

목 차

정 정 신 고 (보 고)	1
【 대표이사 등의 확인 】	2
분 기 보 고 서	3
【 대표이사 등의 확인 】	4
I. 회사의 개요	5
1. 회사의 개요	5
2. 회사의 연혁	6
3. 자본금 변동사항	7
4. 주식의 총수 등	7
5. 의결권 현황	8
6. 배당에 관한 사항 등	8
II. 사업의 내용	10
III. 재무에 관한 사항	19
1. 요약재무정보	19
2. 연결재무제표	19
3. 연결재무제표 주식	19
4. 재무제표	20
5. 재무제표 주식	22
6. 기타 재무에 관한 사항	40
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견	42
V. 감사인의 감사의견 등	43
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항	44
1. 이사회에 관한 사항	44
2. 감사제도에 관한 사항	45
3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항	46
VII. 주주에 관한 사항	48
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항	49
1. 임원 및 직원 등의 현황	49
2. 임원의 보수 등	49
IX. 계열회사 등에 관한 사항	53
X. 이해관계자와의 거래내용	54
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항	55
【 전문가의 확인 】	57
1. 전문가의 확인	57
2. 전문가와의 이해관계	57

정정신고(보고)

2020년 10월 16일

1. 정정대상 공시서류 : 1기 3분기보고서
2. 정정대상 공시서류의 최초제출일 : 2020년 10월 15일
3. 정정사항

항 목	정정사유	정 정 전	정 정 후
III. 재무에 관한 사항 4. 재무제표 5. 재무제표 주석	재무제표 누락 재무제표 주석 누락	-	III. 4. 재무제표, III. 5. 재무제표 주석 참조

【 대표이사 등의 확인 】

대표이사 등의 확인서

우리는 당사의 대표이사 및 신고업무담당이사로서 이 공시서류의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인 및 검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 공시서류에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

또한, 당사는 「주식회사의외부감사에관한법률」 제2조의2 및 제2조의3의 규정에 따라 내부회계관리제도를 마련하여 운영하고 있음을 확인합니다. (「주식회사의외부감사에관한법률」 제2조에 의한 외감대상 법인에 한함)

2020년 10월 16일

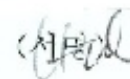
미래에셋캡스제1호위탁관리부동산투자회사 대표이사

김 호 식



미래에셋자산운용(주) 신고업무담당이사

박 해 현



분 기 보 고 서

(제 1 기)

사업연도 2019년 12월 12일 부터
 2020년 08월 31일 까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2020년 10월 15 일

제출대상법인 유형 :

주권상장법인

면제사유발생 :

해당사항 없음

회 사 명 :

(주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 :

김호식

본 점 소 재 지 :

서울특별시 종로구 종로 33, 타워1,12층(청진동, 그랑서울)

(전 화) 02-3774-2209

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

작 성 책 임 자 :

(직 책) 매니저

(성 명) 고 완 규

(전 화) 02-3774-2209

【 대표이사 등의 확인 】

대표이사 등의 확인서

우리는 당사의 대표이사 및 신고업무담당이사로서 이 공시서류의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인 및 검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 공시서류에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

또한, 당사는 「주식회사의외부감사에관한법률」 제2조의2 및 제2조의3의 규정에 따라 내부회계관리제도를 마련하여 운영하고 있음을 확인합니다. (「주식회사의외부감사에관한법률」 제2조에 의한 외감대상 범인에 한함)

2020년 10월 15일

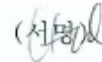
(주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 대표이사

김 호 식



미래에셋자산운용(주) 신고업무담당이사

박 해 현



I. 회사의 개요

1. 회사의 개요

가. 회사의 법적상업적 명칭

- 당사의 명칭은 "(주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사"라고 표기합니다. 또한 영문으로는 'Miraeasset Maps REIT 1 Co., Ltd' 라고 표기합니다.

나. 설립일자 및 존속기간

- 당사는 2019년12월12일 「부동산투자회사법」 제2조 제1호에 의거하여 설립된 위탁관리 부동산투자회사이며, 정관상 존립기간을 정하지 않은 영속형 부동산투자회사입니다. 다만 시장 상황 등 여건을 고려하여 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 존립기간 만료 전 청산할 수 있습니다.

다. 본사의 주소, 전화번호, 홈페이지 주소

- 주소 : 서울특별시 종로구 종로33, Tower1, 12층(청진동, 그랑서울)
- 전화번호 : 02)3774-2209
- 홈페이지 : <https://www.maps1reit.miraeasset.com/>

라. 회사사업 영위의 근거가 되는 법률

- 자산을 부동산에 투자하여 운영하는 것을 주된 목적으로 하여 『부동산투자회사법』에 따라 설립되었습니다.

마. 중소기업해당여부

- 회사는 중소기업기본법 제2조에 의한 중소기업에 해당되지 않습니다.

바. 주요사업의 내용

- 회사는 부동산임대업을 주요 사업으로 하고 있습니다.
기타의 자세한 사항은 동 보고서의 'II. 사업의 내용'을 참조하시기 바랍니다.

사. 회사가 속해 있는 기업집단 및 계열회사에 관한 사항

- 기업집단 및 계열회사에 관한 사항은 동 보고서의 'IX. 계열회사 등에 관한 사항'을 참조하시기 바랍니다.

아. 신용평가에 관한 사항

- 신용평가에 관한 내용은 없습니다.

회사의 주권상장(또는 등록·지정)여부 및 특례상장에 관한 사항

주권상장 (또는 등록·지정)여부	주권상장 (또는 등록·지정)일자	특례상장 등 여부	특례상장 등 적용법규
상장	2020년 08월 05일	-	-

2. 회사의 연혁

시기	내용
2019년 12월 12일	회사 발기설립(보통주식 300,000주, 자본금 3억원)
2019년 12월 20일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 신청
2020년 1월 6일	자산관리위탁계약 체결 (미래에셋자산운용(주))
	일반사무관리위탁계약 체결 (신한아이타스(주))
	자산보관위탁계약 체결 (주)국민은행)
2020년 2월 25일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 승인
2020년 2월 26일	대표주관회사 계약 체결 (미래에셋대우(주))
2020년 3월 24일	1차 유상증자(보통주식 5,700,000주 증자, 증자 후 자본금 60억원)
2020년 3월 24일	광고 센트럴푸르지오시티 상업시설 취득
2020년 4월 28일	회사 발기설립금 유상감자(보통주식 300,000주 감자, 감자 후 자본금 57억원)
2020년 7월 20일	유상증자(보통주 : 14,400,000주)
2020년 8월 5일	한국거래소 상장(보통주 : 20,100,000주)

가. 회사의 본점 소재지 및 그 변경

본점소재지	비 고
서울특별시 종로구 종로33, Tower1, 12층(청진동, 그랑서울)	회사 설립

나. 경영진의 중요한 변동

일 자	변동내역	성명	비 고
2019.12.12	대표이사 기타비상무이사 기타비상무이사 감 사	김호식 나은경 이준구 이윤실	회사 설립

다. 최대주주의 변동

- 보고서 기준일인 2020.8.31자 주주명부 확인이 불가능하여 2020.7.23 자 기준으로 현재 최대주주는 엔에이치투자증권 주식회사 (파인밸류IPO1호전문투자형사모증권투자신탁의 신탁업자)이며 1,800,000주를 보유하고 있습니다.

라. 상호의 변경

- 해당사항 없습니다.

마. 회사가 화의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행중인

경우 그 내용과 결과
- 해당사항 없습니다.

바. 회사가 합병 등을 한 경우 그 내용
- 해당사항 없습니다.

사. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화
- 해당사항 없습니다.

아. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

시 기	내 용
2020년 3월 24일	광고 센트럴푸르지오시티 상업시설 취득

3. 자본금 변동사항

증자(감자)현황

(기준일 : 2020년 08월 31일)

(단위 : 원, 주)

주식발행 (감소)일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				
		주식의 종 류	수량	주당 액면가액	주당발행 (감소)가액	비고
2019.12.12	-	보통주	300,000	1,000	1,000	
2020.03.24	유상증자(제3자 배정)	보통주	5,700,000	5,000	1,000	
2020.04.28	유상감자	보통주	300,000	1,000	1,000	
2020.07.20	유상증자(일반 공모)	보통주	14,400,000	5,000	1,000	

4. 주식의 총수 등

주식의 총수 현황

(기준일 : 2020.08.31)

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류			비고
	보통주	우선주	합계	
I. 발행할 주식의 총수	1,000,000,000	-	1,000,000,000	-
II. 현재까지 발행한 주식의 총수	26,100,000	-	26,100,000	-
III. 현재까지 감소한 주식의 총수	6,000,000	-	6,000,000	-
1. 감자 2. 이익소각 3. 상환주식의 상환 4. 기타	6,000,000	-	6,000,000	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
IV. 발행주식의 총수 (II - III)	20,100,000	-	20,100,000	-
V. 자기주식수	-	-	-	-
VI. 유통주식수 (IV - V)	20,100,000	-	20,100,000	-

5. 의결권 현황

(기준일 : 2020.08.31)

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	20,100,000	-
	우선주	-	-
의결권없는 주식수(B)	보통주	-	-
	우선주	-	-
정관에 의하여 의결권 행사가 배제된 주식수(C)	보통주	-	-
	우선주	-	-
기타 법률에 의하여 의결권 행사가 제한된 주식수(D)	보통주	-	-
	우선주	-	-
의결권이 부활된 주식수(E)	보통주	-	-
	우선주	-	-
의결권을 행사할 수 있는 주식수 (F = A - B - C - D + E)	보통주	20,100,000	-
	우선주	-	-

6. 배당에 관한 사항 등

가. 배당에 관한 일반적인 사항

당사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 배당할 계획이며, 부동산투자회사법 제28조 제3항 및 회사 정관 제53조에 따라 당해 사업연도의 감가상각비를 한도로 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다.

당사의 회계연도는 증권신고서 제출일 현재 정관 기준으로 최초 회계연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 11월 30일에 종료하고, 이후 회계연도는 매년 12월 1일에 개시하여 익년 5월 31일에 종료하고 6월 1일에 개시하여 11월 30일에 종료합니다.

나. 주요배당지표

작성기준 시점 당시 해당사항 없습니다.

II. 사업의 내용

1. 일반사항

가. 회사 현황

회사는 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 배당하는것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울특별시 종로구 종로 33, 타워1, 12층(천진동, 그랑서울)입니다.

당분기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구분	주주명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	엔에이치투자증권 주식회사 (파인밸류IPO1호전문투자형사모증권투자신탁 의 신탁업자)	1,800,000	8.96
	SK증권 주식회사	1,519,855	7.56
	주식회사 국민은행 (미래에셋부동산인프라혼합자산모투자신탁(재 간접형)의 신탁업자)	1,000,000	4.98
	에이비엘생명보험주식회사	1,000,000	4.98
	연초생산안정화재단	1,000,000	4.98
	미래에셋대우 주식회사	948,715	4.72
	하나캐피탈 주식회사	800,000	3.98
	한화손해보험 주식회사	603,000	3.00
	한국교직원공제회	600,000	2.99
	기타	10,828,430	53.85
합 계		20,100,000	100.00

※ 주주현황에 대한 자세한 설명은 'VII. 주주에 관한 사항'을 참고하시기 바랍니다.

나. 종속회사 현황

해당사항 없음.

2. 사업의 개요

가. 투자대상

당사가 보유 중인 부동산은 경기도 수원시 영통구 이의동 1338번지에 위치한 광고 센트럴푸르지오시티 상업시설(롯데아울렛 광고점)입니다. 본건 부동산은 2.6만평 규모의 상업시설로서 임차인인 GS리테일과 책임임대차계약(2035년 9월 만기)이 체결되어 있습니다. 임차인은 전차인인 롯데쇼핑과 전대차계약(2035년 9월 만기)을 체결했으며, 증권신고서 제출일 현재

롯데아울렛 및 롯데시네마로 운영되고 있습니다.

당사는 2020년 3월 24일 1차 유상증자를 통해 본건 부동산의 인수를 완료하였으며, 2차 유상증자(공모)를 통해 조달된 자금으로 단기차입금을 상환 완료하였습니다.

[광고 센트럴푸르지오시티 상업시설]

구분	내용
주소	경기도 수원시 영통구 도청로 10 (이의동 1338번지)
준공년도	2015년8월
면적	판매시설 24,103.13평 문화집회시설 1,970.53평 합계 26,072.65평 (매입대상 기준)
층	B8층 ~ 17층 (매입대상 : B4층~5층)
주차대수	자주식 2,467대 (매입대상 : 자주식 872대)

전경



센트럴푸르지오시티

광고 센트럴푸르지오시티는 당사에서 투자한 상업시설(판매시설 및 문화집회시설)과 분양을 완료한 오피스텔로 구성되어 있습니다. 전체 건물 중 오피스텔 구분소유자를 구성원으로 하

는 '광고 센트럴푸르지오시티 관리단대표회'(이하 "오피스텔 관리단")가 오피스텔 부분을 관리하고 당사는 본건 건물(판매시설, 문화 및 집회시설)을 관리하며, 각자 해당 부분에 대한 관리비용을 부담하되, 전체 건물의 관리와 관련한 지출은 오피스텔 관리단과 당사가 별도로 정산합니다.

본건 부동산의 시장가치 평가를 위해 (주)태평양감정평가법인을 선정하여 감정평가금액을 아래와 같이 산출하였습니다.

[감정평가 내역]

소재지	경기도 수원시 영통구 이의동 1338 내 상업시설					감정 평가액 (백만원)
층	용도	건물면적			대지면적	
지하4층 ~지상5층	상업 시설	판매시설	문화 및 집회시설	연면적	8,087.99㎡	295,310
		76,679.76㎡	6,510.83㎡	86,190.59㎡		

주1) (주)태평양감정평가법인 감정평가 기준시점 : 2019.11.28

주2) 감정평가목적 : 일반거래

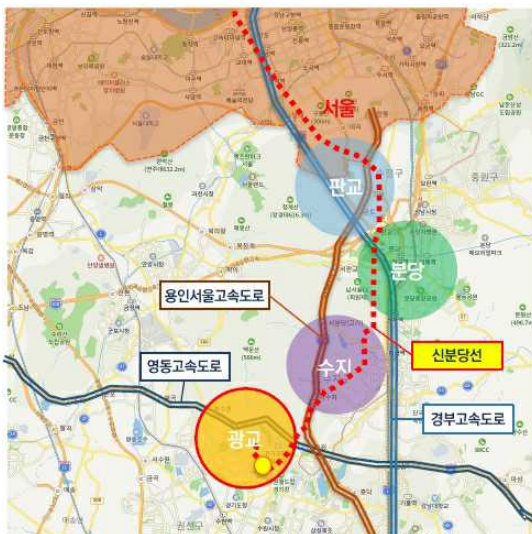
나. 투자대상 상세개요

(1) 입지분석

(가) 위치 및 교통

본건 부동산은 '판교-분당-광고'로 이어지는 수도권 남부 핵심 교통축에 위치하여 서울 도심 및 강남권역과 접근성이 용이합니다. 광고신도시는 수원 구도심 및 수지, 분당 등 인접 주거 밀집지역으로부터 약 160만명 규모의 배후수요를 확보하고 있습니다.

[광역입지분석]



입지분석

[협역입지분석]



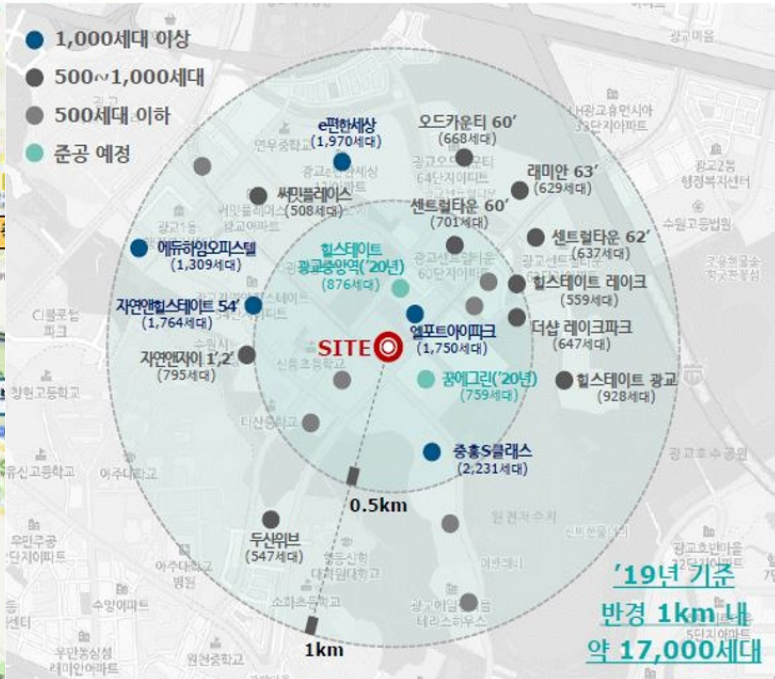
(나) 자산 주변현황

본건 부동산이 속한 광고신도시는 자조적 경제기반이 구축된 신도시로 국내 최대 기업인 삼성전자 수원사업장, 광고 테크노밸리, 법조타운 등 대규모 업무시설과 다수의 대학캠퍼스가 인접해 있습니다. 반경 1km 이내 1.7만 세대가 거주하고 약 1,600세대의 2020년도 추가 공급이 예정되어 있습니다.

