

# 목 차

사 업 보 고 서 .....	1
【 대표이사 등의 확인 】 .....	2
I. 회사의 개요.....	3
1. 회사의 개요.....	3
2. 회사의 연혁.....	3
3. 자본금 변동사항.....	5
4. 주식의 총수 등 .....	5
5. 의결권 현황.....	6
6. 배당에 관한 사항 등 .....	7
7. 정관에 관한 사항.....	7
II. 사업의 내용 .....	9
III. 재무에 관한 사항 .....	17
1. 요약재무정보 .....	17
2. 연결재무제표 .....	17
3. 연결재무제표 주석 .....	17
4. 재무제표 .....	17
5. 재무제표 주석 .....	20
6. 기타 재무에 관한 사항.....	50
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견.....	52
V. 감사인의 감사의견 등 .....	54
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항 .....	56
1. 이사회에 관한 사항.....	56
2. 감사제도에 관한 사항.....	58
3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항.....	60
VII. 주주에 관한 사항.....	61
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항.....	64
1. 임원 및 직원 등의 현황 .....	64
2. 임원의 보수 등 .....	65
IX. 계열회사 등에 관한 사항.....	68
X. 이해관계자와의 거래내용.....	69
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 .....	70
【 전문가의 확인 】 .....	73
1. 전문가의 확인 .....	73
2. 전문가와의 이해관계 .....	73

# 사 업 보 고 서

(제 1 기)

사업연도      2019년 12월 12일      부터  
                  2020년 11월 30일      까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2021년      02월      17 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) <https://www.maps1reit.miraeasset.com>

작 성 책 임 자 :

(직 책) 본부장

(성 명) 박 준 태

(전 화) 02-3774-2056

## 【 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)

2021년 02월 16일

주식회사 미래에셋캐슬1호위탁관리부동산투자회사

대표이사 김 호 식

신한아이타스(주) 신고업무담당

윤 연 석

## 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 위탁관리부동산투자회사이며, 2020년 8월 5일자로 유가증권시장에 상장하였습니다.

#### 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. 기타 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.

#### 자. 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 01월 06일	자산관리위탁계약 체결 (미래에셋자산운용㈜)
	일반사무관리위탁계약 체결 (신한아이타스㈜)
	자산보관위탁계약 체결 (㈜국민은행)
2020년 02월 25일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 승인
2020년 02월 26일	대표주관회사 계약 체결 (미래에셋대우㈜)
2020년 03월 24일	1차 유상증자(보통주식 5,700,000주 증자, 증자 후 자본금 60억원)
2020년 03월 24일	광고 센트럴푸르지오시티 상업시설 취득
2020년 04월 28일	회사 발기설립금 유상감자(보통주식 300,000주 감자, 감자 후 자본금 57억원)
2020년 07월 18일	2차 유상증자(보통주 : 14,400,000주)
2020년 07월 24일	상장 예비심사 완료
2020년 08월 05일	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

2020.11.30자 기준 현재 최대주주는 엔에이치투자증권 주식회사(파인밸류IPO1호전문투자형사모증권투자신탁의 신탁업자)이며 1,800,000주를 보유하고 있습니다.

#### 라. 상호의 변경

- 해당사항 없습니다.

#### 마. 회사가 회의, 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

가. 증자(감자)현황

(기준일 : 2020년 11월 30일 )

(단위 : 원, 주)

주식발행 (감소)일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				
		주식의 종 류	수량	주당 액면가액	주당발행 (감소)가액	비고
2019년 12월 12일	-	보통주	300,000	1,000	1,000	발기설립자본금
2020년 03월 24일	유상증자(제 3차배정)	보통주	5,700,000	5,000	1,000	사모(보통주식)
2020년 04월 28일	유상감자	보통주	300,000	1,000	1,000	발기설립자본금 반환
2020년 07월 20일	유상증자(일반 공모)	보통주	14,400,000	5,000	1,000	공모(보통주식)

나. 미상환 전환사채 발행현황

- 해당사항 없음

다. 미상환 신주인수권부사채 등 발행현황

- 해당사항 없음

라. 미상환 전환형 조건부자본증권 등 발행현황

- 해당사항 없음

### 4. 주식의 총수 등

## 가. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2020년 11월 30일 )

(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	20,400,000	-	20,400,000	-
III. 현재까지 감소한 주식의 총수	300,000	-	300,000	-
1. 감자	300,000	-	300,000	-
2. 이익소각	-	-	-	-
3. 상환주식의 상환	-	-	-	-
4. 기타	-	-	-	-
IV. 발행주식의 총수 (II - III)	20,100,000	-	20,100,000	-
V. 자기주식수	-	-	-	-
VI. 유통주식수 (IV - V)	20,100,000	-	20,100,000	-

## 나. 자기주식 취득 및 처분 현황

- 해당사항 없음

## 다. 종류주식 발행현황

- 해당사항 없음

## 5. 의결권 현황

(기준일 : 2020년 11월 30일 )

(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. 정관 기준으로 당사의 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

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제1기	-	-
주당액면가액(원)		1,000	-	-
(연결)당기순이익(백만원)		-	-	-
(별도)당기순이익(백만원)		-775	-	-
(연결)주당순이익(원)		-	-	-
현금배당금총액(백만원)		2,653	-	-
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-	-	-
현금배당수익률(%)	보통주	2.65	-	-
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	보통주	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주	132	-	-
	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	보통주	-	-	-
	-	-	-	-

주1) 상기 "현금배당수익률"은 배당기준일 1거래일 전부터 과거 1주일간(2020.11.23 ~ 2020.11.29)의 유가증권시장에서 형성된 최종시세가격의 산술평균가격에 대한 주당배당금의 비율을 백분율로 산정하였습니다.

## 7. 정관에 관한 사항

### 가. 정관 변경 이력



정관변경일	해당주총명	주요변경사항	변경이유
2020년 02월 28일	2020년 제2차 임시주주총회	1) 제2조(목적) 2) 제42조(자산의 투자 및 운용) 3) 제47조(업무의 위탁) 4) 제53조(이익의 배당)	부동산투자회사법 시행령 일부개정(대통령령 제30438호, 2020.02.21)에 따른 정관 개정
2020년 06월 18일	2020년 제5차 임시주주총회	1) 제6조 공고방법: 회사의 홈페이지 추가기재 2) 제15조 명의개서대리인 : 명의개서대리인 내용 보완 3) 제27조의 2(전자적 방법에 의한 의결권의 행사): 전자주주투표 제도 도입	-

## II. 사업의 내용

### 1. 업계의 현황

#### 가. 부동산투자회사(리츠) 산업의 특성

부동산투자회사(이하 “리츠”)는 부동산 투자회사법에 따라 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산, 부동산 관련 증권등에 투자, 운용하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 부동산 간접투자기구인 주식회사입니다. 기업의 경우, 리츠를 통해 보유한 부동산의 유동화를 통해 현금을 확보하여 재무구조 개선에 사용할 수 있습니다. 일반인들은 대출없이 소액의 보유자금만으로도 부동산투자가 가능한 투자수단으로서, 부동산직접거래로 인한 위험을 감소시킬 수 있습니다. 사회적으로는 국민의 부동산 투자소득 양극화를 해소하고, 부동산 거래 투명성 확보 및 시설관리, 중개 등 유관 부동산 산업 발전에 기여할 수 있는 특징이 있습니다. 2002년 리츠의 총 자산규모는 5,584억원으로 시작하여 2020년 12월말 기준 총 282개의 리츠가 설립되었고 총 자산규모는 61.3조원이며, 이 중 상장리츠는 13개, 총 자산규모 5.8조원 수준입니다.

