

# 투 자 보 고 서

2021.06.01 부터 2021.08.31 까지

( 제 3 기 1분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.10.15

회 사 명 : 주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

대표이사 : 김호식

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

(전화번호) 02-3774-2209

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

작성책임자 : (회사) 미래에셋자산운용(주) (직책) 매니저

(전화번호) 02-6335-8932      성명 안중혁

공시책임자 : (회사) 미래에셋자산운용(주) (직책) 팀장

(전화번호) 02-3774-2056 성명 박준태

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리 부동산투자회사 (상장일자: 2020.08.05)
2) 설립일	2019.12.12
3) 소재지	서울특별시 종로33, 타워1,12층(청진동, 그랑서울)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.08.31 (단위: 원)
총자산	292,638,603,540
자본금	20,100,000,000
부채	199,820,003,992
5) 자산관리회사	미래에셋자산운용(주)
6) 사무수탁회사	신한아이타스(주)
7) 자산보관회사	(주)국민은행
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 해산사유</p> <p>① 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생</p> <p>② 주주총회의 해산결의</p> <p>③ 합병</p> <p>④ 파산</p> <p>⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결</p> <p>⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</p> <p>⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</p> <p>⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</p> <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

## 2. 회사의 연혁

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

#### 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

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

#### 나) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

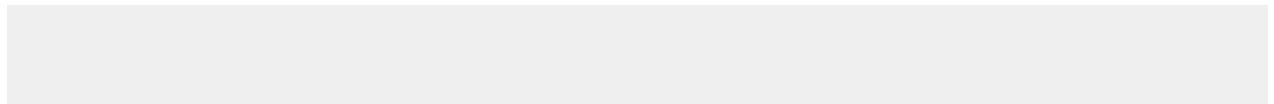
## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

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

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



### (2) 이사 및 감사에 관한 사항

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

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

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2021.08.31 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

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

##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

##### (3) 현물출자 현황

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

## 2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2019.12. 12	설립자본	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.03. 24	유상 증자	보통주	5,700,000	5,000	1,000	5,700,000,000	6,000,000,000	1900.00%
2020.04. 28	유상 감자	보통주	-300,000	1,000	1,000	-300,000,000	5,700,000,000	-5.00%
2020.07. 18	유상증자	보통주	14,400,000	5,000	1,000	14,400,000,000	20,100,000,000	252.63%

## 3) 자본금 변동예정 등

## 4. 주주현황

### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.08.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
주식회사 국민은행(미래에셋자산운용)	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	2,529,414	0	0	2,529,414	
							(12.58%)	(0.00%)	(0.00%)	(12.58%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

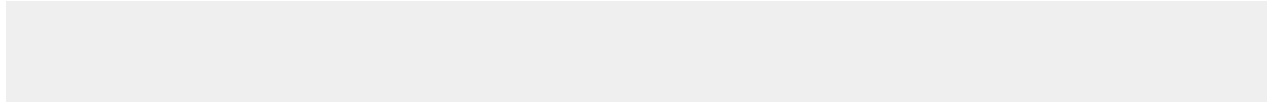
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

주식회사 국민은행(미래에셋자산운용)은 미래에셋자산운용 펀드 중 신탁업자가 국민은행인 다수 펀드의 당 리츠 소유주식수 합산이며 세부 펀드별 소유주식수는 주주명부상 확인 할 수 없습니다

## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.08.31 현재 】

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



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.08.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	0.03%	2,529,414	12.58%	
주요주주	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -개인	3,046	94.07%	6,894,174	34.30%	발행주식 총수 의 1% 이상 보유 주주 포 함
소액주주 -법인	191	5.90%	10,676,412	53.12%	발행주식 총수 의 1% 이상 보유 주주 포 함
합계	3,238	100.00%	20,100,000	100.00%	

보고서 기준일인 2021.02.28.자 주주명부 확인이 불가능하여 2020.11.30자 기준 소유 주식수 기재하였  
으며, 실제 주식 소유현황과 차이날 수 있음

### 4) 주가변동사항

월별	21년 8월	21년 7월	21년 6월	비고
최고가(일자)	5,010 ('21.08.03)	5,070 ('21.07.01)	5,250 ('21.06.02)	
최저가(일자)	4,980 ('21.08.20)	4,990 ('21.07.30)	5,100('21.06.25)	
월간 거래량	647,881	1,291,960	1,351,655	
일평균 거래량	30,851.47619047 61908226646482 94448852539062 5	58,725.45454545 45441316440701 48468017578125	61,438.86363636 36396708898246 28829956054687 5	

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

주) '21년 8월 최고가는 '21.08.03, '21.08.04, '21.08.05, '21.08.10 모두 5,010원

주) '21년 8월 최저가는 '21.08.20, '21.08.26, '21.08.27 모두 4,980원

주) '21년 6월 최저가는 '21.06.25, '21.06.28, '21.06.29 '21.06.30 모두 5,100원

## 5. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

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

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 1,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익	1,188,458,437	-775,358,536		
상법상 배당가능이익	1,188,458,437	0		
당기감가상각비 등	1,685,564,563	2,333,858,626	-	-
이익배당한도	2,874,023,000	2,333,858,626	-	-
배당금	3,075,300,000	2,653,200,000	0	0
주당배당금	153	132	0	0
배당수익율	3.19%	5.41%	-	-
연환산배당율	6.40%	5.56%	-	-

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

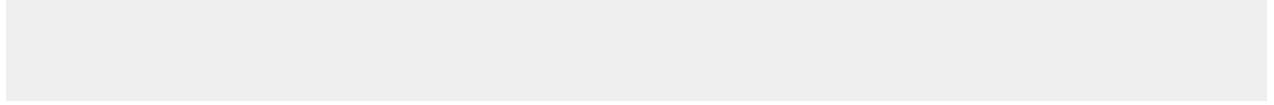
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