[주변 현황]



주변현황1



주변현황2

(다) 자산 주변 인문환경 현황

본건 부동산이 위치한 수원시 영통구의 2018년 12월 기준 인구수는 356,112명, 가구수는 139,699세대로 2016년 이래로 지속적으로 증가추세에 있으며, 이러한 추세는 광고택지개발 사업의 준공과 더불어 당분간 지속될 전망입니다. 또한 인접한 수원시와 용인시의 인구 수는 각각 약 120만, 104만명으로 경기도 주요 도시 중 가장 많은 인구 수를 보유하고 있습니다.

[수원시 영통구 인구 현황(2019년12월 기준)]

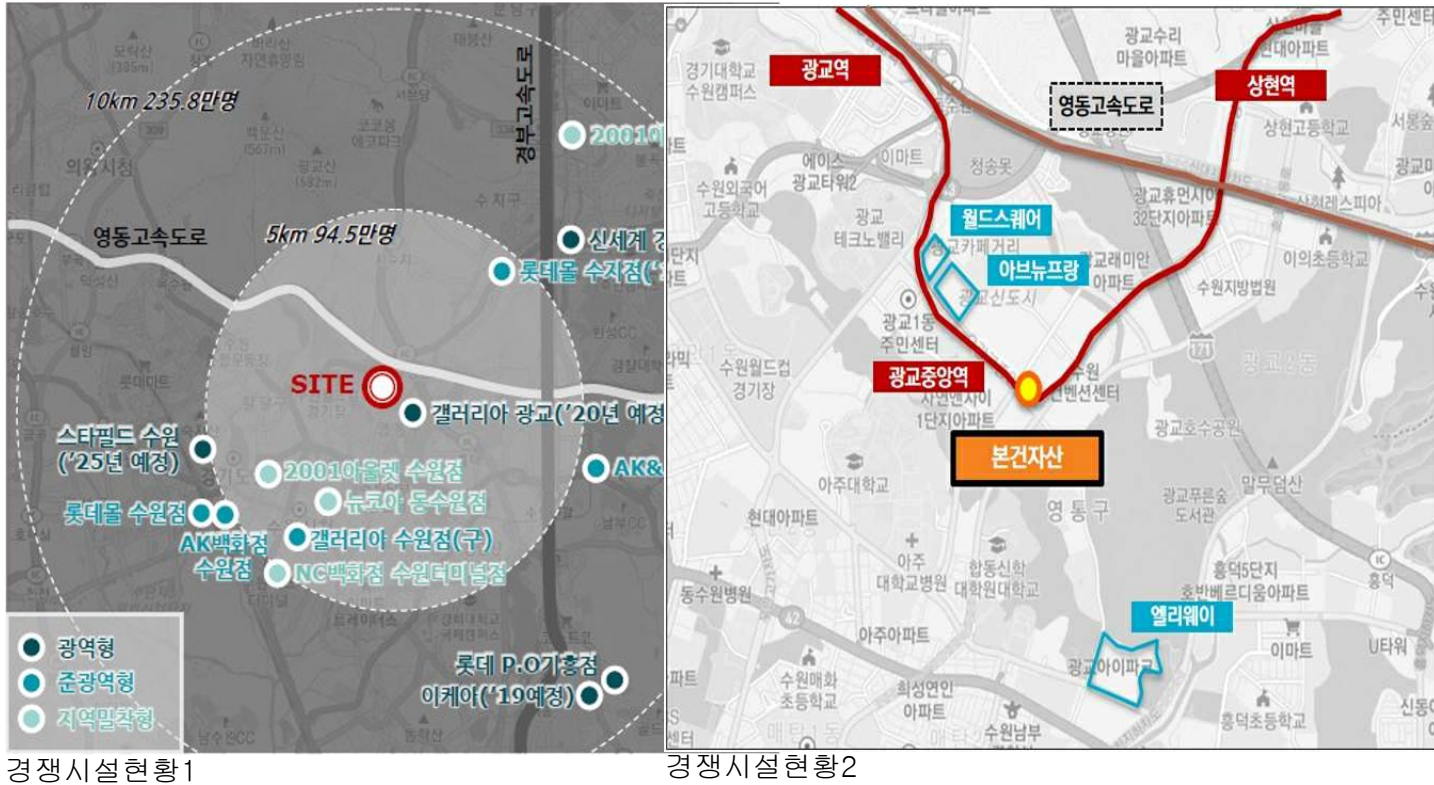
구분	세대수(가구)	전년대비 증감(%)	인구수(명)	전년대비 증감(%)	세대당 인구(명)
2016년	127,598	2.56%	340,654명	1.57%	2.67명
2017년	133,633	4.75%	349,836명	2.70%	2.62명
2018년	139,699	4.52%	356,112명	1.79%	2.55명
2019년	146,641	4.73%	376,083명	5.31%	2.56명

출처: 수원시청 홈페이지(www.suwon.go.kr)

(라) 자산 주변 경쟁시설 현황

본건 부동산 인근 경쟁 대형 상업시설로는 최근 신규 오픈한 롯데몰 수지점과 갤러리아 광고 점이 있고 인근 상업시설로는 아브뉴프랑 광고점, 엘리웨이 및 월드스퀘어 등이 있습니다. 본 자산의 경우 인근 대형 상업시설과 타겟수요 및 운영전략이 상이하여 중첩수요가 최소화 될 것으로 예상되며, 인근 상업시설은 대부분이 근린생활시설 위주의 실외형 스트리트몰로 구성되어 있고 분양형 상업시설의 비중이 높아 체계적 관리 및 운영이 미흡한 상태입니다.

[자산 주변 경쟁시설 현황]



[인근 경쟁시설 수요 및 전략 차이]



