

투 자 보 고 서

2022.12.01 부터 2023.02.28 까지

(제 6 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2023.04.14

회 사 명 : 주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 정상구



본점소재지 : 서울특별시 종로33, 타워1,12층(청진동, 그랑서울)

(전화번호) 02-3774-2209

(홈페이지) <https://investments.miraeasset.com>

작성책임자 : (회사) 미래에셋자산운용(주) (직책) 선임 매니저

(전화번호) 02-6335-8932 성명 안중혁

(인)

공시책임자 : (회사) 미래에셋자산운용(주) (직책) 본부장

(전화번호) 02-6335-8932 성명 박준태

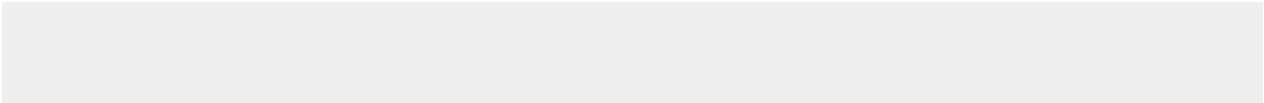
(인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2019.12.12
3) 소재지	서울특별시 종로33, 타워1,12층(청진동, 그랑서울)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.02.28 (단위: 원)
자산총계	291,030,622,187
부채총계	203,095,413,481
자본총계	87,935,208,706
자본금	20,100,000,000
5) 자산관리회사	미래에셋자산운용(주)
6) 사무수탁회사	신한아이타스
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권 주식회사
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 해산사유 ① 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 (2) 신용평가결과 해당사항 없음



2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2019.12.12 : 발기인총회
- 2019.12.12 : 회사설립(자본금 3억원)
- 2020.01.06 : 일반사무위탁계약 체결 (신한아이타스(주))
- 2020.01.06 : 자산보관위탁계약 체결 ((주)국민은행)
- 2020.01.06 : 자산관리위탁계약 체결 (미래에셋자산운용(주))
- 2020.02.25 : 국토교통부 영업인가
- 2020.03.24 : 1차 유상증자(출자금 285억, 자본금 57억)
투자 부동산매입(광고 센트럴푸르지오시티 상업시설)
- 2020.04.28 : 유상감자(자본금 3억)
- 2020.07.18 : 2차 유상증자(공모 보통주 720억)
- 2020.07.24 : 상장 예비심사 완료
- 2020.08.05 : 한국거래소 유가증권시장 상장 완료
- 2022.05.02 : 자산보관위탁계약 체결(엔에이치투자증권 주식회사)
자산보관위탁계약 해지((주)국민은행)

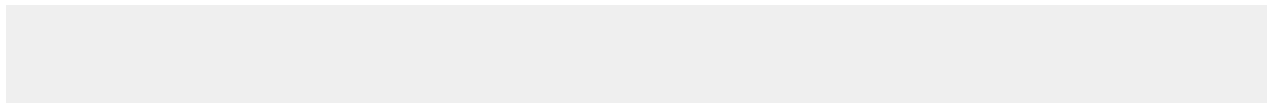
나) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	정상구	1973.08.06	- 2021.04~현재 젠스타메이트 본부장 '-2009.05~2021.03 메이트플러 스 PM 팀장	해당없음
기타비상무 이사	이준구	1960.05.27	-2018.4~현재 (주)신한알파워택 관리부동산투자회사 대표이사 '-2004.5~현재 법무사 이준구 사무소(법무사)	해당없음
기타비상무 이사	나은경	1974.04.15	-2016.5~현재 법무사이준구사 무소(법무사)	해당없음
감사	이윤실	1975.12.02	-2019.9~현재 상지회계법인(상 무) -2017.12~2019.9 태하세무회 계(대표) -2016.12~2017.11 정동회계법 인(회계사) -2016.1~2016.11 회계법인 청 (회계사) 2007.11~2015.12 퍼시픽투자 운용(주) 투자운용팀(부장)	해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2023.02.28 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	5,700,000	5,000	1,000	
기명	보통주	14,400,000	5,000	1,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행조건 등을 기재)

정관 제 10 조 (주식의 종류와 내용)
회사가 발행할 주식은 모두 기명식 보통주식으로 한다.

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2019.12. 12	설립자본	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.03. 24	증자	보통주	5,700,000	5,000	1,000	5,700,000,000	6,000,000,000	1900.00%
2020.04. 28	감자	보통주	-300,000	1,000	1,000	-300,000,000	5,700,000,000	-5.00%
2020.07. 20	증자	보통주	14,400,000	5,000	1,000	14,400,000,000	20,100,000,000	252.63%

3) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.02.28 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
주식회사 국민 은행 (미 라에셋운 송)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관		보통주	3,136,04 9	14,303	0	3,150,35 2	장내 및 시간 외 매수
							(15.60%)	(0.07%)	(0.00%)	(15.67%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

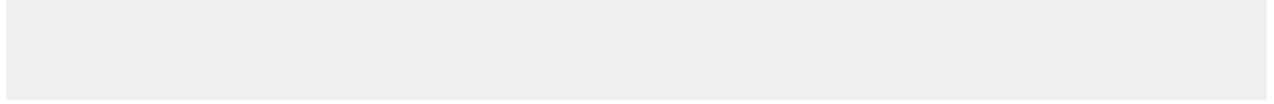
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

주1) 주주명부 폐쇄가 불가하여 2022년 11월 30일 기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성하였으며, 실제 주식 소유현황과 차이가 발생할 수 있습니다.

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.02.28 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.02.28 현재】

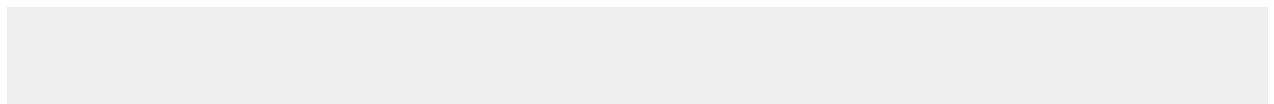
구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	0.02%	3,150,352	15.67%	
주요주주	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -개인	4,936	93.80%	8,423,877	41.91%	발행주식 총수 의 1% 이상 보유 주주 포 함
소액주주 -법인	325	6.18%	8,525,771	42.42%	발행주식 총수 의 1% 이상 보유 주주 포 함
합계	5,262	100.00%	20,100,000	100.00%	

주1) 주주명부 폐쇄가 불가하여 2022년 11월 30일 기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성하였으며, 실제 주식 소유현황과 차이가 발생할 수 있습니다.

4) 주가변동사항

월별	23년 2월	23년 1월	22년 12월	비고
최고가(일자)	3,880(23.02.08)	3,855(23.01.25)	3,535(22.12.14)	
최저가(일자)	3,670(23.02.20)	3,495(23.01.04)	3,465(22.12.27)	
월간 거래량	382,052	605,722	439,373	
일평균 거래량	19,103	30,286	20,923	

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재



5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주총회의 결의, 제50조 제6항 또는 제53조 제3항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제12조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이와 같이 결정된 배당은 이사회의 결의로 배당을 실시할 수 있다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 1,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 5기	제 4기	제 3기	제 2기
당기순이익		633,285,547	1,318,817,047	583,611,374	1,188,458,437
상법상 배당가능이익		-4,432,669,487	-2,061,573,423	-1,101,953,189	1,188,458,437
당기감가상각비 등		6,760,780,941	5,065,955,034	3,380,390,470	1,685,564,563
이익배당한도		2,328,111,454	3,004,381,611	2,278,437,281	2,874,023,000
배당금	보통주	2,713,500,000	3,015,000,000	2,432,100,000	3,075,300,000
	종류주				
주당 배당금	보통주	135	150	121	153
	종류주				
배당수익율		2.88%	3.19%	2.57%	3.19%

연환산배당율	5.74%	6.41%	5.13%	6.40%
--------	-------	-------	-------	-------

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

제5기 정기주주총회에서 자본준비금 385,388,546원을 감액하여 배당재원으로 처분하였습니다.
 (타 사업연도 또한 이익배당한도액과 배당금액의 차이만큼 자본준비금을 감액하여 배당재원으로 처분하였습니다.)

