

의결권 대리행사 권유 참고서류

금융위원회 / 한국거래소 귀중

2021년 8월 3일

권 유 자: 성 명: (주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사
주 소: 서울특별시 종로구 종로33, 타워1, 12층
전화번호: 02-6355-8932

작 성 자: 성 명: 안 중 혁
부서 및 직위: 미래에셋자산운용(주) REITs운용본부 매니저
전화번호: 02-6355-8932

<의결권 대리행사 권유 요약>

1. 의결권 대리행사 권유에 관한 사항			
가. 권유자	(주)미래에셋맵스제1호 위탁관리부동산투자회사	나. 회사와의 관계	본인
다. 주총 소집공고일	2021년 08월 03일	라. 주주총회일	2021년 08월 18일
마. 권유 시작일	2021년 08월 08일	바. 권유업무 위탁 여부	미위탁
2. 의결권 대리행사 권유의 취지			
가. 권유취지	제2기 정기주주총회의 원활한 진행과 의결 정족수 확보		
나. 전자위임장 여부	전자위임장 가능	(관리기관)	한국예탁결제원
(인터넷 주소)	인터넷 : http://evote.ksd.or.kr 모바일 : http://evote.ksd.or.kr/m		
다. 전자/서면투표 여부	둘다 가능	(전자투표 관리기관)	한국예탁결제원
(전자투표 인터넷 주소)	인터넷 : http://evote.ksd.or.kr 모바일 : http://evote.ksd.or.kr/m		
3. 주주총회 목적사항			
<input type="checkbox"/> 기타주주총회의목적사항			
<input type="checkbox"/> 재무제표의승인			
<input type="checkbox"/> 이사의보수한도승인			
<input type="checkbox"/> 감사의보수한도승인			

I. 의결권 대리행사 권유에 관한 사항

1. 권유자에 관한 사항

성명 (회사명)	주식의 종류	소유주식수	소유비율	회사와의 관계	비고
(주)미래에셋 맵스제1호위 탁관리부동산 투자회사	0	0	0	본인	-

- 권유자의 특별관계자에 관한 사항

성명 (회사명)	권유자와의 관계	주식의 종류	소유주식수	소유 비율	회사와의 관계	비고
국민은행(미래 에셋자산운용)	최대주주	보통주	2,529,414	12.58	최대주주	-
계		-	2,529,414	12.58	-	-

2. 권유자의 대리인에 관한 사항

가. 주주총회 의결권행사 대리인 (의결권 수임인)

성명 (회사명)	주식의 종류	소유 주식수	회사와의 관계	권유자와의 관계	비고
안중혁 (미래에셋자산운용 주식회사)	0	0	자산관리회사 직원	-	-
최효산 (신한아이타스(주))	0	0	사무수탁회사 직원	-	-

나. 의결권 대리행사 권유업무 대리인

성명 (회사명)	구분	주식의 종류	주식 소유수	회사와의 관계	권유자와의 관계	비고
해당없음	개인	-	-	해당없음	-	-

3. 권유기간 및 피권유자의 범위

가. 권유기간

주주총회 소집공고일	권유 시작일	권유 종료일	주주총회일
2021년 08월 03일	2021년 08월 08일	2021년 08월 17일	2021년 08월 18일

나. 피권유자의 범위

제2기 정기주주총회를 위한 주주명부 기준일(2021년 05월 31일) 현재 주주명부에 기재되어 있는 전체 주주

II. 의결권 대리행사 권유의 취지

1. 의결권 대리행사의 권유를 하는 취지

제2기 정기주주총회의 원활한 진행과 의결 정족수 확보

2. 의결권의 위임에 관한 사항

가. 전자적 방법으로 의결권을 위임하는 방법 (전자위임장)

전자위임장 수여 가능 여부	전자위임장 가능
전자위임장 수여기간	2021년 8월 8일 09시 ~ 2021년 8월 17일 17시
전자위임장 관리기관	한국예탁결제원
전자위임장 수여 인터넷 홈페이지 주소	인터넷 : http://evote.ksd.or.kr 모바일 : http://evote.ksd.or.kr/m
기타 추가 안내사항 등	기간 중 24시간 이용 가능