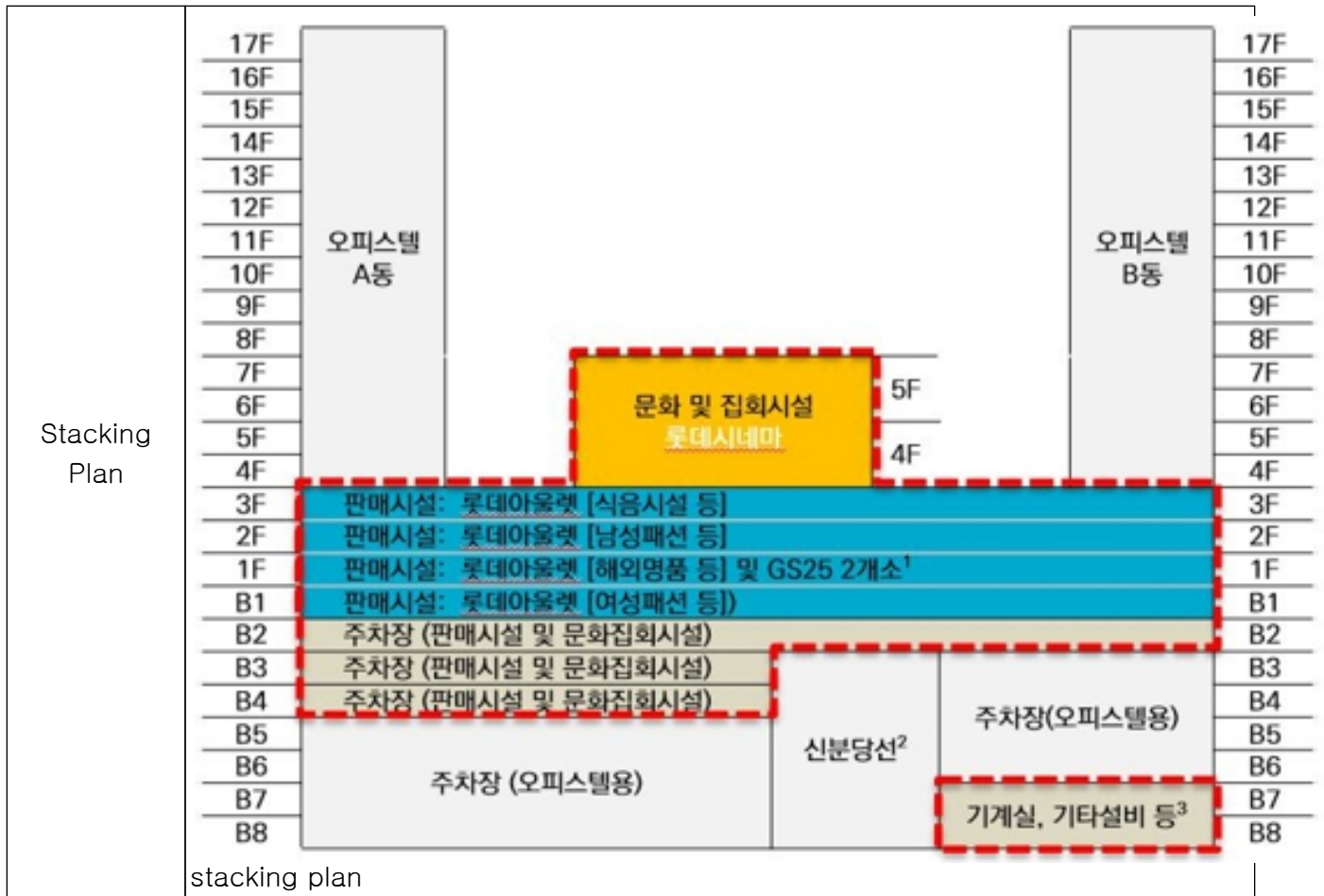
(2) 건축부문 구성도

본건 부동산은 집합건물인 광고 센트럴푸르지오시티 중 오피스텔 A동 및 B동을 제외한 판매 시설 24,103평(롯데아울렛 및 GS25 2개소)과 문화 및 집회시설 1,970평(롯데시네마)로 구성되어 있으며 주차장 및 기타공용시설은 용도별 면적이 명확히 구분되어 있습니다.

구 분	판매시설	문화 및 집회	주차장 및 기타공 용	합 계
5층		217.51	136.36	353.88
4층	23.59	780.16	10.79	814.53
3층	3,309.67		442.52	3,752.19
2층	3,371.53		386.72	3,758.25
1층	2,808.56	219.47	20.13	3,048.16
B1	3,097.35		772.08	3,869.43
B2			4,356.60	4,356.60
B3			2,678.13	2,678.13
B4			2,693.60	2,693.60
B7			14.64	14.64
B8			733.12	733.12
합계	12,610.71	1,217.14	12,244.70	26,072.54
롯데아울렛 소계				24,103.02
롯데시네마 소계				1,969.52

[층별 용도구분]

구분	내용
----	----



(3) 임대차 · 전대차 계약현황

본건 부동산의 임대료는 GS리테일(임차인)의 고정 임대료로써 롯데쇼핑(전차인)의 매출 연 동 전대료와는 독립적으로 수취하게 됩니다. 과거 4년간(2015~2018) 롯데쇼핑의 전대료는 매출 성장을 바탕으로 GS리테일이 임대인에게 지출하는 임대료를 상회하고 있습니다.

(가) 임대차계약

임차인 GS리테일은 편의점, 슈퍼마켓 및 부동산임대업을 영위하는 연 매출 8.4조원 규모의 종합유통 대기업으로 신용등급AA(안정적)[한국신용평가/한국기업평가 2019.07]이며 임대차계약 주요내용은 다음과 같습니다.

[임대차계약 주요내용]

구 분	내 용
임대인	(주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사
임차인	(주)지에스리테일
임대차목적물	6,510.83㎡ (26,072.65평)
계약기간	2015.09.04. ~ 2035.09.03. (20년)
임대차보증금	500억원

임대료	<p>[공제전 연차임]</p> <p>(i) 계약승계일(주1)부터 2020년 9월 3일까지 적용되는 공제전 연차임 : 10,756,302,780원</p> <p>(ii) 2020년 9월 4일 및 그 이후 매년 9월 4일마다 그 전년도의 공제 전 연차임 : 10,756,302,780원에서 2.0% 인상한 금액</p> <p>(iii) 2030년 9월 4일 부터는 매년 9월 4일마다 그 전년도의 공제전 연차임에서 1.0% 인상한 금액을 각 그 당해 년도의 공제전 연차임으로 함</p> <p>상기 (i), (ii), (iii)에 해당 금액에서 4억원을 공제한 금액을 당해 년도의 실제 연차임으로 하며 동 금액을 12로 나눈 금액을 월 차임으로 산정 함</p>
관리비 및 제세공과금	<p>임차인 부담 : 정상적 사용 , 수익 및 유지, 관리 제비용</p> <p>임대인 부담(주2) : 소유자 또는 임대차목적물 부과 제세공과금 및 보험</p>
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	<p>위약벌: 500억원 (보증금 몰취, 임차인 귀책 해지시)</p> <p>위약벌은 후속임차인 유치시 면제(주3), 손배 의무는 별도임</p>

주1) 계약승계일 : 부동산 매매완결일(2020년 3월 24일)

주2) 상기 제세공과금 중 환경개선부담금, 교통유발부담금, 도로점용료 등 일체의 행정부담금은 부과대상 명의자와 관계없이 임차인이 체결한 전대차계약상 전차인이 부담

주3) 후속임차인은 임대인이 합리적인 재량에 따라 판단하였을 때 만족할 만한 조건으로 임대차목적물을 임차할 자로 본 계약을 체결할 당시의 임차인과 동등한 수준의 기업 신용도를 보유한 자 및 본 계약과 동등한 수준의 계약조건을 체결·인수할 수 있는자, 임대인의 선택에 따라 임차인이 체결한 전대차계약을 임대인이 승계하고자 하는 경우에는 해당 전차인, 또는 임대인이 합리적으로 판단하여 승인하는 자이어야 함

(나) 전대차계약

전차인 롯데쇼핑은 연 매출 10.0조원 규모의 국내 백화점 시장점유율 1위 업체로 신용등급 AA(부정적)[한국기업평가 2020.04]/신용등급AA(안정적)[한국신용평가 2020.04]은 이며, 전대차계약 주요내용은 아래와 같습니다.

[전대차계약 주요내용]

구 분	내 용
전대인	(주)지에스리테일
전차인	롯데쇼핑(주)
전대차목적물	6,510.83㎡ (26,072.65평) 중 GS25(2개소) 제외
계약기간	2015.09.04. ~ 2035.09.03. (20년)
전대차보증금	300억원
임대료	<p>차임 : 월 고정차임(A) + 월 변동차임(B)</p> <p>월 고정차임(A) : 541,667천원/월(VAT별도)</p> <p>월 변동차임(B) : 차임산정 기준 매출액 X 3.2% (VAT별도)</p>

관리비 및 제세공과금	전차인 부담 : 정상적인 사용, 수익 및 유지, 관리에 필요한 통상적인 제비용, 환경개선부담금, 교통유발부담금, 도로점용료 등 행정부담금(전대차 목적의 소유자 또는 전대인 명의로 부과될 경우 전차인이 이를 대납) 전대인 부담 : 본건 토지 및 본건 건물 관련 재산세 및 본건 건물의 보험료
비 고	우선계약권 보유 (단, 전대차기간 경과 후 GS리테일이 임대차계약을 10년 연장하는 경우)

[차임선정 기준 매출실적]

(단위: 백만원)

연도별 매출액	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년 1분기
합 계	50,308	129,444	141,808	149,543	134,574	20,045

(3) 시장점유율

전체 유효시장규모를 파악하기 어려움에 따라 정확한 시장점유율의 산정이 어렵습니다.