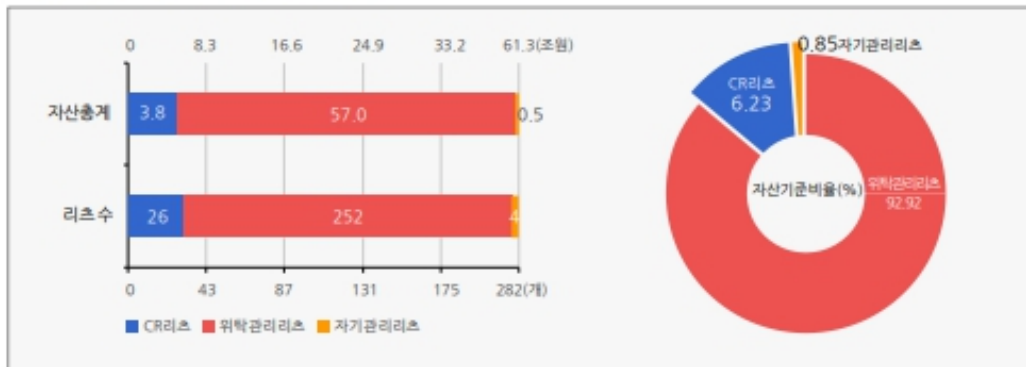
## 리츠 수 및 자산총계

리츠 유형별 리츠 수 및 자산 총계

[기준일 : 2020-12-31]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
CR리츠	26	3.8	6.23
위탁관리리츠	252	57.0	92.92
자기관리리츠	4	0.5	0.85
계	282	61.3	100.00
(상장리츠)	(13)	(5.8)	(9.40)

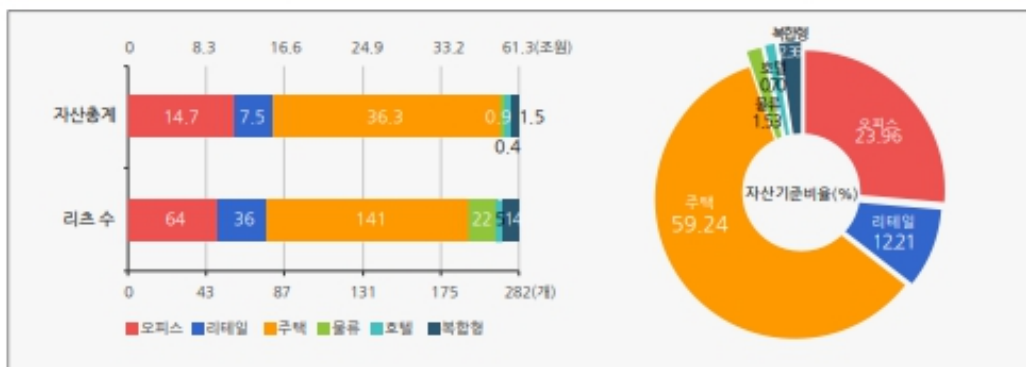
\* 기준일 현재 '20년 부동산투자회사법상 공모한 리츠 : 13개  
기준일 현재 부동산투자회사법상 공모 예정인 리츠 : 18개



운용부동산유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2020-12-31]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율
오피스	64	14.7	23.96
리테일	36	7.5	12.21
주택	141	36.3	59.24
물류	22	0.9	1.53
호텔	5	0.4	0.70
복합형	14	1.5	2.36
계	282	61.3	100.00%



### 나. 리츠 산업의 성장성

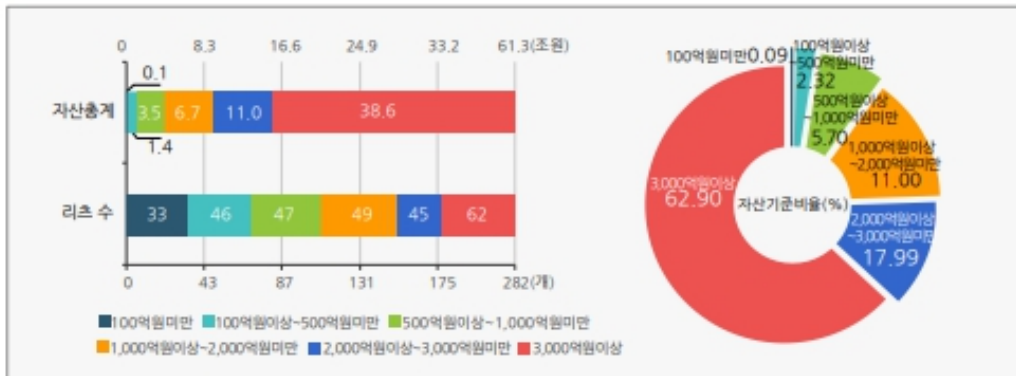
지난 약 5년간(2015년~2020년 12월) 리츠 총자산 규모는 약 43.3조원이 증가하였고, 리츠 수는 157개가 증가하였습니다. 같은 기간동안 리츠 총자산은 연평균 약 27.8%의 높은 성장

를 기록하였고, 주로 임대주택에 투자하는 리츠가 성장을 이끌어 왔습니다. 지속적인 대체 투자 수요의 확대 및 2018년 정부의 '부동산투자회사 공모/상장 활성화 방안' 발표 이후 리츠 시장의 성장은 지속 될 것으로 예상됩니다. 현재 다수의 건설사, 운용사 및 대기업들의 리츠사업 진출을 목표로 영업인가 및 공모상장을 추진하고 있는 점은 2021년 리츠의 높은 성장으로 이어질 것으로 전망 됩니다.

## 리츠 규모별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2020-12-31]

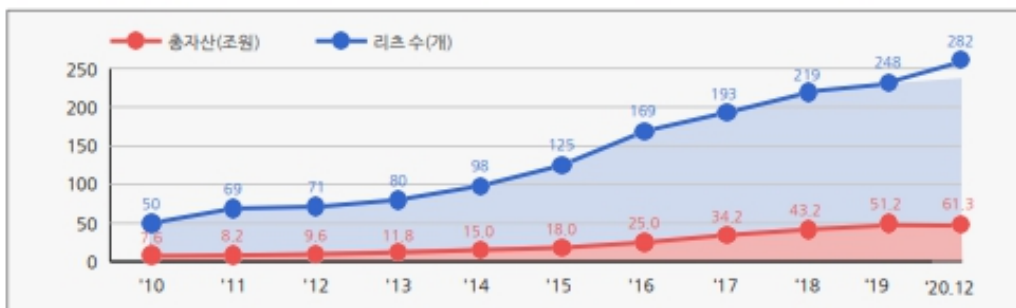
구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
100억원미만	33	0.1	0.09
100억원이상~500억원미만	46	1.4	2.32
500억원이상~1,000억원미만	47	3.5	5.70
1,000억원이상~2,000억원미만	49	6.7	11.00
2,000억원이상~3,000억원미만	45	11.0	17.99
3,000억원이상	62	38.6	62.90
계	282	61.3	100%



## 리츠 수 및 자산규모 변동추이

[기준일 : 2020-12-31]

연도	리츠(개)	자산총계(조원)
2010년	50	7.6
2011년	69	8.2
2012년	71	9.6
2013년	80	11.8
2014년	98	15.0
2015년	125	18.0
2016년	169	25.0
2017년	193	34.2
2018년	219	43.2
2019년	248	51.2
2020년 12월	282	61.3



## 다. 관련 법령 또는 정부의 규제 현황

당사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리 부동산 투자회사이며, 국토교통부의 관리 감독하에 운영되고 있습니다. 2018년 12월 19일자로 정부는 '공모/상장 리츠 확대 방

안'을 발표하여 예비심사 면제, 우선주 상장 허용 등의 상장 규정을 재정비하여 리츠 상장 활성화를 위해 노력하고 있습니다. 또한, 주택도시기금여유자금 리츠투자 확대, 다른 부동산투자회사나 개발사업자에 대한 대출을 허용함에 따라 향후 양질의 자산 확보가 늘어날 것으로 전망되며, 특정금전신탁 및 펀드의 리츠투자 규제완화와 모자(母-子) 리츠 활성화를 통해 투자상품과 방법이 다양화 될 것으로 예상됨에 따라 개인투자자의 리츠 투자 기회 확대가 기대됩니다. 외국의 사례와 달리 국내 리츠에 없었던 신용평가제도를 도입하여 리츠에 대한 운영 정보가 확대되면 산업의 투자 건정성 또한 개선될 것으로 전망 됩니다.