나. 서면 위임장으로 의결권을 위임하는 방법

□ 권유자 등이 위임장 용지를 교부하는 방법

피권유자에게 직접 교부	X
우편 또는 모사전송(FAX)	X
인터넷 홈페이지 등에 위임장 용지를 게시	O
전자우편으로 위임장 용지 송부	X
주주총회 소집 통지와 함께 송부 (발행인에 한함)	X

- 위임장용지 교부 인터넷 홈페이지

홈페이지 명칭	인터넷 주소	비고
미래에셋맵스리츠	https://www.maps1reit.miraeasset.com/	-

□ 피권유자가 위임장을 수여하는 방법

우편접수

※업무상 연락처 및 담당자 : (성명) 최효산

(부서 및 직위) 신한아이타스 대체투자사업부 과장

(연락처) 02-2180-0699

다. 기타 의결권 위임의 방법

해당사항 없음

3. 주주총회에서 의결권의 직접 행사에 관한 사항

가. 주주총회 일시 및 장소

일 시	2021년 8월 18일 오전 10시
장 소	서울특별시 중구 세종대로 149 광화문빌딩 20층 HJ 비즈니스센터 세미나룸 A

나. 전자/서면투표 여부

□ 전자투표에 관한 사항

전자투표 가능 여부	전자투표 가능
전자투표 기간	2021년 8월 08일 09시 ~ 2021년 8월 17일 17시 (기간 중 24시간 이용가능)
전자투표 관리기관	한국예탁결제원
인터넷 홈페이지 주소	인터넷 주소 : https://evote.ksd.or.kr 모바일 주소 : https://evote.ksd.or.kr/m
기타 추가 안내사항 등	-

□ 서면투표에 관한 사항

서면투표 가능 여부	서면투표 가능
서면투표 기간	서면의결권 수취일부터 주주총회 전일까지(우편도착기준)
서면투표 방법	<p>1) 주주총회 부의 안건의 세부내용은 금융감독원 전자공시시스템(http://dart.fss.or.kr) 및 당사 홈페이지(https://www.maps1reit.miraeasset.com/)를 참조하시기 바랍니다.</p> <p>2) 의결권표시 방법 : 보내드린 의결권 행사양식의 ‘의사표시’란에 주주님의 의사에 따라 찬, 반의 여부를 표시하여 주십시오.</p> <p>3) 실질주주의 성명란은 기명날인(사인도 가능)을 하셔야 합니다.</p> <p>4) 주주님께서 의사표시하신 서면의결권행사 통지서(법인인 경우 법인인감증명서 포함)를 동봉한 반송용 봉투에 넣어 주주총회 개최일 전 2021년 08월 17일(화요일)까지 도착할 수 있도록 송부하여주시기 바랍니다.</p> <p>▷ 송부처 : 서울시 영등포구 여의대로 70 신한금융투자타워 20층 신한아이타스(주) 대체투자사업부 최효산 (우: 07325)</p> <p>5) 도착한 서면에 의한 의결권 행사는 모두 집계하여 주주총회 당일 직접 참석한 주주님의 의결권 및 전자투표 의결권과 합산되어 주주총회 의안의 표결에 반영됩니다.</p>
기타 추가 안내사항 등	-

다. 기타 주주총회에서의 의결권 행사와 관련한 사항

☐ 코로나바이러스(COVID-19) 관련 주주총회 운영 안내

주주들께서는 가급적 총회장 방문을 자제하여 주시기를 권고드리며, 의결권행사를 원하시는 주주들께서는 전자투표제도 및 의결권대리행사권유제도를 통한 위임장이나, 서면의결권행사통지서 활용 등 간접적인 방법을 통해 의결권행사를 부탁드립니다. 의결권대리행사권유제도와 관련된 사항은 금융감독원 전자공시시스템 또는 회사 홈페이지를 참조하시기 바랍니다.

