

# 투 자 보 고 서

2020.03.01 부터 2020.05.31 까지

( 제 1 기 2분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.07.15

회 사 명 : 주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 김호식

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

(전화번호) 02-3774-2209

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

작성책임자 : (회사) 미래에셋자산운용(주) (직책) 매니저

(전화번호) 02-3774-2209 (성명) 고완규 (인)

공시책임자 : (회사) 미래에셋자산운용(주) (직책) 팀장

(전화번호) 02-3774-2056 (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) 2020.05.31 (단위: 원)
총자산	312,975,524,932
자본금	5,700,000,000
부채	285,760,545,328
5) 자산관리회사	미래에셋자산운용(주)
6) 사무수탁회사	신한아이타스(주)
7) 자산보관회사	(주)국민은행
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 해산사유</p> <p>① 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생</p> <p>② 주주총회의 해산결의</p> <p>③ 합병</p> <p>④ 파산</p> <p>⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결</p> <p>⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</p> <p>⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</p> <p>⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</p> <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

## 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)

나) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
메이트플러스	110111-2197815	-2009.4 메이트플러스설립 -2010.6 자회사메이트플러스부동산중개설립 -2016.4 자회사메이트플러스감정평가법인설립 -2018.11 예비승영코리아런칭	해당없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

주) 발기인인 메이트플러스는 2020년 4월 28일 발기설립자본금 3억원에 대하여 유상감자 완료하였음

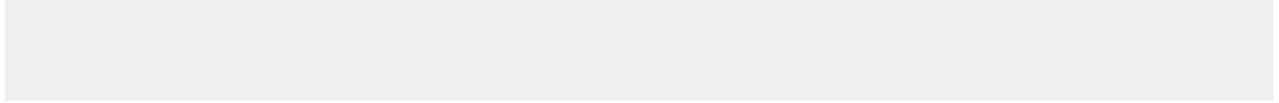
### (2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	김호식	1963.01.12	-2009.6~19년현재 (주)메이트플러스 PM자산관리(상무) -2000.1~2009.5 (주)샘스 기술지원 부서장 -1988.10~2000.1 (주)삼성생명 서비스 대리	해당없음
기타비상무이사	나은경	1974.04.15	-2016.5~현재 법무사이준구사무소(법무사)	해당없음
기타비상무이사	이준구	1960.05.27	-2004.5~현재 법무사 이준구 사무소(법무사) -2018.4~현재 (주)신한알파타워 관리부동산투자회사 대표이사	해당없음
감사	이윤실	1975.12.02	-2019.9~현재 상지회계법인(상무) -2017.12~2019.9 태하세무회계(대표) -2016.12~2017.11 정동회계법인(회계사) -2016.1~2016.11 회계법인 청(회계사) 2007.11~2015.12 퍼시픽투자운	해당없음

			용(주) 투자운용팀(부장)	
--	--	--	-------------------	--

※ 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

[ 2020.05.31 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

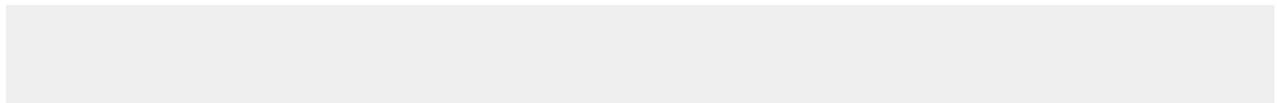
구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	5,700,000	5,000	1,000	



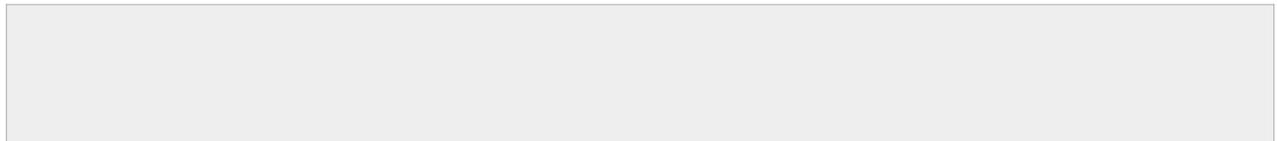
##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

