

주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

반기 재무제표에 대한
검 토 보 고 서

제 2 기 반기

2020년 12월 01일 부터

2021년 02월 28일 까지

삼도회계법인

목 차

반기 재무제표 검토보고서 -----

반기 재무제표

반기 재무상태표 -----

반기 포괄손익계산서 -----

반기 자본변동표 -----

반기 현금흐름표 -----

주석 -----

반기재무제표 검토보고서

주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

검토대상 재무제표

본인은 별첨된 주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사의 반기재무제표를 검토하였습니다. 동 반기재무제표는 2021년 2월 28일 현재의 반기재무상태표, 동일로 종료되는 3개월 보고기간의 반기포괄손익계산서, 반기자본변동표 및 반기현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준 제1034호 '중간재무보고'에 따라 이 반기재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류에 의한 중요한 왜곡표시가 없는 반기재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

감사인의 책임

본인의 책임은 상기 반기재무제표에 대하여 검토를 실시하고 이를 근거로 이 반기재무제표에 대하여 검토결과를 보고하는데 있습니다.

본인은 대한민국의 분·반기재무제표 검토준칙에 따라 검토를 실시하였습니다. 검토는 주로 회사의 재무 및 회계담당자에 대한 질문과 분석적절차, 기타의 검토절차에 의해 수행됩니다. 또한 검토는 회계감사기준에 따라 수행되는 감사보다 그 범위가 제한적이므로 이러한 절차로는 감사인이 감사에서 파악되었을 모든 유의적인 문제를 알게 될 것이라는 확신을 얻을 수 없습니다. 따라서 본인은 감사의견을 표명하지 않습니다.

검토의견

본인의 검토결과 상기 반기재무제표가 한국채택국제회계기준 제1034호 '중간재무보고'에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

기타사항

비교표시된 2020년 5월31일로 종료되는 5개월 보고기간의 반기포괄손익계산서와 반기자본변동표 및 반기현금흐름표는 검토받지 아니한 것입니다.

한편, 2020년 11월30일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 회계연도의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)는 삼일회계법인이 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2021년 2월 10일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시 목적으로 첨부한 2020년 11월30일 현재의 재무상태표는 위의 감사받은 재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

서울특별시 서초구 사평대로 361

삼도회계법인

대표이사 김동률

2021년 4월 13일

이 반기재무제표 검토보고서는 검토보고서일(2021년 4월 13일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 반기재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 반기재무제표 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)반 기 재 무 제 표

주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

제 2 기 반기

2020년 12월 01일 부터

2021년 02월 28일 까지

제 1 기 반기

2019년 12월 12일 부터

2020년 05월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 대표이사 김호식

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 종로구 종로 33, 타워1, 12층(청진동, 그랑서울)
(전 화) 02-3774-2209

재 무 상 태 표

제 2(당) 반기말 : 2021년 02월 28일 현재

제 1(전) 기말 : 2020년 11월 30일 현재

주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	주석	제2(당) 반기말	제1(전) 기말
자산			
유동자산		7,221,115,201	5,641,489,462
현금및현금성자산	5,6	6,240,670,935	5,619,638,342
매출채권	5,7	969,047,642	-
기타유동금융자산	5,8	1,825,984	1,668,093
기타유동자산	9	7,880,870	18,793,037
당기법인세자산		1,689,770	1,389,990
비유동자산		290,333,402,866	291,166,923,804
투자부동산	10	290,333,402,866	291,166,923,804
자산 총계		297,554,518,067	296,808,413,266
부채			
유동부채		4,644,687,085	1,948,825,294
기타유동금융부채	4,5,11	3,457,977,959	737,040,005
기타유동부채	12	1,186,709,126	1,211,785,289
비유동부채		197,619,674,799	197,532,963,175
장기차입금	4,5,13	148,777,234,142	148,651,309,588
임대보증금	4,5,14	35,284,870,662	35,076,883,112
기타비유동부채	12	13,557,569,995	13,804,770,475
부채 총계		202,264,361,884	199,481,788,469
자본			
자본금	15	20,100,000,000	20,100,000,000
자본잉여금	15	74,573,424,797	78,001,983,333
이익잉여금(결손금)	16	616,731,386	(775,358,536)
자본 총계		95,290,156,183	97,326,624,797
자본과 부채 총계		297,554,518,067	296,808,413,266

주석 참조

포괄손익계산서

제 2(당) 기 반기 : 2020년 12월 01일부터 2021년 02월 28일까지

제 1(전) 기 반기 : 2019년 12월 12일부터 2020년 05월 31일까지
(검토받지 않은 재무제표)

