예금 포함)
<b>투자 방법</b>	1. 취득, 개발, 개량 및 처분 2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차 3. 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 대통령령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 대통령령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치

② 근거 : 법 제50조 제4호

③ 위반 시 제재 : 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금

#### 【관련규정】

##### 「부동산투자회사법」

**제50조(벌칙)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

4. 제21조를 위반하여 자산을 투자·운용한 자

**제21조(자산의 투자·운용 방법)** ① 부동산투자회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여야 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)
- ② 부동산투자회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운영하여야 한다.
1. 취득, 개발, 개량 및 처분
  2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차
  3. 제2조제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 대통령령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 대통령령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치

### 「부동산투자회사법 시행령」

**제17조의2(대출의 대상 및 방법)** ① 법 제21조제2항제3호에서 “제2조제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 자를 말한다. <개정 2021. 2. 17.>

1. 부동산개발사업을 영위하는 법인(부동산투자회사, 부동산집합투자기구 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 부동산신탁업만을 영위하는 신탁업자를 포함한다)
  2. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제7호에 따른 사업시행자
  3. 「유료도로법」 제23조의2제1항에 따른 민자도로사업자
  4. 부동산개발을 위해 설립되고 「조세특례제한법」 제104조의3제1항의 요건에 해당하는 법인 \* 프로젝트금융투자회사(PFV)
- ② 법 제21조제2항제3호에서 “부동산에 대한 담보권 설정 등 대통령령으로 정한 방법”이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 방법을 말한다.
1. 정관에서 자산의 투자·운영방법으로서 대출에 관한 사항을 정하고 있을 것
  2. 부동산에 대하여 담보권을 설정하거나 시공사 등으로부터 지급보증을 받는 등 대출금을 회수하기 위한 적절한 수단을 확보할 것
  3. 대출의 한도를 부동산투자회사의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100분의 100으로 유지할 것
  4. 그 밖에 대출의 방법 및 절차에 관한 사항으로서 투자자 보호를 위해 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항을 준수할 것

#### ④ 미공개 자산운용정보 이용 금지

① 내용 : 부동산투자회사의 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산 또는 증권을 매매하거나 타인에게 이용하는 행위 금지

※ 미공개 자산운용정보 (아래 조건에 모두 해당)

1. 투자자의 판단에 중대한 영향을 미치는 정보
2. 투자설명서 및 투자보고서에 의해 공개되지 아니한 정보
3. 부동산투자회사가 그 자산으로 특정한 부동산이나 증권을 매도 또는 매수하고자 하는 정보

② 대상자

대상	비고
해당 리츠의 임직원·대리인	
주요주주 (해당 리츠의 주식을 10% 이상 보유하고 있는 주주)	대리인 또는 사용인, 그 밖의 종업원 포함
해당 리츠와 자산의 투자·운용업무에 관한 위탁계약을 체결한 자	

③ 근거 : 법 제50조 제5호

④ 위반 시 제재 : 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금

#### 【관련규정】

##### 「부동산투자회사법」

**제50조(벌칙)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

5. 제32조를 위반하여 부동산투자회사의 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산 또는 증권을 매매하거나 타인에게 이를 이용하게 한 자

**제32조(미공개 자산운용정보의 이용 금지)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하게 된 날부터 1년이 지나지 아니한 자를 포함한다)는 부동산투자회사의 미공개 자산운용정보(투자자의 판



단에 중대한 영향을 미치는 것으로서 제17조제2항에 따른 투자설명서 및 제37조에 따른 투자보고서에 의하여 공개되지 아니한 정보로서 부동산투자 회사가 그 자산으로 특정한 부동산이나 증권을 매도 또는 매수하고자 하는 정보를 말한다. 이하 같다)를 이용하여 부동산 또는 증권을 매매하거나 타인에게 이용하게 하여서는 아니 된다.

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 또는 대리인
2. 주요주주
3. 해당 부동산투자회사와 자산의 투자·운용업무에 관한 위탁계약을 체결한 자
4. 제2호 또는 제3호에 해당하는 자의 대리인 또는 사용인, 그 밖의 종업원 (제2호 또는 제3호에 해당하는 자가 법인인 경우에는 그 임직원 및 대리인)

⑤ 영업인가나 등록 없이 차입 또는 사채 발행 금지

- ① 내용 : 영업인가 또는 등록(대토리츠 특례등록 포함) 받지 아니하고 부동산투자회사 명칭을 사용하여 차입하거나 사채 발행 금지
- ② 근거 : 법 제50조 제7호
- ③ 위반 시 제재 : 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금

**【관련규정】**

**「부동산투자회사법」**

**제50조(벌칙)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

- 7. 제26조의3제3항 또는 제29조제1항을 위반하여 제9조에 따른 영업인가를 받지 아니하거나 제9조의2 및 제26조의3에 따른 등록을 하지 아니하고 부동산투자회사의 명칭을 사용하여 차입하거나 사채를 발행한 자

**제26조의3(보상을 목적으로 제공한 토지에 대한 개발사업 투자의 특례)** ③ 제1항에 따라 특례등록을 한 부동산투자회사는 제21조에 따른 자산의 투자·운용 및 제29조에 따른 차입 및 사채 발행을 할 수 없다. 다만, 토지공급사업시행자와 보상받기로 한 토지의 공급계약을 체결하고 제9조에 따른 영업인가를 받은 경우에는 제21조에 따른 자산의 투자·운용 및 제29조에 따른 차입 및 사채 발행을 할 수 있다.

**제29조(차입 및 사채 발행)** ① 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산을 투자·운용하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행사채를 상환하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.

**제26조의3(보상을 목적으로 제공한 토지에 대한 개발사업 투자의 특례)** ① 제9조의2제1항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 부동산투자회사는 제9조에 따른 영업인가를 받기 전에 대토보상권의 현물출자 및 이와 관련된 업무를 하기 위하여 국토교통부장관에게 특례등록을 할 수 있다.