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



## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

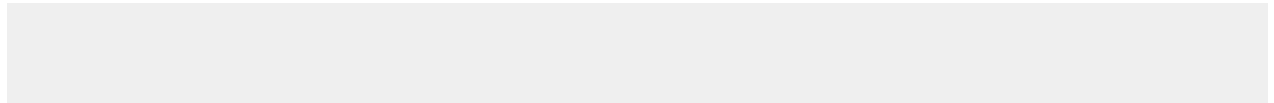
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	289,481	97.89	288,629	98.63	98.63
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	6,221	2.10	3,991	1.36	1.36
기타 자산	27	0.01	18	0.01	0.01
총계	295,729	100.00	292,639	100.00	100.00

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

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

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

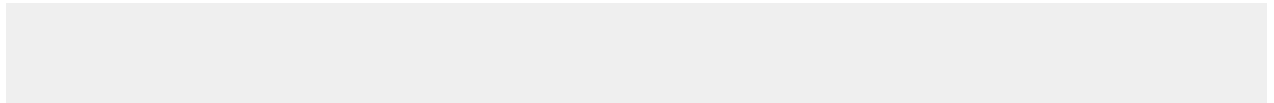


## 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

### 1) 소유 부동산별 개요

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

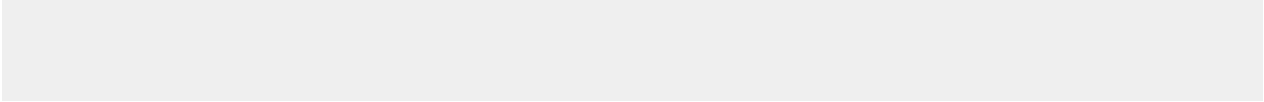
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

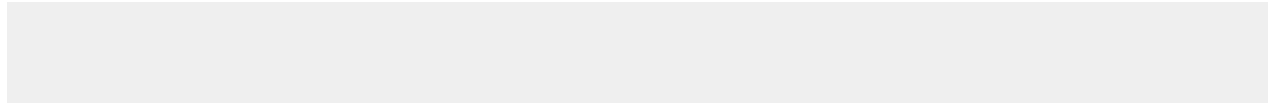
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	광교센트럴 오피스 단지 상업시 설	138,003	155,498					4,871		288,630



### 3) 소유 부동산별 임대현황

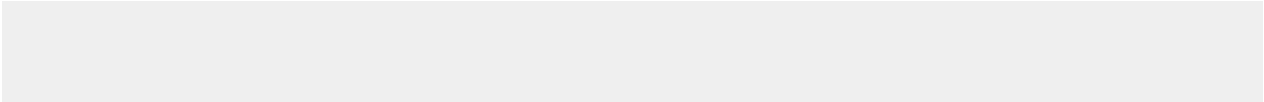
부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	광고센터럴푸르지오시티 상업시설	86,190.59	86,190.59	100.00%	1



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

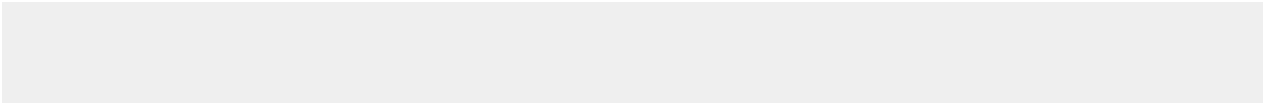
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

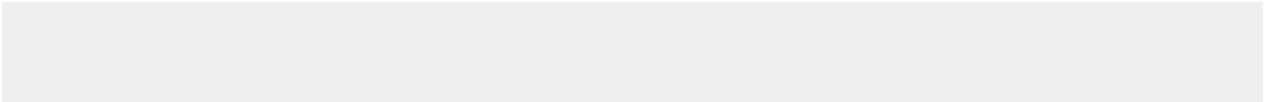
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA(운영,수입금)	국민은행	변동금리	6,221	3,991	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	기타유동자산	15	15	선급보험료
	기타유동금융자산	2	2	미수수익
	당기법인세자산	1	1	선납세금



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
MMDA(운영,수입금)	국민은행	변동금리	6,221	3,991

### 4. 기타 자산 변경내역

선급보험료 감소 : 9,473,888원  
미수수익 증가 : 398,246원  
선납세금 증가 : 284,020원

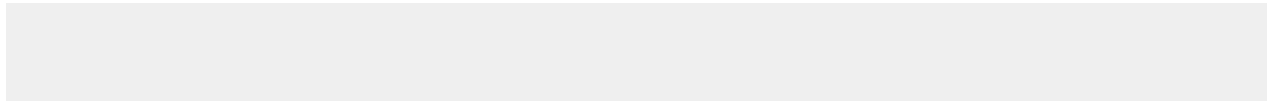
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	2,895,551,030	99.92%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	2,242,662	0.08%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		4	0.00%	
총 수 익		2,897,793,696	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

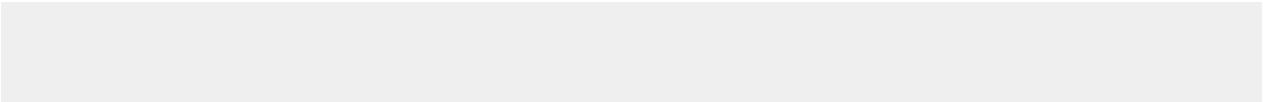


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	광고센터럴푸르지오시티 상업시설	2,895,551,030	100.00%	



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

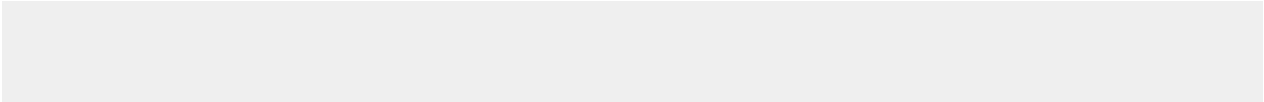
부동산 명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

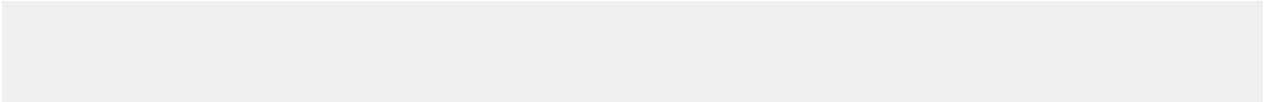
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