주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	주석	제 2(당) 반기	제 1(전) 반기
영업수익	10,17,24	2,890,057,686	2,135,540,346
영업비용	10,18	1,047,929,763	727,633,653
영업이익		1,842,127,923	1,407,906,693
금융수익	5,19	2,104,598	6,479,642
금융비용	5,19	1,227,501,145	1,801,300,168
기타수익		10	-
기타비용		-	-
법인세비용차감전순이익(손실)		616,731,386	(386,913,833)
법인세비용		-	-
당기순이익(손실)		616,731,386	(386,913,833)
기타포괄손익		-	-
당기총포괄이익(손실)		616,731,386	(386,913,833)
주당순손익	20		
기본 및 희석주당순손익		31	(153)

주석 참조

자 본 변 동 표

제 2(당) 기 반기 : 2020년 12월 01일부터 2021년 02월 28일까지

제 1(전) 기 반기 : 2019년 12월 12일부터 2020년 05월 31일까지
(검토받지 않은 재무제표)

주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	자본금	자본잉여금	결손금	합계
2019. 12. 12(전기초)	-	-	-	-
총포괄손익				
당기순손실	-	-	(386,913,833)	(386,913,833)
소유주와의 거래				
보통주의 발행	6,000,000,000	21,917,640,000	-	27,917,640,000
유상감자	(300,000,000)	-	-	(300,000,000)
2020. 05. 31(전반기말)	5,700,000,000	21,917,640,000	(386,913,833)	27,230,726,167
2020. 12. 01(당기초)	20,100,000,000	78,001,983,333	(775,358,536)	97,326,624,797
총포괄손익:				
당기순이익	-	-	616,731,386	616,731,386
소유주와의 거래:				
자본준비금의 감액결의	-	(3,428,558,536)	3,428,558,536	-
연차배당	-	-	(2,653,200,000)	(2,653,200,000)
2021. 02. 28(당반기말)	20,100,000,000	74,573,424,797	616,731,386	95,290,156,183

주석 참조

현금흐름표

제 2(당) 기 반기 : 2020년 12월 01일부터 2021년 02월 28일까지

제 1(전) 기 반기 : 2019년 12월 12일부터 2020년 05월 31일까지
(검토받지 않은 재무제표)

주식회사 미래에셋엠스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2(당) 반기	제 1(전) 반기
영업활동으로 인한 현금흐름	621,032,593	350,838,624
영업으로부터 창출된 현금흐름	1,520,434,844	1,060,100,038
당기순이익(손실)	616,731,386	(386,913,833)
조정사항	2,058,917,485	2,438,228,289
감가상각비	833,520,938	639,032,719
이자비용	1,227,501,145	1,801,300,168
이자수익	(2,104,598)	(2,104,598)
영업활동 관련 자산부채의 변동	(1,155,214,027)	(991,214,418)
매출채권의 증가	(969,047,642)	(949,327,754)
미수수익의 증가	-	(6,038,302)
선급비용의 감소(증가)	10,912,167	(27,222,204)
부가세예수금의 증가(감소)	(25,076,163)	89,132,074
미지급금의 증가	-	37,132,130
미지급비용의 증가	75,198,091	51,883,334
선수수익의 감소	-	(186,773,696)
장기선수수익의 감소	(247,200,480)	-
이자의 지급	(901,049,178)	(711,164,481)
이자의 수취	1,946,707	1,946,707
법인세의 납부	(299,780)	(43,640)
투자활동으로 인한 현금흐름	-	(243,350,096,794)
투자부동산의 취득	-	(243,350,096,794)
재무활동으로 인한 현금흐름	-	247,350,400,000
단기차입금의 증가	-	86,132,640,000
장기차입금의 증가	-	148,300,120,000
단기차입금의 감소	-	(14,700,000,000)
유상증자	-	27,917,640,000

과목	제 2(당) 반기	제 1(전) 반기
유상감자	-	(300,000,000)
현금및현금성자산의 순증감	621,032,593	4,351,141,830
기초 현금및현금성자산	5,619,638,342	-
현금및현금성자산의 환율변동효과	-	-
반기말 현금및현금성자산	6,240,670,935	4,351,141,830

주석 참조

주식

제 2(당) 기 반기 : 2020년 12월 01일부터 2021년 02월 28일까지

제 1(전) 기 반기 : 2019년 12월 12일부터 2020년 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(천진동, 그랑서울)이며, 2020년 8월 5일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

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

2. 중요한 회계정책

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

2.1 재무제표 작성 기준

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

중간재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주식사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2020년 11월 30일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 2020년 11월 30일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

2.2 회계정책과 공시의 변경

2.2.1 회사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

회사는 2020년 12월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

(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. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(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. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

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

이자율지표 개혁으로 인한 불확실성이 존재하는 동안 위험회피회계 적용과 관련하여 예외규정을 추가하였습니다. 예외규정에서는 예상현금흐름의 발생가능성이 매우 높은지, 위험회피대상항목과 위험회피수단 사이의 경제적 관계가 있는지, 양자간에 높은 위험회피효과가 있는지를 평가할 때, 위험회피대상항목과 위험회피수단이 준거로 하고 있는 이자율지표는 이자율지표 개혁의 영향으로 바뀌지 않는다고 가정합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(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.