## 2. 회사의 현황

### 가. 일반사항

회사는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 12월12일 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(청진동, 그랑서울)입니다.

### 나. 종속회사 현황

- 해당사항 없음.

### 다. 영업개황 및 사업부문의 구분

#### (1) 영업개황

당사가 보유중인 부동산은 광고 센트럴푸르지오시티 상업시설(롯데아울렛 광고점) 입니다. 해당 부동산은 2.6만평 규모의 상업시설로서 임차인인 GS리테일과 책임임대차계약(2035년 9월 만기)이 체결되어 있습니다. 임차인은 전차인인 롯데쇼핑과 전대차계약(2035년 9월 만기)을 체결하여 현재 롯데아울렛 및 롯데시네마로 운영하고 있습니다. 2021년 1월말 기준 임대율은 100% 입니다.

#### (2) 공시대상 사업부문의 구분

당사는 부동산 임대(부동산 취득, 관리, 개량 및 처분)를 단일사업으로 영위하고 있습니다.

#### (3) 보유 부동산 개요

[광고 센트럴푸르지오시티 상업시설]

구분	내용
주소	경기도 수원시 영통구 도청로 10 (이의동 1338번지)
준공년도	2015년 8월
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)과분양을 완료한 오피스텔로 구성되어 있습니다. 전체 건물 중 오피스텔 구분소유자를 구성원으로 하는 '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.

#### (4) 임대차·전대차 계약현황

본건 부동산의 임대료는 GS리테일(임차인)의 고정 임대료로써 롯데쇼핑(전차인)의 매출 연 동 전대료와는 독립적으로 수취하게 됩니다.

#### (5) 임대차계약

임차인 GS리테일은 편의점, 슈퍼마켓 및 부동산임대업을 영위하는 연 매출 8.4조원 규모의 종합유통 대기업으로 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>

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

#### (6) 전대차계약

전차인 롯데쇼핑은 연 매출 10.0조원 규모의 국내 백화점 시장점유율 1위 업체로 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	<p>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)</p> <p>전대인 부담 : 본건 토지 및 본건 건물 관련 재산세 및 본건 건물의 보험료</p>

#### 라. 시장점유율

전체 유효시장규모를 파악하기 어려움에 따라 정확한 시장점유율의 산정이 어렵습니다.



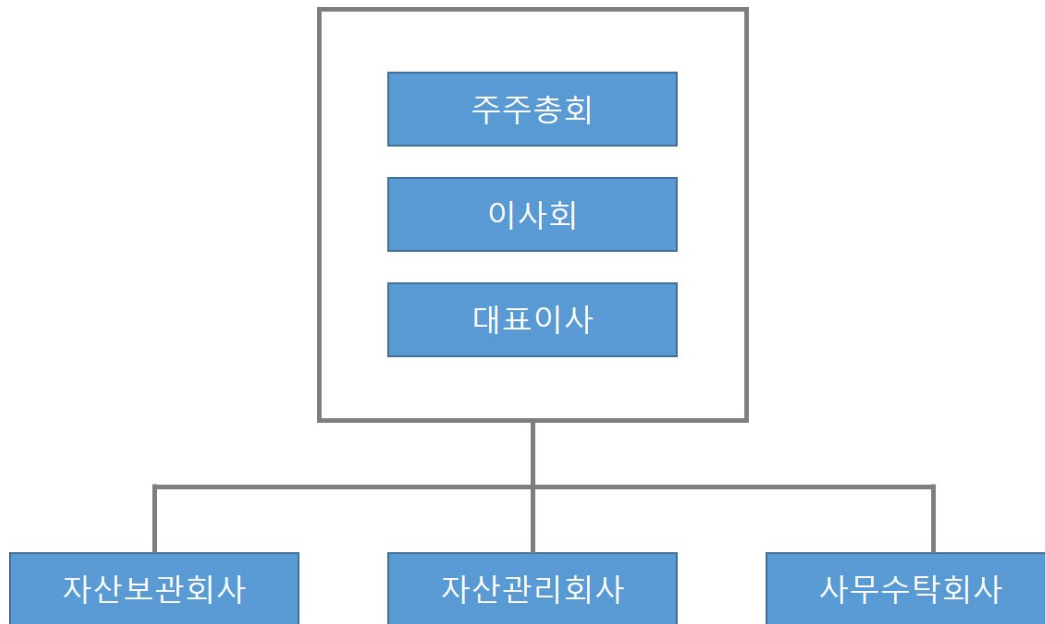
**마. 시장의 특성**

전술한 '1. 업계의 현황'의 '가. 부동산투자회사(리츠) 산업의 특성' 참고

**바. 신규사업 등의 내용 및 전망**

당사는 2020년 8월 유가증권시장 최초 상장하였으며, 공시기준일 현재 투자 부동산 1건에 대해 투자하고 있습니다.

**사. 조직도**



### III. 재무에 관한 사항

#### 1. 요약재무정보

구 분	제1기 (2020년 11월 30일)
1. 유동자산	5,641,489,462
2. 비유동자산	291,166,923,804
자 산 총 계	296,808,413,266
1. 유동부채	1,948,825,294
2. 비유동부채	197,532,963,175
부 채 총 계	199,481,788,469
1. 자본금	20,100,000,000
2. 자본잉여금	78,001,983,333
3. 이익잉여금(결손금)	(775,358,536)
자 본 총 계	97,326,624,797
구 분	제1기 (2019년 12월 12일부터 2020년 11월 30일까지)
1. 영업수익	7,868,321,503
2. 영업비용	(3,399,999,565)
3. 영업이익(손실)	4,468,321,938
4. 법인세비용차감전순이익(손실)	(775,358,536)
5. 법인세 비용	-
6. 당기순이익	(775,358,536)
7. 주당순이익	(81)

상기 표시된 요약재무정보는 한국채택국제회계기준을 적용하여 산정하였습니다.

#### 2. 연결재무제표

- 해당사항 없음

#### 3. 연결재무제표 주석

- 해당사항 없음

#### 4. 재무제표

##### 재무상태표

제 1 기            2020.11.30 현재

(단위 : 원)

	제 1 기
자산	
유동자산	5,641,489,462
현금및현금성자산	5,619,638,342
기타유동금융자산	1,668,093
기타유동자산	18,793,037
당기법인세자산	1,389,990
비유동자산	291,166,923,804
투자부동산	291,166,923,804
자산총계	296,808,413,266
부채	
유동부채	1,948,825,294
기타유동금융부채	737,040,005
기타유동부채	1,211,785,289
비유동부채	197,532,963,175
장기차입금	148,651,309,588
장기임대보증금	35,076,883,112
기타비유동부채	13,804,770,475
부채총계	199,481,788,469
자본	
자본금	20,100,000,000
자본잉여금	78,001,983,333
이익잉여금(결손금)	(775,358,536)
자본총계	97,326,624,797
자본과부채총계	296,808,413,266

### 포괄손익계산서

제 1 기 2019.12.12 부터 2020.11.30 까지

(단위 : 원)

	제 1 기
영업수익	7,868,321,503
영업비용	3,399,999,565
영업이익(손실)	4,468,321,938
금융수익	10,694,282
금융비용	(5,254,374,756)
법인세비용차감전순이익(손실)	(775,358,536)

법인세비용	
당기순이익(손실)	(775,358,536)
기타포괄손익	
총포괄손익	(775,358,536)
주당이익	
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	(81)

### 자본변동표

제 1 기 2019.12.12 부터 2020.11.30 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	자본잉여금	이익잉여금	자본 합계
2019.12.12 (기초자본)	0	0	0	0
당기순이익(손실)				(775,358,536)
지분의 발행	20,400,000,000	78,001,983,333		98,401,983,333
유상감자	(300,000,000)			(300,000,000)
2020.11.30 (기말자본)	20,100,000,000	78,001,983,333	(775,358,536)	97,326,624,797

### 현금흐름표

제 1 기 2019.12.12 부터 2020.11.30 까지

(단위 : 원)