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

과목	제1기 3분기
	2020년 8월 31일 현재
자산	
Ⅰ. 유동자산	4,102,236,520
현금및현금성자산	4,080,578,117
매출채권및기타채권	-
기타유동금융자산	1,796,006
기타유동자산	19,862,397
Ⅱ. 비유동자산	292,009,706,086
투자부동산	292,009,706,086
자 산 총 계	296,111,942,606
부채	
Ⅰ. 유동부채	2,327,767,823
기타유동금융부채	1,159,505,903
기타유동부채	1,168,261,920
Ⅱ. 비유동부채	197,446,536,433
장기차입금	148,523,985,873
임대보증금	34,867,832,933
기타비유동부채	14,054,717,627
부 채 총 계	199,774,304,256
자본	
Ⅰ. 자본금	20,100,000,000
Ⅱ. 자본잉여금	77,759,378,500
Ⅳ. 이익잉여금(결손금)	(1,521,740,150)
자 본 총 계	96,337,638,350
부 채 와 자 본 총 계	296,111,942,606

상기 표시된 요약재무정보는 한국채택국제회계기준을 적용하여 산정하였습니다.

2. 연결재무제표

해당사항 없음

3. 연결재무제표 주석

해당사항 없음

4. 재무제표

재무상태표

제 1 기 3분기말 2020.08.31 현재

(단위 : 원)

	제 1 기 3분기말
자산	
유동자산	4,124,420,828
현금및현금성자산	4,080,578,117
매출채권 및 기타유동채권	42,770,051
단기미수금	1,796,006
단기선급금	18,789,737
부가가치세대급금	22,184,308
당기법인세자산	1,072,660
재고자산	0
비유동자산	292,009,706,086
유가증권	0
유형자산	0
투자부동산	292,009,706,086
토지	138,002,817,675
건물	155,497,964,755
감가상각누계액(투자부동산-건물)	(1,491,076,344)
무형자산	0
자산총계	296,134,126,914
부채	
유동부채	2,349,952,131
매입채무 및 기타유동채무	2,162,041,183
단기미지급금	308,316,100
단기미지급비용	851,189,803
선수수익	1,002,535,280
부가세예수금	187,910,948
비유동부채	197,446,536,433
장기매입채무 및 기타비유동채무	185,867,832,933
장기차입금	151,000,000,000
비유동보증금	34,867,832,933
기타비유동부채	11,578,703,500
부채총계	199,796,488,564

자본	
자본금	20,100,000,000
보통주자본금	20,100,000,000
자본잉여금	77,759,378,500
주식발행초과금	77,759,378,500
기타자본구성요소	0
기타자본조정	0
기타포괄손익누계액	0
이익잉여금(결손금)	(1,521,740,150)
자본총계	96,337,638,350
자본과부채총계	296,134,126,914

포괄손익계산서

제 1 기 3분기 2019.12.12 부터 2020.08.31 까지

(단위 : 원)

	제 1 기 3분기	
	3개월	누적
매출총이익	2,841,769,517	4,977,309,863
임대료수익	2,841,769,517	4,977,309,863
영업비용	1,765,694,850	2,493,328,503
급여	3,300,000	6,600,000
부동산관리수수료(PM, FM 등)	10,002,000	17,530,000
자산보관수수료	5,622,222	9,838,889
일반사무위탁수수료	10,222,222	17,888,889
기타지급수수료	325,651,876	368,249,913
투자부동산감가상각비	852,043,625	1,491,076,344
세금과공과	546,100,438	563,067,651
광고선전비	4,320,000	4,320,000
보험료	8,432,467	14,756,817
영업이익	1,076,074,667	2,483,981,360
영업외수익	2,281,901	8,761,543
이자수익	2,281,901	8,761,543
영업외비용	2,213,182,885	4,014,483,053
이자비용	2,213,182,885	4,014,483,053
법인세비용차감전순이익(손실)	(1,134,826,317)	(1,521,740,150)
당기순이익(손실)	(1,134,826,317)	(1,521,740,150)
기타포괄손익(손실)	0	0

총포괄손익	(1,134,826,317)	(1,521,740,150)
주당이익		

자본변동표

제 1 기 3분기 2019.12.12 부터 2020.08.31 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	자본잉여금	이익잉여금	자본 합계
0	0	0		0

주) 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

현금흐름표

제 1 기 3분기 2019.12.12 부터 2020.08.31 까지

(단위 : 원)

	제 1 기 3분기
영업활동현금흐름	0
당기순이익(손실)	0

주) 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

5. 재무제표 주석

제1(당)기 2020년 8월 31일 현재

주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

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 배당하는것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울특별시 종로구 종로 33, 타워1, 12층(천진동, 그랑서울)입니다.

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 재무제표는 한국채택국제회계기준(이하 기업회계기준)에 따라 작성되었습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서와 해석서 중대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

회사의 2020년 8월 31일로 종료하는 보고기간에 대한 재무제표는 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었습니다. 회사의 재무제표는 보고기간말인 2020년 8월 31일 현재 유효하거나 조기 도입한 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다. 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 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시', 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' 개정 - 중요성의 정의

'중요성의 정의'를 명확히 하고 기업회계기준서 제1001호와 제1008호를 명확해진 정의에 따라 개정하였습니다. 중요성 판단 시 중요한 정보의 누락이나 왜곡표시 뿐만아니라 중요하지 않은 정보로 인한 영향과 회사가 공시할 정보를 결정할 때 정보이용자의 특성을 고려하도록 하였습니다. 동 개정사항은 2020년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기 도입이 가능합니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(2) 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 사업의 정의

개정된 사업의 정의에서는, 취득한 활동과 자산의 집합을 사업으로 판단하기 위해서는 산출물의 창출에 함께 유의적으로 기여할 수 있는 능력을 가진 투입물과 실질적인과정을 반드시 포함하도록 하였고 원가 감소에 따른 경제적 효익은 제외하였습니다. 이와 함께 취득한 총자산의 대부분의 공정가치가 식별가능한 단일 자산 또는 자산집합에 집중되어 있는 경우, 취득한 활동과 자산의 집합은 사업이 아닌, 자산 또는 자산의 집합으로 결정할 수 있는 선택적 집중테스트가 추가되었습니다. 동 개정사항은 2020년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기도입이 가능합니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

2.3 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 '기타 비용'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 현금 흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나 금융자산을 양도하고 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전한 경우에 제거됩니다.

회사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한금융자산의 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.

2.4 매출채권

매출채권은 공정가치로 인식할 때에 유의적인 금융요소를 포함하지 않는 경우에는 무조건적인 대가의 금액으로 최초 인식합니다. 매출채권은 후속적으로 유효이자율법을 적용한 상각

후원가에 손실충당금을 차감하여 측정됩니다.

2.5 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.

2.6 비금융자산의 손상

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

2.7 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. 해당채무들은 최초에 공정가치로 인식되고 후속적으로 유효이자율법을 적용한 상각후원가로 측정됩니다.

2.8 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, 채무상태표 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 채무상태표에서 제거됩니다. 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채의 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

2.9 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.

2.10 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 있습니다. 회사는 세무당국에 납부할 것으로 예상되는 금액에 기초하여 당기법인세비용을 인식합니다.

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.

이연법인세 자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있고, 이연법인세 자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련된 경우에 상계합니다. 당기법인세 자산과 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 사업연도소득금액 계산 시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

2.11 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

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

2.12 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.

2.13 수익인식

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

2.14 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2020년 X월 XX일자로 대표이사에 의해 승인되었습니다.

3. 중요한 회계추정 및 판단

회사는 미래에 대해 추정 및 가정을 하고 있습니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어집니다. 이러한 회계추정은 실제 결과와 다를 수도 있습니다.

COVID-19의 확산은 국내외 경제에 중대한 영향을 미치고 있습니다. 이는 영업수익의 감소나 지연, 기존 채권의 회수 등에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 이로 인해 회사의 재무상태와 재무성과에도 부정적인 영향이 발생할 수 있으며, 이러한 영향은 2020년 연차재무제표에도 지속될 것으로 예상됩니다.

중간기간의 재무제표 작성시 사용된 중요한 회계추정 및 가정은 COVID-19에 따른 불확실성의 변동에 따라 조정될 수 있으며, COVID-19로 인하여 회사의 사업, 재무상태 및 경영성과 등에 미칠 궁극적인 영향은 현재 예측할 수 없습니다.

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, 매출채권, 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. 2020년 8월 31일 현재 신용위험의 최대노출금액은 장부금액과 같으며, 그 내역은 금융자산 범주 중 상각후원가로 측정하는 금융자산에 해당하는 4,082백만원입니다.