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.

(1) 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 발생

한 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.

(2) 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.

(3) 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 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(4) 기업회계기준서 제1037호 ‘충당부채, 우발부채 및 우발자산’ 개정 - 손실부담 계약: 계약이행원가

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.

(5) 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

(6) 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.

중간재무제표의 작성에 적용된 유의적 회계정책과 계산방법은 주식 2.2.1에서 설명하는 제·개정 기준서의 적용으로 인한 변경 사항을 제외하고는 2020년 11월 30일로 종료하는 회계연도의 연차재무제표를 작성할 때에 적용한 것과 동일한 회계정책을 적용하고 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 이루어집니다. 회계추정의 결과가 실제 결과와 동일한 경우는 드물 것이므로 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있습니다.

중간재무제표 작성시 사용된 중요한 회계추정 및 가정은 전기 연차재무제표의 작성시 적용된 회계추정 및 가정과 동일합니다.

2020년도 중 "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 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 7,212백만원입니다.

4.1.2 유동성 위험

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

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

(1) 당반기말

구분	1년 이내	1년 ~ 5년	5년 초과	합계	장부금액
미지급금	2,653,200	-	-	2,653,200	2,653,200
미지급비용	804,778	-	-	804,778	804,778
임대보증금	-	-	50,000,000	50,000,000	35,284,871
장기차입금	3,624,000	162,199,649	-	165,823,649	148,777,234
합계	7,081,978	162,199,649	50,000,000	219,281,627	187,520,083

(2) 전기말

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.

당반기말 및 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당반기말	전기말
부채(A)	202,264,362	199,481,788
자본(B)	95,290,156	97,326,625
부채비율(A/B)	212.26%	204.96%

5. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

구분	과목	장부금액	공정가치
상각후원가 측정 금융자산	현금및현금성자산	6,240,671	(*)
	매출채권	969,048	(*)
	기타유동금융자산	1,826	(*)

(전기 말)

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).
(당반기 말)

구분	과목	장부금액	공정가치
상각후원가 측정 금융부채	기타유동금융부채	3,457,978	(*)
	장기차입금	148,777,234	151,000,000
	임대보증금	35,284,871	35,284,871

(전기 말)

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

구분	당반기	전반기
상각후원가 측정 금융자산		
이자수익	2,105	6,480
상각후원가 측정 금융부채		
이자비용	1,227,501	1,801,300

(4) 공정가치 서열 체계

공정가치로 측정되는 금융상품은 공정가치 서열 체계에 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)

당기말 현재 회사가 보유한 공정가치로 측정되는 금융상품의 내역은 없습니다.

6. 현금및현금성자산

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

구분	당반기말	전기말
보통예금	6,240,671	5,619,638

7. 매출채권

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

구분	당반기말	전기말
매출채권	969,048	-

(2) 매출채권의 손실충당금

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

8. 기타유동금융자산

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

구분	당반기말	전기말
미수수익	1,826	1,668

(2) 기타유동금융자산의 손실충당금

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

9. 기타유동자산

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

구분	당반기말	전기말
선급비용	7,881	18,793

10. 투자부동산

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

구분	당반기말			전기말		
	취득원가	감가상각누계액	합계	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	138,002,818	-	138,002,818	138,002,818	-	138,002,818
건물	155,497,965	(3,167,380)	152,330,585	155,497,965	(2,333,859)	153,164,106
합계	293,500,783	(3,167,380)	290,333,403	293,500,783	(2,333,859)	291,166,924

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

(당반기)

구분	토지	건물	합계
기초	138,002,818	153,164,106	291,166,924
취득	-	-	-
감가상각비		(833,521)	(833,521)
기말	138,002,818	152,330,585	290,333,403

(전기)

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) 당반기와 전반기 중 투자부동산에서 발생한 운용리스로부터의 임대수익은 각각 2,890,058천원 및 2,135,540천원이며, 임대수익이 발생한 투자부동산과 직접 관련된 운영비용(유지와 보수비용 포함)은 각각 1,047,930천원 및 727,634천원입니다.

(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	당반기말	공정가치 서열체계수준	가치평가기법	관측할 수 없는 투입변수	관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치측정치 간의 연관성
투자부동산	298,763,000	3	수익환원법과 거래사례비교법 의 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 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) 회사는 담보대출 장기차입금과 관련하여 회사의 투자부동산, 보험계약상 보험금 청구권 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.