	제 1 기
영업활동현금흐름	3,134,991,803
당기순이익(손실)	(775,358,536)
당기순이익조정을 위한 가감	7,577,539,100
감가상각비	2,333,858,626
이자비용	5,254,374,756
이자수익	(10,694,282)
영업활동으로인한자산·부채의변동	(582,632,346)
장기선급비용의 감소(증가)	(18,793,037)
부가세예수금의 증가	209,250,009
장기미지급비용의 증가(감소)	67,010,990
장기예수금의 증가(감소)	(150,685,636)
선수수익의 증가(감소)	(689,414,672)
이자지급(영업)	(3,092,192,614)
이자수취(영업)	9,026,189

법인세납부(환급)	(1,389,990)
투자활동현금흐름	(243,350,096,794)
투자부동산의 취득	(243,350,096,794)
재무활동현금흐름	245,834,743,333
단기차입금의 증가	86,132,640,000
장기차입금의 증가	148,300,120,000
단기차입금의 상환	(86,700,000,000)
감자로 인한 현금유입	98,401,983,333
감자로 인한 현금유출	(300,000,000)
현금및현금성자산의순증가(감소)	5,619,638,342
기초현금및현금성자산	
기말현금및현금성자산	5,619,638,342

## 5. 재무제표 주석

제 1(당) 기 : 2019년 12월 12일(회사 설립일)부터 2020년 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 배당하는것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울특별시 종로구 종로 33, 타워1, 12층(청진동, 그랑서울)이며, 2020년 8월 5일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

당기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구분	주주명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	엔에이치투자증권 주식회사 (파인밸류IPO1호전문투자형사모증권투자신탁의 신탁업자)	1,800,000	8.96%
	SK증권 주식회사	1,357,918	6.76%
	에이비엘생명보험주식회사	1,000,000	4.98%
	주식회사 국민은행 (미래에셋부동산인프라혼합자산모투자신탁(재간접형)의 신탁업자)	1,000,000	4.98%
	연초생산안정화재단	1,000,000	4.98%
	하나캐피탈 주식회사	800,000	3.98%

	한국교직원공제회	713,879	3.55%
	한화손해보험 주식회사	603,000	3.00%
	기타	11,825,203	58.81%
합계		20,100,000	100.00%

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.

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 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 정의를 명확히 하였습니다. 정보를 누락하거나 잘못 기재하거나 불분명하게 하여 주요 이용자의 의사결정에 영향을 줄 것으로 합리적으로 예상할 수 있다면 그 정보는 중요합니다. 동 개정사항은 2020년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기도입이 가능합니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

## (2) 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 사업의 정의

사업의 정의를 충족하기 위해서는 산출물의 창출에 유의적으로 기여하는 투입물과 실질적인 과정이 반드시 포함되어야 하며, 산출물에서 원가 감소에 따른 경제적 효익은 제외하였습니다. 또한, 취득한 총자산의 대부분의 공정가치가 식별가능한 단일 자산 또는 비슷한 자산의 집합에 집중되어 있는 경우에는 사업의 취득이 아니라고 간주할 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.

## (3) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품: 인식과 측정', 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 이자율지표 개혁

이자율지표 개혁으로 인한 불확실성이 존재하는 동안 위험회피회계 적용과 관련하여예외규정을 추가하였습니다. 예외규정에서는 예상현금흐름의 발생가능성이 매우 높은지, 위험회피대상항목과 위험회피수단 사이의 경제적 관계가 있는지, 양자간에 높은 위험회피효과가 있는지를 평가할 때, 위험회피대상항목과 위험회피수단이 준거로하고 있는 이자율지표는 이자율지표 개혁의 영향으로 바뀌지 않는다고 가정합니다. 동 개정사항은 2020년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기도입이 가능합니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

## (4) 기업회계기준서 제 1116호 '리스' 개정 - 코로나19 (COVID-19) 관련 임차료 면제 · 할인 · 유예에 대한 실무적 간편법

실무적 간편법으로, 리스이용자는 코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등(rent concession)이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있으며, 이로 인해 당기손익으로 인식된 금액을 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2020년 6월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.



(5) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품: 인식과 측정', 제1107호 '금융상품: 공시', 제1104호 '보험계약' 및 제1116호 '리스' 개정 - 이자율지표 개혁

이자율지표 개혁과 관련하여 상각후원가로 측정되는 금융상품의 이자율지표 대체 시장부금액이 아닌 유효이자율을 조정하고, 위험회피관계에서 이자율지표 대체가 발생한 경우에도 중단 없이 위험회피회계를 계속할 수 있도록 하는 등의 예외규정을 포함하고 있습니다. 동 개정사항은 2021년 1월 1일 이후에 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(6) 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 개념체계의 인용

인식할 자산과 부채의 정의를 개정된 재무보고를 위한 개념체계를 참조하도록 개정되었으나, 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 및 해석서 제2121호 '부담금'의 적용범위에 포함되는 부채 및 우발부채에 대해서는 해당 기준서를 적용하도록 예외를 추가하고, 우발자산이 취득일에 인식되지 않는다는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(7) 기업회계기준서 제1016호 '유형자산' 개정 - 의도한 사용 전의 매각금액

기업이 자산을 의도한 방식으로 사용하기 전에 생산된 품목의 판매에서 발생하는 수익을 생산원가와 함께 당기손익으로 인식하도록 요구하며, 유형자산의 취득원가에서 차감하는 것을 금지하고 있습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(8) 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 개정 - 손실부담계약: 계약 이행원가

손실부담계약을 식별할 때 계약이행원가의 범위를 계약 이행을 위한 증분원가와 계약 이행에 직접 관련되는 다른 원가의 배분이라는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(9) 한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020

한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초 채택': 최초채택기업인 종속기업
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품': 금융부채 제거 목적의 10% 테스트 관련 수수료
- 기업회계기준서 제1116호 '리스': 리스 인센티브
- 기업회계기준서 제1041호 '농림어업': 공정가치 측정

(10) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 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 '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 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 유의적인 금융요소를 포함하지 않는 경우에는 무조건적인 대가의 금액으로, 유의적인 금융요소를 포함하는 경우에는 공정가치로 최초 인식합니다. 매출채권은 후속적으로 유효이자율법을 적용한 상각후원가에 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 회수가가능액(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, 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.

## 2.9 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 있으며, 세무당국이 불확실한 법인세 처리를 수용할 가능성이 높은지 고려합니다. 회사는법인세 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 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 영업부문

영업부문별 정보는 대표이사에게 내부적으로 보고되는 방식에 기초하여 공시됩니다(주석 24 참조). 대표이사는 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있으며, 회사는 전략적 의사결정을 수행하는 이사회를 최고의사결정자로 보고 있습니다.

## 2.15 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2021년 1월 14일자로 이사회에서 승인되었으며, 2021년 2월 25일자 정기주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

## 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 이루어집니다. 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.

2020년도 중 "코로나바이러스감염증-19(이하, COVID-19)"의 확산은 국내외 경제에 중대한 영향을 미치고 있습니다. 이는 영업수익의 감소나 지연, 기존 채권의 회수 등에 부정적인 영

향을 미칠 수 있습니다. 이로 인해 회사의 재무상태와 재무성과에도 부정적인 영향이 발생할 수 있습니다.

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, 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. 당기말 현재 신용위험의 최대노출금액은 장부금액과 같으며, 그 내역은 금융자산 범주 중 상각후원가로 측정하는 금융자산에 해당하는 5,621백만원입니다.