4.1.2 유동성 위험

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

2020년 8월 31일 현재 유동성 위험 분석내역은 다음과 같습니다. 유동성 위험 분석에서는 금융부채를 계약상 만기별로 구분하였고, 유동성 위험 분석에 포함된 금액은 계약상 할인되지 않은 현금흐름입니다(단위: 천원).

구분	1년 이내	1년 ~ 5년	5년 초과	합계
미지급금	308,316	-	-	308,316
미지급비용	851,190	-	-	851,190
임대보증금	-	-	50,000,000	50,000,000
단기차입금	-	-	-	-
장기차입금	4,806,578	163,402,472	-	168,209,049
합계	5,966,084	163,402,472	50,000,000	219,368,555

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.

2020년 8월 31일 현재 부채비율은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	금액
부채(A)	199,796,488
자본(B)	96,337,638
부채비율(A/B)	207.39%

5. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 범주별 금융자산 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	과목	장부금액	공정가치
상각후원가 측정 금융자산	현금및현금성자산	4,080,578	(*)
	기타유동금융자산	1,796	(*)

(2) 범주별 금융부채 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	과목	장부금액	공정가치
상각후원가 측정 금융부채	기타유동금융부채	1,159,506	(*)
	단기차입금	-	(*)
	장기차입금	148,523,986	151,000,000
	임대보증금	34,867,833	34,867,833

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

(3) 보고기간 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	금액
상각후원가 측정 금융자산	
이자수익	8,762
상각후원가 측정 금융부채	
이자비용	4,014,483

(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 투입 변수 (수준 2)
- 자산이나 부채에 대한 관측할 수 없는 투입변수 (수준 3)

2020년 8월 31일 현재 회사가 보유한 공정가치로 측정되는 금융상품의 내역은 없습니다.

6. 현금및현금성자산

2020년 8월 31일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	금액
보통예금	4,080,578

7. 매출채권 및 기타유동금융자산

(1) 2020년 8월 31일 현재 매출채권 및 기타유동금융자산의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	금액
매출채권	-
기타유동금융자산	
미수수익	1,796

(2) 매출채권 및 기타유동금융자산의 손실충당금

상각후원가로 측정하는 매출채권 및 기타유동금융자산은 모두 신용위험이 낮은 것으로 판단되어, 2020년 8월 31일 현재 손실충당금을 인식하지 않았습니다.

8. 기타유동자산

2020년 8월 31일 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	금액
선급비용	18,790
선납세금	1,073
합계	19,863

9. 투자부동산

(1) 2020년 8월 31일 현재 투자부동산의 구성내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	138,002,818	-	138,002,818
건물	155,497,965	(1,491,076)	154,006,889
합계	293,500,783	(1,491,076)	292,009,707

(2) 보고기간 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	토지	건물	합계
기초	-	-	-
취득	138,002,818	155,497,965	293,500,783
감가상각비		(1,491,076)	(1,491,076)
보고기간말	138,002,818	154,006,889	292,009,707

(3) 보고기간 중 투자부동산에서 발생한 운용리스로부터의 임대수익은 4,977,310천원이며, 임대수익이 발생한 투자부동산과 직접 관련된 운영비용(유지와 보수비용 포함)은 1,965,531천원입니다.

(4) 2020년 8월 31일 현재 투자부동산의 공정가치는 295,310백만원으로 가치평가기법에 사용된 투입변수에 기초하여 수준3으로 분류하고 있습니다. 투자부동산의 공정가치는 2019년 11월 28일을 평가기준일로 하여 (주)태평양감정평가법인이 시장가격을 잘 반영하고 있는 비교방식에 의한 가격과 수익환원법에 의한 가격을 각각 60%, 40%의 가중치를 적용하여 산출한 감정가액을 공정가치로 사용하였습니다. 한편, 회사는 최근 평가기준일자 대비 보고기간말 현재 공정가치의 변동이 중요하지 않은 것으로 판단하여 공정가치평가를 재수행하지 아니하였습니다.

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

구분	금액	공정가치 서열체계수준	가치평가기법	관측할 수 없는 투입변수	관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치측정치 간 의 연관성
투자 부동산	295,310,000	3	수익환원법과 거래사례비교법의 감정가액을 가중 평균(4:6)	평방미터별 임대 료, 할인율	임대료가 증가(감소))하고 할인율이 감소 (증가)할 경우 투자부 동산의 공정가치는 증가(감소)할 것임.

(5) 회사는 투자부동산과 관련하여 재산종합보험(부보금액: 136,778백만원)에 가입하고 있습니다.

(6) 회사는 차입금과 관련하여 투자부동산에 대한 근저당권 및 재산종합보험의 보험금수령권을 대주단에 담보(채권최고액: 181,200백만원)로 제공하고 있습니다. 또한, 운용리스이용자의 임대보증금과 관련하여 관련 투자부동산이 담보(채권최고액: 60,000백만원)로 제공되어 있습니다.

(7) 운용리스 제공 내역

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

2020년 8월 31일 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 회사가 받게 될 것으로

기대되는 미래 최소 리스료 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	금액
1년 이내	10,571,429
1년 초과 5년 이내	44,524,327
5년 초과	126,590,896
합계	181,686,652

10. 기타유동금융부채

2020년 8월 31일 현재 기타유동금융부채의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	금액
미지급금	308,316
미지급비용	851,190
합계	1,159,506

11. 기타부채

2020년 8월 31일 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분		금액
기타유동부채	유동선수수익	1,002,535
	부가세예수금	165,727
	예수금	-
합계		1,190,446
기타비유동부채	비유동선수수익	14,054,718

12. 차입금

(1) 2020년 8월 31일 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	차입처	만기일	이자율	금액
담보대출	중국은행 주식회사	2025년 3월 24일(*1)	2.40%	43,000,000
	새마을금고중앙회		2.40%	43,000,000
	중국건설은행 주식회사		2.40%	39,000,000
	중국농업은행 주식유한회사		2.40%	26,000,000
소계				151,000,000
현재가치할인차금				(2,476,014)
합계				148,523,986

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

(2) 회사는 담보대출 장기차입금에 대하여 회사가 보유하고 있는 투자부동산, 보험계약상 보험금청구권 등을 대주단에 담보(채권최고액: 181,200백만원)로 제공하고있습니다.

(4) 회사는 담보대출 장기차입금과 관련하여 이자유보계좌에 예치될 예금채권에 대한 권리를 대주단에 담보(채권최고액: 181,200백만원)로 제공하고 있습니다.

13. 임대보증금

(1) 2020년 8월 31일 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	금액
명목가액	50,000,000
현재가치할인차금	(15,132,167)
장부가액	34,867,833

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

14. 자본금 및 자본잉여금

(1) 2020년 8월 31일 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

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

(2) 보고기간 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	보통주	
	발행주식수(주)	자본금
기초	-	-
유상증자	20,400,000	20,400,000
유상감자	(300,000)	(300,000)
기말	20,100,000	20,100,000

(3) 2020년 8월 31일 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	금액
주식발행초과금	77,759,379

(4) 보고기간 중 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	금액
----	----

기초	-
유상증자	77,759,379
기말	77,759,379

15. 결손금

보고기간말 현재 결손금의 구성내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	금액
미처리결손금	1,521,740

16. 영업수익

보고기간 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	금액
기타 원천으로부터의 수익: 임대료 수익	4,977,310

17. 영업비용

보고기간 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	금액
임원보수	6,600
보험료	14,757
투자부동산 감가상각비	1,491,076
자산관리위탁수수료	17,530
자산보관수수료	9,839
일반사무수탁수수료	17,889
지급수수료	368,250
간주임대료	39,590
세금과공과	523,477
광고선전비	4,320
합계	2,493,328

18. 금융수익 및 금융비용

보고기간 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	금액
금융수익	

이자수익	8,761
금융비용	
이자비용	4,014,483

19. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세는 발생하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산 및 부채를 인식하지 아니하였습니다.

20. 주당순이익

(1) 기본주당순이익

기본주당순이익은 회사의 보통주당기순이익을 가중평균 유통보통주식수로 나누어 산정하였습니다. 보고기간 중 기본주당순이익의 계산내역은 다음과 같습니다(단위: 원,주).