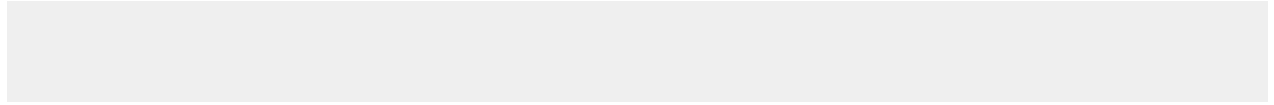
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
MMDA	국민은행	변동금리	1,816,678	2,242,662	



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

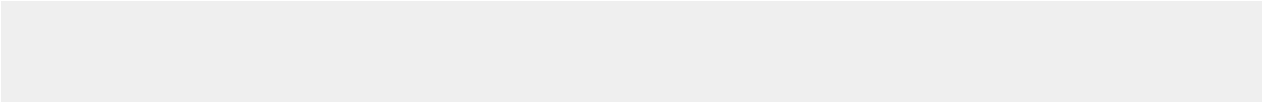


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	852,043,626	29.73%	
	기타비용	728,919,272	25.44%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		1,284,814,484	44.83%	
총비용		2,865,777,382	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

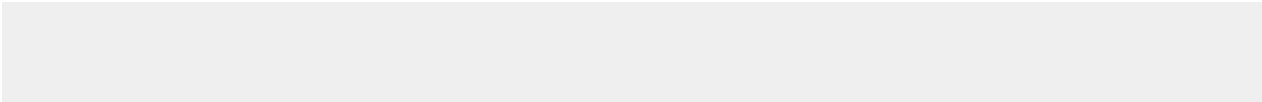


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

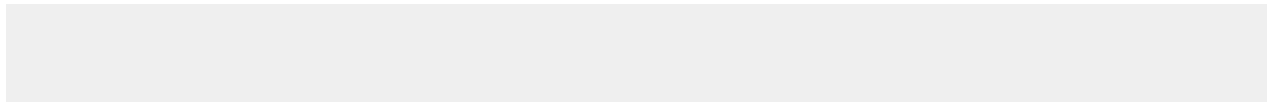
(단위 : 원)

구분	합계	광고센트럴푸르지 오시티 상업시설	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	3,300,000	3,300,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	113,904,044	113,904,044			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	10,101,000	10,101,000			
자산보관수수료	5,530,055	5,530,055			
일반사무 위탁수수료	23,879,781				23,879,781
기타지급수수료	24,633,058	24,633,058			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비	852,043,626	852,043,626			
무형자산 감가상각비					
세금과공과	561,977,227	561,977,227			
광고선전비					
보험료	9,473,888	9,473,888			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	미래에셋자산운용(주)	- 매입수수료는 각 대상자산별로 매입금액의 0.70%를 지급.  - 매입수수료는 위탁자가 각 대상자산을 취득한 날로부터 이후 자산관리자가 청구한 날로부터 14일 영업일 이내에 지급.	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 매 사업연도별 운용수수료는, 매 사업연도마다 위탁자의 해당 사업연도 말 현재 위탁자가 보유한 총 대상자산의 매입금액 합계액의 0.0815%를 지급	113,904,044
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		- 매각되는 각 대상자산 별로 처분가액의 0.50%에서 대상자산 매각업무와 관련한 법무사비용, 중개수수료, 각종 자문수수료 등 실비를 공제한 금액을 매각기본수수료로 자산관리자에게 지급	
	성과보수(매각)		- 매각성과수수료는 자산관리자의 대상자산 매각업무에 대한 대가로서 매각되는 각 대상자산 별로 매각차익의 10%를 지급.  - 매각성과수수료는 매각차익이 발생하는 경우에만 지급하고 매각성과수수료가 0원 이하인 경우 없는 것으로 함.  - 위탁자는 매각성과수수료를 처분일로부터 7일 이내에 자산관리자에게 지급.	
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스(주)	상장전 : 2,000만원 (VAT 별도) 상장후 : 4,750만원 (VAT 별도)	23,879,781
자산보관회사	위탁보수	(주)국민은행	결산기별 1,100만원 (VAT 별도)	5,530,055
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	메이트플러스	자산관리수수료는 월 3,334,000원 (VAT 별도)	10,101,300
재산관리회사	위탁보수			
합 계				153,415,180



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

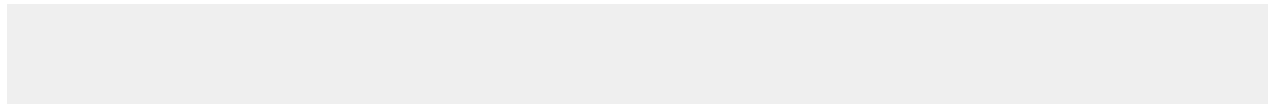
구분	제 3기 1분기	제 2기 2분기	제 2기 1분기	제 1 기 4분기
당해회사수익률	0.14	2.48	12.35	-1.58

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함  
 1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4-1$   
 2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2-1$   
 3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 }3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$   
 4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



## 제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

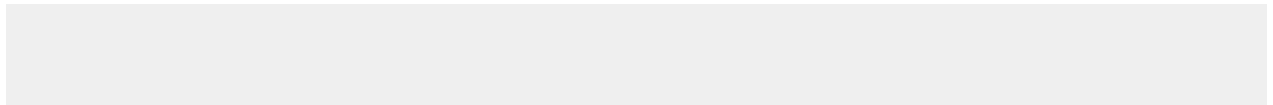
### I. 부동산개발사업의 현황

#### 1. 개요

(단위 : 백만원)

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

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



## 2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

### 1) 부동산개발사업명(1)

--

### 2) 부동산개발사업명(2)

--

### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 3 기 1 분기 기준일 2021.08.31 현재  
 전기 제 2 기 기말 기준일 2021.05.31 현재