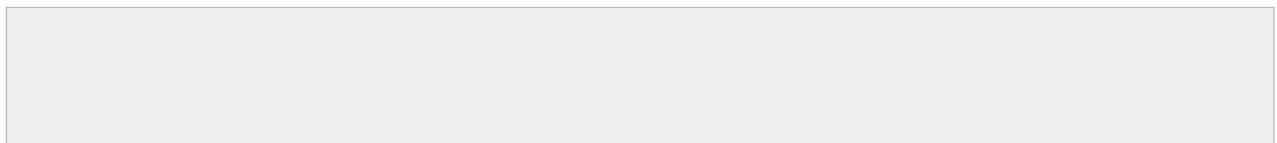
취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				



##### (3) 현물출자 현황



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



## 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	유상 증자	보통주	5,700,000	5,000	1,000	5,700,000,000	6,000,000,000	1900.00%
2020.04. 28	유상 감자	보통주	-300,000	1,000	1,000	-300,000,000	5,700,000,000	-5.00%

## 3) 자본금 변동예정 등

2020.7 : 신주청약 공모 예정  
공모가격: 5,000원, 주식수: 14,400,000주(720억원)

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.05.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
엔에이 치투자 증권(파 인밸류 IPO1호)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	0	1,800,0 00	0	1,800,00 0	
							(0.00%)	(31.58% )		(31.58%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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



## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2020.05.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	국민은행 (미래에셋 부동산인포 라온합자사 모투자)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,000,000	17.54%	
2	연초생산안 정화재단	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,000,000	17.54%	
3	하나캐피탈 주식회사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	800,000	14.04%	

주1) 상기 기재사항은 작성기준일 현재 지분율 10%이상의 주요주주임

주2) 상기 주주 중 투자신탁의 경우, 각 투자신탁의 해당 신탁업자가 실제 계약의 당사자임

### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.05.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	6.25%	1,800,000	31.58%	
주요주주	3	18.75%	2,800,000	49.12%	
소액주주 -개인	12	75.00%	1,100,000	19.30%	
소액주주 -법인	0	0.00%	0	0.00%	
합계	16	100.00%	5,700,000	100.00%	

### 4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 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 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이와 같이 결정된 배당은 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 1,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 -기	제 -기	제 -기	제 -기
당기순이익				
상법상 배당가능이익				
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-
배당금	0	0	0	0
주당배당금	0	0	0	0
배당수익율	-	-	-	-
연환산배당율	-	-	-	-

※ 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 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재  
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산총액	비율	
부동산	300	100.00	292,862	93.57	93.57
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금			19,131	6.11	6.11
기타 자산			983	0.31	0.31
총계	300	100.00	312,976	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 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

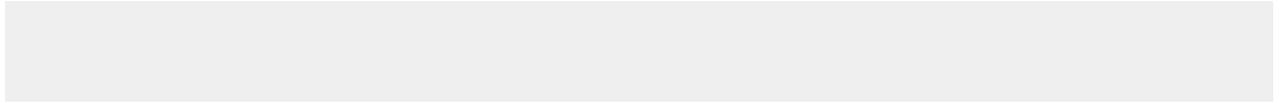


# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	광고센트럴푸 르지오시티 상업시설	경기도 수원시 영통 구 도청로10(이의동 1338번지)	2020.03.24	2020.03.24	장기차입금 : 1,510억원 단기차입금 : 720억원 임대보증금 : 500억원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



## 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 푸르지오시 티상업시 설	138,003	155,498					639		292,862



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	광고센터럴푸르지오시티 상업시설	86,190.59	86,190.59	100.00%	1



## 2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

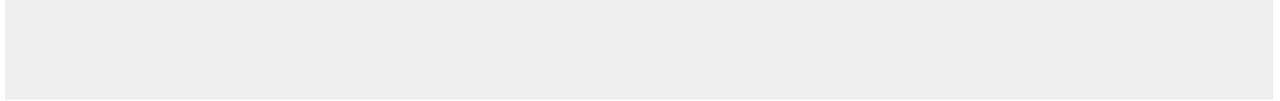
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA(VAT계좌)	우리은행	변동금리	0	14,780	
MMDA(주금납입)	하나은행	변동금리	300	0	
MMDA(운영, 수입금)	국민은행	변동금리	0	4,351	