### 3. 주식 발행 · 공모 관련

#### ① 영업인가·등록 전 주주 아닌 자에게 신주 발행 불가

① 내용 : 부동산투자회사의 영업인가 또는 등록(대토리츠 특례등록 포함) 전 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주 발행 불가

② 근거 : 법 제51조 제2호

③ 위반 시 제재 : 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금

#### 【관련규정】

##### 「부동산투자회사법」

**제51조(벌칙)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

2. 제9조제4항, 제9조의2제6항 또는 제26조의3제7항을 위반하여 영업인가 또는 등록 전에 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행한 자. 다만, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항에 따른 모집에 해당하는 경우에는 제50조제1호를 적용한다.

**제9조(영업인가)** ④ 부동산투자회사는 영업인가 전에는 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.

**제9조의2(등록)** ⑥ 제9조제3항부터 제6항까지 및 제8항의 규정은 제1항에 따른 등록에 준용한다. 이 경우 "영업인가"는 "등록"으로 본다.

**제26조의3(보상을 목적으로 제공한 토지에 대한 개발사업 투자의 특례)** ⑦ 제1항에 따라 특례등록을 한 부동산투자회사는 제3항에 따라 제9조에 따른 영업인가를 받기 전에는 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.

\* 제26조의3 제1항 : 대토리츠의 특례등록

## ② 영업인가 또는 등록 전에 주식 공모 금지

- ① 내용 : 영업인가·등록 또는 부동산개발사업(투자비율이 30% 초과 시) 인가·허가 등을 받기 전에 부동산투자회사의 발행주식을 일반의 청약에 제공 금지
- ② 근거 : 법 제51조 제3호
- ③ 위반 시 제재 : 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금

### 【관련규정】

#### 「부동산투자회사법」

**제51조(벌칙)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

- 3. 제14조의8제1항을 위반하여 영업인가·등록 또는 부동산개발사업의 인가·허가 등을 받기 전에 부동산투자회사의 발행주식을 일반의 청약에 제공한 자

**제14조의8(주식의 공모)** ① 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 하기 전(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 그가 투자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있기 전)까지는 발행하는 주식을 일반의 청약에 제공할 수 없다.

**제12조(주주총회의 결의사항)** ① 다음 각 호의 사항은 주주총회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 제4호, 제4호의2 및 제5호의 사항에 대한 결의에 관하여는 「상법」 제434조를 준용한다. <개정 2012.12.18, 2015.6.22, 2019.8.20>

4의2. 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율

### ③ 부동산투자회사의 법정 자산 구성비율 준수

- ① 내용 : 부동산투자회사는 최저자본금준비기간\*이 끝난 후 매분기 말 현재 총자산의 80% 이상을 부동산, 부동산증권 및 현금\*\*으로 구성, 총자산의 70% 이상은 부동산\*\*\*이어야 함

\* 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월(부동산투자회사 및 이해관계자 등이 다른 법령에서 정한 방법 및 절차 등을 이행하기 위하여 소요되는 기간으로서 국토교통부장관이 인정하는 기간은 제외)

\*\* 임대주택에 대한 임대보증금에 대해서는 자산구성비율 산정시 제외

\*\*\* 건축 중인 건축물을 포함

- ② 근거 : 법 제51조 제6호

- ③ 위반 시 제재 : 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금

#### 【관련규정】

##### 「부동산투자회사법」

**제51조(벌칙)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

6. 제25조제1항을 위반하여 자산을 운용한 자

**제25조(자산의 구성)** ① 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다.

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

1. 설립할 때 납입된 주금(株金)
2. 신주발행으로 조성한 자금

### 3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금

③ 제1항에 따른 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 대통령령으로 정한다.

#### 「부동산투자회사법 시행령」

**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 「조세특례제한법」 제104조의31제1항의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채에 한정한다)의 매입금액
  - 다. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따라 설립된 사회기반시설투자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채에 한정한다)의 매입금액
2. 부동산의 소유권 및 지상권·전세권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
3. 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
4. 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)으로 구성된 법인 또는 조합(법인 또는 조합이 설립 중인 경우를 포함한다)의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하기 위하여 투자한 모든 금액. 이 경우 총자산 대비 부동산 비율을 산정할 때에는 해당 지분증권의 매입을 위한 부동산투자회사 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 관리

운영권 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 감정평가법인등이 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: 원금(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 임대하고 받은 임대보증금은 제외한다)과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법

4. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상의 금액에 의하는 방법

**참고**

**리츠 및 AMC의 공시, 보고, 제출 목록**

□ 부동산투자회사(리츠)의 공시·보고·제출사항

리츠 공시·보고사항	조치기한	공시	보고	제출
공매, 경매부동산 취득	발생 후 10일 이내		○	
관계 법령의 개폐로 인한 정관의 변경	"		○	
금융사고, 부실자산, 부실채권 발생	지체없이	○		
내부통제기준	"	○		
내부통제기준의 변경	"		○	
부도 및 회생절차로 부실자산 발생	지체없이	○		
부동산 취득, 처분시 실사보고서 제출	사전 제출			○
사업자 지위 확정	발생 후 10일 이내		○	
소송당사자가 된 사실	"		○	
신용평가를 받은 경우 그 결과(타법)	"		○	
신용평가를 받은 경우 그 결과(부투법)	"	○		○
실사보고서	"	○		
업무위탁계약서	"	○		
일반청약공모시 계획과 결과	발생 후 10일 이내		○	
임원 및 자산운용전문인력의 현황	"	○		
임원의 변경	"		○	
자기자본 10%이상 자산 취득·처분 결정	지체없이	○		
자산운용전문인력 변경	"	○	○	



