

리츠와 상장

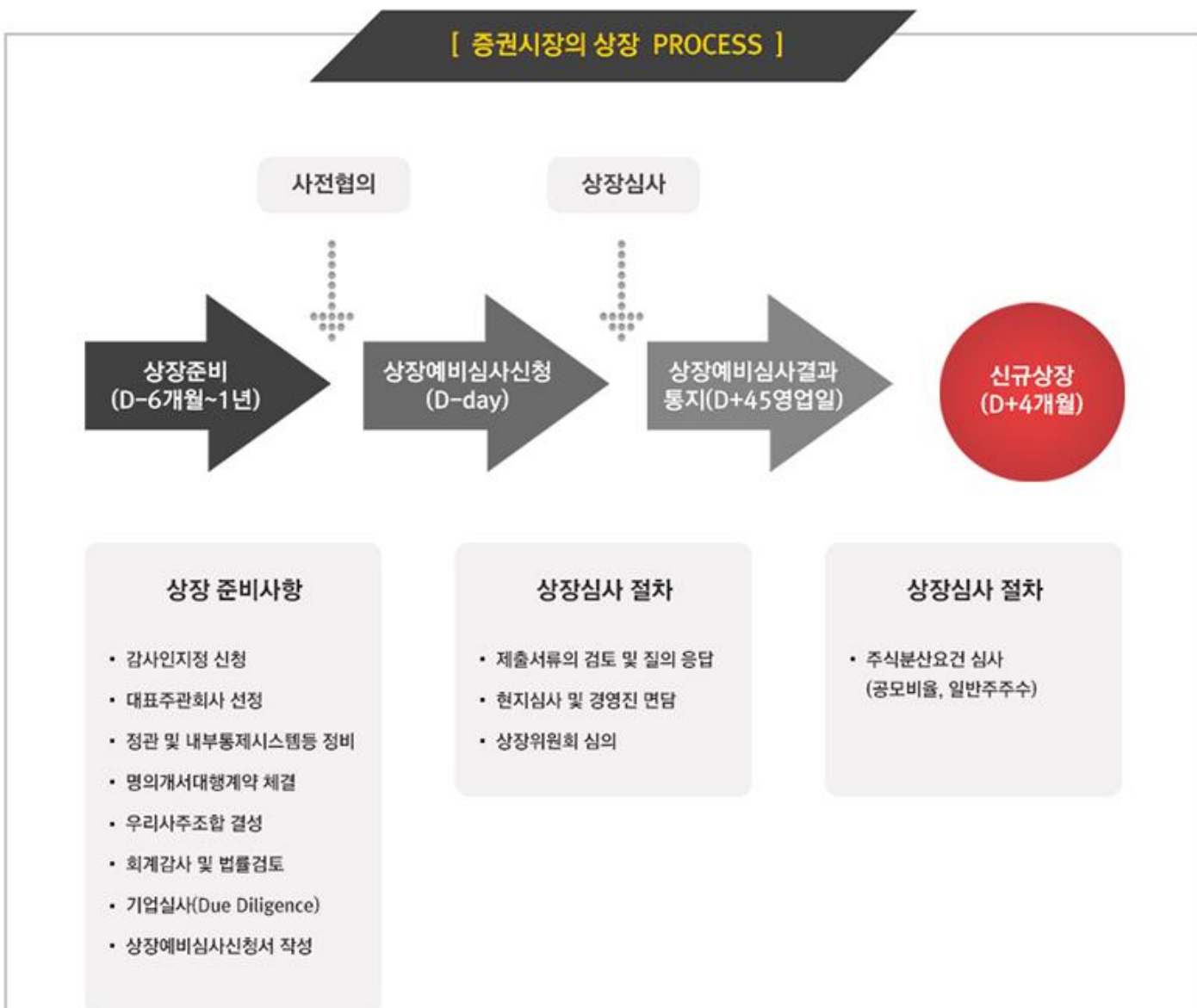
- 일반 국민이 부동산에 간접적으로 투자할 수 있는 기회를 확대하기 위하여 리츠는 영업인가를 받은 날 부터 1년 6개월 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공해야 함(「부동산투자회사법」 제14조의8).