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

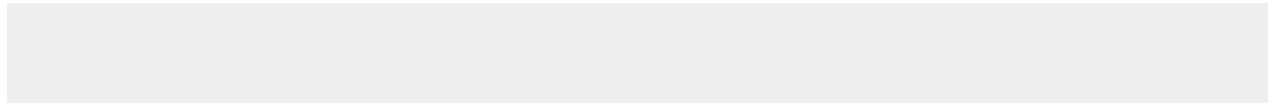
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	284,406	97.95	283,573	97.44	97.44
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	5,922	2.04	7,412	2.55	2.55
기타 자산	18	0.01	46	0.02	0.02
총계	290,346	100.00	291,031	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함



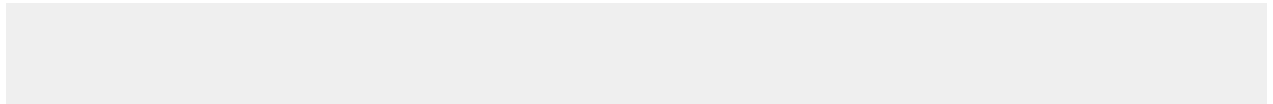
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	광고센터 럴푸르지 오시티 상업시 설	리테일	경기도 수원시 영통 구 도청로10(이의동 1338번지)	2020.03 .24	2020.03 .24	장기차입금 : 1,510억원 임대보증금 : 500억원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

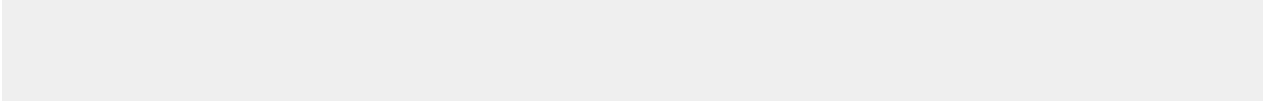
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

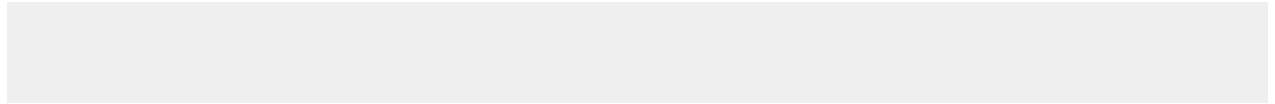
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	광교센트럴 오피스 상업시 설	138,003	155,498					9,298		284,203



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	광고센터럴푸르지오시티 상업시설	86,190.59	86,190.59	100.00%	1



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

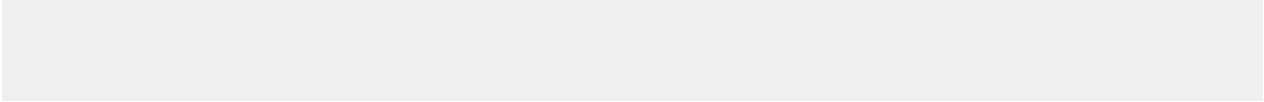
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

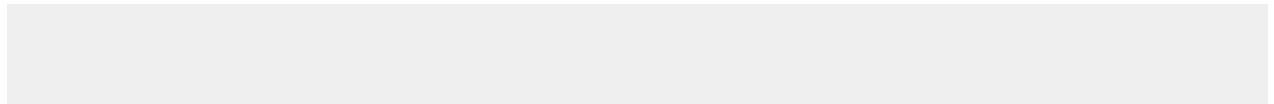
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
정기예금	수협은행	0.05	0	3,000	
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	5,922	4,412	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수수익	38	38	
	선급보험료	6	6	
	선납세금	1	1	



II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
정기예금	수협은행	0.05	0	3,000
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	5,922	4,412

4. 기타 자산 변경내역

1) 미수수익/ 35,297,517원 증가
2) 선급보험료/ 7,819,320원 감소
3) 선납세금/ 473,780원 증가

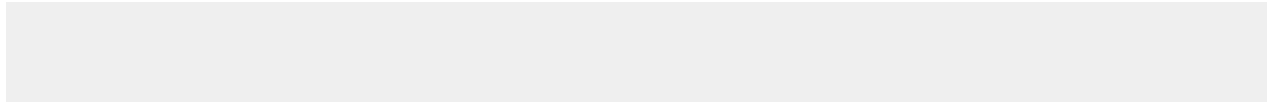
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	3,000,869,118	98.74%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	38,374,122	1.26%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		1	0.00%	
총 수 익		3,039,243,241	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

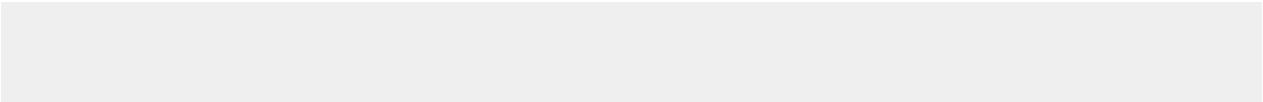


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

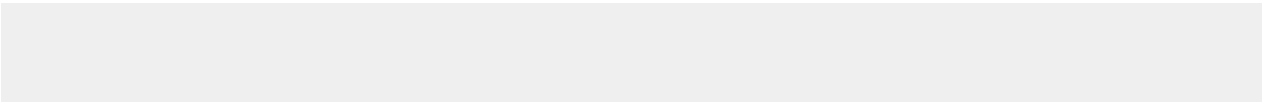
1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	광고센터얼푸르지오시 티 상업시설	3,000,869,118	100.00%	



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

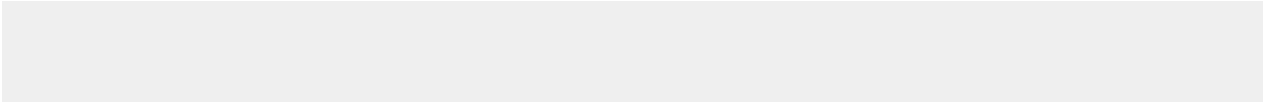
부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

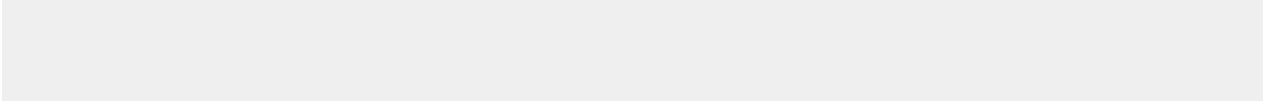
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

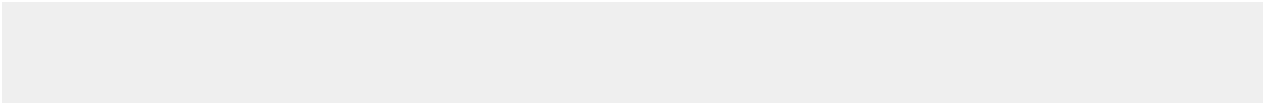
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
정기예금	수협은행	0.05	0	36,246,575	
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	3,277,906	2,127,547	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

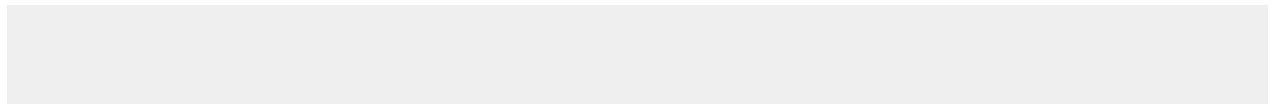


Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	833,520,938	36.79%	
	기타비용	167,493,379	7.39%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		1,264,717,420	55.82%	이자비용, 일반 사무수탁수수료
총비용		2,265,731,737	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

