목 차

사 업 보 고 서 1
【 대표이사 등의 확인 】 2
I. 회사의 개요 3
1. 회사의 개요 3
2. 회사의 연혁 4
3. 자본금 변동사항 6
4. 주식의 총수 등 6
5. 정관에 관한 사항 7
II. 사업의 내용 9
1. 사업의 개요 9
2. 주요 제품 및 서비스 14
3. 원재료 및 생산설비 14
4. 매출 및 수주상황 14
5. 위험관리 및 파생거래 14
6. 주요계약 및 연구개발활동 14
7. 기타 참고사항 14
III. 재무에 관한 사항 15
1. 요약재무정보 15
2. 연결재무제표 15
3. 연결재무제표 주석 15
4. 재무제표 15
4-1. 재무상태표 15
4-2. 포괄손익계산서 17
4-3. 자본변동표 17
4-4. 현금흐름표 18
5. 재무제표 주석 19
6. 배당에 관한 사항 45
7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항 46
7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적 46
7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적 48
8. 기타 재무에 관한 사항 48
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견 49
V. 회계감사인의 감사의견 등 51
1. 외부감사에 관한 사항 51
2. 내부통제에 관한 사항 52
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항 53
1. 이사회에 관한 사항 53
2. 감사제도에 관한 사항 55
3. 주주총회 등에 관한 사항 56
VII. 주주에 관한 사항 59
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항 61
1. 임원 및 직원 등의 현황 61
2. 임원의 보수 등 61
IX. 계열회사 등에 관한 사항 64
X. 대주주 등과의 거래내용 65

XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 66
1. 공시내용 진행 및 변경사항 66
2. 우발부채 등에 관한 사항 66
3. 제재 등과 관련된 사항 66
4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항 66
XII. 상세표 67
1. 연결대상 종속회사 현황(상세) 67
2. 계열회사 현황(상세) 67
3. 타법인출자 현황(상세) 67
【 전문가의 확인 】 67
1. 전문가의 확인 67
2. 전문가와의 이해관계 68

사 업 보 고 서

(제 8 기)

사업연도 2023년 12월 01일 부터
2024년 05월 31일 까지

금융위원회
한국거래소 귀중

2024년 08 월 20일

제출대상법인 유형 : 주권상장법인
면제사유발생 : 해당사항 없음

회 사 명 : (주)미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사
대 표 이 사 : 정상구
본 점 소 재 지 : 서울특별시 종로구 종로 33, 타워1,12층(청진동, 그랑서울)
(전 화) 02-6355-8932
(홈페이지) https://www.maps1reit.miraeasset.com
작 성 책 임 자 : (직 책) 본부장 (성 명) 박 준 태
(전 화) 02-6355-8932

【 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 있지 않음을 확인합니다.

2024년 8월 20일

주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

대표이사 정 상 구 (서명)

신고업무담당이사 일반사무수탁회사

신한펀드파트너스㈜

최 현 석 (서명)

I. 회사의 개요

1. 회사의 개요

가. 회사의 법적상업적 명칭

당사의 명칭은 "㈜미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사"라고 표기합니다. 또한 영문으로는 'Miraeasset Maps REIT 1 Co., Ltd' 라고 표기합니다.

나. 설립일자 및 존속기간

당사는 2019년 12월 12일「부동산투자회사법」제2조 제1호에 의거하여 설립된 위탁관리 부동산투자회사이며, 2020년 8월 5일자로 유가증권시장에 상장하였습니다

다. 본사의 주소, 전화번호, 홈페이지 주소

- 주소 : 서울특별시 종로구 종로33, Tower1, 12층(청진동, 그랑서울)
- 전화번호 : 02) 6355-8932
- 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. 주요사업의 내용

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

바. 연결대상 종속회사 개황

연결대상 종속회사 개황(연결재무제표를 작성하는 주권상장법인이 사업보고서, 분기·반기 보고서를 제출하는 경우에 한함)

연결대상 종속회사 현황(요약)

(단위 : 사)

구분	연결대상회사수				주요 종속회사수
	기초	증가	감소	기말	
상장	-	-	-	-	-
비상장	-	-	-	-	-
합계	-	-	-	-	-

※상세 현황은 '상세표-1. 연결대상 종속회사 현황(상세)' 참조

바. 1-1. 연결대상회사의 변동내용

구 분	자회사	사 유
신규	-	-

연결	-	-
연결 제외	-	-
	-	-

사. 중소기업 등 해당 여부

중소기업 해당 여부	미해당
벤처기업 해당 여부	미해당
중견기업 해당 여부	미해당

당사는 중소기업기본법 제2조에 의한 중소기업에 해당하지 않습니다.