구분	금액
보통주보고기간순손실	(1,521,740,150)
가중평균 유통보통주식수	6,087,500
보통주기본주당순손실	(250)

(2) 보고기간 중 가중평균 유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

구분	기간	유통주식수	일수	적수
설립자본금	2019.12.12~2020.08.31	300,000	264	79,200,000
유상증자	2020.03.24~2020.08.31	5,700,000	161	917,700,000
유상감자	2020.04.28~2020.08.31	(300,000)	126	(37,800,000)
유상증자	2020.07.18~2020.08.31	14,400,000	45	648,000,000
합계				1,607,100,000
가중평균 유통보통주식수				6,087,500

(3) 희석주당순이익

회사는 잠재적 보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당순이익과 희석주당순이익은 동일합니다.

21. 현금흐름표

(1) 보고기간 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	금액
투자부동산 취득 시 임대보증금의 증가	50,000,000
투자부동산 취득 시 예수금의 증가	150,686
임대보증금 현재가치할인차금의 인식	15,496,720
장기선수수익의 유동성대체	1,442,003

(2) 보고기간 중 재무활동현금흐름에서 생기는 부채의 조정내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	기초	재무현금흐름	상각	비현금거래	보고기간말
단기차입금	-	(567,360)	567,360	-	-
장기차입금	-	148,300,120	223,866	-	148,523,986
임대보증금	-	-	364,553	34,503,280	34,867,833
합계	-	147,732,760	1,155,779	34,503,280	183,391,819

22. 우발상황과 약정사항

(1) 담보대출약정

구분	내역
대출약정일	2020년 2월 28일
대출실행일	2020년 3월 24일
대주단	새마을금고중앙회 등 4개 금융기관
총약정금액	151,000백만원[CSH(1)]

회사는 상기 담보대출약정 금액을 보고기간말 현재 차입하였습니다. 회사는 담보대출 장·단기차입금과 관련하여 회사의 투자부동산, 보험계약상 보험금청구권 등을 대주단에 담보(채권최고액: 181,200백만원)로 제공하고 있으며, 이와 별도로 담보대출 장기차입금과 관련하여 이자유보계좌에 예치될 예금채권에 대한 권리를 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) 일반사무수탁계약

회사는 신한아이타스(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 주식이 증권거래소에 상장된 날의 직전일까지는 매결산기별 2,000만원, 상장된 날부터는 4,750만원을 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

회사는 (주)국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리 업무 위탁계약을 체결하여 매결산기별 1,100만원을 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)미래에셋엠스제1호위탁관리부동산투자회사
매매목적물	경기도 수원시 영통구 이의동 1338 번지, 광고센터럴푸르지오시티 지하 1층 ~ 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) 부동산 임대차계약

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

구분	내용
임대인	(주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사
임차인	(주)지에스리테일
임대차목적물	경기도 수원시 영통구 이의동 1338 번지, 광교센트럴푸르지오시티 지하 1층 ~ 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 공제전 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 전대차계약상 전차인이 부담합니다.

23. 특수관계자[CSH(2) 등

(1) 2020년 8월 31일 현재 회사의 지배기업, 종속기업 및 관계기업은 없으며, 당기에 회사와 매출 등 거래 또는 채권·채무 잔액이 있는 특수관계자는 다음과 같습니다.

구분	회사명
유의적인 영향력을 행사하는 회사	엔에이치투자증권 주식회사 (파인밸류IPO1호전문투자형사모증권투자신탁의 신탁업자)
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, 당기 중 주요 경영진에 대한 보상을 위해 지급한 금액은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	금액
단기급여	6,600

(3) 2020년 8월 31일 현재 특수관계자에 대한 채권·채무 내역은 없습니다.

(4) 보고기간 중 특수관계자와의 자금 거래는 다음과 같습니다(단위: 천원).

회사명	내역	금액
엔에이치투자증권 주식회사 (파인밸류IPO1호전문투자형사모증권투자신탁의 신탁업자)	유상증자	9,000,000

24. 영업부문

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

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

구분	영업수익
고객1	4,977,310

6. 기타 재무에 관한 사항

채무증권 발행실적

(기준일 : 2020.08.31)

(단위 : 원, %)

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면(전자등록)총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부	주관회사
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2020.08.31)

(단위 : 원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년 초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2020.08.31)

(단위 : 원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	합 계	발행 한도	잔여 한도
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2020.08.31)

(단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2020.08.31)

(단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 15년이하	15년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2020.08.31)

(단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

IV. 이사의 경영진단 및 분석의견

당사는 기업공시서식 작성기준에 따라 분/반기보고서의 경우에는 이사의 경영진단 및 분석의견을 기재하지 않습니다.

V. 감사인의 감사의견 등

해당사항 없음

VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

가. 이사회 구성 개요

- 당사의 이사회는 3인의 비상근이사(사내이사(대표이사) 1인, 기타비상무이사 2인)와 1인의 감사로 구성되어 있습니다.

1) 이사회의 권한

- 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
- 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
- 차입 및 사채발행에 관한 사항
- 주주총회의 소집에 관한 사항
- 자산관리회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
- 사무수탁회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
- 판매회사와의 판매위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
- 신주발행에 관한 사항
- 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주 배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항
- 회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항
- 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항
- 이사회의 승인을 요하는 부동산 매매거래
- 채무제표 등의 승인에 관한 사항
- 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

2) 이사회내 위원회

- 해당사항 없음

나. 이사회 결의방법

- ① 이사회의 결의는 재적이사 과반수의 출석과 출석 이사 과반수의 찬성으로 한다. 다만, 상법 제397조의2 및 제398조에 해당하는 사안에 대한 이사회 결의는 재적이사 3분의 2 이상의 수로 한다.
- ② 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 참석하지 아니하고 모든 이사가 음성을 동시에 송, 수신하는 통신수단에 의하여 결의할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.
- ③ 이사회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.

다. 이사회 의사록

이사회 의사록의 안건, 경과요령, 그 결과, 반대하는 자와 그 반대이유를 기록한 의사록을 작성하고 회의에 출석한 이사 및 감사가 기명날인 또는 서명하여 회사의 본점에이를 비치한다.

라. 이사의 독립성

1) 이사 선출에 대한 독립성 기준을 운영하는지 여부

- 이사 선임은 상법 및 부동산투자회사법 등 관련 법령 규정에 의거하여 주주총회에서 선출

되고 있으며, 이사 선출의 독립성에 관한 별도의 기준은 없습니다.

- 당사 정관 내 이사회 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못하도록 규정화 되어 있습니다.

2) 이사(감사위원회 위원 제외)의 선임배경, 추천인, 이사로서의 활동분야, 회사와의 거래, 최대주주 또는 주요주주와의 관계 등 기타 이해관계

- 해당사항 없음

사외이사 및 그 변동현황

(단위 : 명)

이사의 수	사외이사 수	사외이사 변동현황		
		선임	해임	중도퇴임
-	-	-	-	-

- 해당사항 없음

2. 감사제도에 관한 사항

가. 감사기구 관련사항

1) 감사의 인적사항

성 명	주 요 경 력	비 고
이윤실	'07년11월~'15년12월 퍼시픽투자운용(주) 차장/부장 '16년01월~'16년11월 회계법인 청 회계사 '16년12월~'17년11월 정동회계법인 회계사 '17년12월~'19년09월 태하세무회계 대표 '19년09월~ 현재 상지회계법인 상무이사	비상근

2) 감사의 독립성

당사는 관련법령 및 정관에 따라 감사업무를 수행하고 있으며 기타 이해관계는 아래와 같습니다.

성명	생년월일	최대주주와의 관계	추천인
임성균	1975.12.02	없음	이사회

당사 정관 감사의 직무 규정

① 감사는 이사의 직무를 집행을 감사한다.

② 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무와 관련된 회계에 관한

보고를 요구할 수 있다.

- ③ 감사는 이사가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관에 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체 없이 이사회에게 보고하여야 한다.
- ④ 감사는 재임 중 뿐만 아니라 퇴임 후에도 업무상 지득한 회사의 영업상 비밀을 누설해서는 안 된다.

나. 감사의 주요활동내역

당사의 감사는 각 이사회에 참석하여 의견을 진술하며, 회사업무에 있어 일반사무수탁사가 작성한 반기 및 사업연도에 대한 재무제표 및 투자보고서를 검토하고 있으며, 신뢰할 수 있는 회계정보의 작성 및 공시를 위하여 자산관리회사 및 일반사무수탁사로부터 보고 받고 이를 검토합니다.