III. 주주총회 목적사항별 기재사항

□ 기타 주주총회의 목적사항

제1호 의안. 자본준비금 감액 결의의 건

□ 사유

○ 당사는 제2기 사업연도 배당재원으로 사용하기 위하여, 이를 위해 자본준비금 감액 배당을 실시하고 자 함

□ 관련 법령

○ 상법 제461조의2(준비금의 감소)

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

□ 자본준비금 감액

○ 감액가능 자본준비금(주식발행초과금)

(단위: 원)

당기말 주식발행초과금(A)	자본금 (B)	자본금의 1.5배 (C)	감액가능 주식발행초과금 (A-C)
74,573,424,797	20,100,000,000	30,150,000,000	44,423,424,797

○ 자본준비금(주식발행초과금) 감액

(단위: 원)

배당처분 예정액 (A)	이익잉여금 (B)	미실현이익주 (C)	감가상각비 초과배당액 (D)	자본준비금 감액 대상액 (A-B-C-D)
3,075,300,000	1,188,458,437	-	1,685,564,563	201,277,000

주) 미실현이익 = 지분법평가이익 - 배당금 수취액

○ 상기와 같이 당사는 자본준비금 201,277,000원을 감액하여 배당재원으로 처분하고자 함

제2호 의안. 당해연도(제3기~ 및 제4기) 사업계획 승인의 건

□ 근거

부동산투자회사법 제12조 (주주총회의 결의사항)

① 다음 각 호의 사항은 주주총회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 제4호, 제4호의2 및 제5호의 사항에 대한 결의에 관하여는 「상법」 제434조를 준용한다

1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정

정관 제26조 (주주총회의 결의사항)

① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 결의한다

1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정

□ 당해연도(제3기 및 제 4기) 사업계획(안)

1. 주요가정

구 분	내 용	비 고
영업수익	임대료 인상을 반영	매년 2.0%인상
영업비용	[부동산 관리비용] PM수수료 : 연간41백만원 보험료 : 연간 34백만원	매년 2.0%인상
	[리츠 관리비용] 운용수수료 : 매입금액의 0.163%/년 자산보관보수 : 22백만/년 일반사무관리보수 : 95백만원/년 위탁판매수수료 : 20백만원/년	상승률 없음
영업외수익	여유자금 운영이자율 1.0%가정	정기예금 이자율 수준
영업외비용	[이자비용] 선순위 이자율 : 2.40%(5년고정)	선취수수료 1.5%별도

※ 아래의 사업계획(안)은 제반 가정을 바탕으로 이루어진 것으로 당해 회사의 실제 운영에 따라 그 결과가 달라질 수 있으며, 미래기간에 대한 추정은 다양한 제반 요소들의 변동에 따라 중대한 영향을 받을 수 있으므로 본 사업계획(안) 상의 추정치가 장래의 실적치와

중대하게 달라질 수 있음을 고려해야함

2. 사업계획(안)

(단위 : 백만원)

구 분	제3기 (~ 2021.11.30)	제4기 (~ 2022.05.31)
영업수익	5,841	5,896
영업비용	2,878	2,174
영업이익	2,963	3,722
영업외수익	23	23
영업외비용	2,502	2,510
당기순이익	484	1,235

3. 예상 배당률

(단위 : 백만원)

구 분	제3기 (~ 2021.11.30)	제4기 (~ 2022.05.31)
당기순이익	484	1,235
자본잉여금 전입액	262	265
감가상각비 초과배당	1,692	1,692
배당금액	2,438	3,192
배당률※	4.84%	6.37%

※ 상기 추정 배당률은 연환산 기준이며 경제상황 및 주요 가정치의 변동에 따라 달라질 수 있음

□ 재무제표의 승인

제3호 의안: 제2기 재무제표 승인의 건

□ 당해 사업연도의 재무상태표, 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표, 이익잉여금처분계산서

