

주주총회소집공고

2023년 08월 29일

회 사 명 : (주)미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 신현준

본 점 소 재 지 : 서울특별시 종로구 종로 33, Tower1 12층 (청진동, 그랑서울)

(전 화) 02-6355-8908

(홈페이지)<https://www.globalreit.miraeasset.com/>

작 성 책 임 자 : (직 책) 본부장 (성 명) 박준태

(전 화) 02-6355-8932

주주총회 소집공고

(2023년 제1차 임시주주총회)

주주님의 건승과 댁내의 평안을 기원합니다.

당사 정관 제20조의 규정에 의거 2023년 제1차 임시주주총회를 아래와 같이 소집하오니 참석하여 주시기 바랍니다.

1. 일시 : 2023년 09월 13일(수요일) 오전 10시 00분

2. 장소 : 서울특별시 중구 세종대로 149 광화문빌딩 20층
HJ비즈니스센터 세미나실A

3. 회의 목적사항

(부의안건)

제1호 의안 : 5기 차입계획 승인의 건

4. 주주총회 소집통지 및 공고사항

주주총회 소집통지 및 공고사항을 당사의 본점, 한국예탁결제원에 비치하오니 참조하시기 바랍니다.

5. 주주총회 참석시 준비물

직접행사 : 주주총회 참석장, 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권 중 1개 지참)

대리행사 :

가. 개인주주 : 주주총회 참석장, 위임장(주주와 대리인의 인적사항 기재, 인감날인, 인감증명서), 대리인의 신분증

나. 법인주주 : 위임장, 법인인감증명서, 사업자등록증, 대리인의 신분증

* 주차공간이 협소하므로 대중 교통을 이용해 주시기 바랍니다.

6. 전자투표 및 전자위임장권유에 관한 사항

당사는 「상법」 제368조의4에 따른 전자투표제도와 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제160조제5호에 따른 전자위임장권유제도를 활용하기로 결의하였고, 이 두 제도의 관리업무를 한국예탁결제원에 위탁하였습니다.

주주님들께서는 아래에서 정한 방법에 따라 주주총회에 참석하지 아니하고 전자투표방식으로 의결권을 행사하시거나, 전자위임장을 수여하실 수 있습니다.

가. 전자투표 · 전자위임장권유관리시스템

- 인터넷 주소 : 「<http://evote.ksd.or.kr>」
- 모바일 주소 : 「<http://evote.ksd.or.kr/m>」

나. 전자투표 행사 · 전자위임장 수여기간 : 2023년 09월 03일 09시 ~ 2023년 09월 12일 17시 (기간 중 24시간 이용 가능)

다. 인증서를 이용하여 시스템에서 주주 본인 확인 후 의안별 전자투표 행사 또는 전자 위임장 수여

- 주주확인용 인증서의 종류 : 코스콤 증권거래용 인증서, 금융결제원 개인용도제한용 인증서 등

라. 수정동의안 처리

- 주주총회에서 상정된 의안에 관하여 수정동의가 제출되는 경우 기권으로 처리

7. 기타

- 본 주주총회 안건별 세부내용은 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>) 및 당사 홈페이지(<http://www.globalreit.miraeasset.com/>)를 참조하시기 바랍니다.
- 임시주주총회 소집과 관련하여 일시, 장소 등 세부 변경사항 발생시 승인권한을 대표 이사에게 위임하며, 변경 결정 즉시 정정공시를 제출할 예정입니다.
- 의결권행사가 필요하신 주주님께서서는 전자투표와 의결권 대리행사 제도를 적극 활용하여 주시기 바랍니다.

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사
대표이사 신 현 준

I. 사외이사 등의 활동내역과 보수에 관한 사항

1. 사외이사 등의 활동내역

가. 이사회 출석률 및 이사회 의안에 대한 찬반여부

회차	개최일자	의안내용	사외이사 등의 성명			
			A (출석률: %)	B (출석률: %)	C (출석률: %)	D (출석률: %)
			찬 반 여 부			
-	-	-	-	-	-	-

해당사항 없음.