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	미수임대료	949	949	
	선급보험료	27	27	
	미수수익	6	6	



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	광고센터럴 푸르지오시 티 상업시설	경기도 수원시 영통구 도청로 10(이의동 1338번지)	2020.03.2 4	278,000	15,501	

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
MMDA(VAT계좌)	우리은행	변동금리	0	14,780
MMDA(주금납입)	하나은행	변동금리	300	0
MMDA(운영, 수입 금)	국민은행	변동금리	0	4,351

### 4. 기타 자산 변경내역

미수임대료 당분기 발생 : 949백만  
 미수수익 당분기 발생 : 6백만  
 선급보험료 당분기 발생 : 27백만

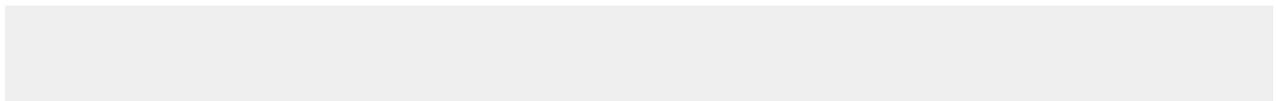
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	2,135,540,346	99.71%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	6,196,193	0.29%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		0		
총 수익		2,141,736,539	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

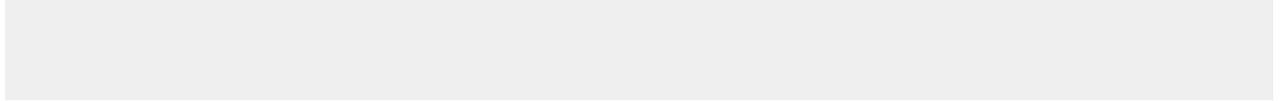


## II. 부문별 상세내역

### 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

#### 1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	광고센터럴푸르지오시 티 상업시설	2,135,540,346	100.00%	



## 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 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

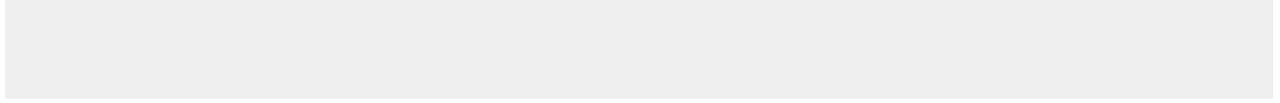
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

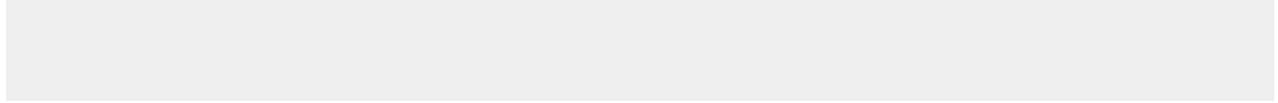
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생수익	당분기예치금 발생수익	비고
MMDA	국민은행	변동금리	0	6,196,193	



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

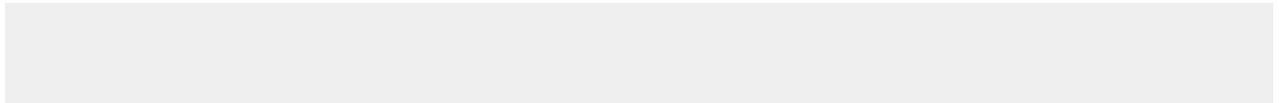


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	639,032,719	25.12%	
	기타비용	80,934,267	3.18%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용	1,816,763,282	71.40%	
기타자산	기타자산관련비용			
기타		7,666,667	0.30%	
총비용		2,544,396,935	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