#### 4.1.2 유동성 위험

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

당기말 현재 유동성 위험 분석내역은 다음과 같습니다. 유동성 위험 분석에서는 금융부채를 계약상 만기별로 구분하였고, 유동성 위험 분석에 포함된 금액은 계약상 할인되지 않은 현금 흐름입니다.  
(단위: 천원)

구분	1년 이내	1년 ~ 5년	5년 초과	합계	장부금액
미지급비용	737,040	-	-	737,040	737,040
임대보증금	-	-	50,000,000	50,000,000	35,076,883
장기차입금	3,627,413	163,000,657	-	166,628,069	148,651,310
합계	4,364,453	163,000,657	50,000,000	217,365,109	184,465,233

#### 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.

당기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다. (단위: 천원)

구분	당기말
부채(A)	199,481,788
자본(B)	97,326,625
부채비율(A/B)	204.96%

## 5. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

구분	과목	장부금액	공정가치
상각후원가 측정 금융자산	현금및현금성자산	5,619,638	(*)
	기타유동금융자산	1,668	(*)

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

구분	과목	장부금액	공정가치
상각후원가 측정 금융부채	기타유동금융부채	737,040	(*)
	장기차입금	148,651,310	151,000,000
	임대보증금	35,076,883	35,076,883

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

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

구분	당기
상각후원가 측정 금융자산	
이자수익	10,694
상각후원가 측정 금융부채	
이자비용	5,254,375

(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) 공시 가격 (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)

당기말 현재 회사가 보유한 공정가치로 측정되는 금융상품의 내역은 없습니다.

## 6. 현금및현금성자산

당기말 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다. (단위: 천원)

구분	당기말
보통예금	5,619,638

## 7. 기타유동금융자산

(1) 당기말 현재 기타유동금융자산의 내역은 다음과 같습니다. (단위: 천원)

구분	당기말
미수수익	1,668

(2) 기타유동금융자산의 손실충당금

상각후원가로 측정하는 기타유동금융자산은 모두 신용위험이 낮은 것으로 판단되어, 당기말 현재 손실충당금을 인식하지 않았습니다.

## 8. 기타유동자산

당기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다. (단위: 천원)

구분	당기말
선급비용	18,793

## 9. 투자부동산

(1) 당기말 현재 투자부동산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	138,002,818	-	138,002,818
건물	155,497,965	(2,333,859)	153,164,106
합계	293,500,783	(2,333,859)	291,166,924

(2) 당기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	-	-	-
취득	138,002,818	155,497,965	293,500,783
감가상각비	-	(2,333,859)	(2,333,859)
기말	138,002,818	153,164,106	291,166,924

(3) 당기 중 투자부동산에서 발생한 운용리스로부터의 임대수익은 7,868,322천원이며, 임대수익이 발생한 투자부동산과 직접 관련된 운영비용(유지와 보수비용 포함)은 3,400,000천원입니다.

(4) 당기말 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 당기말 현재 공정가치의 변동이 중요하지 않은 것으로 판단하여 공정가치평가를 재수행하지 아니하였습니다.

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

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

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

(6) 회사는 담보대출 장기차입금과 관련하여 회사의 투자부동산, 보험계약상 보험금청구권 및 이자유보계좌에 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.

(7) 회사는 담보대출 장기차입금과 관련하여 회사의 투자부동산, 보험계약상 보험금청구권 및 이자유보계좌에 예치될 예금채권에 대한 권리 등을 대주단에 담보(채권최고액: 181,200백만원)로 제공하고 있습니다.

#### (8) 운용리스 제공 내역

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

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

구분	당기말
1년 이내	10,626,286
1년 초과 5년 이내	44,754,949
5년 초과	123,662,560
합계	179,043,795

#### 10. 기타유동금융부채

당기말 현재 기타유동금융부채의 내역은 다음과 같습니다. (단위: 천원)

구분	당기말
미지급비용	737,040



## 11. 기타부채

당기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분		당기말
기타유동부채	유동선수수익	1,002,535
	부가세예수금	209,250
합계		1,211,785
기타비유동부채	비유동선수수익	13,804,770

## 12. 차입금

(1) 당기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	만기일	이자율	당기말
담보대출(*1)	중국은행 주식회사	2025년 3월 24일(*2)	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				(2,348,690)
합계				148,651,310

(\*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 보험금청구권 및 이자유보계약에 예치될 예금채권에 대한 권리 등을 대주단에 담보(채권최고액: 181,200백만원)로 제공하고 있습니다.

### 13. 임대보증금

(1) 당기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말
명목가액	50,000,000
현재가치할인차금	(14,923,117)
장부가액	35,076,883

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

### 14. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당기말 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) 당기 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) 당기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말
주식발행초과금	78,001,983

(4) 당기 중 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기
기초	-
유상증자	78,001,983
기말	78,001,983

## 15. 결손금

(1) 당기말 현재 결손금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말
미처리결손금	775,359

(2) 당기 중 결손금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기
기초	-
당기순손실	775,359
기말	775,359

(3) 당기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	
	(처분예정일 : 2021년 2월 25일)	
미처리결손금		(775,359)
당기순손실	(775,359)	
이익잉여금 이입액		3,428,559
주식발행초과금 감소	3,428,559	
이익잉여금 처분액		2,653,200
보통주 현금배당	2,653,200	
차기이월미처리결손금(*)		-

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

(4) 당기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	보통주
배당받을 주식수(주)	20,100,000

주당액면금액	1,000
액면배당률	13.20%
주당배당금액	132
배당금	2,653,200,000

## 16. 영업수익

당기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기
기타 원천으로부터의 수익: 임대료 수익	7,868,322

## 17. 영업비용

당기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기
임원보수	9,900
보험료	25,554
투자부동산 감가상각비	2,333,859
자산관리위탁수수료	27,532
자산보관수수료	15,304
일반사무수탁수수료	45,615
지급수수료	347,244
세금과공과	528,705
간주임대료	61,967
광고선전비	4,320
합계	3,400,000

## 18. 금융수익 및 금융비용

당기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기
금융수익	
이자수익	10,694
금융비용	
이자비용	5,254,375

## 19. 법인세비용

(1) 법인세비용 내역

당기의 법인세비용의 구성내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기
당기법인세	
당기손익에 대한 당기법인세	-
이연법인세	
일시적차이의 증감	-
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 90 이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세는 발생하지 않았습니다.

(2) 법인세비용차감전순이익과 법인세비용 간의 관계

당기의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용 간의 내역은 다음과 같습니다

(단위: 천원)

구분	당기
법인세비용차감전순이익	(775,359)
적용세율에 따른 법인세액	(170,579)
조정사항	
이연법인세 미인식 효과	170,549
영구적차이	30
법인세비용	-
유효세율(법인세비용/법인세비용차감전순이익)	-

(3) 당기의 일시적차이 및 이연법인세자산(부채)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차감할(가산할) 일시적 차이				이연법인세자산(부채)(*)	
	기초	증가	감소	기말	기초	기말
미수수익	-	-	1,668	(1,668)	-	-
현재가치할인차금(장기차입금)	-	351,190	2,699,880	(2,348,690)	-	-
현재가치할인차금(보증금)	-	573,604	15,496,720	(14,923,116)	-	-
선수수익	-	15,496,720	689,415	14,807,305	-	-
이월결손금	-	3,241,392	-	3,241,392	-	-

합계	-	19,662,906	18,887,683	775,223	-	-
----	---	------------	------------	---------	---	---

(\*) 회사는 부담해야 할 법인세액이 발생하지 아니할 것으로 예측되므로 당기말 현재이연법인세자산(부채)의 내역을 산정하지 아니합니다.

## 20. 주당순손익

### (1) 기본주당순손익

기본주당순손익은 회사의 보통주당기순손익을 가중평균 유통보통주식수로 나누어 산정하였습니다. 당기 중 기본주당순손익의 계산내역은 다음과 같습니다(단위: 원,주).

구분	당기
당기순손실	(775,358,536)
가중평균 유통보통주식수	9,598,310
기본주당순손실	(81)

(2) 당기 중 가중평균 유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

구분	기간	유통주식수	일수	적수
설립자본금	2019.12.12~2020.11.30	300,000	355	106,500,000
유상증자	2020.03.24~2020.11.30	5,700,000	252	1,436,400,000
유상감자	2020.04.28~2020.11.30	(300,000)	217	(65,100,000)
유상증자	2020.07.20~2020.11.30	14,400,000	134	1,929,600,000
합계				3,407,400,000
가중평균 유통보통주식수				9,598,310

### (3) 희석주당순손익

회사는 잠재적 보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당순손익과 희석주당순손익은 동일합니다.