나. 이사회내 위원회에서의 사외이사 등의 활동내역

위원회명	구성원	활 동 내 역		
		개최일자	의안내용	가결여부
-	-	-	-	-

해당사항 없음.

2. 사외이사 등의 보수현황

(단위 : 원)

구 분	인원수	주총승인금액	지급총액	1인당 평균 지급액	비 고
-	-	-	-	-	-

해당사항 없음.

II. 최대주주등과의 거래내역에 관한 사항

1. 단일 거래규모가 일정규모이상인 거래

(단위 : 천원)

거래종류	거래상대방 (회사와의 관계)	거래기간	거래금액	*비율(%)
-	-	-	-	-

2. 해당 사업연도중에 특정인과 해당 거래를 포함한 거래총액이 일정규모이상인 거래

(단위 : 천원)

거래상대방 (회사와의 관계)	거래종류	거래기간	거래금액	*비율(%)
(주)미래에셋글로벌 제1호위탁관리부동 산투자회사 (종속기업)	배당수익	2022.10.01~ 2023.03.31	4,221,732	81.65
미래에셋맵스미국전 문투자형사모부동산 투자신탁17-1호 (관계기업)	배당수익	2022.10.01~ 2023.03.31	949,078	18.35

* 상기 금액은 2023.03.31(전기) 기준으로 작성되었습니다.

* 매출액(5,170,810,515원) 대비 비율

III. 경영참고사항

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

1) 부동산투자회사(리츠) 산업의 특성

부동산투자회사(이하 “ 리츠 ”)는 부동산 투자회사법에 따라 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산, 부동산 관련 증권등에 투자, 운용하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 부동산 간접투자기구인 주식회사입니다. 리츠는 1960년 미국에서 최초 도입되었으며, 한국에는 1997년 외환위기 이후 기업들의 보유 부동산 유동화를 통한 기업구조조정을 촉진하기 위해 2001년 처음 도입되었습니다. 이후 리츠의 투자물건이 기업 구조조정 부동산에서 점차 일반 부동산으로 변화하였습니다. 다만 기관투자자 중심의 투자를 벗어나지 못하여 일반국민이 리츠를 통하여 부동산에 투자할 수 있는 기회는 제한적이었습니다. 2018년을 기점으로 당사를 포함한 공모상장 리츠가 본격적으로 출시 되기 시작하여 일반 국민의 리츠투자 기회가 계속 확대될 것으로 기대하고 있습니다. 2002년 리츠의 총 자산규모는 5,584억원으로 시작하여 2023년 6월말 기준 총 355개의 리츠가 설립되었고 총 자산규모는 91.99조원이며, 이 중 상장리츠는 23개, 총 자산규모 15.41조원 수준입니다.