리츠 공시·보고사항	조치기한	공시	보고	제출
재무제표 및 감사보고서	발생 후 10일 이내	○		
정관	"	○		
정관의 변경	발생 후 10일 이내		○	
주주총회 결의 내용	지체없이	○		
주주총회 특별결의(상법 제434조)	"	○	○	
주주총회 의사록 및 이사회 의사록	발생 후 10일 이내	○		
처벌 (법50~53조) 받은 사실	"		○	
최대주주의 변경	지체없이	○		
최저자본금 확보사실	발생 후 10일 이내		○	
투자보고서	회기말 후 90일, 매3개월 후 45일	○		○
투자설명서	발생 후 10일 이내	○		
투자설명서의 변경	지체없이	○		
특별관계자 등 거래 (법 §22의2 ③, §30 ② 거래)	"		○	
파산, 회생절차에 관한 사실	발생 후 10일 이내		○	
부동산투자자문회사의 평가서 제출	투자 1개월 전			○
합병 또는 해산시 계획과 결과	발생 후 10일 이내		○	
현물출자	"		○	
해산	"		○	

□ 자산관리회사(AMC)의 공시·보고사항

자산관리회사 공시·보고사항	조치 기한	공시	보고	제출
경영 사무의 착수 및 완료 사실	발생 후 10일 이내		○	
내부통제기준	〃	○		
내부통제기준의 변경	〃		○	
대표자 및 임원의 변경	〃		○	
영업보고서	회기말 후 90일, 매3개월 후 45일			○
자본금에 관한 사항의 변경	발생 후 10일 이내		○	
자산운용전문인력에 관한 사항의 변경	〃	○	○	
정관의 변경	〃		○	
위탁받은 리츠 주식 10% 이상 취득	〃		○	
주요주주의 변경	〃		○	
준법감시인 임면	발생 시		○	
회사 상호의 변경	발생 후 10일 이내		○	
회사 소재지의 변경	〃		○	

## V. 부동산투자회사의 합병 및 해산

- (합병) 합병이란 2개 이상의 회사가 그 중 1개의 회사를 제외하고 소멸하되(상법 제517조제1호, 부투법 제44조), 청산절차를 거치지 아니하고 소멸회사의 모든 권리·의무를 존속 또는 신설 회사가 포괄적 승계(상법 제531조, 제235조, 제530조제2항)하는 것
- 부동산투자회사가 아닌 회사와 합병 불가(법 제43조 제1항)
  - \* 합병 절차 : 합병계약체결 → 합병결의 → 채권자보호절차 이행 → 합병 → 합병 등기

### 【관련규정】

#### 「부동산투자회사법」

**제43조(합병)** ① 부동산투자회사는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우가 아니면 다른 회사와 합병할 수 없다.

1. 다른 부동산투자회사를 흡수합병의 방법으로 합병할 것
2. 합병으로 인하여 존속하는 부동산투자회사와 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사가 제2조제1호 각 목에서 정하는 같은 종류의 부동산투자회사일 것
3. 합병으로 인하여 존속하는 부동산투자회사와 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사 중 어느 하나의 부동산투자회사가 제14조의8에 따라 주식의 공모를 완료한 부동산투자회사인 경우에는 나머지 부동산투자회사도 제14조의8에 따라 주식의 공모를 완료하였을 것

- (해산) 해산이란 회사의 법인격 즉 권리능력을 소멸시키는 원인이 되는 사실을 말함
- 해산은 법인격 소멸 원인이나 법인격 소멸이 아니며, 영업능력은 잃게 되나 청산 목적의 범위 내 권리능력(상법 제542조, 제245조)이 있으며, 청산절차가 종료되어야 법인격이 소멸됨
  - \* 해산 절차 : 이사회 개최 → 임시 주총회의(해산결의, 청산인 선임 등) → 사업자등록증 정정 신고 → 해산등기 및 청산인 선임등기 → 공고(채권자) → 해산등기 완료 및 통지, 공고 → 국토부/금융위 보고

- \* 청산 절차 : 청산 재무제표 외부감사 → 청산인 신고 및 청산인회 개최 → 재무변제 및 잔여재산분배 → 청산종결 및 등기 → 국토부/금융위 보고 → 투자보고서 제출 → 해산·청산 법인세 신고 납부 → 폐업 신고

○ 리츠의 해산사유는 다음과 같음(부투법 제44조)

- \* 영업인가 또는 등록의 취소로 해산되면 더 이상 부투법상 회사가 아니므로 일반 상법상 주식회사로 전환하여야 영업을 가능함

**【관련규정】**

「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

□ (분할) 투자자 보호를 위한 리츠 인가제도 취지, 입법 의도 등 다음과 같은 사유로 부동산투자회사 분할은 불가함

○ (인가제도 취지) 부투법상 리츠 인가제도 운영 취지는 투자자를 보호가 목적이고, 다양한 사업을 적극 영위하기 위함은 아님

○ (입법 취지) 부투법 제정 법안 당시 변경인가 등의 규정에 리츠의 분할에 관한 규정이 존재했으나, 제정 시에는 삭제

- \* 부동산투자회사법 [시행 2001. 7. 1.], [법률 제6471호, 2001. 4. 7., 제정]

- (부투법 회피 가능성) 리츠 분할 허용 시, 신설 분할회사는 발기설립으로 볼 수 없고, 영업전부의 양수도만 인정한 회피수단 가능
- \* 「부동산투자회사법」에서는 발기설립만 허용, 투자·운용을 위해서 같은 법 제9조에 따른 인가가 필요하고, 영업 전부 양수도 등 특별사정의 경우에 한하여 제40조 제1항 변경인가 등이 가능