* 단, 국민연금공단 등 시행령으로 정하는 주주가 발행주식총수의 100분의 30 이상인 경우, 보유하거나 개발할 건축물 연면적의 70% 이상을 임대주택으로 제공하는 경우, 기업구조조정리츠의 경우 제외

리츠 상장요건 (유가증권상장규정 제127조).

| 구 분 | 내 용 |
|-------------------|--|
| 국토교통부의 영업인가 또는 등록 | 부동산투자회사법 제9조에 따라 영업인가를 받거나, 제9조의 2에 따라 등록하였을 것 |
| 기업규모 등 | 상장예정인 보통주식총수 100만주 이상, 자기자본 100억원 이상 |
| 주식의 분산 | 모집·매출한 주식 총수가 보통주식 총수의 100분의 25 이상, 주주 수가 200명 이상일 것 |
| 감사인인 감사의견 | 최근 3사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 감사의견이 적정일 것 |
| 자본잠식 | 상장예비심사청구일 현재 자본금의 100분의5를 초과하는 자본잠식이 없을 것 (다만 영업인가 후 3년이 경과된 리츠는 제외) |
| 경영성과 | 인가 또는 등록 후 3년이 경과된 리츠의 경우(최근 사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 함) 최근 사업연도의 매출액이 300억원 이상일 것 및 이익액 25억원 또는 자기자본이익률 100분의 5 이상일 것 - 예외1) 개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 경우 100억원(위탁, CR리츠의 경우는 70억원)* - 예외2) 개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하더라도, 뉴스 테이 연계형의 경우 200억원 |
| 자산의 구성 | 상장신청일 현재 부동산의 비중이 100분의 70이상(부동산투자회사법 제25조제2항의 자산 및 동법 시행령 제27조제1항의 금액은 총자산의 100분의 20까지 부동산으로 간주함) |
| 주식양도의 제한 | 주식양도의 제한이 없을 것 |
| 소송 등의 계류 | 회사경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 소송 등의 분쟁사건이 없을 것 |

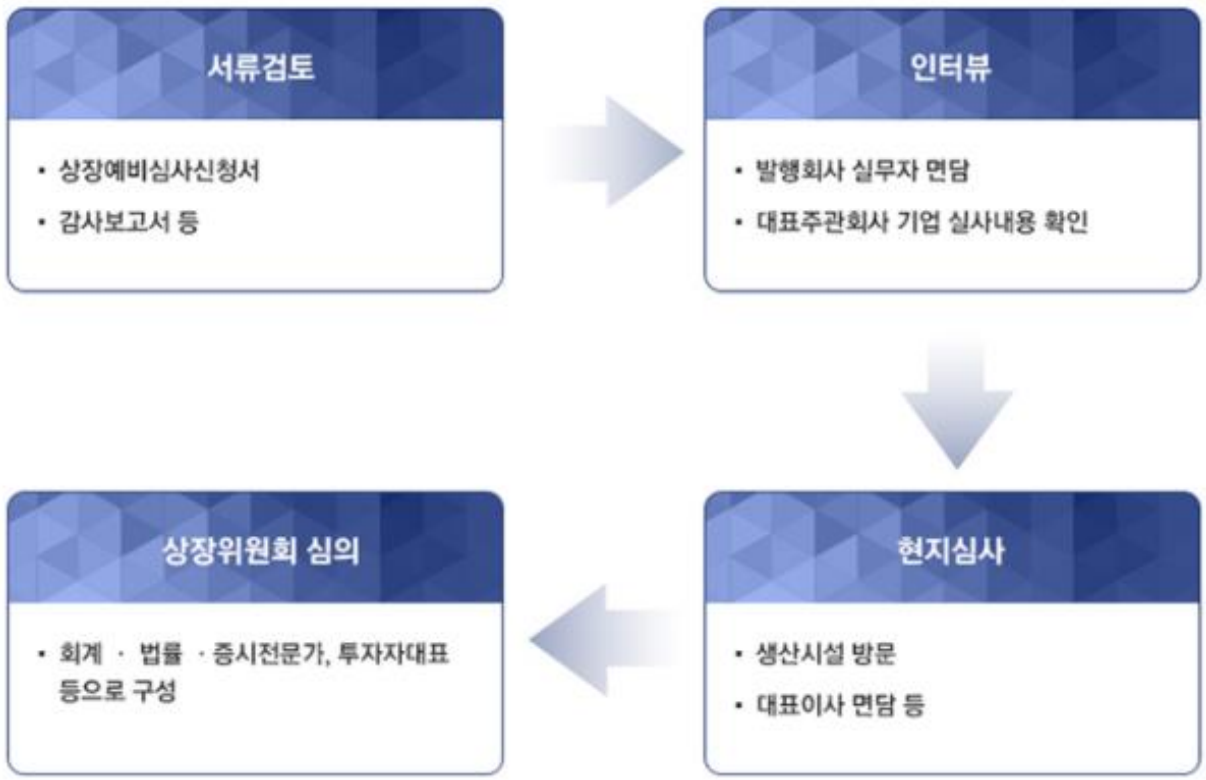
- 상장 준비기간은 회사마다 다를 수 있으며, 국내 기업의 경우 상장예비심사신청 이후 신규상장까지는 약 4개월의 기간이 소요됨.