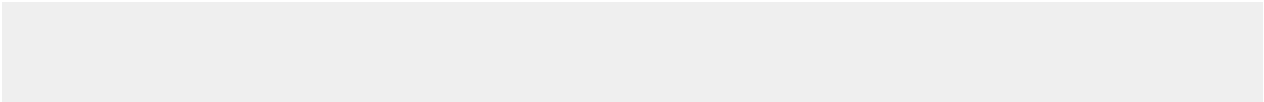


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	광고센터, 트러블푸르지 오시티 상업시설	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	3,300,000	3,300,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	112,040,110	112,040,110			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	10,766,413	10,766,413			
자산보관수수료	4,945,055	4,945,055			
일반사무 위탁수수료	23,489,011				23,489,011
기타지급수수료	11,211,523	11,211,523			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비	833,520,938	833,520,938			
무형자산 감가상각비					
세금과공과	17,410,958	17,410,958			
광고선전비					
보험료	7,819,320	7,819,320			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	미래에셋자산운용(주)	- 매입수수료는 각 대상자산별로 매입금액의 0.70%를 지급. - 매입수수료는 위탁자가 각 대상자산을 취득한 날로부터 이후 자산관리자가 청구한 날로부터 14일 영업일 이내에 지급.	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 매 사업연도별 운용수수료는, 매 사업연도마다 위탁자의 해당 사업연도 말 현재 위탁자가 보유한 총 대상자산의 매입금액 합계액의 0.0815%를 지급	112,040,110
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		- 매각되는 각 대상자산 별로 처분가액의 0.50%에서 대상자산 매각업무와 관련한 법무사비용, 중개수수료, 각종 자문수수료 등 실비를 공제한 금액을 매각기본수수료로 자산관리자에게 지급	
	성과보수(매각)		- 매각성과수수료는 자산관리자의 대상자산 매각업무에 대한 대가로서 매각되는 각 대상자산 별로 매각차익의 10%를 지급. - 매각성과수수료는 매각차익이 발생하는 경우에만 지급하고 매각성과수수료가 0원 이하인 경우 없는 것으로 함. - 위탁자는 매각성과수수료를 처분일로부터 7일 이내에 자산관리자에게 지급.	
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스(주)	상장전 : 2,000만원 (VAT 별도) 상장후 : 4,750만원 (VAT 별도)	23,489,011
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권 주식회사	결산기별 1,000만원 (VAT 별도)	4,945,055
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수	젠스타메이트	계약기간 개시일로부터 매 1년이 경과할 때마다 직전 연도 자산관리수수료를 기준으로 2%를 한도로 하여 ① 통계청(KOSIS 국가통계포털)이 발표한 인상 시점 직전 2개년도의 각 연도별 소비자물가지수(총지수) 상승률(단위:%)의 산술평균과 ② 1% 중에서 더 높은 비율로 적용하여 인상하기로 한다.	10,766,413
합 계				151,240,589

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 6기 1분기	제 5기 2분기	제 5기 1분기	제 4 기 2분기
당해회사수익률	3.33	1.35	0.19	2.82

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4-1$

2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2-1$

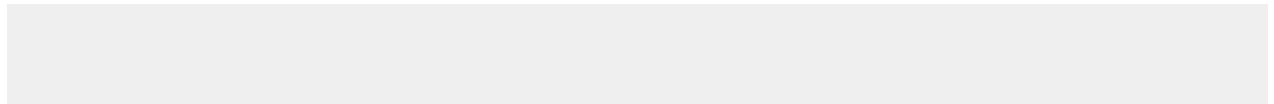
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

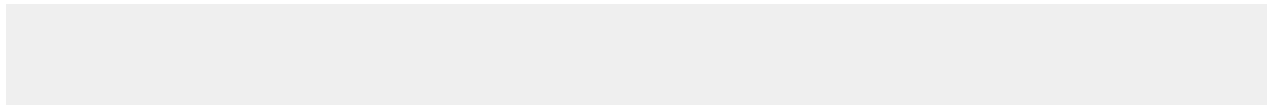
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기 제 6 기 1 분기 기준일 2023.02.28 현재
전기 제 5 기 기말 기준일 2022.11.30 현재

회사명: 주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

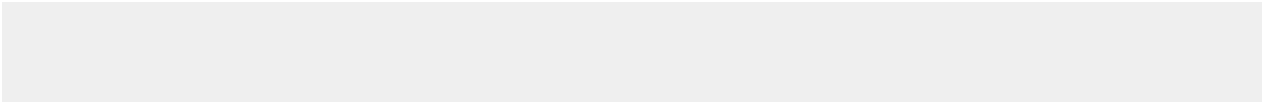
과목	제 6 (당)기 1 분기		제 5 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		7,458,000,262		5,939,754,274
1) 현금및현금성자산	7,412,431,293		5,922,137,282	
5) 미수수익	37,987,292		2,689,775	
9) 선급비용	6,099,647		13,918,967	
11) 선급법인세	1,482,030		1,008,250	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		283,572,621,925		284,406,142,863
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	283,572,621,925		284,406,142,863	
토지	138,002,817,675		138,002,817,675	
건물	155,497,964,755		155,497,964,755	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-9,928,160,505		-9,094,639,567	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		291,030,622,187		290,345,897,137
1. 유동부채		4,698,676,295		2,174,401,637
5) 선수수익	1,002,535,280		1,002,535,280	
6) 미지급금	4,400,000			
7) 미지급비용	783,402,586		965,334,171	
9) 부가세예수금	194,838,429		206,532,186	
11) 미지급배당금	2,713,500,000			
2. 비유동부채		198,396,737,186		198,296,298,298
3) 장기차입금	149,826,162,843		149,696,727,440	
5) 비유동보증금	37,018,074,908		36,799,870,943	
9) 기타비유동부채	11,552,499,435		11,799,699,915	
부 채 총 계		203,095,413,481		200,470,699,935
1. 자본금		20,100,000,000		20,100,000,000
1) 보통주자본금	20,100,000,000		20,100,000,000	
2. 자본잉여금		73,822,478,143		74,207,866,689
1) 주식발행초과금	73,822,478,143		74,207,866,689	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-5,987,269,437		-4,432,669,487
자 본 총 계		87,935,208,706		89,875,197,202
부 채 및 자 본 총 계		291,030,622,187		290,345,897,137

II. 손익계산서

당기 제 6기 1 분기 시작일 2022.12.01 종료일 2023.02.28
 전기 제 5기 1 분기 시작일 2022.06.01 종료일 2022.08.31

회사명: 주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 6 (당)기		제 5 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	3,000,869,118	3,000,869,118	2,950,408,175	2,950,408,175
2) 임대료수익	3,000,869,118	3,000,869,118	2,950,408,175	2,950,408,175
II. 영업비용	1,024,503,328	1,024,503,328	790,798,952	790,798,952
2) 급여	3,300,000	3,300,000	3,300,000	3,300,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	112,040,110	112,040,110	113,904,044	113,904,044
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	10,766,413	10,766,413	10,101,000	10,101,000
8) 자산보관수수료	4,945,055	4,945,055	5,027,322	5,027,322
9) 일반사무위탁수수료	23,489,011	23,489,011	23,879,781	23,879,781
10) 기타지급수수료	11,211,523	11,211,523	31,131,096	31,131,096
12) 투자부동산감가상각비	833,520,938	833,520,938		
14) 세금과공과	17,410,958	17,410,958	595,363,316	595,363,316
16) 보험료	7,819,320	7,819,320	8,092,393	8,092,393
III. 영업이익	1,976,365,790	1,976,365,790	2,159,609,223	2,159,609,223
IV. 영업외수익	38,374,123	38,374,123	4,629,672	4,629,672
1) 이자수익	38,374,122	38,374,122	4,629,672	4,629,672
10) 기타영업외수익	1	1		
V. 영업외비용	1,241,228,409	1,241,228,409	1,268,538,120	1,268,538,120
1) 이자비용	1,241,228,409	1,241,228,409	1,266,156,119	1,266,156,119
10) 기타영업외비용			2,382,001	2,382,001
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	773,511,504	773,511,504	895,700,775	895,700,775
VIII. 당기순이익(손실)	773,511,504	773,511,504	43,657,150	43,657,150
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	773,511,504	773,511,504	43,657,150	43,657,150
X I. 주당이익	38	38	2	2



III. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석22. 특수관계자 등 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

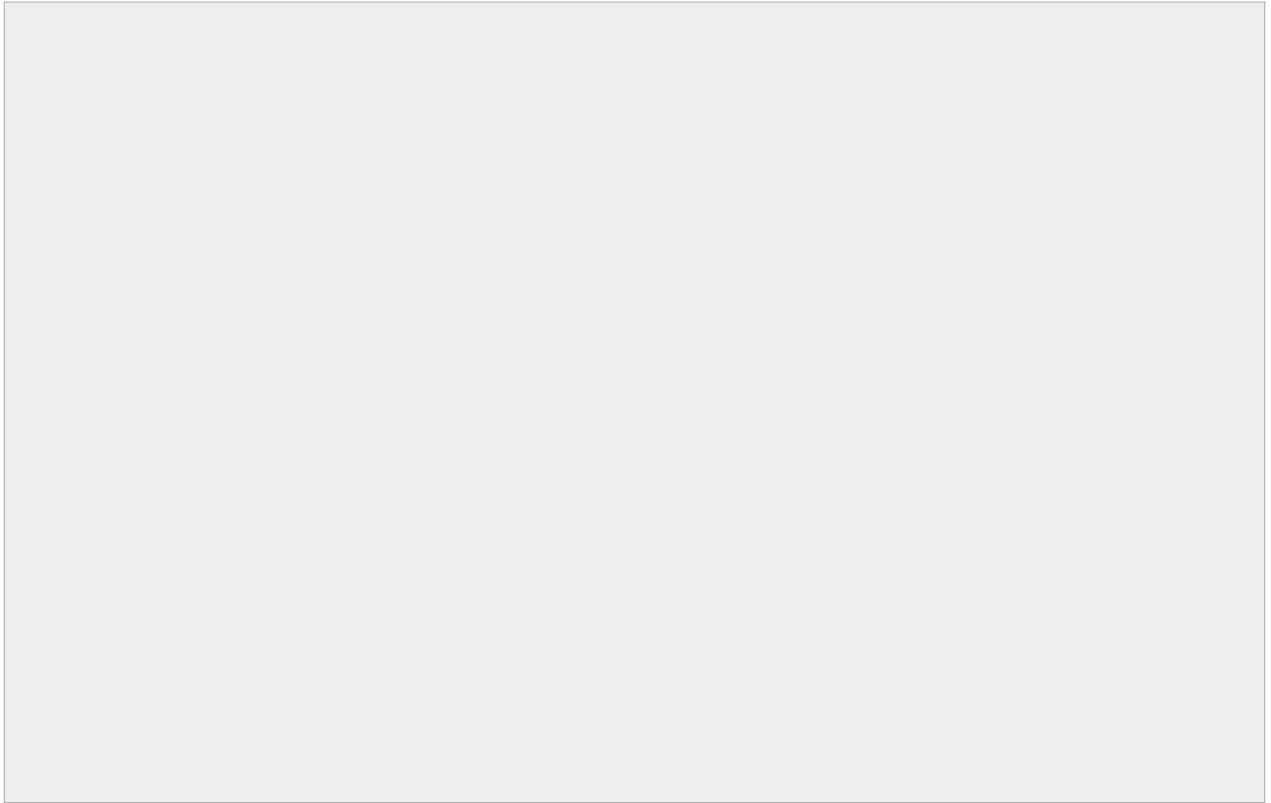
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



주석

제 6(당) 기 반기 : 2022년 12월 01일부터 2023년 02월 28일까지

제 5(전) 기 : 2022년 06월 01일부터 2022년 11월 30일까지

주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 12월 12일 설립되었으며, 2020년 2월 25일 대한민국 국토교통부로부터 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울특별시 종로구 종로 33, 타워1, 12층(천진동, 그랑서울)이며, 2020년 8월 5일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

회사의 통상적인 사업연도는 6개월 단위로 하여 매년 12월 1일에 개시하여 다음 해 5월 31일에 종료하고, 6월 1일에 개시하여 11월 30일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 2020년 11월 30일까지로 하며, 최종 사업연도는 회사의 해산일에 종료합니다.

2. 중요한 회계정책

다음은 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책입니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용됩니다.

2.1 재무제표 작성 기준

회사의 반기재무제표는 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었으며, 연차재무제표에서 요구되는 정보에 비하여 적은 정보를 포함하고 있습니다. 동 반기재무제표에 대한 이해를 위해서는 한국채택국제회계기준에 따라 작성된 2022년 5월 31일자로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표를 함께 이용하여야 합니다.

반기재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에서 설명하는 기준서나 해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는 2022년 5월 31일로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

재무제표는 역사적 원가에 기초하여 작성하였습니다.

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성 시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 필요한 부분이나 중요한 가정 및 추정이 필요한 부분은 주석 3에서 설명하고 있습니다.

2.2 회사가 적용한 제·개정 기준서 및 해석서

회사는 2022년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 주요 제·개정 기준서를 신규로 적용하였습니다.

1) 기업회계기준서 제1103호 '사업결합'(개정): '개념체계'에 대한 참조

개정사항은 사업결합 시 인식할 자산과 부채는 개정된 재무보고를 위한 개념체계의 자산과 부채의 정의를 참조하도록 하되, 기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 및 해석서 제2121호 '부담금'의 적용범위에 포함되는 부채 및 우발부채에 대해서는 해당 기준서에서 정의한 과거사건, 현재의무 및 의무발생사건 등의 기준을 적용하도록 기준서 제1103호 인식 예외를 추가하고, 취득자는 취득일에 우발자산을 인식하지 않는다는 점을 포함하고 있습니다. 동 개정사항이 재무제표에 미치는 영향은 중요하지 않습니다.

2) 기업회계기준서 제1016호 '유형자산'(개정): 의도한 방식으로 사용하기 전에 생산된 재화의 매각

개정사항은 경영진이 의도한 방식으로 유형자산을 가동될 수 있는 장소와 상태에 이르기 전에 생산된 재화(예: 시제품)의 판매에서 발생하는 매각금액과 그 재화의 원가는 유형자산의 취득원가의 차감으로 인식하지 않고 당기손익으로 인식한다는 것을 주된 내용으로 하고 있습니다. 동 개정사항이 연결재무제표에 미치는 영향은 중요하지 않습니다.

3) 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산'(개정): 손실부담계약의 계약이행원가

개정사항은 손실부담계약의 회피불가능 원가를 구성하는 계약이행원가가, 그 계약을 이행하는데 드는 증분원가와 계약을 이행하는데 직접 관련되는 그 밖의 원가 배분액으로 구성됨을 명확히 하고 있습니다. 동 개정사항이 재무제표에 미치는 영향은 중요하지 않습니다.

4) 한국채택국제회계기준 2018-2020 연차개선

한국채택국제회계기준 2018-2020연차개선은 다음과 같으며, 동 개정사항이 재무제표에 미치는 영향은 중요하지 않습니다.

제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초 채택': 최초채택기업인 종속기업

제1109호 '금융상품': 금융부채 제거 목적의 10% 테스트 관련 수수료

제1116호 '리스': 리스 인센티브

제1041호 '농림어업': 공정가치 측정

2.3 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정·공표되었으나 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도에 시행일이 도래하지 않았고 회사가 조기 적용하지 아니한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시'(개정): 유동부채와 비유동부채의 분류 및 중요한 회계정책의 공시

개정사항은 보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고

려하지 않으며 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됨을 명확히 하고 있습니다. 또한, 유의적인 회계정책이 아닌 중요한 회계정책을 공시하고, 중요하지 않은 회계정책을 공시하는 경우에는 그 정보가 중요한 회계정책 정보를 불분명하게 하지 않도록 추가 개정되었습니다. 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정사항이 재무제표에 미치는 영향이 중요하지 않을 것으로 예상하고 있습니다.

2) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정치 변경 및 오류'(개정): 회계추정치 정의

개정사항은 '회계추정의 변경'에 대한 정의를 삭제하고 '회계추정치'에 대한 정의를 추가하여, 회계정책에서 측정불확실성을 고려하여 회계추정치를 개발하도록 하는 경우 추정치 개발 시 사용한 측정기법과 투입변수는 회계추정치에 포함되어 측정기법이나 투입변수의 변경이 전기오류수정으로 인한 것이 아닌 한 회계정책의 변경이 아닌 회계추정치의 변경임을 명확히 하고 있습니다. 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정사항이 재무제표에 미치는 영향이 중요하지 않을 것으로 예상하고 있습니다.

3) 기업회계기준서 제1012호 '법인세'(개정): 이연법인세 최초 인식 예외 규정의 요건 추가

개정사항은 이연법인세의 최초 인식 예외 규정에 '거래 당시 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생기지는 않는다'는 요건을 추가하여, 단일 거래에서 자산과 부채를 최초 인식할 때 동일한 금액의 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생기는 경우에는 이연법인세 자산과 부채를 모두 인식해야 함을 명확히 하고 있습니다. 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정사항이 재무제표에 미치는 영향이 중요하지 않을 것으로 예상하고 있습니다.

4) 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'(제정): 기준서 제1104호 '보험계약' 대체 기준서 제1117호 '보험계약'은 보험계약의 인식과 측정을 다룬 종전 기준서 제1104호 '보험계약'을 대체합니다. 해당 기준서는 보험계약을 발행한 기업의 유형과 관계

없이 모든 보험계약에 포괄적이고 일반적인 모형을 제시합니다. 동 기준서는 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며, 기준서 제1109호 '금융상품'을 적용한 기업은 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정사항이 재무제표에 미치는 영향이 중요하지 않을 것으로 예상하고 있습니다.

2.4 금융자산

(1) 분류

회사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산
- 상각후원가 측정 금융자산

금융자산은 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 분류합니다.

공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 채무상품에 대한 투자는 해당 자산을 보유하는 사업모형에 따라 그 평가손익을 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 회사는 금융자산을 관리하는 사업모형을 변경하는 경우에만 채무상품을 재분류합니다.

단기매매항목이 아닌 지분상품에 대한 투자는 최초 인식시점에 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 지정되지 않은 지분상품에 대한 투자의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다.

(2) 측정

회사는 최초 인식시점에 금융자산을 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가산합니다. 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 거래원가는 당기손익으로 비용처리합니다.

내재파생상품을 포함하는 복합계약은 계약상 현금흐름이 원금과 이자로만 구성되어 있는지를 결정할 때 해당 복합계약 전체를 고려합니다.

① 채무상품

금융자산의 후속적인 측정은 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 그 금융자산을 관리하는 사업모형에 근거합니다. 회사는 채무상품을 다음의 세 범주로 분류합니다.

(가) 상각후원가

계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 자산은 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가로 측정하는 금융자산으로서 위험회피관계의 적용 대상이 아닌 금융자산의 손익은 해당 금융자산을 제거하거나 손상할 때 당기손익으로 인식합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다.

(나) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융자산은 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 손상차손(환입)과 이자수익 및 외환손익을 제외하고는, 공정가치로 측정하는 금융자산의 평가손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 금융자산을 제거할 때에는 인식한 기타포괄손익누계액을 자본에서 당기손익으로 재분류합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다. 외환손익은 '기타수익' 또는 '기타비용'으로 표시하고 손상차손은 '기타비용'으로 표시합니다.

(다) 당기손익-공정가치 측정 금융자산

상각후원가 측정이나 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 채무상품은 당기손익-공정가치로 측정됩니다. 위험회피관계가 적용되지 않는 당기손익-공정가치 측정 채무상품의 손익은 당기손익으로 인식하고 발생한 기간에 손익계산서에 '기타수익' 또는 '기타비용'으로 표시합니다.

② 지분상품

회사는 모든 지분상품에 대한 투자를 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 선택한 장기적 투자목적 또는 전략적 투자목적의 지분상품에 대해 기타포괄손익으로 인식한 금액은 해당 지분상품을 제거할 때에도 당기손익으로 재분류하지 않습니다. 이러한 지분상품에 대한 배당수익은 회사가 배당을 받을 권리가 확정된 때 '금융수익'으로 당기손익으로 인식합니다.

당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 공정가치 변동은 손익계산서에 '금융수익' 또는 '금융비용'으로 표시합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 지분상품에 대한 손상차손(환입)은 별도로 구분하여 인식하지 않습니다.

(3) 손상

회사는 미래전망정보에 근거하여 상각후원가로 측정하거나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 기대신용손실을 평가합니다. 손상 방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 단, 매출채권 및 리스채권에 대해 회사는 채권의 최초 인식시점부터 전체기간 기대신용손실을 인식하는 간편법을 적용합니다.

(4) 인식과 제거

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 매매일에 인식하거나 제거합니다. 금융자산은 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나 금융자산을 양도하고 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전한 경우에 제거됩니다.

회사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 회사가 보유하는 경우에는 이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 재무상태표에 '차입금'으로 분류하고 있습니다.

(5) 금융상품의 상계

금융자산과 부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있고, 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있을 때 상계하여 재무상태표에 순액으로 표시합니다. 법적으로 집행가능한 상계권리는 미래사건에 좌우되지 않으며, 정상적인 사업과정의 경우와 채무불이행의 경우 및 지급불능이나 파산의 경우에도 집행가능한 것을 의미합니다.

2.5 매출채권

매출채권은 유의적인 금융요소를 포함하지 않는 경우에는 무조건적인 대가의 금액으로, 유의적인 금융요소를 포함하는 경우에는 공정가치로 최초 인식합니다. 매출채권은 후속적으로 유효이자율법을 적용한 상각후원가에 손실충당금을 차감하여 측정됩니다.

2.6 투자부동산

임대수익이나 투자차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류됩니다. 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정되며, 최초 인식 후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다. 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 추정 경제적 내용연수 46년 동안 정액법으로 상각됩니다.

2.7 비금융자산의 손상

영업권이나 내용연수가 비한정인 무형자산에 대하여는 매년, 상각대상 자산에 대하여는 자산손상을 시사하는 징후가 있을 때 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액(사용가치 또는 처분부대원가를 차감한 공정가치 중 높은 금액)을 초과하는 장부금액만큼 인식되고 영업권 이외의 비금융자산에 대한 손상차손은 매 보고기간말에 환입가능성이 검토됩니다.

2.8 기타채무

기타채무는 회사가 보고기간말 전에 재화나 용역을 제공받았으나 지급되지 않은 부채입니다. 해당 채무는 무담보이며, 보통 인식 후 30일 이내에 지급됩니다. 기타채무는 지급기일이 보고기간 후 12개월 후가 아니라면 유동부채로 표시되었습니다. 해당 채무들은 최초에 공정가치로 인식되고 후속적으로 유효이자율법을 적용한 상각후원가로 측정됩니다.

2.9 금융부채

(1) 분류 및 측정

회사의 당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매목적의 금융상품입니다. 주로 단기간 내에 재매입할 목적으로 부담하는 금융부채는 단기매매금융부채로 분류됩니다. 또한, 위험회피회계의 수단으로 지정되지 않은 파생상품이나 금융상품으로부터 분리된 내재파생상품도 단기매매금융부채로 분류됩니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채, 금융보증계약, 금융자산의 양도가 제거조건을 충족하지 못하는 경우에 발생하는 금융부채를 제외한 모든 비파생금융부채는 상각후원가로 측정하는 금융부채로 분류되고 있으며, 재무상태표 상 '차입금' 및 '기타금융부채' 등으로 표시됩니다.

특정일에 의무적으로 상환해야 하는 우선주는 부채로 분류됩니다. 이러한 우선주에 대한 유효이자율법에 따른 이자비용은 다른 금융부채에서 인식한 이자비용과 함께 손익계산서 상 '금융비용'으로 인식됩니다.