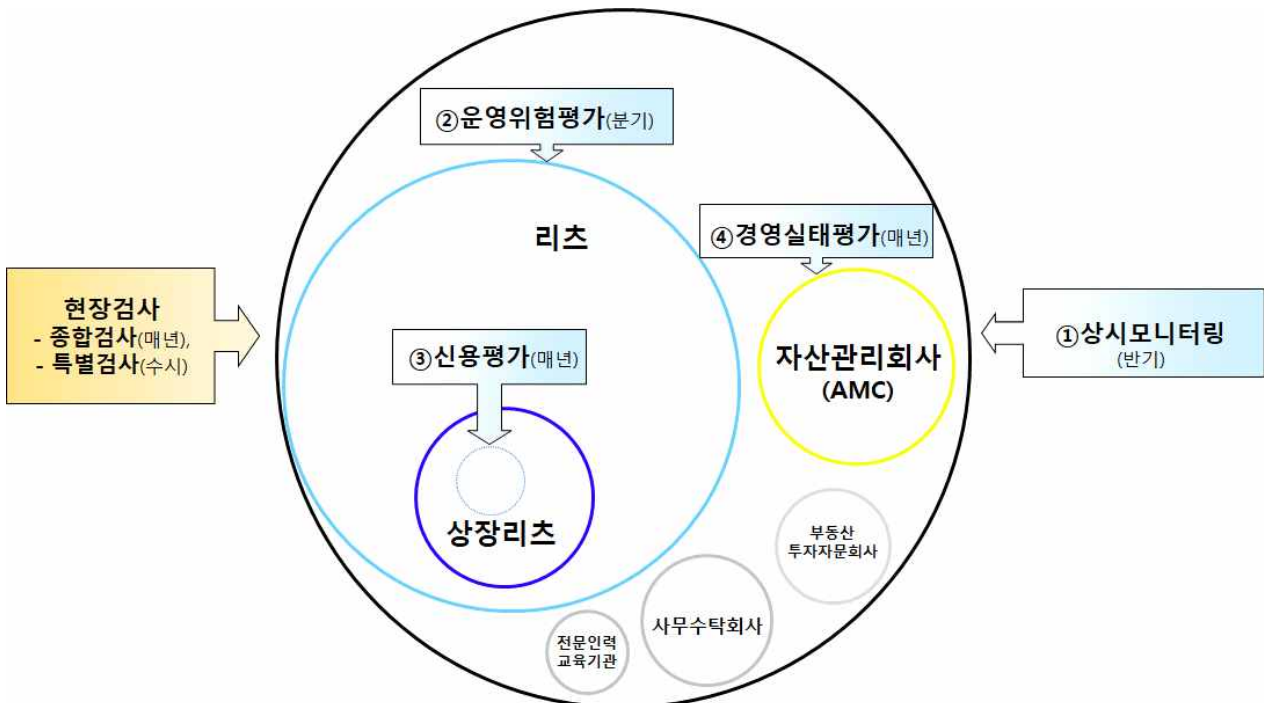
# 참고 1

## 현행 리츠·AMC 검사체계

### □ 검사체계

구분	내용	시기	법적 근거 (공통 : 법 39조)
현장검사 (12년 도입)	종합검사	매년	영 41조 1항 1호
	특별검사	수시	영 41조 1항 2호
온라인 검사	① 상시모니터링 (17년 도입)	반기	검사규정 3조 5호
	② 운영위험평가 (19년 도입)	분기	검사규정 3조 6호
	③ 신용평가 (21년 도입)	매년	법 25조 3항, 영 29조
	④ 경영실태평가 (22년 도입)	매년	법 22조의3 10항, 영 22조의3

### □ 검사종류별 대상



## 참고 2

## 리츠 등 연도별 처분 실적(현장검사 결과)

### □ 현장검사 대상

구 분	'19년		'20년		'21년		'22년		'23년		
	전체	검사 대상	전체	검사 대상	전체	검사 대상	전체	검사 대상	전체	검사 대상	
부동산 투자회사 (리츠)	자기관리	4	4	4	4	4	4(1)	4	4	4	2
	위탁관리	219	18(7)	243	22(1)	278	22	311	52	350	39(2)
	CR										
	소 계	223	22(7)	247	26(1)	282	26	315	56	354	41(2)
자산관리회사(AMC)	31	6(4)	31	8(1)	36	9	52	14	57	9(2)	
투자자문회사	38	-	38	-	41	5	39	9	39	-	
사무수탁회사	7	-	7	5	7	-	7	-	7	3	
자산보관기관	17	-	20	-	20	-	20	-	20	-	
교육기관	3	3	3	-	3	-	3	3	3	-	
합 계	319	31(11)	346	39(2)	389	40(1)	436	82	480	53(4)	

\* 괄호( ) 안 숫자는 특별검사 대상

### □ 처분 실적

연도	검사 대상	처분 건수							
		합계	인가· 등록 취소	경고· 주의	과태료	처분 명령	변상 요구	시정 명령	형사처벌 (수사기관 통보)
'19년	AMC	27		2(주)				22	3
	리츠(위탁, CR)	29(7)		2(주)	3	1		23(6)	(1)
	리츠(자기관리)	12						11	1
	교육기관	5						5	
	합 계	73(7)		4	3	1		61(6)	4(1)
'20년	AMC	37			4			27	6
	리츠(위탁, CR)	17(1)			1			16(1)	
	리츠(자기관리)	14		1(주)	2			11	
	사무수탁회사	21						21	
	합 계	89(1)		1	7			75(1)	6
'21년	AMC	45			9			34	2
	리츠(위탁, CR)	-							
	리츠(자기관리)	8(3)		-	1		(1)	7(1)	(1)
	투자자문회사	34	1		1			32	
	합 계	87(3)	1		11	(1)		73(1)	2(1)
'22년	AMC	143		2(경 주)	9			130	2
	리츠(위탁, CR)	40		1(경)		1		38	
	리츠(자기관리)	8			3			5	
	투자자문회사	33	1					32	
	교육기관	6						6	
합 계	230	1	3	12	1		211	2	

\* 괄호( ) 안 숫자는 특별검사 처분 실적

## □ 업무 개요

- (개념) ①리츠 인가 시 또는 ②운영 리츠 중 취약·위험리츠를 대상으로 기초자산의 자산가치 적정성을 검증하는 업무
- (검토목적) 일반감정평가법인의 감정평가액에 근거한 매입가액의 적정성을 부동산전문 공공기관인 한국부동산원이 검증함으로써, 기초자산 자산가치의 부실화 사전적 예방