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

구분	당반기말
1년 이내	10,681,143
1년 초과 5년 이내	44,985,571
5년 초과	120,734,224
합계	176,400,938

11. 기타유동금융부채

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

구분	당반기말	전기말
미지급금	2,653,200	-
미지급비용	804,778	737,040
합계	3,457,978	737,040

12. 기타부채

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

구분		당반기말	전기말
기타유동부채	유동선수수익	1,002,535	1,002,535
	부가세예수금	184,174	209,250
합계		1,186,709	1,211,785
기타비유동부채	비유동선수수익	13,557,570	13,804,770

13. 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				(2,222,766)	(2,348,690)
합계				148,777,234	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 보험금 청구권 및 이자유보계좌에 예치될 예금채권에 대한 권리 등을 대주단에 담보(채권최고액: 181,200백만원)로 제공하고 있습니다.

14. 임대보증금

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

구분	당반기말	전기말
명목가액	50,000,000	50,000,000
현재가치할인차금	(14,715,129)	(14,923,117)
장부가액	35,284,871	35,076,883

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

15. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당반기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

주식의 종류	수권 주식수(주)	발행 주식수(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 변동내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

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

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

구분	당반기말	전기말
주식발행초과금	74,573,425	78,001,983

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

구분	당반기	전기
기초	78,001,983	-
유상증자	-	78,001,983
이익잉여금 전입	(3,428,558)	-
기말	74,573,425	78,001,983

16. 이익잉여금(결손금)

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

구분	당반기말	전기말
미처분이익잉여금(미처리결손금)	616,731	(775,359)

(2) 당반기와 전기 중 결손금의 변동내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당반기	전기
기초	(775,359)	-
자본준비금의 전입	3,428,559	-
연차배당	(2,653,200)	-
당기순손실	616,731	(775,359)
기말	616,731	(775,359)

17. 영업수익

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

구분	당반기	전반기
기타 원천으로부터의 수익: 임대료 수익	2,890,058	2,135,540

18. 영업비용

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

구분	당반기	전반기
임원보수	3,300	3,300
보험료	10,912	6,324
투자부동산 감가상각비	833,521	639,033
자산관리위탁수수료	112,040	-
자산보관수수료	5,440	4,217
일반사무수탁수수료	23,489	7,667
부동산관리용역위탁수수료	10,002	7,528
지급수수료	31,769	42,598
세금과공과	135	-
간주임대료	17,322	16,967
합계	1,047,930	727,634

19. 금융수익 및 금융비용

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

구분	당반기	전반기
금융수익		
이자수익	2,105	6,480
금융비용		
이자비용	1,227,501	1,801,300

20. 주당순손익

(1) 기본주당순손익

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

구분	당반기	전반기
당기순이익(손실)	616,731,386	(386,913,833)
가중평균 유통보통주식수	20,100,000	2,527,326
기본주당순이익(손실)	31	(153)

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

(당반기)

구분	기간	유통주식수	일수	적수
기초	2020.12.01~2021.2.28	20,100,000	90	1,809,000,000
합계				1,809,000,000
가중평균 유통보통주식수				20,100,000

(전반기)

구분	기간	유통주식수	일수	적수
설립자본금	2019.12.12~2020.05.31	300,000	172	51,600,000
유상증자	2020.03.24~2020.05.31	5,700,000	69	393,300,000
유상감자	2020.04.28~2020.05.31	(300,000)	34	(10,200,000)
합계				434,700,000
가중평균 유통보통주식수				2,527,326

(3) 희석주당순손익

회사는 잠재적 보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당순손익과 희석주당순손익은 동일합니다.

21. 현금흐름표

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

구분	당반기	전반기
투자부동산 취득 시 임대보증금의 증가	-	50,000,000
투자부동산 취득 시 예수금의 증가	-	150,686
임대보증금 현재가치할인차금의 인식	-	15,496,720
장기선수수익의 유동성대체	-	1,189,309
자본준비금의 이익잉여금 전입	3,428,559	-
연차배당	2,653,200	-

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

(당반기)

구분	기초	재무현금흐름	상각	비현금거래	당반기말
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

(전반기)

구분	기초	재무현금흐름	상각	비현금거래	전반기말
단기차입금	-	71,432,640	105,700	-	71,538,340
장기차입금	-	148,300,120	95,143	-	148,395,263
임대보증금	-	-	154,475	34,503,279	34,657,754
합계	-	219,732,760	355,318	34,503,279	254,591,357

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 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 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 임대차계약

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

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

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

23. 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) 전반기 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 전기 중 특수관계자에서 제외되었습니다.

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 초과하는 외부고객과 관련된 정보는 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당반기	전반기
고객1	2,890,058	2,135,540