(2) 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에 재무상태표에서 제거됩니다. 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채의 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

2.10 충당부채

과거사건의 결과로 현재의 법적의무나 의제의무가 존재하고, 그 의무를 이행하기 위한 자원의 유출가능성이 높으며, 당해 금액의 신뢰성 있는 추정이 가능한 경우 충당부채를 인식하고 있습니다. 충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정되며, 시간경과로 인한 충당부채의 증가는 이자비용으로 인식됩니다.

2.11 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다.

당기법인세비용은 보고기간말 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 근거하여 측정합니다. 경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있으며, 세무당국이 불확실한 법인세 처리를 수용할 가능성이 높은지 고려합니다. 회사는 법인세 측정 시 가장 가능성이 높은 금액 또는 기댓값 중 불확실성의 해소를 더 잘 예측할 것으로 예상되는 방법을 사용하여 불확실성의 영향을 반영합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다.

이연법인세자산은 차감할 일시적 차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자지분과 관련된 가산할 일시적 차이에 대해 소멸시점을 통제할 수 있고 예측가능한 미래에 일시적 차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 또한 이러한 자산으로부터 발생하는 차감할 일시적 차이에 대하여 일시적 차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고 일시적 차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우에만 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있고, 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련된 경우에 상계합니다. 당기법인세자산과 부채는 법적으로 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있고, 순액으로 결제할 의도가 있거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제하려는 의도가 있는 경우에 상계합니다.

한편, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

2.12 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

2.13 리스

회사가 리스제공자인 경우 운용리스에서 생기는 리스수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식합니다. 운용리스 체결 과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다. 각 리스된 자산은 재무상태표에서 그 특성에 기초하여 표시하였습니다.

2.14 수익인식

회사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생하는 리스료 수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다. 따라서 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

2.15 영업부문

영업부문별 정보는 대표이사에게 내부적으로 보고되는 방식에 기초하여 공시됩니다(주석 23 참조). 대표이사는 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있으며, 회사는 전략적 의사결정을 수행하는 이사회를 최고의사결정자로 보고 있습니다.

3. 중요한 회계추정 및 판단

재무제표 작성에는 미래에 대한 가정 및 추정이 요구되며 경영진은 회사의 회계정책을 적용하기 위해 판단이 요구됩니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어 집니다. 회계추정의 결과가 실제 결과와 동일한 경우는 드물 것이므로 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있습니다.

다음 회계연도에 자산 및 부채 장부금액의 조정에 영향을 미칠 수 있는 경영진 판단과 유의적 위험에 대한 추정 및 가정은 다음과 같습니다. 일부 항목에 대한 유의적인 판단 및 추정에 대한 추가적인 정보는 개별 주석에 포함되어 있습니다.

4. 재무위험관리

4.1 재무위험관리요소

회사가 노출되어 있는 재무위험 및 이러한 위험이 회사의 미래 성과에 미칠 수 있는 영향은 다음과 같습니다.

위험	노출 위험	측정	관리
신용위험	현금성자산, 기타금융자산 등	연체율 분석 신용등급	은행예치금 다원화, 신용한도
유동성위험	차입금 및 기타 부채	현금흐름 추정	차입한도 유지

회사의 위험관리는 회사의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여 회사가 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

4.1.1 신용 위험

신용위험은 계약상대방이 계약상의 의무를 불이행하여 회사에 재무적 손실을 미칠 위험을 의미합니다. 신용위험은 보유하고 있는 수취채권을 포함한 거래처에 대한 신용위험 뿐 아니라 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다. 금융기관의 경우 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다. 일반거래처의 경우 고객의 재무상태, 과거 경험 등 기타 요소들을 고려하여 신용을 평가하게 됩니다. 당반기말 현재 신용위험의 최대노출금액은 장부금액과 같으며, 그 내역은 금융자산 범주 중 상각후원가로 측정하는 금융자산에 해당하는 7,450백만원입니다.

4.1.2 유동성 위험

회사는 유동성위험을 관리하기 위하여 단기 및 중장기 자금관리계획을 수립하고 현금유출예산과 실제현금유출액을 지속적으로 분석·검토하여 금융부채와 금융자산의 만기구조를 대응시키고 있습니다.

당반기말 및 전기말 현재유동성 위험 분석내역은 다음과 같습니다. 유동성 위험 분석에서는 금융부채를 계약상 만기별로 구분하였고, 유동성 위험 분석에 포함된 금액은 계약상 할인되지 않은 현금흐름입니다(단위 : 천원).

(1) 당반기말

구분	1년 이내	1년 ~ 5년	5년 초과	합계	장부금액
미지급금	4,400	-	-	4,400	4,400
미지급비용	783,403	-	-	783,403	783,403
미지급배당금	2,713,500	-	-	2,713,500	2,713,500
임대보증금	-	-	50,000,000	50,000,000	37,018,075
장기차입금	3,618,500	154,867,980	-	158,486,480	149,826,163
합계	7,119,803	154,867,980	50,000,000	211,987,783	190,345,541

(2) 전기말

구분	1년 이내	1년 ~ 5년	5년 초과	합계	장부금액
미지급비용	965,334	-	-	965,334	965,334
임대보증금	-	-	50,000,000	50,000,000	36,799,871
장기차입금	3,619,478	155,760,591	-	159,380,069	149,696,727
합계	4,584,812	155,760,591	50,000,000	210,345,403	187,461,932

4.2 자본위험관리

회사의 자본 관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적의 자본구조를 유지하는 것입니다.

회사는 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며, 이 비율은 총부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다.

당반기말 및 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)		
구분	당반기말	전기말
부채(A)	203,095,413	200,470,700
자본(B)	87,935,209	89,875,197
부채비율(A/B)	230.96%	223.05%

5. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 당반기말 및 전기말 현재 범주별 금융자산 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

(당반기말)

(단위 : 천원)			
구분	과목	장부금액	공정가치
상각후원가 측정 금융자산	현금및현금성자산	7,412,431	(*)
	기타유동금융자산	37,987	(*)

(전기말)

(단위 : 천원)			
구분	과목	장부금액	공정가치
상각후원가 측정 금융자산	현금및현금성자산	5,922,137	(*)
	기타유동금융자산	2,690	(*)

(*) 장부금액이 공정가치에 상당히 가까운 경우 공정가치 공시에서 제외하였습니다.

(2) 당반기말 및 전기말 현재 범주별 금융부채 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

(당반기말)

(단위 : 천원)			
구분	과목	장부금액	공정가치
상각후원가 측정 금융부채	기타유동금융부채	3,501,303	(*)
	장기차입금	149,826,163	(*)
	임대보증금	37,018,075	(*)

(전기말)

(단위 : 천원)			
구분	과목	장부금액	공정가치
상각후원가 측정 금융부채	기타유동금융부채	965,334	(*)
	장기차입금	149,696,727	(*)
	임대보증금	36,799,871	(*)

(*) 장부금액이 공정가치에 상당히 가까운 경우 공정가치 공시에서 제외하였습니다.

(3) 당반기와 전반기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기	전반기
상각후원가 측정 금융자산		
이자수익	38,374	4,630
상각후원가 측정 금융부채		
이자비용	1,241,228	1,266,156

(4) 공정가치 서열체계

공정가치로 측정되는 금융상품은 공정가치 서열체계에 따라 구분되며 정의된 수준들은 다음과 같습니다.

- 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대해 접근할 수 있는 활성시장의 (조정하지 않은) 공시가격 (수준 1)
- 수준 1의 공시가격 외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로나 간접적으로 관측할 수 있는 투입변수 (수준 2)
- 자산이나 부채에 대한 관측할 수 없는 투입변수 (수준 3)

당반기말 현재 회사가 보유한 공정가치로 측정되는 금융상품의 내역은 없습니다.