## □ 검토방법

- 감정평가 3방식(비교방식·원가방식·수익방식)을 적용하여 자산가치검증을 실시하되 기초자산의 특성(해외부동산, 재간접, 개발형 등)에 따라 방식을 가감하여 적용할 수 있음
  - (비교방식) 시장성 원리에 기초하여 인근지역 또는 유사지역의 가격자료를 분석한 후 이를 기반으로 대상 부동산 가치 검증
  - (원가방식) 비용성의 원리에 기초하여 인근지역 또는 유사지역내 토지의 부동산가격자동산정가격과 건물의 건물신축단가 등의 가격자료를 분석한 후 이를 기초로 대상 부동산 가치 검증
  - (수익방식) 수익성 원리에 따라 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래현금흐름 등에 기초하여 대상 부동산의 가치 검증
- (시장분석) 공실률 증가, 임대료 하락 등 위험신호가 발생한 사항에 대해 시장분석을 실시하고, 시장상황 변화에 따른 배당계획의 실현가능성, 자산가치의 변동가능성 등을 검토



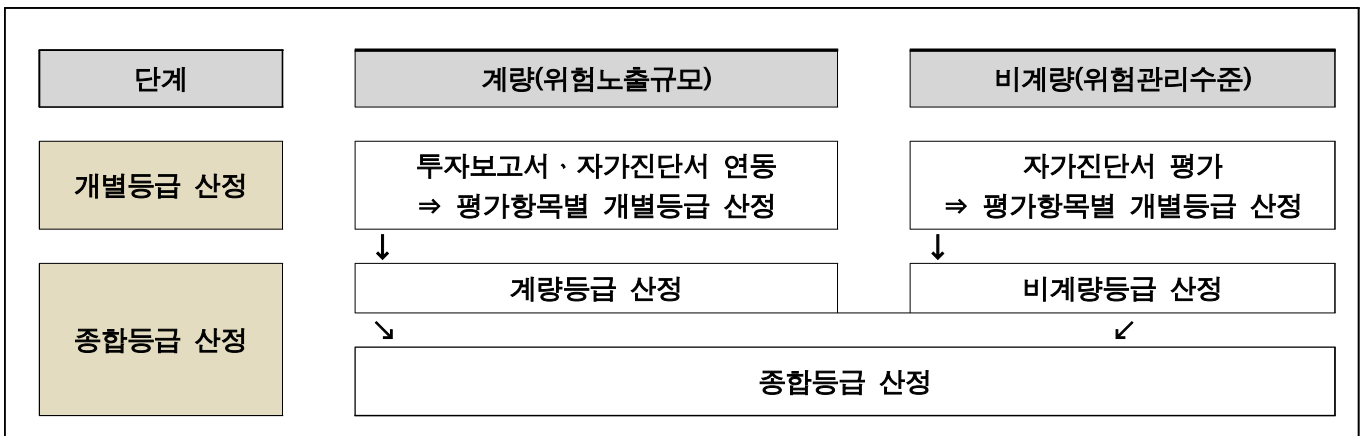
## 참고 4

## 운영위험 평가 (2019년 하반기부터 수행)

### □ 업무 개요

- (개념) 리츠의 노출된 위험(계량 및 비계량)을 분기별 평가하여, 고 위험부문에 검사·감독을 집중하는 사전적 위험예방 검사('19년)
- (배경) 리츠시장 성장 및 공모·상장리츠 활성화에 따라 내부 리스크 관리 중요성 증가, 위험 리츠에 대한 집중관리 필요성 대두
- (방법) 리츠별 투자보고서 및 자가진단서(연2회)를 통해 기초정보를 수집하고, 평점법을 적용하여 계량등급, 비계량등급 및 종합등급 산정

⇒ 평가결과는 특별검사 대상 및 자산가치 검증대상 선정에 활용



### □ 운영위험평가의 계량항목

평가항목	세부평가항목	평가산식
수익성	매출액영업이익률	$\frac{\text{영업이익}}{\text{매출액}}$
	매출액순이익률	$\frac{\text{당기순이익}}{\text{매출액}}$
	자기자본순이익률	$\frac{\text{당기순이익}}{\text{평균자본총계}}$
안정성	유동비율	$\frac{\text{유동자산}}{\text{유동부채}}$
	부채비율	$\frac{\text{부채총계}}{\text{자본총계}}$
	이자보상배율	$\frac{\text{영업이익}}{\text{이자비용}}$
사업성	사업계획 대비	$\frac{\text{실제 매입가액}}{\text{사업계획상 매입가액}}$

평가항목	세부평가항목	평가산식
	매입가액 차이비율	
	사업계획 대비 매각가액 차이비율	$\frac{\text{실제 매각가액}}{\text{사업계획상 매각가액}}$
	사업계획 대비 공실률 차이	실제 공실률 - 사업계획상 공실률
	사업계획 대비 임대면적단위(㎡)당 연간임대료 차이비율	$\frac{\text{실제 임대료단가}}{\text{사업계획상 임대료단가}}$
	직전연도 대비 임대면적단위(㎡)당 연간임대료 증감비율	$\frac{\text{당해연도 임대료단가}}{\text{직전연도 임대료단가}}$
	직전연도 대비 렌트프리 기간 증감비율	$\frac{\text{당해연도 렌트프리 기간}}{\text{직전연도 렌트프리 기간}}$
	사업계획 대비 분양률 차이	실제 분양률 - 사업계획상 분양률
	사업계획 대비 공정률 차이	실제 공정률 - 사업계획상 공정률
주가 (상장리츠)	주가 변동	$\frac{\text{평가기간 종료일 종가}}{\text{평가기간 개시일 종가}}$

□ 운영위험평가의 비계량항목(일부만 발췌)