아. 회사의 주권상장(또는 등록・지정) 및 특례상장에 관한 사항

회사의 주권상장(또는 등록・지정) 및 특례상장에 관한 사항

주권상장 (또는 등록・지정)현황	주권상장 (또는 등록・지정)일자	특례상장 유형
유가증권시장 상장	2020년 08월 05일	해당사항 없음

자. 신용평가에 관한 사항

신용평가에 관한 내용은 없습니다.

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 (신한펀드파트너스㈜)
	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	광교 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 유가증권시장 상장(보통주 : 20,100,000주)
2022년 05월 02일	자산보관위탁계약 체결 (엔에이치투자증권 주식회사) 자산보관위탁계약 해지 (㈜국민은행)
2023년 08월 29일	㈜코크렙제47호위탁관리부동산투자회사 종류주 인수(10억원)
2024년 01월 20일	3차 유상증자(보통주 4,895,105주, 자본금 총액 24,995,105천원)

2024년 01월 24일	캡스톤일반사모투자신탁42호 수익증권(11,149,999,999좌, 약 108.9억) 인수
2024년 02월 01일	유가증권시장 추가상장

가. 회사의 본점 소재지 및 그 변경

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

나. 경영진의 중요한 변동

- 보고서 기준일 당사의 이사회는 대표이사 1인(정상구), 기타비상무이사 2인(나은경, 이준구), 총 3인의 이사로 구성되어 있습니다.

일 자	변동내역	성명	비 고
2019.12.12	대표이사 기타비상무이사 기타비상무이사 감 사	김호식 나은경 이준구 이윤실	회사 설립
2022.02.24	대표이사	정상구	신임
2022.02.24	대표이사	김호식	사임
2023.02.23	기타비상무이사 기타비상무이사 감 사	나은경 이준구 이윤실	재선임

다. 최대주주의 변동

- 해당사항 없음

2024.05.31자 기준 최대주주는 '국민은행(미래에셋자산운용)'(주1)이며 3,668,123주를 보유하고 있습니다.

주1) '국민은행(미래에셋자산운용)'은 미래에셋자산운용 펀드 중 신탁업자가 국민은행인 다수 펀드의 당 리츠 소유주식수 합산이며 세부펀드별 소유주식수는 주주명부상 확인할 수 없음

라. 상호의 변경

- 해당사항 없음

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

- 해당사항 없음

바. 회사가 합병 등을 한 경우 그 내용

- 해당사항 없음

사. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화

- 해당사항 없음

아. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용
- 해당사항 없음

자. 경영진 및 감사의 중요한 변동

변동일자	주총종류	선임		임기만료 또는 해임
		신규	재선임	
2019.12.12	-	대표이사 김호식 기타비상무이사 나은경 기타비상무이사 이준구 감 사 이윤실	-	-
2022.02.24	정기주총	대표이사 정상구	-	-
2022.02.24	정기주총	-	-	대표이사 김호식 사임
2023.02.23	정기주총	-	기타비상무이사 나은경 기타비상무이사 이준구 감 사 이윤실	-

3. 자본금 변동사항

자본금 변동추이

(단위 : 원, 주)

종류	구분	당기말 (2024년 05월)	7기 (2023년 11월)	6기 (2023년 05월)
보통주	발행주식총수	24,995,105	20,100,000	20,100,000
	액면금액	1,000	1,000	1,000
	자본금	24,995,105,000	20,100,000,000	20,100,000,000
우선주	발행주식총수	-	-	-
	액면금액	-	-	-
	자본금	-	-	-
기타	발행주식총수	-	-	-
	액면금액	-	-	-
	자본금	-	-	-
합계	자본금	24,995,105,000	20,100,000,000	20,100,000,000

4. 주식의 총수 등

가. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2024.05.31) (단위 : 주)

구 분		주식의 종류			비고
		보통주	우선주	합계	
Ⅰ. 발행할 주식의 총수		1,000,000,000	-	1,000,000,000	-
Ⅱ. 현재까지 발행한 주식의 총수		25,295,105	-	25,295,105	-
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)		24,995,105	-	24,995,105	-
Ⅴ. 자기주식수		-	-	-	-
Ⅵ. 유통주식수 (Ⅳ-Ⅴ)		24,995,105	-	24,995,105	-

나. 자기주식 취득 및 처분 현황

- 해당사항 없습니다.