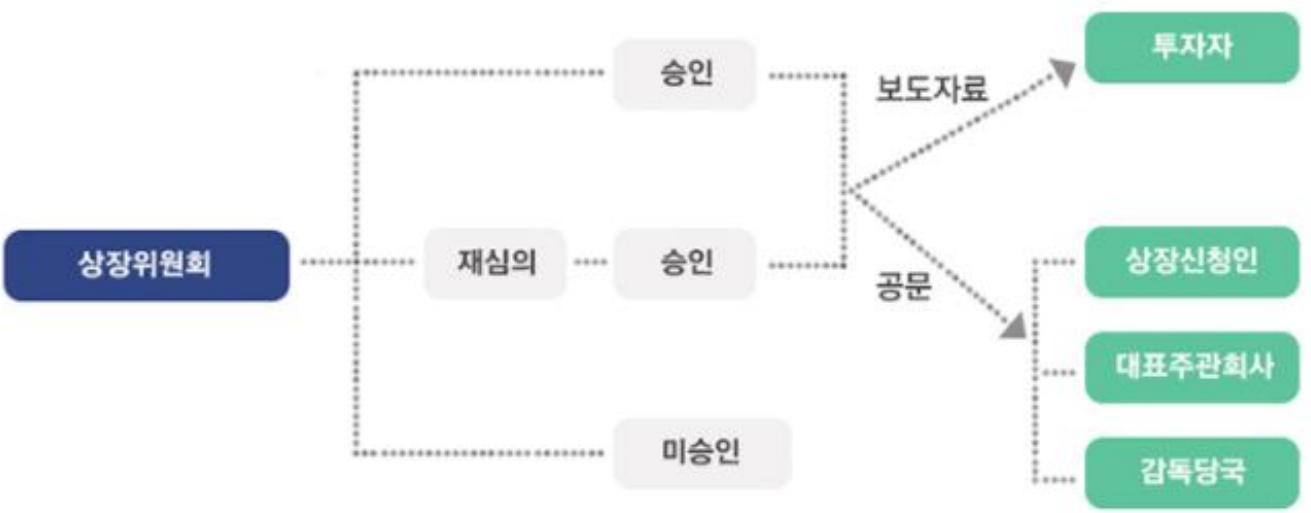
[신규상장 절차]



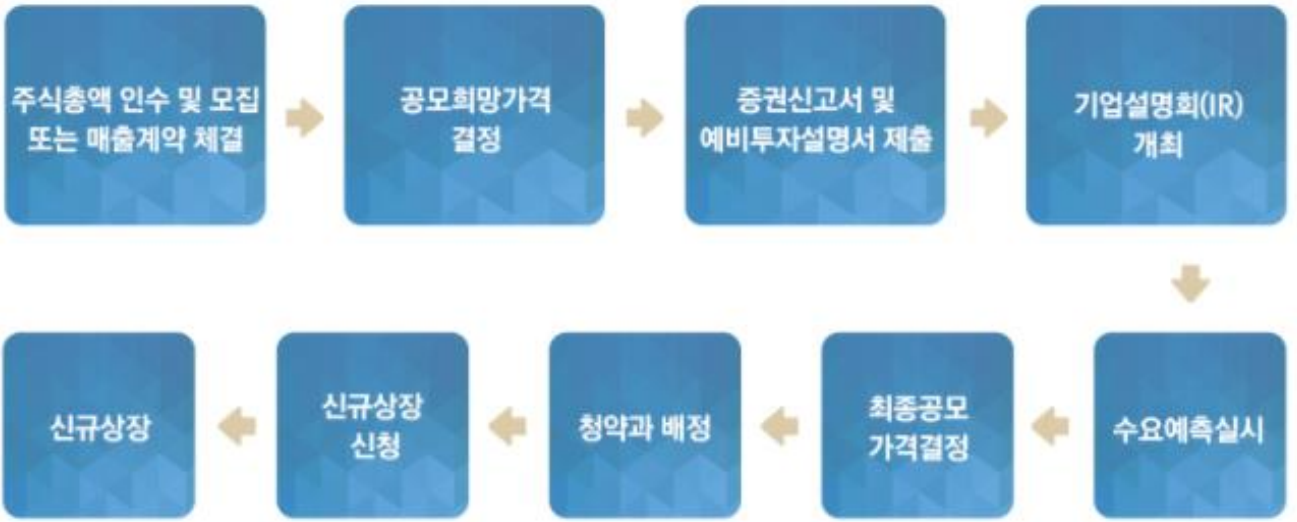
[상장예비심사의 절차]



[상장예비심사 결과 조치 PROCESS]