평가항목	세부평가항목
위험관리 조직의 역할 (총8개 항목)	위험관리위원회를 별도로 설치·운영하고 있는지 여부
	투자의사결정에 대한 투자심의위원회의 사전검토 및 의결절차가 적절히 이루어지고 있는지 여부
	준법감시인이 임직원의 불공정거래 방지를 위한 절차를 명확히 수립하고, 그 준수여부를 적절한 방법으로 확인하고 있는지 여부
정보관리 및 IT통제 (총8개 항목)	해킹이나 심각한 전산장애 발생 등에 대비하여 이사회 또는 위험관리조직의 승인을 받은 IT 비상계획을 마련하여 운영하고 있는지 여부
	정보교류 차단 부서간 사무공간을 분리 설치하고, 부서별로 전용출입카드를 부여하였는지 여부
	전산센터 등 하드웨어에 물리적인 보안체계(CCTV설치, 출입통제시스템 가동 등)를 운영하고 있는지 여부
재무위험 측정 및 점검 (총8개 항목)	리츠별 재무위험을 전산화된 시스템을 활용하여 자동 측정하고 있는지 여부
	재무위험에 대한 정기 또는 수시 점검 결과를 경영진(대표이사 포함)에게 보고하였는지 여부
	자본잠식이 발행한 경우 이를 해소하기 위한 개선계획 및 이행상황 점검 등이 적합하게 이루어지고 있는지 여부

□ 업무 개요

- (개념) 리츠 정보시스템 DB 등\*과 연계하여 시장의 위험을 상시 관리하고 이상징후를 사전 포착하여 선제적으로 대응하는 업무

\* 투자보고서, 영업보고서, 공시사항, 보고사항, 언론기사 등

- (배경) 리츠 진입규제 완화에 대한 보완책으로 모니터링 강화를 통한 투자자 보호를 위해 도입('15년 국토위 지적, '16년 도입)

- (방법) 리츠 등\*에 대한 계량지표 및 비계량지표 상시모니터링을 통해 법령 준수 여부 및 적정 운영 여부 등에 대한 이상징후(자체점검사항 또는 체크사항) 파악 및 검토

\* 부동산투자회사, 자산관리회사, 부동산투자자문회사

- 정기모니터링(주간/월간/분기), 수시모니터링(법규 위반사항, 중대하거나 긴급한 사항), 사업계획 사후관리 모니터링 형태로 수행
- 이상징후 검토 결과를 3가지 유형으로 제시하고, 즉시처분사항은 상반기 및 하반기 취합하여 재검토 후 행정처분 등 조치
- 모니터링 결과 유형

- **조치불요** : 발견된 이상징후에 대하여 검토한 결과 적정하거나, 발견된 이상 징후가 차후 현장검사 시 확인해도 될 정도이거나, 일부 오타, 오기 등의 경미한 경우로서 별도의 행정조치가 필요하지 않은 경우
- **확인·소명필요** : 발견된 이상징후에 대하여 해당 부동산투자회사 등의 확인·소명을 통해 사실관계의 확인이 필요한 경우로서 구두·서면확인 또는 현장검사가 필요한 경우
- **즉시처분가능** : 발견된 이상징후가 부동산투자회사법 및 감독규정 등 관련 법규에 위반한 것으로 판단되는 경우

□ 상시모니터링의 계량지표

지표 구분	지표명	모니터링 내용	이상범위
수익성1	영업수익 변동률	영업수익의 전분기 대비 변동률	40%이상 증감
수익성2	영업이익 변동률	영업이익의 전분기 대비 변동률	60%이상 증감
수익성3	당기순이익 변동률	당기순이익의 전분기 대비 변동률	140%이상 증감
안정성1	자산총계 변동률	자산총계의 전분기 대비 변동률	35%이상 증감
안정성2	부채총계 변동률	부채총계의 전분기 대비 변동률	70%이상 증감
안정성3	유동비율 변동률	유동비율의 전분기 대비 변동률	55%이상 증감
안정성4	부채비율 변동률	부채비율의 전분기 대비 변동률	200%이상 증감
안정성5	현금 및 현금성 자산	현금 및 현금성 자산금액의 부동산투자회사법 충족여부	5천만원 미만
안정성6	자본금	자본금의 변동여부	자본금 변동
적정성1	부동산 구성비율	부동산 구성비율	70% 미만, 100% 이상
적정성2	부동산, 부동산관련 증권 및 현금 구성비율	부동산, 부동산관련 증권 및 현금의 구성비율	80% 미만, 100% 이상
적정성3	자본잠식률	전액 자본잠식 여부 확인	20% 이상

□ 상시모니터링의 비계량지표

지표 구분	지표명	모니터링 내용
언론기사	언론기사	언론보도 및 관련 인터넷 게시글 등을 상시 검색하여 유의한 영향 검토
전자공시	전자공시시스템 공시사항	금융감독원 전자공시시스템 공시자료 검토하여 유의한 영향 검토
리츠공시1	이사회·주주총회 결의사항	이사회, 주주총회 결의사항을 확인하여 유의한 영향 검토
리츠공시2	기타 부동산투자회사법 등 공시사항	법 제37조와 부동산투자회사 등에 관한 감독규정에 따른 공시의무 이행 확인

지표 구분	지표명	모니터링 내용
리츠보고1	임원 변경	임원의 변경이 회사 경영의 안정성에 유의한 영향을 미치는지 검토
리츠보고2	자산운용 전문 인력 변경	자산운용전문인력의 수 및 자격요건 충족 여부 검토
리츠보고3	소송사건	계류중인 소송사건이 회사의 안정성에 미치는 영향 검토
리츠보고4	최저자본금	영업인가 혹은 등록 후 6개월 이내 최저자본금 충족 여부 검토
리츠보고5	거래 제한자와 의 거래	법 제30조에 의한 거래제한자와의 거래 체결 적정성 검토
리츠보고6	기타 부동산투자회사 법 등 보고사항	법 제41조와 부동산투자회사 등에 관한 감독규정에 규정된 보고사항 및 보고기일 준수 여부를 확인하여 유의한 영향 검토
투자보고서1	투자보고서 제출	법 제37조 등에 의한 투자보고서 제출일 적정성 확인
투자보고서2	외부감사 의견	외부감사 의견의 적정성 여부 확인
투자보고서3	자산양수도 존재 여부	분기동안 유의한 자산양도 및 양수가 존재하였는지 검토
투자보고서4	주주구성	주주구성이 회사 경영의 안정성에 미치는 영향 검토