재 무 상 태 표

제 2(당) 기 : 2021년 05월 31일 현재

제 1(전) 기 : 2020년 11월 30일 현재

(단위: 원)

과목	제2(당)기말	제1(전)기말
자산		
유동자산	6,248,045,626	5,641,489,462
현금및현금성자산	6,221,202,302	5,619,638,342
기타유동금융자산	1,537,624	1,668,093
기타유동자산	24,681,750	18,793,037
당기법인세자산	623,950	1,389,990
비유동자산	289,481,359,241	291,166,923,804
투자부동산	289,481,359,241	291,166,923,804
자산 총계	295,729,404,867	296,808,413,266
부채		
유동부채	2,155,285,196	1,948,825,294
기타유동금융부채	996,220,439	737,040,005
기타유동부채	1,159,064,757	1,211,785,289
비유동부채	197,712,236,437	197,532,963,175
장기차입금	148,908,609,660	148,651,309,588
임대보증금	35,498,750,606	35,076,883,112
기타비유동부채	13,304,876,171	13,804,770,475
부채 총계	199,867,521,633	199,481,788,469
자본		
자본금	20,100,000,000	20,100,000,000
자본잉여금	74,573,424,797	78,001,983,333
이익잉여금(결손금)	1,188,458,437	(775,358,536)
자본 총계	95,861,883,234	97,326,624,797
자본과 부채 총계	295,729,404,867	296,808,413,266

포 괄 손 익 계 산 서

제 2(당) 기 : 2020년 12월 01일부터 2021년 05월 31일까지

제 1(전) 기 : 2019년 12월 12일(회사 설립일)부터 2020년 11월 30일까지

(단위: 원)

과목	제2(당)기	제1(전)기
영업수익	5,785,608,716	7,868,321,503
영업비용	(2,115,452,342)	(3,399,999,565)
영업이익	3,670,156,374	4,468,321,938
금융수익	3,921,276	10,694,282
금융비용	(2,486,203,183)	(5,254,374,756)
기타수익	583,970	-
법인세비용차감전순손익	1,188,458,437	(775,358,536)
법인세비용	-	-
보고기간순손익	1,188,458,437	(775,358,536)
기타포괄손익	-	-
보고기간총포괄손익	1,188,458,437	(775,358,536)
주당순손익		
기본 및 희석주당순손익	59	(81)

자 본 변 동 표

제 2(당) 기 : 2020년 12월 01일부터 2021년 05월 31일까지

제 1(전) 기 : 2019년 12월 12일(회사 설립일)부터 2020년 11월 30일까지

(단위: 원)

과목	자본금	자본잉여금	결손금	합계
2019.12.12(전기초)	-	-	-	-
총포괄손익				
당기순손익	-	-	(775,358,536)	(775,358,536)

과목	자본금	자본잉여금	결손금	합계
소유주와의 거래				
보통주의 발행	20,400,000,000	78,001,983,333	-	98,401,983,333
유상감자	(300,000,000)	-	-	(300,000,000)
2020.11.30(전기말)	20,100,000,000	78,001,983,333	(775,358,536)	97,326,624,797
2020.12.01(당기초)	20,100,000,000	78,001,983,333	(775,358,536)	97,326,624,797
총포괄손익				
당기순손익	-	-	1,188,458,437	1,188,458,437
소유주와의 거래				
자본준비금의 감소	-	(3,428,558,536)	3,428,558,536	-
배당금의 지급	-	-	(2,653,200,000)	(2,653,200,000)
2021.05.31(당기말)	20,100,000,000	74,573,424,797	1,188,458,437	95,861,883,234

이익잉여금처분계산서

제 2(당) 기 : 2020년 12월 01일부터 2021년 05월 31일까지

제 1(전) 기 : 2019년 12월 12일(회사 설립일)부터 2020년 11월 30일까지

(단위: 원)