회사명: 주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기 1 분기		제 2 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		4,009,287,925		6,248,045,626
1) 현금및현금성자산	3,991,236,223		6,221,202,302	
5) 미수수익	1,935,870		1,537,624	
9) 선급비용	15,207,862		24,681,750	
11) 선급법인세	907,970		623,950	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		288,629,315,615		289,481,359,241
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	288,629,315,615		289,481,359,241	
토지	138,002,817,675		138,002,817,675	
건물	155,497,964,755		155,497,964,755	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-4,871,466,815		-4,019,423,189	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		292,638,603,540		295,729,404,867
1. 유동부채		2,012,973,252		2,155,285,196
5) 선수수익	1,002,535,280		1,002,535,280	
7) 미지급비용	825,957,324		996,220,439	
9) 부가세예수금	184,480,648		156,529,477	
2. 비유동부채		197,807,030,740		197,712,236,437
3) 장기차입금	149,040,921,404		148,908,609,660	
5) 비유동보증금	35,713,926,989		35,498,750,606	
9) 기타비유동부채	13,052,182,347		13,304,876,171	
부 채 총 계		199,820,003,992		199,867,521,633
1. 자본금		20,100,000,000		20,100,000,000
1) 보통주자본금	20,100,000,000		20,100,000,000	
2. 자본잉여금		74,372,147,797		74,573,424,797
1) 주식발행초과금	74,372,147,797		74,573,424,797	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-1,653,548,249		1,188,458,437
자 본 총 계		92,818,599,548		95,861,883,234
부 채 및 자 본 총 계		292,638,603,540		295,729,404,867

## II. 손익계산서

당기 제 3기 1 분기 시작일 2021.06.01 종료일 2021.08.31  
 전기 제 2기 1 분기 시작일 2020.12.01 종료일 2021.02.28

회사명: 주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	2,895,551,030	2,895,551,030	2,890,057,686	2,890,057,686
2) 임대료수익	2,895,551,030	2,895,551,030	2,890,057,686	2,890,057,686
II. 영업비용	752,799,053	752,799,053	214,408,825	214,408,825
2) 급여	3,300,000	3,300,000	3,300,000	3,300,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	113,904,044	113,904,044	112,040,110	112,040,110
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	10,101,000	10,101,000	10,002,000	10,002,000
8) 자산보관수수료	5,530,055	5,530,055	5,439,560	5,439,560
9) 일반사무위탁수수료	23,879,781	23,879,781	23,489,011	23,489,011
10) 기타지급수수료	24,633,058	24,633,058	31,769,396	31,769,396
14) 세금과공과	561,977,227	561,977,227	17,456,581	17,456,581
16) 보험료	9,473,888	9,473,888	10,912,167	10,912,167
III. 영업이익	2,142,751,977	2,142,751,977	2,675,648,861	2,675,648,861
IV. 영업외수익	2,242,666	2,242,666	2,104,608	2,104,608
1) 이자수익	2,242,662	2,242,662	2,104,598	2,104,598
10) 기타영업외수익	4	4	10	10
V. 영업외비용	1,260,934,703	1,260,934,703	1,227,501,145	1,227,501,145
1) 이자비용	1,260,934,703	1,260,934,703	1,227,501,145	1,227,501,145
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	884,059,940	884,059,940	1,450,252,324	1,450,252,324
VIII. 당기순이익(손실)	32,016,314	32,016,314	616,731,386	616,731,386
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	32,016,314	32,016,314	616,731,386	616,731,386
X I. 주당이익	2	2	31	31

### III. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

– 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

주석사항 23. 특수관계자 등 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

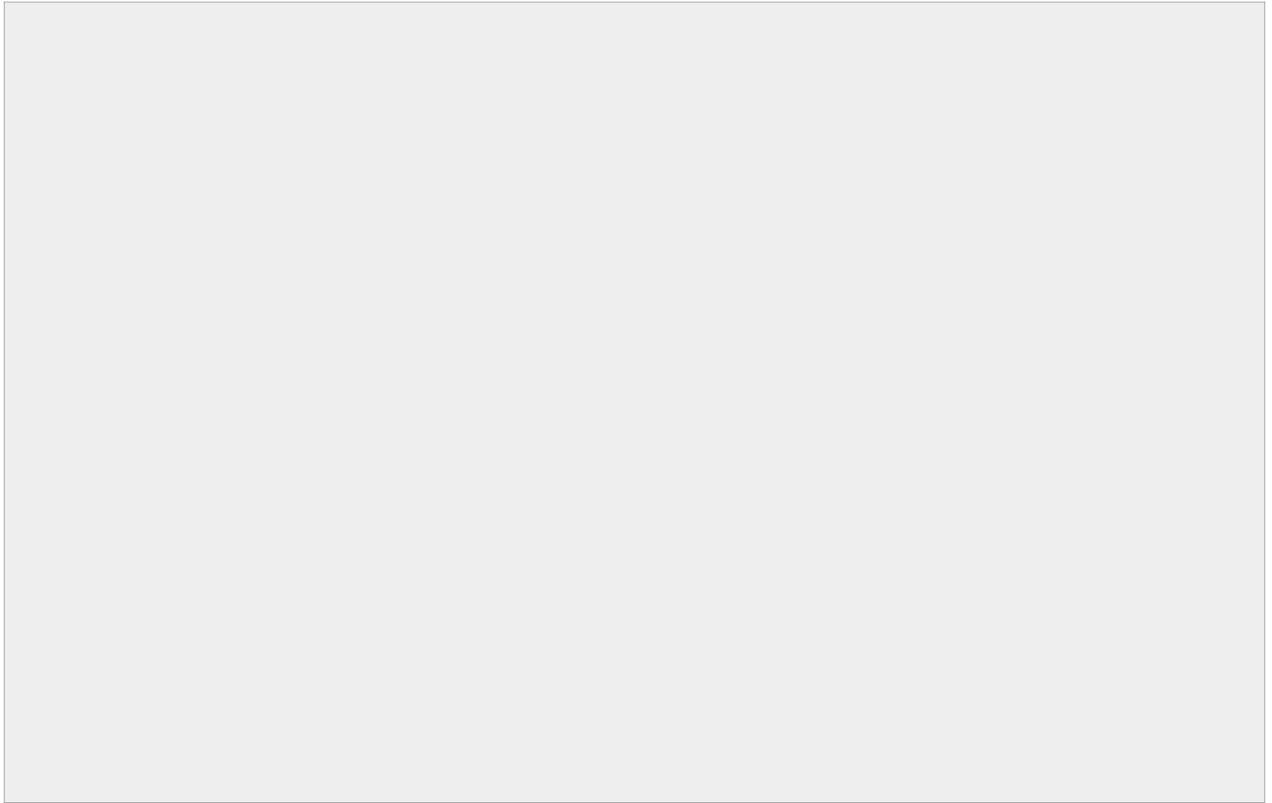
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8부 기타사항