## 21. 현금흐름표

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

구분	당기
투자부동산 취득 시 임대보증금의 증가	50,000,000
투자부동산 취득 시 예수금의 증가	150,686
임대보증금 현재가치할인차금의 인식	15,496,720
장기선수수익의 유동성대체	1,691,950

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

구분	기초	재무현금흐름	상각	비현금거래	기말
----	----	--------	----	-------	----

단기차입금	-	(567,360)	567,360	-	-
장기차입금	-	148,300,120	351,190	-	148,651,310
임대보증금	-	-	573,604	34,503,279	35,076,883
합계	-	147,732,760	1,492,154	34,503,279	183,728,193

## 22. 우발상황과 약정사항

### (1) 담보대출약정

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

회사는 상기 담보대출약정 금액을 당기말 현재 차입하였습니다. 회사는 담보대출 장기차입금과 관련하여 회사의 투자부동산, 보험계약상 보험금청구권 및 이자유보계좌에 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) 일반사무수탁계약

회사는 신한아이타스(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 주식이 증권거래소에 상장된 날의 직전일까지는 매결산기별 20,000천원, 상장된 날부터는 47,500천원을 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 11,000천원을 자산보관수수료로 사업연도 종료일로부터 14일 이내 지급하고 있습니다.

#### (5) 부동산 매매계약

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

구분	내용
매도인	(주)코크렘광고위탁관리부동산투자회사
매수인	(주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사
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)코크렘광고위탁관리부동산투자회사로부터 부동산 임대차계약을 승계하였으며, 임대차계약 주요내용은 다음과 같습니다.

구분	내용
임대인	(주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사
임차인	(주)지에스리테일
임대차목적물	경기도 수원시 영통구 이의동 1338 번지, 광고센터럴푸르지오시티 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 전연도의 공제 전 연차임 : 10,756,302,780원에서 2% 인상한 금액 (iii) 2030년 9월 4일 부터는 매년 9월 4일마다 그 전연도의 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 등

(1) 당기말 현재 회사의 지배기업, 종속기업 및 관계기업은 없으며, 당기에 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, 당기 중 주요 경영진에 대한 보상을 위해 지급한 금액은 다음과 같습니다. (단위: 천원)

구분	금액
단기급여	9,900

(3) 당기말 현재 특수관계자에 대한 채권·채무 내역은 없습니다.

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

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

(\*) 엔에이치투자증권 주식회사(파인밸류IPO1호전문투자형사모증권투자신탁의 신탁업자)는 1차 유상증자 당시 유의적인 영향력을 행사하는 회사였으나, 2차 유상증자 이후 지분율이 감소하여 특수관계자에서 제외하였습니다.

## 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	7,868,322

## 6. 기타 재무에 관한 사항

### 채무증권 발행실적

(기준일 : 2020년 11월 30일 )

(단위 : 원, %)

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

- 해당사항 없음

### 기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2020년 11월 30일 )

(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	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음

### 단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2020년 11월 30일 )

(단위 : 원)

잔여만기	10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	합 계	발행 한도	잔여 한도
------	--------	----------------	----------------	-----------------	----------------	-----	-------	-------

미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음

#### 회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2020년 11월 30일 )

(단위 : 원)

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

- 해당사항 없음

#### 신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2020년 11월 30일 )

(단위 : 원)

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

- 해당사항 없음

#### 조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2020년 11월 30일 )

(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음

## IV. 이사의 경영진단 및 분석의견

미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 주식회사의 이사회는 2019년 12월 12일부터 2020년 11월 30일까지 제1기 사업년도의 회계 및 업무에 관한 이사의 경영진단에 관한 의견을 아래와 같이 보고합니다.

### 1. 경영진단의 개요

회사의 경영에 대한 전반적인 사항을 파악하기 위하여 장부와 관계서류를 열람하고 재무제표 및 동 부속명세서에 대하여도 면밀히 검토하였습니다. 경영진단을 위하여 필요하다고 인정되는 경우 관계서류에 대한 업무위탁회사의 보고를 받았으며, 경영활동에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여는 그 내용을 면밀히 검토하는 등 적절한 방법으로 회사경영에 대한 내용을 진단하였습니다.

### 2. 경영성과

당사의 최근 사업년도의 영업실적은 아래와 같습니다.

(단위: 원, %)

과 목	제1기 (2019.12.12 ~ 2020.11.30)
영업수익	7,868,321,503
영업비용	(3,399,999,565)
영업이익	4,468,321,938
법인세비용차감전순손실	(775,358,536)
법인세비용	-
당기순손실	(775,358,536)

### 3. 재무상태

당사의 재무상태는 아래와 같습니다.

과목	주식	제1(당)기
자산		
유동자산		5,641,489,462
비유동자산		291,166,923,804
자산 총계		296,808,413,266
부채		
유동부채		1,948,825,294
비유동부채		197,532,963,175
부채 총계		199,481,788,469
자본		
자본금	14	20,100,000,000
자본잉여금	14	78,001,983,333

결손금	15	(775,358,536)
자본 총계		97,326,624,797

#### 4. 자금조달

당사 대주단으로부터 총 1,510억원의 차입금을 사용하고 있습니다. 차입금의 세부 내역 및 주요 조건은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구 분	차입처	만기일	이자율(%)	금 액
선순위 장기 차입금	중국은행 주식회사	2025년 03월 24일 주1)	2.40%	43,000
	새마을금고중앙회			43,000
	중국건설은행 주식회사			39,000
	중국농업은행 주식유한회사			26,000
합 계				151,000

주1) 대출실행일로부터 5년(2020.03.24 ~ 2025.03.24)

#### 5. 부외거래

- 해당사항 없음

#### 6. 그 밖에 투자의사결정에 필요한 사항

회사의 중요한 회계정책 및 추정에 관한 사항은 Ⅲ. 재무에 관한 사항의 5.재무제표 주석을 참조하시기 바랍니다.

## V. 감사인의 감사의견 등

### 1. 회계감사인의 명칭 및 감사의견(검토의견 포함)

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
제1기(당기)	삼일회계법인	적정	"코로나바이러스감염증-19(이하, COVID-19)의 확산"에 따른 전반적으로 어려운 경제상황이 회사의 재무상태에 미칠 궁극적인 영향은 현재로서는 측정할 수 없으며 회사의 재무제표는 이로 인한 영향이 반영되지 않음	-
전기	-	-	-	-
전전기	-	-	-	-

### 2. 감사용역 체결현황

사업연도	감사인	내 용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제1기(당기)	삼일회계법인	지정감사 주1)	45,000,000원	449	45,000,000원	449
제1기(당기)	삼일회계법인	임의감사 주2), 주3)	55,000,000원	577	55,000,000원	577
전전기	-	-	-	-	-	-

주1) 지정감사는 외감법 제4조에 따른 본건 리츠의 재무제표가 공정하게 표시되어 있는가의 여부에 대한 감사입니다.

주2) 임의감사는 본건 리츠 기업공개 및 유가증권시장 신규상장 진행과 관련한 임의감사로 회사 재무제표가 공정하게 표시되어 있는가의 여부에 대한 감사입니다.

주3) 2020년 4월말, 6월말 임의감사에 대한 내용입니다.

### 3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제1기(당기)	2020.07.21	본건 리츠의 유가증권시장 신규 상장 전 중간재무제표가 회사의 회계 처리 기준에 중요하게 위배되는 사항이 있는지 확인하기 위한 검토	2020.07.21 ~ 2020.07.24	20,000,000원	특정목적 재무제표 임의검토 주1), 주2)
전기	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
전전기	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

주1) 상기 특정 목적 재무제표 임의검토는 삼일회계법인에서 수행 하였습니다.

주2) 2020년 7월 22일 기준 특정목적 재무제표 임의검토 업무에 투입된 시간은 148시간 입니다.