## □ 개요

- 일반국민의 리츠 투자 의사결정을 지원하기 위해 전문평가기관에 의한 객관적인 신용등급 평가 제도를 마련  
(법 제25조의3 '19.8.20. 공포 및 '20.2.21. 시행, 영 제29조 '20.02.21. 시행)

\* 상장(시행일 이전 상장 리츠는 시행일) 이후 최초 결산일로부터 1년 경과 시 의무 발생

- 정부합동 공모 활성화 대책에서 신용평가 도입 추진('18.12, '19.9)
- 신용평가 결과는 국토부 등\* 제출 및 리츠 정보시스템 통해 공시

\* (제출처) ①국토교통부, ②한국거래소, ③리츠협회

- 첫 신용평가는 '21년 3곳 시행

- 이리츠코크렙 CR리츠('21.4.2. A-, NICE신용), 신한알파 위탁리츠 ('21.7.9. BBB+, 한국기업평가), 롯데 위탁리츠('21.11.19. A+, NICE신용)

## □ 주요 내용

- (평가대상) 상장 리츠로서 일정한 법적 요건\*을 모두 갖춘 경우

\* ① 부동산개발사업 투자비율이 30% 이하 & ② 총자산 규모 5천억원 이상 & ③ [(부채비율 100% 미만 & 이자보상배율 1 이상 & 잔여 평균임대차계약기간 10년 이상) 아닌 경우]

- (평가횟수) 제도 취지(투자자 보호) 감안하여, 정기 평가(매년)\*

\* 후속 정기평가의 기준일이 이전 신용평가의 기준일로부터 1년 이내인 경우 유효

- (평가 완료기한) 실무상 소요기간\* 고려, 결산일부터 5개월 이내

\* 재무제표 확정(결산일+3개월), 계약 체결, 신용평가 수행(자료 제출일+20일 내외)

- (제출·공시기한) 평가 완료일로부터 10일 이내 리츠협회 제출

## 참고 7

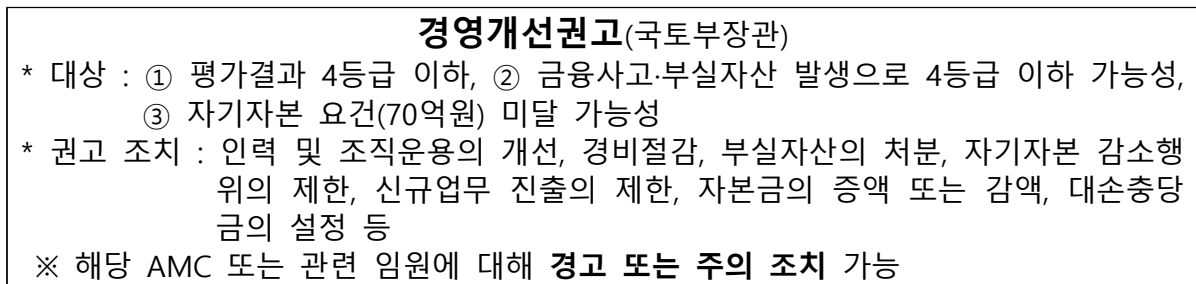
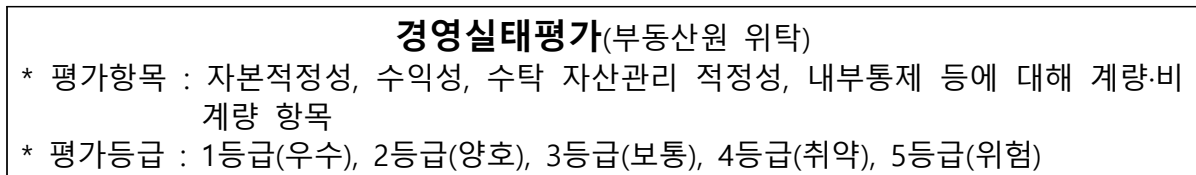
### 경영실태평가 (2022년 하반기 시행)

#### □ 개요

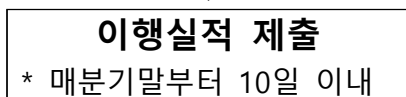
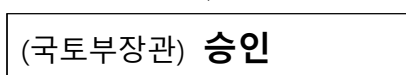
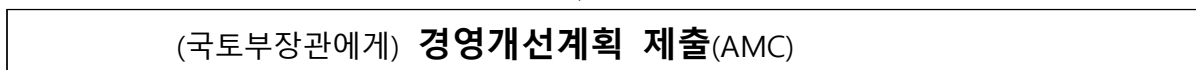
- 자산관리회사(AMC)의 경영건전성 확보를 위해 재산과 업무상태, 자산의 투자·운용과 관련된 위험요인 등을 분석·평가하는 업무
- 한국부동산원에 위탁(영 제47조의6 제1항 제3호, '21.06.22. 시행)

#### □ 주요 내용(부동산투자회사 등에 관한 감독규정 개정안)

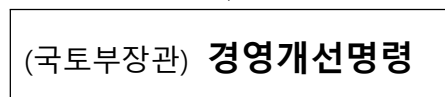
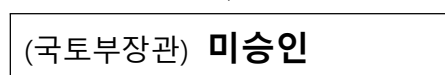
- 평가항목(계량·비계량)에 따른 평가등급(5단계) 결정 후 4등급 이하 평가를 받은 경우 경영개선권고 및 개선계획 제출 요구 가능
- 국토부장관이 개선계획 미승인 시 개선명령 가능