### I. 제재현황



## 주식

제 3(당) 기 반기 : 2021년 06월 01일부터 2021년 08월 31일까지

제 2(당) 기 : 2020년 12월 01일부터 2021년 05월 31일까지

주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

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

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

### 2. 중요한 회계정책

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

#### 2.1 재무제표 작성 기준

회사의 반기재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었습니다.

중간재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주석사항을

포함하고 있지 아니하므로, 2021년 5월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 주식 2.2 회계정책과 공시의 변경에 기재된 사항을 제외하고 2021년 5월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

## 2.2 회계정책과 공시의 변경

### 2.2.1 회사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

회사는 2021년 6월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

#### - 기업회계기준서 제1116호 리스(개정)

국제회계기준위원회는 2021년 3월 동 기준서를 개정하여 리스이용자에게 코로나19 세계적 유행의 결과로 발생한 임차료 할인 등(rent concession)이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있는 실무적 간편법이 적용되는 리스료 감면의 범위를 1년 연장하였습니다. 이러한 실무적 간편법의 적용을 선택한 리스이용자는 임차료 할인 등으로 인한 리스료 변동을 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 이 기준서가 규정하는 방식과 일관되게 회계처리합니다. 한편 리스제공자에게는 동 개정사항에 따른 실무적 간편법이 제공되지 않습니다.

동 개정사항에 따른 실무적 간편법은 아래의 조건을 모두 충족하는 임차료 할인 등에만 적용합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 1) 리스료의 변동으로 수정된 리스대가가 변경 전 리스대가와 실질적으로 동일하거나 그보다 작음
- 2) 리스료 감면이 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스료에만 영향을 미침
- 3) 그 밖의 리스기간과 조건은 실질적으로 변경되지 않음

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품: 인식과 측정', 제1107호 '금융상품: 공시', 제 1104호 '보험계약' 및 제 1116호 '리스' 개정 - 이자율지표

## 개혁

이자율지표 개혁과 관련하여 상각후원가로 측정되는 금융상품의 이자율지표 대체시 장부금액이 아닌 유효이자율을 조정하고, 위험회피관계에서 이자율지표 대체가 발생한 경우에도 중단 없이 위험회피회계를 계속할 수 있도록 하는 등의 예외규정 및 이자율지표 개혁에 따른 리스변경의 경우 새로운 대체지표이자율을 반영한 할인율을 적용하는 예외규정을 포함하고 있습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

### 2.2.2 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

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

#### - 기업회계기준서 제1001호 유동부채와 비유동부채의 분류(개정)

동 개정사항은 재무상태표에서 유동부채와 비유동부채의 표시에만 영향을 미치며, 자산, 부채 및 손익의 금액이나 인식시점 또는 해당 항목들에 대한 공시정보에 영향을 미치지 않습니다.

동 개정사항은 유동부채와 비유동부채의 분류는 보고기간말에 존재하는 기업의 권리에 근거한다는 점을 명확히 하고 기업이 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리를 행사할 지 여부에 대한 기대와는 무관하다는 점을 강조합니다. 그리고 보고기간말에 차입약정을 준수하고 있다면 해당 권리가 존재한다고 설명하고 결제는 현금, 지분상품, 그 밖의 자산 또는 용역을 거래상대방에게 이전하는 것으로 그 정의를 명확히 합니다.

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도의 개시일 이후 소급적으로 적용되며 조기적용이 허용됩니다.

#### - 기업회계기준서 제1103호 '개념체계'에 대한 참조(개정)

동 개정사항은 기업회계기준서 제1103호에서 종전의 개념체계('개념체계'(2007)) 대신 '개념체계'(2018)를 참조하도록 하는 내용을 포함하고 있습니다. 또한 동 개정사항은 기업회계기준서 제1037호의 적용범위에 포함되는 충당부채나 우발부채의 경우 취득자는 취득일에 과거사건의 결과로 현재의무가 존재하는지를 판단하기 위해 기업회계기준서 제1037호를 적용한다는 요구사항을 추가합니다. 기업회계기준해석서 제2121호의 적용범위에 해당하는 부담금의 경우 취득자는 부담금을 납부할 부채를 생기게 하는 의무발생사건이 취득일까지 일어났는지를 판단하기 위해 기업회계기준해석서 제2121호를 적용합니다.

동 개정사항은 취득자는 사업결합에서 우발자산을 인식하지 않는다는 명시적인 문구를 추가합니다.

동 개정사항은 취득일이 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도의 개시일 이후인 사업결합에 적용합니다. 동 개정사항과 함께 공표된 '한국채택국제회계기준에서 개념체계 참조에 대한 개정'에 따른 모든 개정사항을 동 개정사항 보다 먼저 적용하거나 동 개정사항과 동시에 적용하는 경우에만 동 개정사항의 조기 적용이 허용됩니다.

#### - 기업회계기준서 제1016호 '유형자산'(개정)

동 개정사항은 유형자산이 사용 가능하기 전에 생산된 재화의 매각금액, 즉 경영진이 의도하는 방식으로 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하기 전에 생산된 재화의 매각금액)을 유형자산의 원가에서 차감하는 것을 금지합니다. 따라서 그러한 매각금액과 관련 원가를 당기손익으로 인식하며, 해당 원가는 기업회계기준서 제1002호에 따라 측정합니다.