[공모절차]



| 일정 | 진행절차 | 주요내용 | 담당 | 대상 |
|---------|---------------------|---|-----------------|---------------|
| 사전준비 | 감사인 지정 | 금융감독원에 감사인 지정 신청 | 금감원 | 상장신청인 |
| | 외부 감사 | 최근 사업연도 재무제표에 대한 감사 | 감사인 | 상장신청인 |
| | 대표주관계약 체결 | 상장예비심사 준비기간을 고려하여 체결 | 상장신청인 | 대표주관사 |
| | 이사회개최 | 상장계획 확정 및 우리사주 조합 결성 등 | 상장신청인 | 이사회 |
| | 주주총회 개최 | 제무제표 승인과 정관변경 등 | 상장신청인 | 주주총회 |
| | 명의개서대행계약 및 통일규격증권발행 | 명의개서대행기관이 통일규격증권발행업무 대행 | 상장신청인 | 명의개서 대행기관 |
| | 상장예비심사 신청계획 통보 | 신청예정기한에 따른 통보기한 준수 | 대표주관사 | 거래소 |
| | 회계감리실시 | 최근사업연도 감사보고서에 대한 회계감리 실시 | 금감원 한공회 | 회계법인 상장신청인 |
| | 주식 보호예수 | 최대주주 및 특수관계인의 보유주식 보호예수 | 상장신청인 | 예탁원 |
| | 우리사주조합 결성 | 조합총회 및 이사회 개최 후 지주관리위탁계약 | 우리사주조합 | 증권금융 |
| D | 상장예비심사 예비신청 | 상장예비심사신청서 및 첨부서류 제출 | 상장신청인 | 거래소 |
| D+1~60 | 상장예비심사 | 상장적격성 심사 | 거래소 | - |
| | 상장예비심사 심의 | 상장위원회의 상장적격성 심의 | 거래소 | - |
| | 상장예비심사 결과통보 | 상장예비심사신청서 제출일로부터 45일(영업일기준) 이내에 금융위와 상장신청인에게 통보 | 거래소 | 상장신청인, 금융위 |
| D+61 | 주식출액인수 및 모집매출계약 체결 | 주식공모, 청약, 배정에 관한 사항 등 | 상장신청인 | 대표주관사 |
| D+62 | 공모희망가격 결정 | 증권신고서, 예비투자설명서, 수요예측 등에 제시할 공모희망가격 결정 | 상장신청인/ 대표주관사 | - |
| D+65 | 증권신고서 및 예비투자설명서 제출 | 증권신고서 효력 발행 후 청약 가능 | 상장신청인 | 금융위 |
| D+81 | 증권신고서 효력 발생 | 증권신고서 수리일로부터 15일 경과 | 금융위 | 상장신청인 |
| | 투자설명서 비치, 교부 | 투자자에게 공람 및 교부 | 상장신청인/ 대표주관사 | 금융위, 거래소 |
| D+82~88 | 기업설명회(IR) 개최 | 수요예측전 투자자 대상 설명회 개최 (약 1주일) | 상장신청인 | 투자자 |
| D+88 | 수요예측공고 | 수요예측에 관한 사항 공고 | 대표주관사 | 신문사 |
| D+89,90 | 수요예측실시 | 기관투자자 수요예측, 공모가격 결정 및 배정준비(2일) | 대표주관사 | 기관투자자 |
| D+92 | 공모가격 최종결정 | 수요예측결과를 참고하여 대표주관사와 발행사가 협의하여 결정 | 대표주관사 | 기관투자자/ 증권사 |
| D+92 | 공모가 확정신고서/투자설명서 제출 | 정정내용을 첨부하여 청약 3일전 제출 | 대표주관사, 상장신청인 | 금융위 |
| D+94 | 청약공고 | 청약에 관한 사항 신문공고 | 대표주관사 | 신문사 |
| D+94,95 | 청약 | 대표주관회사 및 인수단에서 청약접수 (2일간) | 인수단 | 투자자 |
| D+98 | 배정결과 공고 | 배정결과 및 환불내역 공고(인터넷) | 대표주관사, 인수단 | - |
| | 환불 및 추가납입 | 배정결과에 따라 환불 및 추가납입 | 인수단 | 청약자 |
| | 주금납입 | 신주모집금액의 주금납입 | 대표주관사 | 납입은행 |
| | 신규상장신청 | 주금납입일까지 상장신청서 및 첨부서류 제출 | 상장신청인 | 거래소 |
| D+99 | 일괄예탁통지 | 한국예탁결제원 및 명의개서대리인에 일괄예탁통지 | 대표주관사 | 명의개서대리인 |
| | 증자등기 | 자본금 증가에 관한 사항 등기 (납입일 다음날 등기) | 상장신청인 | 관할등기소 |
| | 증권발행실적보고 | 금융위에 발행실적보고 | 상장신청인 | 금융위 |
| D+102 | 신규상장 승인 통보 및 공시 | 신규상장 신청 후 상장 승인 여부 통지 | 거래소 | 상장신청인 |
| D+105 | 매매거래 개시 | 상장승인일로부터 3영업일 이내에서 결정 | 상장신청인 | 거래소 |