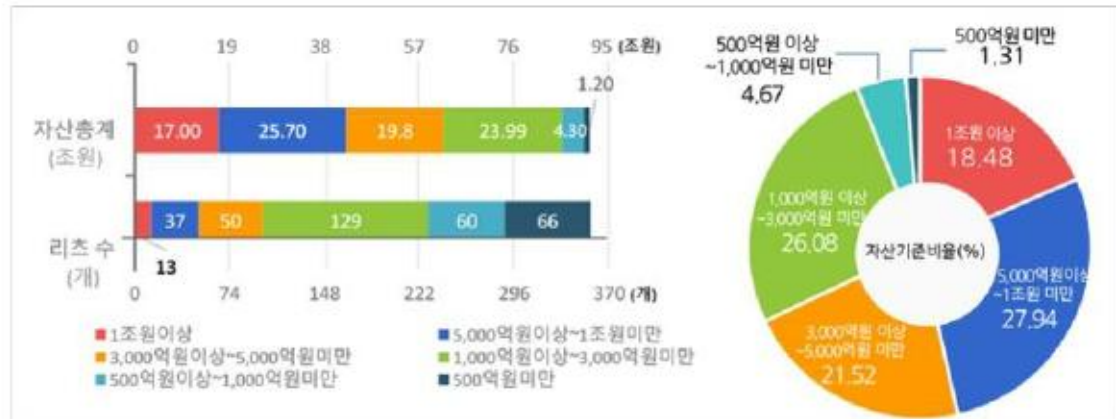
2) 리츠 산업의 성장성

지난 5년간(2017년말 12월~2023년 6월) 리츠 총자산 규모는 약 57.79원이 증가하였고, 리츠수는 162개가 증가하였으며, 주로 임대주택에 투자하는 리츠가 성장을 이끌어 왔습니다. 확정기여(DC)형 및 개인형퇴직연금제도(IRP)의 적립금의 상장리츠 투자 허용, 대체투자 수요의 확대 및 정부의 리츠 활성화 대책과 맞물려 리츠 시장의 성장은 지속 될 것으로 예상됩니다.

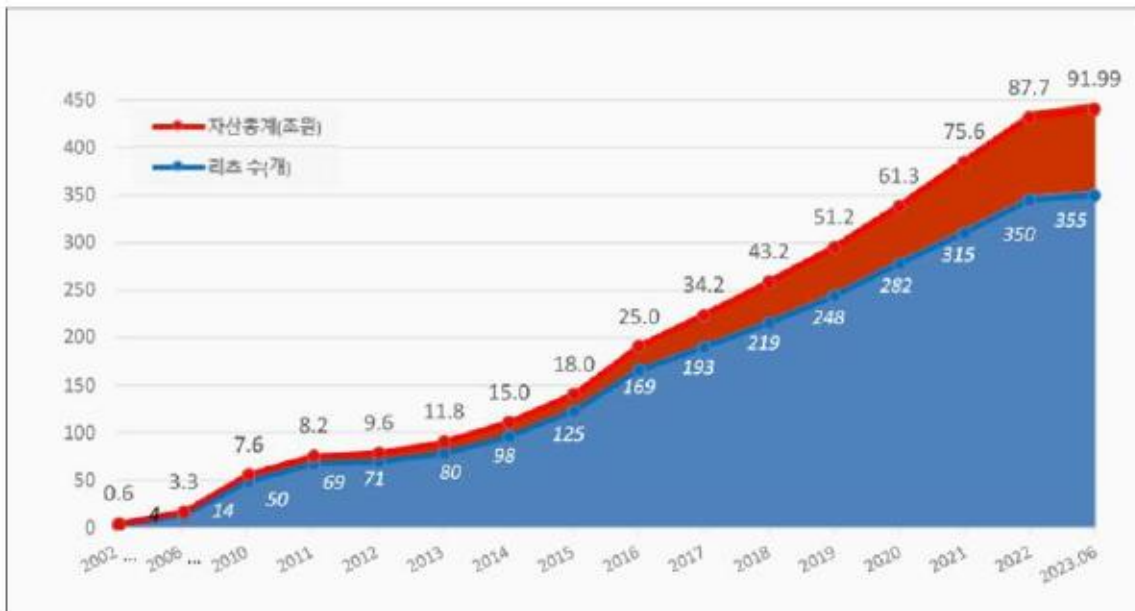
리츠 규모별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2023-06-30]

구분	리츠 수(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
1조원 이상	13	17.00	18.48%
5,000억원이상~1조원 미만	37	25.70	27.94%
3,000억원이상~5,000억원미만	50	19.80	21.52%
1,000억원이상~3,000억원미만	129	23.99	26.08%
500억원이상~1,000억원미만	60	4.30	4.67%
500억원미만	66	1.20	1.31%
계	355	91.99	100.0%



리츠 규모별 리츠 수 및 자산총계_230630



* 자료출처 : 리츠정보시스템(2023년 6월말 기준 통계자료)

3) 관련 법령 또는 정부의 규제 현황

당사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리 부동산 투자회사이며, 국토교통부의 관리 감독하에 운영되고 있습니다. 2018년 7월 26자로 부동산투자회사법 개정안 통과로 부동산투자회사법 개정안 공모의무 면제를 위한 기관투자 비중이 30%에서 50%로 상향되었으며, 2018년 9월 7일자로 퇴직연금감독규정 개정안이 시행되어 확정급여(DB)형 퇴직연금에 한하여 공모상장리츠에 투자할 수 있게 되었습니다. 그리고 2019년 12월 18일자로 근로자퇴직급여보장법 시행규칙 개정안이 시행되어 확정기여형(DC) 및 개인형퇴직연금(IRP)이 간접(퇴직연금상품)방식으로 공모상장리츠에 투자가 가능하게 되었습니다. 유가증권 상장규정 개정으로 비개발 위탁관리리츠의 상장 절차가 간소화되고 리츠 보유 자산에 대한 간주부동산 인정한도가 폐지된 바, 향후 상장 리츠 시장이 보다 확대될 것으로 전망됩니다.