또한 동 개정사항은 '유형자산이 정상적으로 작동되는지 여부를 시험하는 것'의 의미를 명확히 하여 자산의 기술적, 물리적 성능이 재화나 용역의 생산이나 제공, 타인에 대한 임대 또는 관리활동에 사용할 수 있는 정도인지를 평가하는 것으로 명시합니다.

생산된 재화가 기업의 통상적인 활동의 산출물이 아니어서 당기손익에 포함한 매각금액과 원가를 포괄손익계산서에 별도로 표시하지 않는다면 그러한 매각금액과 원가

의 크기, 그리고 매각금액과 원가가 포함되어 있는 포괄손익계산서의 계정을 공시하여야 합니다.

동 개정사항은 이 개정내용을 처음 적용하는 재무제표에 표시된 가장 이른 기간의 개시일 이후에 경영진이 의도한 방식으로 가동할 수 있는 장소와 상태에 이른 유형자산에 대해서만 소급 적용합니다. 동 개정사항의 최초 적용 누적효과는 표시되는 가장 이른 기간의 시작일에 이익잉여금(또는 적절하다면 자본의 다른 구성요소)의 기초 잔액을 조정하여 인식합니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다.

#### - 기업회계기준서 제1037호 손실부담계약-계약이행원가(개정)

동 개정사항은 계약이행원가는 계약에 직접관련되는 원가로 구성된다는 것을 명확히 합니다. 계약과 직접관련된 원가는 계약을 이행하기 위한 증분원가(예: 직접노무원가, 직접재료원가)와 계약을 이행하기 위한 직접 관련된 그 밖의 원가 배분액(예: 계약의 이행에 사용된 유형자산의 감가상각비)으로 구성됩니다.

동 개정사항은 이 개정사항을 최초로 적용하는 회계연도의 개시일에 모든 의무의 이행이 완료되지 않는 계약에 적용합니다. 비교재무제표는 재작성 하지 않고, 그 대신 개정 내용을 최초로 적용함에 따른 누적효과를 최초적용일의 기초이익잉여금 또는 적절한 경우 다른 자본요소로 인식합니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며, 조기 적용이 허용됩니다.

#### - 한국채택국제회계기준 2018-2020 연차개선

동 연차개선은 기업회계기준서 제 1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택', 기업회계기준서 제 1109호 '금융상품', 기업회계기준서 제 1116호 '리스', 기업회계기준서 제 1041호 '농림어업'에 대한 일부 개정사항을 포함하고 있습니다.

##### ① 기업회계기준서 제 1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택'

동 개정사항은 지배기업보다 늦게 최초채택기업이 되는 종속기업의 누적환산차이의 회계처리와 관련하여 추가적인 면제를 제공합니다. 기업회계기준서 제 1101호 문단 D16(1)의 면제규정을 적용하는 종속기업은 지배기업의 한국채택국제회계기준 전환 일에 기초하여 지배기업의 연결재무제표에 포함될 장부금액으로 모든 해외사업장의 누적환산차이를 측정하는 것을 선택할 수 있습니다. 다만 지배기업이 종속기업을 취득하는 사업결합의 효과와 연결절차에 따른 조정사항은 제외합니다. 관계기업이나 공동기업이 기업회계기준 제 1101호 문단 D16(1)의 면제규정을 적용하는 경우에도 비슷한 선택을 할 수 있습니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며, 조기 적용이 허용됩니다.

#### ② 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'

동 개정사항은 금융부채의 제거 여부를 평가하기 위해 '10%' 테스트를 적용할 때, 기업(차입자)과 대여자 간에 수취하거나 지급하는 수수료만을 포함하며, 여기에는 기업이나 대여자가 다른 당사자를 대신하여 지급하거나 수취하는 수수료를 포함한다는 점을 명확히 하고 있습니다. 동 개정사항은 최초 적용일 이후 발생한 변경 및 교환에 대하여 전진적으로 적용됩니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 시행되며 조기적용이 허용됩니다.

#### ③ 기업회계기준서 제1116호 '리스'

동 개정사항은 기업회계기준서 제1116호 사례13에서 리스개량 변제액에 대한 내용을 삭제하였습니다. 동 개정사항은 적용사례에만 관련되므로, 시행일은 별도로 규정되지 않았습니다.

#### ④ 기업회계기준서 제1041호 '농림어업'

동 개정사항은 생물자산의 공정가치를 측정할 때 세금 관련 현금흐름을 제외하는 요구사항을 삭제하였습니다. 이는 기업회계기준서 제1041호의 공정가치 측정과 내부적으로 일관된 현금흐름과 할인율을 사용하도록 하는 기업회계기준서 제1113호의

요구사항을 일치시키며, 기업은 가장 적절한 공정가치 측정을 위해 세전 또는 세후 현금흐름 및 할인율을 사용할지 선택할 수 있습니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 시행되며 조기 적용이 허용됩니다.

⑤ 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 코로나바이러스감염증-19(COVID-19) 관련 임차료 면제 · 할인 · 유예에 대한 실무적 간편법 적용 연장

개정기준서에서는 실무적 간편법 적용 대상 리스로 감면을 2021년 6월 30일까지 지급할 리스로에 영향을 미치는 경우에서 2022년 6월 30일까지 지급할 리스로에 영향을 미치는 경우로 1년 연장하였습니다. 동 개정사항은 2021년 4월 1일 이후 개시되는 회계연도부터 적용될 예정이며, 조기 적용이 허용됩니다.

회사는 상기에 열거된 제 · 개정사항이 재무제표에 미치는 영향이 중요하지 않을 것으로 판단하고 있습니다.

### 3. 중요한 회계추정 및 판단

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

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

"코로나바이러스감염증-19(이하, COVID-19)"의 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 영향

이 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. 당반기말 현재 신용위험의 최대노출금액은 장부금액과 같으며, 그 내역은 금융자산 범주 중 상각후원가로 측정하는 금융자산에 해당하는 3,993백만원입니다.