#### IV. 상세내역

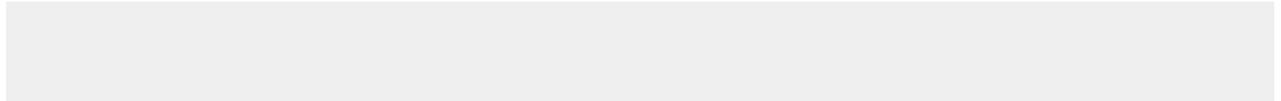
##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	광고센트럴푸르지 오시티 상업시설	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	3,300,000	3,300,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)	7,528,000	7,528,000			
자산보관수수료	4,216,667	4,216,667			
일반사무 위탁수수료	7,666,667				7,666,667
기타지급수수료	42,598,037	42,598,037			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비	639,032,719	639,032,719			
무형자산 감가상각비					
세금과공과	16,967,213	16,967,213			
광고선전비					
보험료	6,324,350	6,324,350			
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.	0
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 매 사업연도별 운용수수료는, 매 사업연도마다 위탁자의 해당 사업연도 말 현재 위탁자가 보유한 총 대상자산의 매입금액 합계액의 0.0815%를 지급	
	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)	7,666,667
자산보관회사	위탁보수	(주)국민은행	결산기별 1,100만원 (VAT 별도)	4,216,667
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	메이트플러스	자산관리수수료는 월 3,334,000원 (VAT 별도)	7,528,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				19,411,334



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 1기 2분기	제 1기 1분기	제 -기 -분기	제 - 기 -분기
당해회사수익률	-5.69	0.00		

※ 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=(당기순이익)/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2]

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 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

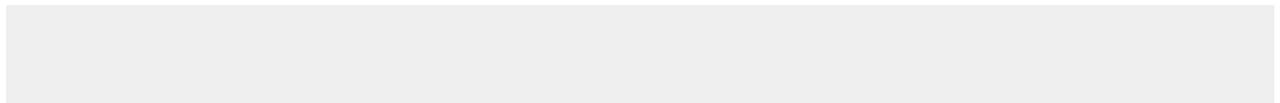
### I. 부동산개발사업의 현황

#### 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

### I. 재무상태표

당기 제 1 기 2 분기 기준일      2020.05.31      현재  
 전기 제 - 기 기말 기준일                                   현재

회사명: 주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당기) 2 분기		제 - (전기) 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		20,113,775,221		0
1) 현금및현금성자산	19,131,029,070			
5) 미수수익	6,196,193			
7) 기타미수금	949,327,754			
9) 선급비용	27,222,204			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		292,861,749,711		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	292,861,749,711		0	
토지	138,002,817,675			
건물	155,497,964,755			
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-639,032,719			
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		312,975,524,932		0
1. 유동부채		88,861,776,671		0
5) 선수수익	1,002,535,280			
6) 미지급금	37,132,130			
7) 미지급비용	882,291,551			
8) 예수금	150,685,636			
9) 부가세예수금	89,132,074			
12) 단기차입금	86,700,000,000			
2. 비유동부채		196,898,768,657		0
3) 장기차입금	151,000,000,000			
5) 비유동보증금	34,657,754,265			
9) 기타비유동부채	11,241,014,392			
부 채 총 계		285,760,545,328		0
1. 자본금		5,700,000,000		0
1) 보통주자본금	5,700,000,000			
2. 자본잉여금		21,917,640,000		0
1) 주식발행초과금	21,917,640,000			
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-402,660,396		
자 본 총 계		27,214,979,604		0
부 채 및 자 본 총 계		312,975,524,932		0



## II. 손익계산서

당기 제 1 기 2 분기 시작일 2019.12.12 종료일 2020.05.31  
 전기 제 - 기 2 분기 시작일 종료일

회사명: 주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당기)		제 - (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	2,135,540,346	2,135,540,346	0	0
2) 임대료수익	2,135,540,346	2,135,540,346		
II. 영업비용	727,633,653	727,633,653	0	0
2) 급여	3,300,000	3,300,000		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	7,528,000	7,528,000		
8) 자산보관수수료	4,216,667	4,216,667		
9) 일반사무위탁수수료	7,666,667	7,666,667		
10) 기타지급수수료	42,598,037	42,598,037		
12) 투자부동산감가상각비	639,032,719	639,032,719		
14) 세금과공과	16,967,213	16,967,213		
16) 보험료	6,324,350	6,324,350		
III. 영업이익	1,407,906,693	1,407,906,693	0	0
IV. 영업외수익	6,196,193	6,196,193	0	0
1) 이자수익	6,196,193	6,196,193		
V. 영업외비용	1,816,763,282	1,816,763,282	0	0
1) 이자비용	1,816,763,282	1,816,763,282		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-402,660,396	-402,660,396	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	-402,660,396	-402,660,396	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-402,660,396	-402,660,396	0	0
X I. 주당이익	-71	-71		