4. 재무제표 중 이해관계자의 판단에 상당한 영향을 미칠 수 있는 사항

- 해당사항 없음

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2020년 05월 25일	회사측: 감사 등 3명 감사인측: 업무수행이사, 담 당회계사 등 2명	서면회의	감사계약, 감사팀 구성, 경영진 및 감사인의 책임, 감사인의 독 립성, 감사전략 등
2	2021년 02월 08일	회사측: 감사 등 3명 감사인측: 업무수행이사, 담 당회계사 등 2명	서면회의	감사에서의 유의적 발견사항, 감사인의 독립성 등 감사종결 보고

5. 조정협의회내용 및 재무제표 불일치정보

- 해당사항 없음



## VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

### 1. 이사회에 관한 사항

#### 가. 이사의 구성 개요

당사의 이사회는 3인의 비상근이사(사내이사(대표이사) 1인, 기타비상무이사 2인)와 1인의 감사로 구성되어 있습니다. 당사 이사회 의장은 당사 정관에 따라서 대표이사가 의장입니다. 또한 당사는 부동산투자회사법에 따라 사외이사를 두고 있지 않으며, 이사회내 소위원회 역시 별도로 두고 있지 않습니다. 이사의 주요 이력 및 업무분장은 "VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항"을 참고하시기 바랍니다.

#### 나. 이사의 권한내용

당사 정관에 따른 이사회 권한 사항은 다음과 같습니다.

##### 제35조(대표이사 및 이사의 직무)

- 대표이사는 회사를 대표하고 업무를 총괄한다.
- 이사는 대표이사를 보좌하고, 이사회에서 정하는 바에 따라 이 회사의 업무를 분장집행하며, 대표이사 유고 시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다.
- 이사는 회사에 현저하게 손해를 미칠 염려가 있는 사실을 발견한 때에는 즉시 감사에게 이를 보고하여야 한다.
- 이사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무 및 자산 상황에 관한 보고를 요구할 수 있다.
- 이사는 재임 중 뿐만 아니라 퇴임 후에도 업무상 지득한 회사의 영업상 비밀을 누설해서는 안 된다.

##### 제38조(이사회 결의사항)

- 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
- 용역대금 3억원 이상의 용역계약 체결
- 재무제표 등의 승인에 관한 사항
- 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

제39조(이사회 결의방법)

- 이사회 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.
- 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.
- 이사회 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.

제41조(이사회 의사록)

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

다. 주요 의결사항

회차	개최일자	의안내용	가결여부	비고
1	2019.12.20	1호안건: 일반사무관리업무 위탁계약 체결 승인의 건 2호안건: 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건	가결	
2	2020.01.23	1호안건: 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건	가결	
3	2020.02.28	1호안건: 추가사업장 등록의 건 2호안건: 신주 발행의 건 3호안건: 부동산 매매계약 체결의 건 4호안건: 임대차계약 체결의 건 5호안건: 대출약정 체결의 건 6호안건: 부가가치세 대출약정 체결의 건 7호안건: 대주간 합의서 체결의 건 8호안건: 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건	가결	
4	2020.03.11	1호안건: 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건	가결	
5	2020.03.24	1호안건: 자산관리위탁(PM)계약 체결의 건 2호안건: 부동산 매각 승인의 건 3호안건: 자금차입 승인의 건 4호안건: 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건	가결	
6	2020.05.26	1호안건: 명의개서대리인 선임 및 계약 체결의 건 2호안건: IRP용역업체 선정 및 계약 체결의 건	가결	
7	2020.06.09	1호안건: 신주 발행의 건 2호안건: 총액인수계약 체결의 건 3호안건: 전자투표제도 채택 승인의 건 4호안건: 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건	가결	
8	2020.12.10	1호안건: 위탁보수 지급 승인의 건	가결	
9	2021.01.14	1호안건: 제1기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건	가결	
10	2021.01.27	1호안건: 전자투표제도 채택 승인의 건	가결	

### 라. 이사의 독립성

이사는 주주총회에서 선임하며, 주주총회에서 선임할 이사 후보자는 이사회가 선정하여 주주총회에 제출할 의안으로 확정하고 있습니다. 이러한 절차에 따라 선임된 이사는 다음과 같습니다.

[2020년 11월 30일 기준]

구분	성명	추천인	활동분야	회사와의 거래	최대주주와의 관계
대표이사 (사내이사)	김호식	이사회	이사회 의결	해당사항 없음	해당사항 없음
기타 비상무이사	이준구	이사회	이사회 의결	해당사항 없음	해당사항 없음
기타 비상무이사	나은경	이사회	이사회 의결	해당사항 없음	해당사항 없음

### 마. 사외이사 및 그 변동현황

- 해당사항 없음

(단위 : 명)

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

### 바. 사외이사 교육 미실시 내역

- 해당사항 없음

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

## 2. 감사제도에 관한 사항

### 가. 감사위원회 관련사항

(1) 감사위원회 설치여부

당사는 공시서류작성 기준일 현재 감사위원회가 설치되어 있지 않습니다.

### 나. 감사 관련 사항

(1) 감사의 인적사항

성명	주요경력	비고
----	------	----

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
-----	---	-----

#### 정관 제36조(감사의 직무)

- 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.

#### (2) 감사의 독립성

당사의 감사는 정관에 따라 주주총회에서 선임하며, 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 하여야 합니다. 그러나 감사의 선임에 있어서 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못합니다. 회사는 이사의 선임에 있어서 상법 제382조의2에서 규정하는 집중투표제를 채택하지 않습니다. 그리고 이사 및 감사는 부투법에 따른 임원의 결격사유에 해당하지 않는 자이어야 한다.

#### (3) 감사의 주요활동 내용

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.

#### (4) 감사위원 현황

- 해당사항 없음

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

#### (5) 감사 교육 미실시 내역

감사 교육 실시여부	감사 교육 미실시 사유
미실시	-

#### (6) 감사위원회 지원조직 현황

- 해당사항 없음

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

(7) 준법지원인 등 지원조직 현황

- 부동산투자회사법상 상근임직원을 둘 수 없으므로 해당사항 없습니다.

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

### 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. 당사는 상법 제368조의 4에 따른 전자투표 제도의 관리업무를 한국예탁결제원에 위탁하여, 주주들이 주주총회에 참석하지 아니하고 전자투표방식으로 의결권을 행사할 수 있도록 했습니다.

#### 나. 소수주주권 행사여부

- 해당사항 없습니다.

#### 다. 경영권 경쟁

- 회사는 공시대상 기간 중 경영권 경쟁이 발생하지 않았습니다.

## VII. 주주에 관한 사항

### 1. 최대주주 및 특수관계인 현황

#### 가. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2020년 11월 30일 )

(단위 : 주, %)

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

주1) 위 주주현황은 2020.11.30자 기준 주주명부를 바탕으로 작성하였습니다.

주2) 각 주주의 지분율 산정시 소수점 둘째자리 이하는 사사오입하였으므로 일부 오차가 생길 수 있습니다.

#### 나. 최대주주의 기본정보

구분	기업명	비고
최대주주	파인밸류IPO1호전문투자형사모증권투자신탁	주1), 주2), 주3)

주1) 증권신고서 제출일 기준 보통주 기준 지분율 31.58% 이었습니다.

주2) 설립일 : 2020.01.30

주3) 파인밸류IPO1호전문투자형사모투자신탁은 NH투자증권(주)을 신탁업자로, 파인밸류자산운용(주)을 집합투자업자로 하는 전문투자형 사모투자신탁입니다

#### 다. 최대주주(법인 또는 단체)의 재무현황

명칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
파인밸류 IPO1호전 문투자형사 모증권투자 신탁	12	-	-	-	-	JT저축은행 주식회사	25.13
		-	-	-	-	-	-

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	파인밸류IPO1호전문투자형사모증권투자신탁
자산총계	20,271,401,369
부채총계	-
자본총계	20,271,401,369
매출액	541,483,202
영업이익	439,780,708
당기순이익	425,280,708

#### 라. 최대주주 변동내역

- 증권신고서 제출일 기준 파인밸류IPO1호전문투자형사모증권투자신탁는 보통주 기준 지분을 31.58% 이었습니다. 공시서류 작성 기준일 현재 최대주주는 동일 기관이며, 2020년 11월 30일 기준 보통주식 1,800,000주(지분을 8.96% 해당)를 보유하고 있습니다.