#### 4.1.2 유동성 위험

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

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

##### (1) 당반기말

구분	1년 이내	1년 ~ 5년	5년 초과	합계	장부금액
미지급비용	825,957	-	-	825,957	825,957
임대보증금	-	-	50,000,000	50,000,000	35,713,927
장기차입금	3,624,434	160,283,153	-	163,907,587	149,040,921
합계	4,450,391	160,283,153	50,000,000	214,733,544	185,580,805

##### (2) 전기말

구분	1년 이내	1년 ~ 5년	5년 초과	합계	장부금액
미지급비용	996,220	-	-	996,220	996,220
임대보증금	-	-	50,000,000	50,000,000	35,498,751
장기차입금	3,625,434	161,195,599	-	164,821,034	148,908,610
합계	4,621,654	161,195,599	50,000,000	215,817,254	185,403,581

#### 4.2 자본위험관리

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

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

당반기말 및 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당반기말	전기말
부채(A)	199,820,004	199,867,522
자본(B)	92,818,600	95,861,883
부채비율(A/B)	215.28%	208.50%

## 5. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

(당반기말)

구분	과목	장부금액	공정가치
상각후원가 측정 금융자산	현금및현금성자산	3,991,236	(*)
	기타유동금융자산	1,936	(*)

(전기말)

구분	과목	장부금액	공정가치
상각후원가 측정 금융자산	현금및현금성자산	6,221,202	(*)
	기타유동금융자산	1,538	(*)

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

(당반기말)

구분	과목	장부금액	공정가치
상각후원가 측정 금융부채	기타유동금융부채	825,957	(*)
	장기차입금	149,040,921	151,000,000
	임대보증금	35,713,927	50,000,000

(전기말)

구분	과목	장부금액	공정가치
상각후원가 측정 금융부채	기타유동금융부채	996,220	(*)

구분	과목	장부금액	공정가치
	장기차입금	148,908,610	151,000,000
	임대보증금	35,498,751	50,000,000

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

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

구분	당반기	전반기
상각후원가 측정 금융자산		
이자수익	2,243	2,105
상각후원가 측정 금융부채		
이자비용	1,260,935	1,227,501

(4) 공정가치 서열체계

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

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

당반기말 현재 회사가 보유한 공정가치로 측정되는 금융상품의 내역은 없습니다.

## 6. 현금및현금성자산

당반기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당반기말	전기말
보통예금	3,991,236	6,221,202

## 7. 기타유동금융자산

(1) 당반기말 및 전기말 현재 기타유동금융자산의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천 원).

구분	당반기말	전기말
미수수익	1,936	1,538

(2) 기타유동금융자산의 손실충당금

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

## 8. 기타유동자산

당반기말 및 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천 원).

구분	당반기말	전기말
선급비용	15,208	24,682

## 9. 투자부동산

(1) 당반기말 및 전기말 현재 투자부동산의 구성내역은 다음과 같습니다(단위: 천 원).

구분	당반기말			전기말		
	취득원가	감가상각누계액	합계	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	138,002,818	-	138,002,818	138,002,818	-	138,002,818
건물	155,497,965	(4,871,467)	150,626,498	155,497,965	(4,019,424)	151,478,541
합계	293,500,783	(4,871,467)	288,629,316	293,500,783	(4,019,424)	289,481,359

(2) 당반기와 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다(단위: 천 원).

(당반기)

구분	토지	건물	합계
기초	138,002,818	151,478,541	289,481,359
취득	-	-	-
감가상각비	-	(852,043)	(852,043)
기말	138,002,818	150,626,498	288,629,316

(전기)

구분	토지	건물	합계
기초	138,002,818	153,164,106	291,166,924
취득	-	-	-
감가상각비	-	(1,685,565)	(1,685,565)
기말	138,002,818	151,478,541	289,481,359

(3) 당반기와 전반기 중 투자부동산에서 발생한 운용리스로부터의 임대수익은 각각 2,895,551천원 및 2,890,058천원이며, 임대수익이 발생한 투자부동산과 직접 관련된 운영비용(유지와 보수비용 포함)은 각각 1,604,843천원 및 1,047,930천원입니다.

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

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

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

(5) 회사는 투자부동산과 관련하여 재산종합보험(부보금액: 141,566백만원)에 가입하고 있습니다.

(6) 회사는 담보대출 장기차입금과 관련하여 회사의 투자부동산, 보험계약상 보험금 청구권 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) 운용리스 제공 내역

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

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

구분	당반기말
1년 이내	10,790,857
1년 초과 5년 이내	45,446,814
5년 초과	114,877,552
합계	171,115,223

### 10. 기타유동금융부채

당반기말과 전기말 현재 기타유동금융부채의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당반기말	전기말
미지급비용	825,957	996,220

### 11. 기타부채

당반기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분		당반기말	전기말
기타유동부채	유동선수수익	1,002,535	1,002,535
	부가세예수금	184,481	156,530
합계		1,187,016	1,159,065
기타비유동부채	비유동선수수익	13,052,182	13,304,876

## 12. 차입금

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

구분	차입처	만기일	이자율	당반기말	전기말
담보대출(*1)	중국은행 주식회사	2025년 3월 24일(*2)	2.40%	43,000,000	43,000,000
	새마을금고중앙회		2.40%	43,000,000	43,000,000
	중국건설은행 주식회사		2.40%	39,000,000	39,000,000
	중국농업은행 주식유한회사		2.40%	26,000,000	26,000,000
소계				151,000,000	151,000,000
현재가치할인차금				(1,959,079)	(2,091,390)
합계				149,040,921	148,908,610

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

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

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

## 13. 임대보증금

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

구분	당반기말	전기말
명목가액	50,000,000	50,000,000
현재가치할인차금	(14,286,073)	(14,501,249)

구분	당반기말	전기말
장부가액	35,713,927	35,498,751

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

#### 14. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당반기말 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) 당반기와 전기 중 유통주식수 및 자본금의 변동은 없습니다.