### 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)

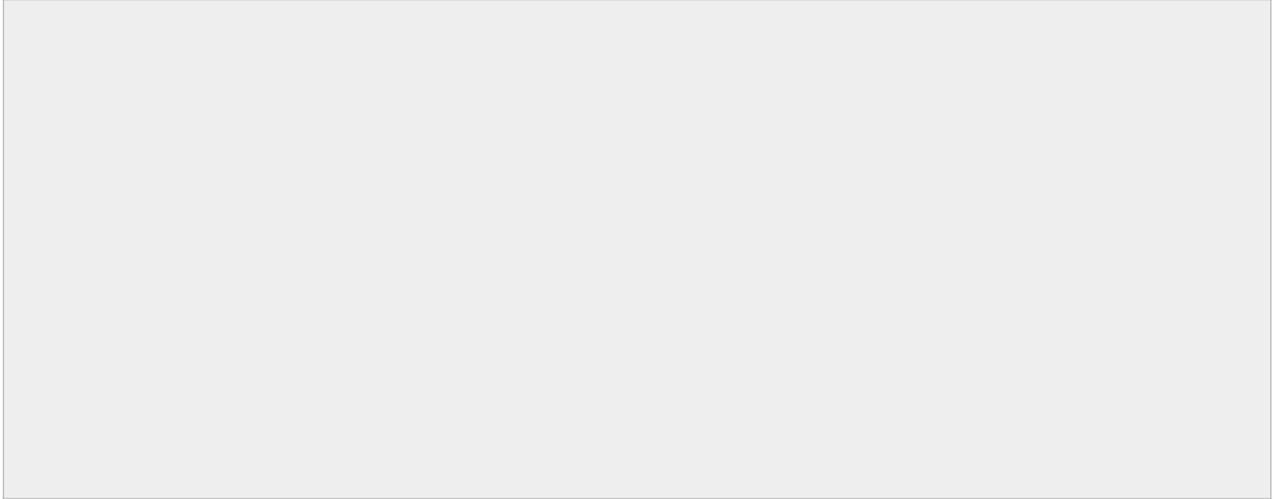
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

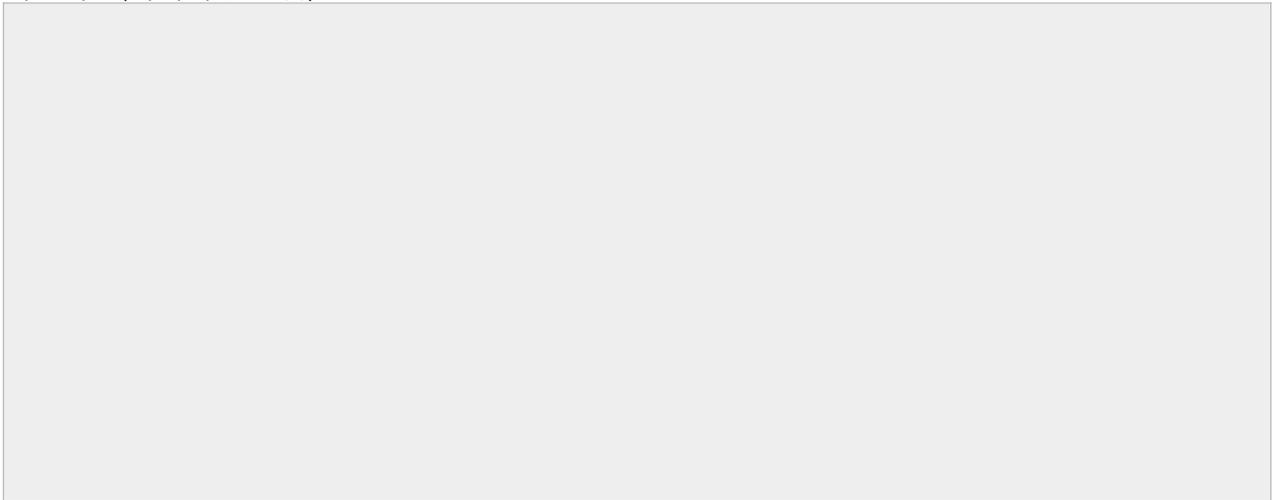
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)