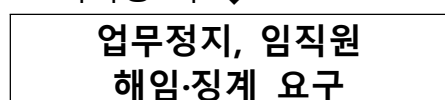
2개월 이내 ↓



1개월 이내



미이행 시 ↓



□ 경영실태평가 요소별 평가항목

평가부문	계량항목	비계량항목
자본적정성	○ 자기자본 규모	○ 적정 자본 유지 가능성 ○ 자기자본 유지 정책
수익성	○ 총자산순이익률 ○ 수지비율	○ 손익구조 변동요인의 적정성 ○ 영업별 수익과 비용의 특성
수탁 자산관리 적정성	○ 적정 수탁자산 ○ 수탁자산 증감률 ○ 자산운용전문인력	○ 수탁자산 위험관리체제의 적정성 ○ 수탁자산 운용의 합리성
내부통제	○ 리츠 관련 법규 위반	○ 내부통제기준 설정·운영 적정성 ○ 규정 위반의 특성 및 정도

□ 경영실태평가 평가등급

평가 등급	평가	평가수준
1등급	우수 (Strong)	○ 경영 전반에 걸쳐 건전경영이 이루어지고 있어 정상적인 감독상의 주의만 요구됨 - 시장 환경변화에 대한 적응력이 강함 - 리츠의 자산관리 상태가 우수함
2등급	양호 (Satisfactory)	○ 전반적으로 건전경영이 이루어지고 있으나 약간의 취약점이 발견되어 부분적인 시정이 필요할 수 있음 - 대체로 안정적이고 영업여건의 변화에 잘 적응할 수 있음 - 리츠의 자산관리 상태가 비교적 양호함
3등급	보통 (Less than Satisfactory)	○ 재무상태, 내부통제, 법규 준수 측면에서 일부 취약점들이 노출되고 있어 이를 시정하기 위한 주의가 요구될 수 있음 - 환경변화에 대한 대응능력이 다소 부족하며 1-2등급에 비해 외부 여건의 영향을 많이 받음 - 리츠의 자산관리 상태가 보통임
4등급	취약 (Deficient)	○ 재무상태가 취약하고 경영상 여러 문제들이 발생할 소지가 있음 - 시장환경변화에 대한 대응능력이 부족함 - 자산관리 지속성의 문제가 발생할 소지가 있음 - 리츠 자산관리 상태가 미흡함
5등급	위험 (Critically Deficient)	○ 재무상태가 악화되어 자산관리 지속 가능성이 낮음 - 리츠 자산관리 운용능력이 매우 취약 - 조속한 시정 조치가 필요



## 참고 8

## 리츠 등의 세제혜택 일람표

\* #1~8 리츠 / #9~13 임대주택·임대주택리츠 적용

#	항목	구분	내용	관련 규정	펀드 적용	일몰 여부
1	취득세 중과 배제	지방세	리츠는 대도시 내 법인 설립 시 취득세 <b>중과세율(2배)</b> 적용 배제	지특법 제180조의2 제1항 제1호	○	'24.12.31
2	등록면허세 중과 배제		리츠는 대도시 내 법인 설립 시 <b>등록면허세 중과세율(3배)</b> 적용 배제(위탁관리, CR리츠만 해당)	지특법 제180조의2 제2항 제3호		'24.12.31
3	재산세 분리과세		<b>공모 리츠</b> (100% 자리츠 포함)가 보유한 <b>토지</b> 는 재산세 분리과세 적용	지방세법 제106조 제1항 제3호 아목/ 영 제102조 제8항		없음
4	종합부동산세 제외	국세	<b>공모 리츠</b> (100% 자리츠 포함)가 보유한 <b>토지</b> 는 종합부동산세 과세대상 제외(재산세 분리과세)	종부세법 제11조		없음
5	법인세 소득공제		리츠가 배당가능이익 <b>90% 이상 배당</b> 시 법인세 감면(위탁관리, CR리츠만 해당)	법인세법 제51조의2 제1항 제4호		없음
6	배당소득세 분리과세		<b>공모리츠에 대한 개인투자자의 투자금액(5천만원 한도, 3년 보유) 배당소득세 분리과세(9.9%) 적용</b>	조특법 제87조의7 제1항 제2호		'23.12.31 * '26.12.31 연장(세법 개정안)
7	공모리츠 현물출자 양도차익 과세이연		내국법인이 <b>영업인가일부터 1년 이내 공모리츠에 현물출자</b> 시 양도차익 과세이연	조특법 제97조의8 제1항		일몰종료 '22.12.31
8	대토보상리츠 양도세 감면액 반납	지방세	<b>대토보상권을 리츠에 현물출자</b> 시 감면 또는 과세이연 받은 <b>양도세액 등 반납</b>	조특법 제77조의2 제3항 / 영 제73조 제5항		'23.12.31
9	임대주택 건축 시 취득세 감면		<b>공공임대주택, 민간임대주택</b> 목적으로 건축 시 취득세 감면(60㎡ 이하 50%, 60㎡ 미만~85㎡ 이하 100%)	지특법 제31조 제1항 제1호, 제2호	'24.12.31	
10	임대주택리츠 취득세 감면		<b>임대주택리츠</b> (위탁관리리츠)가 임대목적으로 부동산 취득하면 취득세 20% 감면	지특법 제31조의4 제1항	X	일몰종료 '21.12.31
11	임대주택리츠 재산세 감면		<b>임대주택리츠</b> (위탁관리리츠) 임대할 목적으로 직접 사용하면 재산세 감면(면적에 따라 15%, 40% 감면)	지특법 제31조의4 제2항	일몰종료 '21.12.31	
12	장기민간임대 재산세 감면		<b>장기민간임대주택</b> 을 임대 목적으로 직접 사용하면 재산세 감면(면적에 따라 50, 70, 100%) * 시가표준액 제한 있음	지특법 제31조의3 제1항	'24.12.31	
13	자기관리리츠 장기민간임대 소득공제	국세	<b>자기관리리츠가 장기민간임대주택</b> 을 신축 또는 매입하여 임대업 경영 시 8년간 100% 소득공제	조특법 제55조의2 제5항	일몰종료 '21.12.31	