(3) 당반기말과 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당반기말	전기말
주식발행초과금	74,372,148	74,573,425

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

구분	당반기	전기
기초	74,573,425	78,001,983
이익잉여금 전입	(201,277)	(3,428,558)
기말	74,372,148	74,573,425

#### 15. 이익잉여금(결손금)

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

구분	당반기말	전기말
미처분이익잉여금(미처리결손금)	(1,653,548)	1,188,458

(2) 당반기와 전기 중 이익잉여금(결손금)의 변동내역은 다음과 같습니다(단위: 천원)

구분	당반기	전기
기초	1,188,458	(775,359)
자본준비금의 전입	201,278	3,428,559
배당금의 지급	(3,075,300)	(2,653,200)
보고기간순손익	32,016	1,188,458
기말	(1,653,548)	1,188,458

## 16. 영업수익

당반기와 전반기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당반기	전반기
기타 원천으로부터의 수익: 임대료 수익	2,895,551	2,890,058

## 17. 영업비용

당반기와 전반기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당반기	전반기
임원보수	3,300	3,300
보험료	9,474	10,912
투자부동산 감가상각비	852,044	833,521
자산관리위탁수수료	113,904	112,040
자산보관수수료	5,530	5,440
일반사무수탁수수료	23,880	23,489
부동산관리용역위탁수수료	10,101	13,669
지급수수료	24,633	28,102
세금과공과	546,854	135
간주임대료	15,123	17,322
합계	1,604,843	1,047,930

## 18. 금융수익 및 금융비용

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

구분	당반기	전반기
금융수익		
이자수익	2,243	2,105
금융비용		
이자비용	1,260,935	1,227,501

## 19. 주당순이익

### (1) 기본주당순이익

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

구분	당반기	전반기
반기순이익	32,016,314	616,731,386
가중평균 유통보통주식수	20,100,000	20,100,000
기본주당순이익	2	31

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

#### (당반기)

구분	기간	유통주식수	일수	적수
기초	2021.6.1~2021.8.31	20,100,000	92	1,849,200,000
합계				1,849,200,000
가중평균유통보통주식수				20,100,000

#### (전반기)

구분	기간	유통주식수	일수	적수
기초	2020.12.1~2021.2.28	20,100,000	90	1,809,000,000
합계				1,809,000,000

구분	기간	유통주식수	일수	적수
가중평균유통보통주식수				20,100,000

### (3) 회석주당순손익

회사는 잠재적 보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당순손익과 회석주당순손익은 동일합니다.

## 20. 현금흐름표

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

구분	당반기	전반기
자본준비금의 감소결의	201,277	3,428,559

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

(당반기)

구분	기초	재무현금흐름	상각	비현금거래	당반기말
장기차입금	148,908,610	-	132,311	-	149,040,921
임대보증금	35,498,751	-	215,176	-	35,713,927
합계	184,407,361	-	347,487	-	184,754,848

(전반기)

구분	기초	재무현금흐름	상각	비현금거래	전반기말
장기차입금	148,651,310	-	125,924	-	148,777,234
임대보증금	35,076,883	-	207,988	-	35,284,871
합계	183,728,193	-	333,912	-	184,062,105

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

(2) 자산관리위탁계약

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

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

(3) 일반사무수탁계약

회사는 신한아이타스(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 주식 이 증권거래소에 상장된 날의 직전일까지는 매결산기별 20,000천원, 상장된 날부터는 47,500천원을 사무수탁수수료로 하고 매 사업연도 종료일 이후 수탁자의 청구일

로부터 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)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, 광고센트럴푸르지오시티 지하1층 ~ 지상 5층, 본건 건물의 구분소유권에 따른 대지권 및 부속물
매매대금	매매대금: 금 이천칠백팔십억 (VAT별도, 잔금 100%지급 조건)
비용 수입 배분	매매목적물과 관련한 제세공과금 등 일체의 비용 및 임대료, 관리비 등의 수입의 정산은 매매완결일을 기준으로 하여 정산

#### (6) 부동산 임대차계약

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

다음과 같습니다.

구분	내용
임대인	(주)미래에셋엠스제1호위탁관리부동산투자회사
임차인	(주)지에스리테일
임대차목적물	경기도 수원시 영통구 이의동 1338 번지, 광고센터월푸르지오시티 지하1층 ~ 지상 5층
계약기간	2015.09.04. ~ 2035.09.03(20년)
임대차보증금	500억원
임대료	(i) 계약승계일부터 2020년 9월 3일까지 적용되는 공제전 연차임 : 10,756,302,780원 (ii) 2020년 9월 4일 및 그 이후 매년 9월 4일마다 그 전년도의 공제 전 연차임 : 10,756,302,780원에서 2% 인상한 금액 (iii) 2030년 9월 4일 부터는 매년 9월 4일마다 그 전년도의 공제 전 연차임에서 1%인상한 금액을 각 그 당해 년도의 공제전 연차임으로 하고, 당해 년도의 공제전 연차임에서 4억원을 공제한 금액을 당해 년도의 실제 연차임으로 함
관리비 및 제세공과금	임차인 부담 : 정상적 사용 , 수익 및 유지, 관리 제비용 임대인 부담(*) : 소유자 또는 임대차목적물 부과 제세공과금 및 보험
임대차목적물에 대한 우선매수청구권	임대인이 목적물 양도 또는 처분하고자 하는 경우, 임차인 또는 임차인이 지정하는 자는 임대차목적물을 우선적으로 매수할 것을 선택할 수 있는 권리를 가짐. 단, 본 계약이 해지 또는 기타의 사유로 종료된 경우에는 행사불가.
손해배상 및 위약벌	위약벌: 500억원 (보증금 몰취, 임차인 귀책 해지시) 위약벌은 후속임차인 유치시 면제, 손배 의무는 별도임

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

## 22. 특수관계자 등

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

.

구분	회사명
기타 특수관계자	주요 경영진

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

구분	당반기	전반기
단기급여	3,300	3,300

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

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

## 23. 영업부문

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

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

구분	당반기	전반기
고객1	2,895,551	2,890,058