나. 회사의 현황

(1) 영업개황 및 사업부문의 구분

(가) 영업개황

당사는 2021년 05월 21일 설립되어 2021년 09월 15일 부동산투자회사법에 따라 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 받은 부동산투자회사로서, 동법에 의거하여 그 자산을 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의투자·운용과 관련된 업무(이에 부수하는 업무를 포함함) 및 기타 부동산투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 할 수 없습니다.

당사의 매출은 당사의 자회사 (주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사 및 수익증권(미래에셋맵스미국17-1호)로부터 수취하는 배당금수익으로 이외 발생하는 매출은 없습니다.

(나) 공시대상 사업부문의 구분

당사는 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 목적의 법인입니다.

(2) 시장점유율

전체 유효시장규모를 파악하기 어려움에 따라 정확한 시장점유율의 산정이 어렵습니다.

(3) 시장의 특성

전술한 '가. 업계의 현황' 참고

(4) 사업의 내용 및 전망

당사는 2021년 09월 부동산투자회사법에 따라 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 받은 부동산투자회사로서, 2021년 12월 유가증권시장 최초 상장하였으며 투자자산의 현황은 다음과 같습니다.



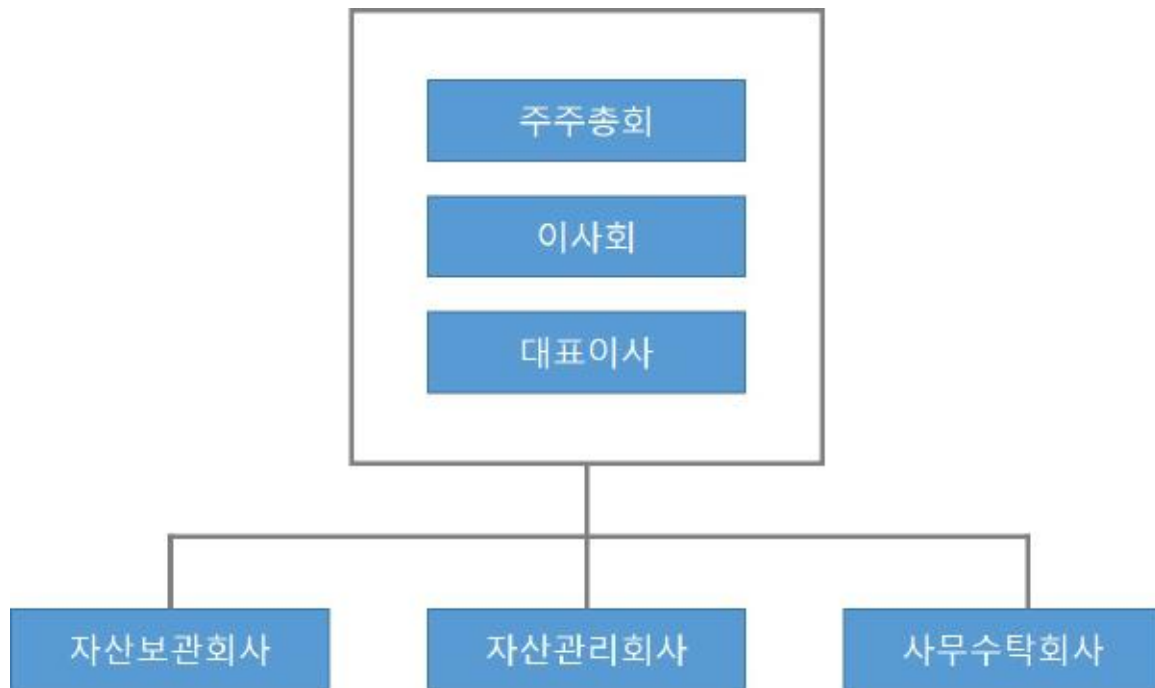
글로벌리츠 투자구조

※ 상기 구조도는 실제 투자구조를 이해가 쉽도록 도식화한 것으로 실제로는 현지 SPC 다수를 통해 현지 부동산을 보유하는 구조임.