6. 현금및현금성자산

당반기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	금융기관	당반기말	전기말	사용제한 내역
보통예금	(주)국민은행	4,412,431	5,922,137	-
정기예금	수협은행	3,000,000	-	-
합계		7,412,431	5,922,137	

7. 기타유동금융자산

당반기말 및 전기말 현재 기타유동금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기말	전기말
미수수익	37,987	2,690

8. 기타유동자산

당반기말 및 전기말 현재 기타유동금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기말	전기말
선금비용	6,100	13,919

9. 투자부동산

(1) 당반기말 및 전기말 현재 투자부동산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
구분	당반기말			전기말		
	취득원가	감가상각누계액	합계	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	138,002,818	-	138,002,818	138,002,818	-	138,002,818
건물	155,497,965	(9,928,161)	145,569,804	155,497,965	(9,094,640)	146,403,325
합계	293,500,783	(9,928,161)	283,572,622	293,500,783	(9,094,640)	284,406,143

(2) 당반기와 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당반기)

(단위 : 천원)			
구분	토지	건물	합계
기초	138,002,818	146,403,325	284,406,143
취득	-	-	-
감가상각비	-	(833,521)	(833,521)
기말	138,002,818	145,569,804	283,572,622

(전반기)

(단위 : 천원)			
구분	토지	건물	합계
기초	138,002,818	148,098,151	286,100,969
취득	-	-	-
감가상각비	-	(852,044)	(852,044)
기말	138,002,818	147,246,107	285,248,925

(3) 당반기와 전반기 중 투자부동산에서 발생한 운용리스로부터의 임대수익은 각각 3,000,869천원 및 2,950,408천원이며, 임대수익이 발생한 투자부동산과 직접 관련된 운영비용(유지와 보수비용 포함)은 각각 1,024,503천원 및 1,642,842천원입니다.

(4) 당반기말 현재 투자부동산의 공정가치는 298,763백만원으로 가치평가기법에 사용된 투입변수에 기초하여 수준 3으로 분류하고 있습니다. 투자부동산의 공정가치는 2020년 5월 27일을 평가기준일로 하여 (주)태평양감정평가법인이 시장가격을 반영하고 있는 비교방식에 의한 가격과 수익환원법에 의한 가격을 각각 60%, 40%의 가중치를 적용하여 산출한 감정가액을 공정가치로 사용하였습니다. 한편, 회사는 최근 평가기준일자 대비 당반기말 현재 공정가치의 변동이 중요하지 않은 것으로 판단하여 공정가치평가를 재수행하지 아니하였습니다.

공정가치 서열체계 수준 3의 공정가치측정에 사용된 평가관련 정보는 다음과 같습니다(단위 : 천원).

구분	공정가치	공정가치 서열체계수준	가치평가기법	관측할 수 없는 투입변수	관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치측정치 간의 연관성
투자부동산	298,763,000	3	수익환원법과 거래사례비교법의 감정가액을 가중평균(4:6)	평방미터별 임대료, 할인을 등	임대료가 증가(감소)하고 할인율이 감소(증가)할 경우 투자부동산의 공정가치는 증가(감소)할 것임

(5) 회사는 담보대출 장기차입금과 관련하여 회사의 투자부동산, 보험계약상 보험금 청구권 및 이자유보계약에 예치될 예금채권에 대한 권리 등을 대주단에 담보(채권최고액: 181,200백만원)로 제공하고 있습니다. 또한, 운용리스이용자의 임대보증금과 관련하여 관련 투자부동산이 담보(채권최고액: 60,000백만원)로 제공되어 있습니다.

(6) 운용리스 제공 내역

회사는 보유 중인 투자부동산에 대하여 (주)지에스리테일과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있습니다.

당반기말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 회사가 받게 될 것으로 기대되는 미래 최소 리스료 내역은 다음과 같습니다(단위 : 천원).

구분	당반기말
1년 이내	11,128,821
1년 초과 5년 이내	46,867,628
5년 초과	96,820,580
합계	154,817,029

10. 기타유동금융부채

당반기말 및 전기말 현재 기타유동금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기말	전기말
미지급금	4,400	-
미지급비용	783,403	965,334
미지급배당금	2,713,500	-
합계	3,501,303	965,334

11. 기타부채

당반기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분		당반기말	전기말
기타유동부채	선수수익	1,002,535	1,002,535
	부가세예수금	194,838	206,532
	소계	1,197,373	1,209,067
기타비유동부채	선수수익	11,552,499	11,799,700

12. 차입금

(1) 당반기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구분	차입처	만기일	이자율	당(반)기말	전기말
담보대출(*1)	중국은행 주식회사	2025-03-24 (*2)	2.40%	43,000,000	43,000,000
	새마을금고중앙회		2.40%	43,000,000	43,000,000
	중국건설은행 주식회사		2.40%	39,000,000	39,000,000
	중국농업은행 주식유한회사		2.40%	26,000,000	26,000,000
소계				151,000,000	151,000,000
현재가치할인차금				(1,173,837)	(1,303,273)
합계				149,826,163	149,696,727

(*1) 상기 차입금과 관련하여 회사는 차입약정에 따라 부채상환비율의 유지(부채상환비율 1.5 이상) 등의 제약을 받습니다.

(*2) 회사는 담보대상 부동산을 매각하여 그 매매대금을 수령하는 경우 차입금을 조기상환하여야 합니다.

(2) 회사는 담보대출 장기차입금과 관련하여 회사의 투자부동산, 보험계약상 보험금 청구권 및 이자유보계약에 예치될 예금채권에 대한 권리 등을 대주단에 담보(채권최고액: 181,200백만원)로 제공하고 있습니다.

13. 임대보증금

(1) 당반기말 및 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기말	전기말
명목가액	50,000,000	50,000,000
(현재가치할인차금)	(12,981,925)	(13,200,129)
장부가액	37,018,075	36,799,871

(2) 상기 임대보증금과 관련하여 투자부동산이 담보(채권최고액: 60,000백만원)로 제공되어 있습니다.

14. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당반기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

주식의 종류	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금(천원)
보통주	1,000,000,000	20,100,000	1,000	20,100,000

(2) 당반기기와 전기 중 유통주식수 및 자본금의 변동은 없습니다.

(3) 당반기말과 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기말	전기말
주식발행초과금	73,822,478	74,207,867

(4) 당반기와 전기 중 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기말	전기
기초	74,207,867	74,218,485
이익잉여금 전입	(385,389)	(10,618)
기말	73,822,478	74,207,867

15. 이익잉여금(결손금)

(1) 당반기말 및 전기말 현재 이익잉여금(결손금)의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기말	전기말
미처분이익잉여금(결손금)	(5,987,269)	(4,432,669)

(2) 당반기와 전기 중 이익잉여금(결손금)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기	전기
기초	(4,432,669)	(2,061,573)
자본준비금의 전입	385,389	10,618
배당금의 지급	(2,713,500)	(3,015,000)
보고기간순손익	773,512	633,286
기말	(5,987,269)	(4,432,669)

16. 영업수익

당반기와 전반기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기	전반기
기타 원천으로부터의 수익: 임대료 수익	3,000,869	2,950,408

17. 영업비용

당반기와 전반기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기	전반기
임원보수	3,300	3,300
보험료	7,819	8,092
감가상각비	833,521	852,044
자산관리위탁수수료	112,040	113,904
자산보관수수료	4,945	5,027
일반사무수탁수수료	23,489	23,880
부동산관리용역위탁수수료	10,766	10,101
지급수수료	11,212	31,131
세금과공과	-	580,240
간주임대료	17,411	15,123
합계	1,024,503	1,642,842

18. 금융수익 및 금융비용

금융수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기	전반기
금융수익		
이자수익	38,374	4,630
금융비용		
이자비용	1,241,228	1,266,156

19. 주당순손익

(1) 기본주당순손익

기본주당순손익은 회사의 보통주당기순손익을 가중평균 유통보통주식수로 나누어 산정하였습니다. 당반기와 전반기 중 기본주당순손익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)		
구분	당반기	전반기
반기순이익	773,511,504	43,657,150
가중평균 유통보통주식수	20,100,000	20,100,000
기본주당순이익	38	2

(2) 당반기와 전반기 중 가중평균 유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

(당반기)

구분	기간	유통주식수	일수	적수
기초	2022.12.1~2023.2.28	20,100,000	90	1,809,000,000
합계				1,809,000,000
가중평균유통보통주식수				20,100,000

(전반기)

구분	기간	유통주식수	일수	적수
기초	2022.6.1~2022.8.31	20,100,000	92	1,849,200,000
합계				1,849,200,000
가중평균유통보통주식수				20,100,000

(3) 희석주당순손익

회사는 잠재적 보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당순손익과 희석주당순손익은 동일합니다.