## 2. 주식의 분포

### 가. 주식 소유현황

(기준일 : 2020년 11월 30일 )

(단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율	비고
5% 이상 주주	파인밸류IPO1호전문투자형 사모증권투자신탁	1,800,000	8.96%	보통주식
	SK증권(주)	1,357,918	6.75%	보통주식
우리사주조합		-	-	

### 소액주주현황

(기준일 : 2020년 11월 30일 )

(단위 : 주)

구 분	주주			소유주식			비 고
	소액 주주수	전체 주주수	비율 (%)	소액 주식수	총발행 주식수	비율 (%)	
소액주주	2,629	2,637	99.70	11,825,203	20,100,000	58.81	-

※ 상기 소액주주 수와 보유주식 수는 최근 주주명부폐쇄기준일인 2020년 11월 30일자 기준입니다.

## 3. 주식사무

정관상 신주인수권의 내용	제 13 조 (신주인수권) ① 회사는 회사가 발행할 주식의 총수 범위 내에서 이사회 결의로 신주를 발행할 수 있다.
---------------	---

	<p>② 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 그가 가진 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정 받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회에 결의에 의한다.</p> <p>③ 제2항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우 회사는 이사회에 결의로 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만 회사가 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하기 전까지는 그러하지 아니하다(이하 “영업인가” 또는 “등록”은 부투법에 따른 영업인가 또는 등록을 의미한다).</p> <p>1. 회사가 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 1년 6개월 이내에 영업인가 또는 등록 신청 시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행하는 경우</p> <p>2. 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우</p> <p>3. 자본시장법 제165조의 6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우</p> <p>4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우</p> <p>④ 제2항 및 제3항의 규정에 불구하고, 제12조에 의하여 회사의 주식에 상장된 이후에는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 이 경우 상장 이전에 발행된 주식의 수는 다음 각 호의 한도에서 차감하지 아니한다.</p> <p>1. 발행주식총수의 100분의 40을 초과하지 않는 범위 내에서 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우</p> <p>2. 자본시장법 제165조의6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우</p>
결산일	5월 31일 / 11월 30일
정기주주총회	매 사업년도 종료후 3개월 이내
주주명부폐쇄시기	매 결산기(사업연도) 최종일의 익일부터 15일 동안 주주명부의 기재변경을 정지한다
주식 및 신주인수권증서에 표시되어야 할 권리의 전자등록	회사는 주권 및 신주인수권증서를 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록계좌부에 주식 및 신주인수권증서에 표시되어야 할 권리를 전자등록한다
명의개서대리인	한국예탁결제원
주주의 특전	-
광고방법	회사의 인터넷 홈페이지



## VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

### 1. 임원 및 직원 등의 현황

#### 가. 임원 현황

(기준일 : 2020년 11월 30일 )

(단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주와의 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 법무 사	-	-	-	~현재	2022.12.11
나은경	여	1974.04	사내이사	등기임원	비상근	비상무	'16년05월~ 현재 법무사 이준구 사무소 법무 사	-	-	-	~현재	2022.12.11
이윤실	여	1975.12	감사	등기임원	비상근	감사	07년11월~15년12월 퍼시픽투자운용(주) 차장/부장 16년01월~16년11월 회계법인 청 회계사 16년12월~17년11월 정동회계법인 회계사 17년12월~19년09월 태하세무회계 대표 19년09월~ 현재 상지회계법인 상무이사	-	-	-	~현재	2022.12.11

#### 나. 등기임원 선임 후보자 및 해임 대상자 현황

- 해당사항 없음

#### 다. 직원 등 현황

- 해당사항 없음(부동산투자회사법에 따라 상근하는 임직원을 둘 수 없음)

(기준일 : 2020년 11월 30일 )

(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		-	-	-	-	-	-	-				-	

#### 라. 미등기임원 보수 현황

- 해당사항 없음

(기준일 : 2020년 11월 30일 )

(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	- 대표이사 : 매월 60만원 - 기타비상무이사 : 지급하지 아니함 - 퇴직금 없음
감사	1	6,000,000	- 매월 50만원 - 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

- 해당사항 없음

(단위 : 원)

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

2. 산정기준 및 방법

- 해당사항 없음

(단위 : 원)

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

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

- 해당사항 없음

(단위 : 원)

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

2. 산정기준 및 방법

- 해당사항 없음

(단위 : 원)

이름	보수의 종류		총액	산정기준 및 방법
	근로소득	급여	-	-
		상여	-	-
		주식매수선택권	-	-

		행사이익		
		기타 근로소득	-	-
	퇴직소득		-	-
	기타소득		-	-

## IX. 계열회사 등에 관한 사항

가. 타법인출자 현황

- 해당사항 없음

## X. 이해관계자와의 거래내용

### 1. 대주주 등에 대한 신용공여 등

- 해당사항 없음.

### 2. 대주주와의 사업양수도 등

- 해당사항 없음.

### 3. 대주주와의 영업거래

- 해당사항 없음.

### 4. 대주주 이외의 이해관계자와의 거래

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

주1) 당사는 미래에셋자산운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차,유가 증권매매 등에 관한 업무를 위탁하는 내용의 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

## XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

### 1. 공시내용의 진행, 변경사항 및 주주총회 현황

#### 가. 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 (2020.01.23)	제1호 의안 : 유가증권시장 상장 승인의 건 제2호 의안 : 대표주관계약 체결 승인의 건	가결	-
임시주주총회 (2020.2.28)	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 (2020.06.11)	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.

다. 신용보강 제공현황

- 해당사항 없습니다.

라. 장래매출채권 유동화 현황 및 채무비중

- 해당사항 없습니다.

마. 단기매매차익 미환수 현황

- 해당사항 없습니다.

바. 공모자금의 사용내역

(기준일 : 2020년 11월 30일 )

(단위 : 원)

구 분	회차	납입일	증권신고서 등의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사 유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
유상증자 (일반공모)	1	2020년 07월 20일	차입금 상환	72,000,000, 000	차입금 상환	72,000,000, 000	해당사항 없 음

사. 사모자금의 사용내역

(기준일 : 2020년 11월 30일 )

(단위 : 원)

구 분	회차	납입일	주요사항보고서의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사 유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
유상증자 (제3자배정)	1	2020년 03월 24일	매매대금 지급	28,500,000, 000	매매대금 지급	28,500,000, 000	해당사항 없 음



아. 미사용자금의 운용내역

- 해당사항 없습니다.

(기준일 : 2020년 11월 30일 )

(단위 : 원)

종류	금융상품명	운용금액	계약기간	실투자기간
-	-	-	-	-
계		-	-	

자. 합병등 전후의 재무사항 비교표

- 해당사항 없습니다.

차. 보호예수 현황

(기준일 : 2020년 11월 30일 )

(단위 : 주)

주식의 종류	예수주식수	예수일	반환예정일	보호예수기간	보호예수사유	총발행주식수
보통주	5,700,000	2020년 03월 24일	2021년 03월 24일	발행일로부터 1년	주1)	5,700,000

주1) 유가증권 상장규정 제124조 제2항 및 제3항

제124조(상장예비심사)

(2) 부동산투자회사주권의 신규상장과 관련하여 신규상장신청인이 상장예정일 전 1년 이내에 사모로 발행한 주식을 소유한 주주(그로부터 취득한 자를 포함한다)는 그 주식을 발행일로부터 1년간 의무보유해야 한다. 다만, 그 날이 상장일로부터 6개월 이내인 경우에는 상장일로부터 6개월이 되는 날까지 의무보유 기간을 연장한다.<개정 2019.08.28>

(3) 신규상장신청인은 제 2항의 의무보유와 관련하여 세칙으로 정하는 첨부서류를 세칙으로 정하는 기한까지 거래소에 제출해야 한다.<개정 2019.08.28>

## 【 전문가의 확인 】

### 1. 전문가의 확인

- 해당사항 없음

### 2. 전문가와의 이해관계

- 해당사항 없음