자산	임대면적		임대율	임대 형태 주1)	준공	임대 만기	
	(Sq.ft)	(평)				기본	연장 옵션
FedEx Indianapolis	955,844	26,862	100%	Triple Net	2020년 10월	2035년 9월 (15년)	2065년 9월 (10년 * 3회)
FedEx Tampa	236,967	6,660	100%	Triple Net	2017년 2월	2032년 01월 (15년)	2042년 2월 (5년 * 2회)
Amazon Houston	856,605	24,073	100%	Triple Net	2017년 7월	2032년 7월 (15년)	2052년 7월 (5년 * 4회)

주1) Triple Net: 부동산세, 관리비 및 보험료를 임차인이 부담하는 임대형태

(5) 조직도



조직도

2. 주주총회 목적사항별 기재사항

□ 기타 주주총회의 목적사항

가. 의안 제목

: 제1호 의안: 제5기 차입계획 승인의 건

나. 의안의 내용

□ 근거

부동산투자회사법 제12조 (주주총회의 결의사항)

① 다음 각 호의 사항은 주주총회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 제4호, 제4호의2및 제5호의 사항에 대한 결의에 관하여는 「상법」 제434조를 준용한다.

2. 해당연도의 차입계획 및 사채발행계획

부동산투자회사법 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.
- ② 제1항에 따른 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만, 「상법」 제434조의 결의 방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.

부동산투자회사법 시행령 제33조 (외부 차입)

법 제29조제1항에 따라 부동산투자회사가 사채를 발행하는 경우에는 금융기관 등으로부터 차입해야 한다. 다만, 부동산투자회사의 정관이나 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 특별결의로 달리 정하는 경우에는 그에 따라 차입할 수 있다.

정관 제26조 (주주총회의 결의사항)

- ① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 결의한다.
2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의한다.

정관 제46조 (차입 및 사채의 발행)

- ① 회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산의 투자·운용 하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행 사채를 상환하기 위하여 부투법에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.
- ② 회사가 제1항에 따라 자금을 차입하는 경우 부투법 시행령 제33조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 금융기관 등으로부터 차입하여야 한다. 다만, 아래 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로부터 자금을 차입하거나 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 특별결의로 달리 정하는 경우에는 그에 따라 차입할 수 있다.
 1. 「농업협동조합법」에 따른 농업협동조합중앙회
 2. 「수산업협동조합법」수산업협동조합중앙회
 3. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합중앙회
- ③ 제1, 2항에 따른 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다

만, 「상법」 제434조의 결의방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.

□ 주요 내용

1) 차입(예정)금액 : 총합 [400]억원 내외

2) 주요 차입(예정) 조건

- 만기 : 18개월(1년 6개월)

- 차입 구분 : 담보대출

- 금리 : 시중금리에 준함

- 차입 금융기관 : 제안된 금융기관 중 제안 기관의 신용도와 당사의 사업계획 및 목적에 부합 여부를

포괄적으로 평가하여 선정, 기타 세부사항은 이사회에 위임

IV. 사업보고서 및 감사보고서 첨부

가. 제출 개요

제출(예정)일	사업보고서 등 통지 등 방식
-	-

※ 임시주주총회는 해당사항 없습니다.

나. 사업보고서 및 감사보고서 첨부

※ 임시주주총회는 해당사항 없습니다.

※ 참고사항

코로나바이러스 감염증-19(COVID-19)의 감염 및 전파 예방을 위하여 총회장 입장 전 '열화상 카메라' 또는 '디지털 온도계' 등의 측정 결과에 따라 발열로 의심되는 경우 출입이 제한될 수 있으며, 입장 시 반드시 마스크를 착용하여야 합니다.