20. 현금흐름표

(1) 당반기와 전반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기	전반기
자본준비금 전입	385,389	10,618

(2) 당반기와 전반기 중 재무활동현금흐름에서 생기는 부채의 조정내역은 다음과 같습니다.

(당반기)

(단위 : 천원)					
구분	기초	재무현금흐름	상각	비현금거래	당반기말
장기차입금	149,696,727	-	129,435	-	149,826,162
임대보증금	36,799,871	-	218,204	-	37,018,075
합계	186,496,598	-	347,639	-	186,844,237

(전반기)

(단위 : 천원)					
구분	기초	재무현금흐름	상각	비현금거래	전반기말
장기차입금	149,433,542	-	132,312	-	149,565,854
임대보증금	36,360,154	-	220,397	-	36,580,551
합계	185,793,696	-	352,709	-	186,146,405

21. 우발부채 및 주요약정사항

(1) 담보대출약정

구분	내역
대출약정일	2020년 2월 28일
대출실행일	2020년 3월 24일
대주단	새마을금고중앙회 등 4개 금융기관
총약정금액	151,000백만원

회사는 상기 담보대출약정 금액을 당반기말 현재 차입하였습니다. 회사는 담보대출 장기차입금과 관련하여 회사의 투자부동산, 보험계약상 보험금청구권 및 이자유보계약에 예치될 예금채권에 대한 권리 등을 대주단에 담보(채권최고액: 181,200백만원)로 제공하고 있습니다.

(2) 자산관리위탁계약

회사는 미래에셋자산운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등에 관한 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

구분	내용
매입수수료	매입금액의 0.70%
운용수수료	매 사업연도별 사업연도말 현재 총 대상자산의 매입금액 합계의 사업연도별 0.0815%(다만, 최초 사업연도에 한하여 최초로 취득하는 부동산에 대해서는 운용수수료를 지급하지 아니합니다.)
매각기본수수료	처분가액에서 실비를 공제한 금액의 0.5%
매각성과수수료	매각차익의 10%

(3) 일반사무 위탁계약

당사는 신한아이타스(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 주식의 증권거래소에 상장된 날의 직전일까지는 매결산기별 2,000만원(VAT별도), 상장된 날부터는 결산기별 4,750만원(VAT별도)을 사무수탁수수료로 하고 매 사업연도 종료일 이후 수탁자의 청구일로부터 14일 이내 지급하고 있습니다. 또한, 위탁자가 추가로 매입하는 자산이 있는 경우 아래와 같은 보수율로 산정한 금액을 합한 금액을 사무수탁수수료로 하고 있습니다.

자산매입금액 기준 평균가액	상장 이전	상장 이후
부동산투자회사(또는 집합기구)의 지분증권	0.005%	0.010%
부동산 또는 부동산 관련 권리 등	0.008%	0.017%

(4) 자산보관계약

당사는 (주)NH투자증권과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관관리업무위탁계약을 체결하여 매결산기별 1,000만원(VAT별도)을 자산보관수수료로 사업연도 종료일로부터 14일 이내 지급하고 있습니다.

(5) 부동산 매매계약

회사는 2020년 3월 3일에 (주)코크렙광고위탁관리부동산투자회사와 부동산 매매계약을 체결하였으며, 2020년 3월 24일에 매매완결하였습니다. 부동산 매매계약 주요 내용은 다음과 같습니다.

구분	내용
매도인	(주)코크렙광고위탁관리부동산투자회사
매수인	(주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사
매매목적물	경기도 수원시 영통구 이의동 1338 번지, 광고센트럴푸르지오시티 지하1층 ~ 지상 5층, 본건 건물의 구분소유권에 따른 대지권 및 부속물
매매대금	매매대금: 금 이천칠백팔십억 (VAT별도, 잔금 100% 지급 조건)
비용 수입 배분	매매목적물과 관련한 제세공과금 등 일체의 비용 및 임대료, 관리비 등의 수입의 정산은 매매완결일을 기준으로 하여 정산

(6) 임대차계약

회사는 부동산매매계약에 따라 이전 임대차계약상 임대인인 (주)코크렘광고위탁관리 부동산투자회사로부터 부동산 임대차계약을 승계하였으며, 임대차계약 주요내용은 다음과 같습니다.

구분	내용
임대인	(주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사
임차인	(주)지에스리테일
임대차목적물	경기도 수원시 영통구 의의동 1338 번지, 광고센트럴푸르지오시티 지하1층 ~ 지상 5층
계약기간	2015.09.04. ~ 2035.09.03(20년)
임대차보증금	500억원
임대료	(i) 계약승계일부터 2020년 9월 3일까지 적용되는 공제전 연차임 : 10,756,302,780원 (ii) 2020년 9월 4일 및 그 이후 매년 9월 4일마다 그 전년도의 공제 전 연차임 : 10,756,302,780원에서 2% 인상한 금액 (iii) 2030년 9월 4일 부터는 매년 9월 4일마다 그 전년도의 공제 전 연차임에서 1%인상한 금액을 각 그 당해 년도의 공제전 연차임으로 하고, 당해 년도의 공제전 연차임에서 4억원을 공제한 금액을 당해 년도의 실제 연차임으로 함
관리비 및 제세공과금	임차인 부담 : 정상적 사용 , 수익 및 유지, 관리 제비용 임대인 부담(*) : 소유자 또는 임대차목적물 부과 제세공과금 및 보험
임대차목적물에 대한 우선매수청구권	임대인이 목적물 양도 또는 처분하고자 하는 경우, 임차인 또는 임차인이 지정하는 자는 임대차목적물을 우선적으로 매수할 것을 선택할 수 있는 권리를 가짐. 단, 본 계약이 해지 또는 기타의 사유로 종료된 경우에는 행사불가.
손해배상 및 위약벌	위약벌: 500억원 (보증금 몰취, 임차인 귀책 해지시) 위약벌은 후속임차인 유치시 면제, 손배 의무는 별도임

(*) 상기 제세공과금 중 환경개선부담금, 교통유발부담금, 도로점용료 등 일체의 행정부담금은 부과대상 명의자와 관계없이 임차인이 체결한 임대차계약상 전차인이 부담합니다.

22. 특수관계자 등

(1) 당반기말 현재 회사의 지배기업, 종속기업 및 관계기업은 없으며, 당반기와 전반기에 회사와 매출 등 거래 또는 채권·채무 잔액이 있는 특수관계자는 다음과 같습니다.

구분	회사명
기타 특수관계자	주요 경영진

(2) 회사는 기업 활동의 계획·운영·통제에 대하여 중요한 권한과 책임을 가진 등기임원, 비등기임원, 내부감사 책임자 등을 주요 경영진으로 판단하고 있으며, 당반기와 전반기 중 주요 경영진에 대한 보상을 위해 지급한 금액은 다음과 같습니다(단위 : 천원).

구분	당반기	전반기
단기급여	3,300	3,300

(3) 당반기말 및 전반기말 현재 특수관계자에 대한 채권·채무 내역은 없습니다.

(4) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 자금 거래 내역은 없습니다.

23. 영업부문

회사는 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순이익 및 자산·부채 총액에 대한 주식 공시는 생략하였습니다.

회사의 영업수익은 전액 국내에서 발생되었으며, 회사 영업수익의 10%를 초과하는 외부고객과 관련된 정보는 다음과 같습니다(단위 : 천원).

구분	당반기	전반기
고객1	3,000,869	2,950,408