감사위원회 교육실시 현황

교육일자	교육실시주체	참석 감사위원	불참시 사유	주요 교육내용
-	-	-	-	-

준법지원인 등 지원조직 현황

부서(팀)명	직원수(명)	직위(근속연수)	주요 활동내역
-	-	-	-
-	-	-	-

다. 감사위원 현황

성명	사외이사 여부	경력	회계·재무전문가 관련		
			해당 여부	전문가 유형	관련 경력
-	-	-	-	-	-

3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항

가. 투표제도

- 1) 집중투표제의 채택여부
 - 집중투표제를 채택하지 않고 있습니다.

2) 서면투표제의 채택여부

- 당사는 정관 제27조에 의거하여 서면투표제를 채택하고 있습니다.

3) 전자투표제의 채택여부

- 전자투표제도 가능하도록 적용되어있습니다.

나. 소수주주권 행사여부

- 해당사항 없습니다.

다. 경영권 경쟁

- 회사는 공시대상 기간 중 경영권 경쟁이 발생하지 않았습니다.

VII. 주주에 관한 사항

가. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2020.08.31)

(단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
엔에이 치투자 증권(파 인밸류 IPO1호)	최대 주주	보통주	0	0	1,800,000	8.96	-
계		보통주	-	-	20,100,000	100	-
		우선주	-	-	-	-	-

주) 보고서 기준일인 2020.8.31자 주주명부 확인이 불가능하여 2020.7.23자 기준 소유 주식 수 기재하였으며, 실제 주식 소유현황과 차이날 수 있음

당사의 최대주주는 파인밸류IPO1호전문투자형사모증권투자신탁(신탁업자: 엔에이치투자증권(주))입니다.

나. 최대주주의 주요경력 및 개요

구분	기업명	비고
최대주주	파인밸류IPO1호전문투자형사모증권투자신탁	주)

주1) 증권신고서 제출일 기준 보통주 기준 지분율 31.58%이었음

주2) 2020.07.23자 기준 8.96%임.

다. 사업현황 등 회사 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 주요 내용

- 특이사항 없음.

VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원 등의 현황

임원 현황

(기준일 : 2020.08.31)

(단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주의 관계	재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식			
김호식	남	1963.01	대표이사	등기임원	비상근	사내이사	'09년06월~ 현재 ㈜메이트플러스 상무 '00년01월~'09년05월 ㈜생스 과장/팀장 '88년10월~'00년01월 ㈜상생생명서비스 대리	-	-	-	~현재	2022.12.11
이준구	남	1960.05	사내이사	등기임원	비상근	비상무	'04년05월~ 현재 법무사 이준구 사무소 법무사	-	-	-	~현재	2022.12.11
나은경	여	1974.04	사내이사	등기임원	비상근	비상무	'16년05월~ 현재 법무사 이준구 사무소 법무사	-	-	-	~현재	2022.12.11
이광실	여	1975.12	감사	등기임원	비상근	감사	07년11월~15년12월 퍼시픽투자운용(주) 차장/부장 16년01월~16년11월 회계법인 정 회계사 16년12월~17년11월 정동회계법인 회계사 17년12월~19년09월 태하세무회계 대표 19년09월~ 현재 상지회계법인 상무이사	-	-	-	~현재	2022.12.11

직원 등 현황

(기준일 : 2020.08.31)

(단위 : 원)

직원									소속 외 근로자			비고	
사업부문	성별	직 원 수				평 균 근속연수	연간급여 총 액	1인평균 급여액	남	여	계		
		기간의 정함이 없는 근로자		기간제 근로자									합 계
		전체	(단시간 근로자)	전체	(단시간 근로자)								
-	남	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	남	-	-	-	-	-	-	-				-	
합 계		-	-	-	-	-	-	-				-	

미등기임원 보수 현황

(기준일 : 2020.08.31)

(단위 : 원)

구 분	인원수	연간급여 총액	1인평균 급여액	비고
미등기임원	-	-	-	-

2. 임원의 보수 등

당사는 정관에 따라 이사의 보수는 월 60만원으로 하고, 감사의 보수는 월 50만원으로 합니다. 이사 및 감사에게는 해당 보수 이외의 별도 퇴직위로금은 지급하지 아니합니다.

<이사·감사 전체의 보수현황>

1. 주주총회 승인금액

(단위 : 원)

구 분	인원수	주주총회 승인금액	비고
이사	3	7,200,000	퇴직금 없음
감사	1	6,000,000	퇴직금 없음

2. 보수지급금액

2-1. 이사·감사 전체

(단위 : 원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
4	13,200,000	3,300,000	대표이사, 감사

2-2. 유형별

(단위 : 원)

구 분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	3	7,200,000	2,400,000	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-	-
감사위원회 위원	-	-	-	-
감사	1	6,000,000	6,000,000	-

<보수지급금액 5억원 이상인 이사·감사의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
----	----	------	------------------

-	-	-	-
-	-	-	-

2. 산정기준 및 방법

(단위 :)

이름	보수의 종류		총액	산정기준 및 방법 원
-	근로소득	급여	-	-
		상여	-	-
		주식매수선택권 행사이익	-	-
		기타 근로소득	-	-
	퇴직소득		-	-
	기타소득			

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-
-	-	-	-

2. 산정기준 및 방법

(단위 : 원)

이름	보수의 종류		총액	산정기준 및 방법
-	근로소득	급여	-	-
		상여	-	-
		주식매수선택권 행사이익	-	-
		기타 근로소득	-	-
	퇴직소득		-	-
	기타소득		-	-

IX. 계열회사 등에 관한 사항

해당사항 없음.

X. 이해관계자와의 거래내용

1. 대주주 등에 대한 신용공여 등

– 해당사항 없음.

2. 대주주와의 자산양수도 등

– 해당사항 없음.

3. 대주주와의 영업거래

– 해당사항 없음.

4. 대주주 이외의 이해관계자와의 거래

			(단위 : 백만원)	
성명(법인명)	관계	거래내역	제1기	비 고
–	주주	–	–	–
–	주주	–	–	–
–	주주	–	–	–
미래에셋자산운용(주) 주 1)	주주	자산관리수수료	–	–

주 1) 당사는 미래에셋자산운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등에 관한 업무를 위탁하는 내용의 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 공시내용의 진행, 변경사항 및 주주총회 현황

가. 공시내용의 진행상황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 주주총회 의사록 요약

주총일자	안 건	결의내용	비 고
임시주주총회 (2019.12.20)	제1호 의안 : 자산관리위탁계약 체결 승인의 건 제2호 의안 : 자산보관계약 체결 승인의 건 제3호 의안 : 이사 보수 승인의 건 제4호 의안 : 감사 보수 승인의 건	가결	-
임시주주총회 (2019.12.20)	제1호 의안 : 영업인가 신청 승인의 건	가결	-
임시주주총회 (2019.1.29)	제1호 의안 : 유가증권시장 상장 승인의 건 제2호 의안 : 대표주관계약 체결 승인의 건	가결	-
임시주주총회 (2019.2.28)	제1호 의안 : 부동산 매매계약 체결의 건 제2호 의안 : 임대차계약 체결의 건 제3호 의안 : 대출약정 체결의 건 제4호 의안 : 부가가치세 대출약정 체결의 건 제5호 의안 : 대주간 합의서 체결의 건 제6호 의안 : 정관 개정의 건	가결	-
임시주주총회 (2020.3.11)	제1호 의안 : 잔액인수계약 체결의 건 제2호 의안 : 금융주선계약 체결의 건 제3호 의안 : 용역계약 체결의 건	가결	-
임시주주총회 (2020.3.24)	제1호 의안 : 사업계획 승인의 건 제2호 의안 : 부동산 매각 관련 승인의 건 제3호 의안 : 자금차입 승인의 건 제4호 의안 : 유상감자 승인의 건	가결	-
임시주주총회 (2020.06.09)	제1호 의안 : 총액인수계약 체결의 건 제2호 의안 : 정관 개정의 건	가결	-

2. 우발채무 등

가. 중요한 소송사건

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 견질 또는 담보용 어음, 수표 현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

다. 채무보증 현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

라. 채무인수약정 현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

마. 그 밖의 우발채무 등

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

바. 자본으로 인정되는 채무증권의 발행

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

3. 제재현황 등 그 밖의 사항

가. 제재현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 작성 기준일 이후 발생한 주요사항

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

해당사항 없음

2. 전문가와의 이해관계

해당사항 없음