구분	당기		전기	
	(처분예정일 : 2021년 8월 18일)		(처분확정일 : 2021년 2월 25일)	
미처리결손금		1,188,458,437		(775,358,536)
당기순손익	1,188,458,437		(775,358,536)	
이익잉여금 이입액		201,277,000		3,428,558,536
주식발행초과금 감소	201,277,000		3,428,558,536	
이익잉여금 처분액		3,075,300,000		2,653,200,000
보통주 현금배당	3,075,300,000		2,653,200,000	
차기이월미처리결손금(*)		(1,685,564,563)		-

(*) 회사는 관련 법령에 따라 당기 감가상각비를 한도로 상법상 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

현금흐름표

제 2(당) 기 : 2020년 12월 01일부터 2021년 05월 31일까지

제 1(전) 기 : 2019년 12월 12일(회사 설립일)부터 2020년 11월 30일까지

(단위 : 원)

과목	제2(당)기	제1(전)기
영업활동으로 인한 현금흐름	3,254,763,960	3,134,991,803
영업으로부터 창출된 현금흐름	5,044,367,368	6,219,548,218
법인세비용차감전순손익	1,188,458,437	(775,358,536)
조정사항	4,167,846,470	7,577,539,100
감가상각비	1,685,564,563	2,333,858,626
이자비용	2,486,203,183	5,254,374,756
이자수익	(3,921,276)	(10,694,282)
영업활동 관련 자산부채의 변동	(311,937,539)	(582,632,346)
선급비용의 증가	(5,888,713)	(18,793,037)
부가세예수금의 증가	(52,720,532)	209,250,009
미지급비용의 증가	246,566,010	67,010,990
예수금의 증가	-	(150,685,636)
선수수익의 증가	(499,894,304)	(689,414,672)
이자의 지급	(1,794,421,193)	(3,092,192,614)
이자의 수취	4,051,745	9,026,189
법인세의 납부	766,040	(1,389,990)
투자활동으로 인한 현금흐름	-	(243,350,096,794)
투자부동산의 취득	-	(243,350,096,794)
재무활동으로 인한 현금흐름	(2,653,200,000)	245,834,743,333
단기차입금의 증가	-	86,132,640,000
장기차입금의 증가	-	148,300,120,000
단기차입금의 감소	-	(86,700,000,000)
유상증자	-	98,401,983,333
유상감자	-	(300,000,000)
배당금의 지급	(2,653,200,000)	-
현금및현금성자산의 순증가	601,563,960	5,619,638,342
기초 현금및현금성자산	5,619,638,342	-

과목	제2(당)기	제1(전)기
현금및현금성자산의 환율변동효과	-	-
당기말 현금및현금성자산	6,221,202,302	5,619,638,342

□ 이사의 보수한도 승인

제4호 의안. 제3기 이사보수 승인의 건

□ 근거

정관 제26조 (주주총회의 결의사항)

① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 결의한다

5. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항

□ 주요 내용 (제2기와 동일)

1. 보수

- 대표이사 : 매월 60만원
- 기타비상무이사 : 지급하지 아니함

2. 퇴직금 : 지급하지 아니함

□ 기타

- 취임일 및 보수 승인일이 속하는 해당월은 보수를 1개월분을 지급하며, 퇴임일이 속하는 해당월에는 보수가 없는 것으로 함
- 대표이사 및 이사에게는 보수 이외의 별도 퇴직위로금을 지급하지 아니함.

□ 감사의 보수한도 승인

제5호 의안. 제3기 감사보수 승인의 건

□ 근 거

정관 제26조 (주주총회의 결의사항)

① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 결의한다

5. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항

□ 주요 내용 (제2기와 동일)

1. 보 수 : 매월 50만원
2. 퇴직금 : 지급하지 아니함

□ 기타

- 취임일 및 보수 승인일이 속하는 해당월은 보수를 1개월분을 지급하며, 퇴임일이 속하는 해당월에는 보수가 없는 것으로 함
- 감사에게는 보수 이외의 별도 퇴직위로금을 지급하지 아니함.