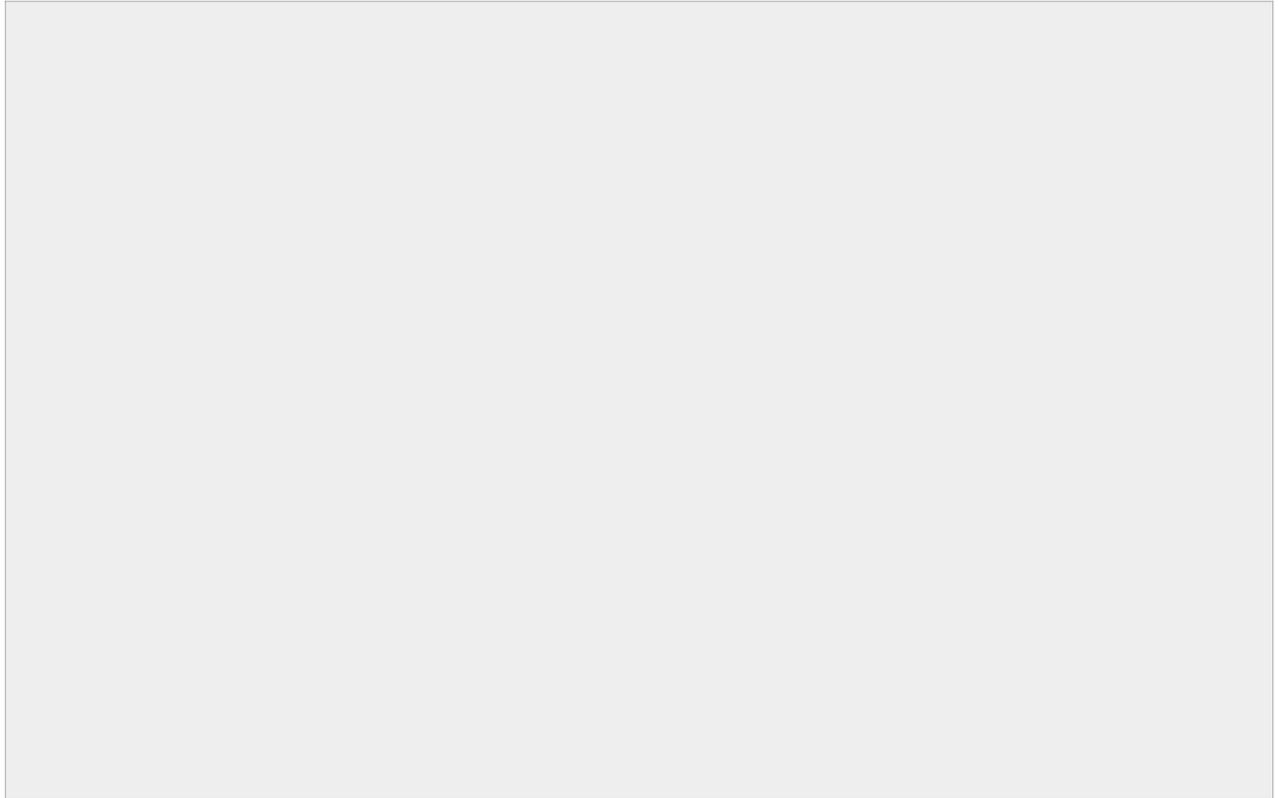
## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 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

### 1. 제재현황