다. 종류주식 발행현황

- 해당사항 없습니다.

5. 정관에 관한 사항

가. 정관 개요

1) 당사의 정관은 2023년 2월 23일자로 개정된 3차 개정 정관입니다.

나. 정관변경이력

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 보안 3) 제27조의 2(전자적 방법에 의한 의결권의 행사): 전자주주투표 제도 도입	-
2023년 02월 23일	제5기 정기주주총회	1) 제26조(주주총회의 결의사항) 제2항 제18호의 예외사항 포함 2) 제46조의 2(전환사채의 발행): 신설 3) 제46조의 3(신주인수권부사채의 발행): 신설	지속적인 고금리기조가 예상됨에 따라 기존의 차입채널인 담보대출 외 관련 법령에서 허용되는 범위내에서 전환사채 및 신주인수권부사채와 같은 상대적으로 경쟁력 있는 차입채널 확보를 통하여 선제적인 신규 우량자산 편입 확보 등 주주가치 상승을 위한 능동적인 대비책을 강구하고자 함

사업목적 현황

구 분	사업목적	사업영위 여부
1	부동산업	영위

II. 사업의 내용

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

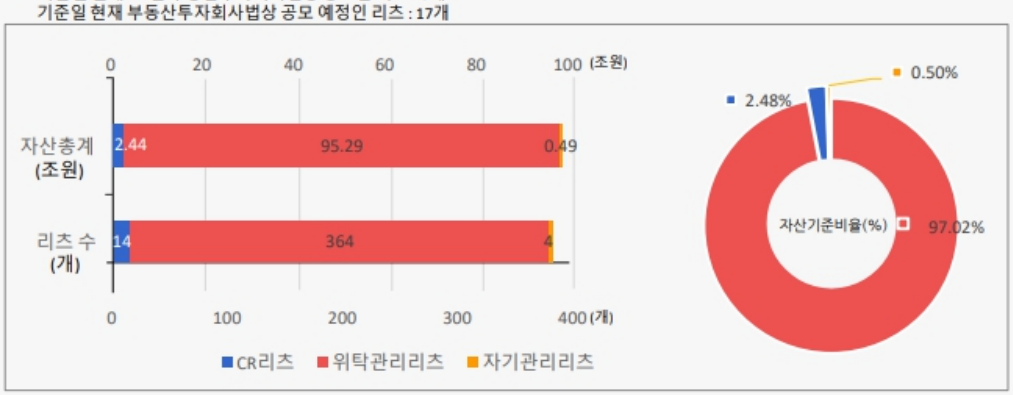
(1) 부동산투자회사(리츠) 산업의 특성

부동산투자회사(이하 “리츠”)는 부동산 투자회사법에따라 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산, 부동산 관련 증권등에 투자, 운용하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 부동산 간접투자기구인 주식회사입니다. 리츠는 1960년 미국에서 최초 도입 되었으며, 한국에는 1997년 외환위기 이후 기업들의 보유 부동산 유동화를 통한 기업구조조정을 촉진하기 위해 2001년 처음 도입되었습니다. 이후 리츠의 투자물건이 기업 구조조정 부동산에서 점차 일반 부동산으로 변화하였습니다. 다만 기관투자자 중심의 투자를 벗어나지 못하여 일반국민이 리츠를 통하여 부동산에 투자할 수 있는 기회는 제한적이었습니다. 2018년을 기점으로 당사를 포함한 공모상장 리츠가 본격적으로 출시 되기 시작하여 일반 국민의 리츠투자 기회가 계속 확대될 것으로 기대하고 있습니다. 2002년 리츠의 총 자산규모는 5,584억원으로 시작하여 2024년 6월말 기준 총 382개의 리츠가 설립되었고 총 자산규모는 98.22조원이며, 이 중 상장리츠는 23개, 총 자산규모 16.02조원 수준입니다.

리츠유형별 리츠수 및 자산총계 [기준일 : 2024-06-30]

구분	리츠 수(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
CR리츠	14	2.44	2.48
위탁관리리츠	364	95.29	97.02
자기관리리츠	4	0.49	0.50
계	382	98.22	100.00
(상장리츠)	(23)	(16.02)	(16.31)

* 기준일 현재 '24년 부동산투자회사법상 공모한 리츠 : 5개
기준일 현재 부동산투자회사법상 공모 예정인 리츠 : 17개

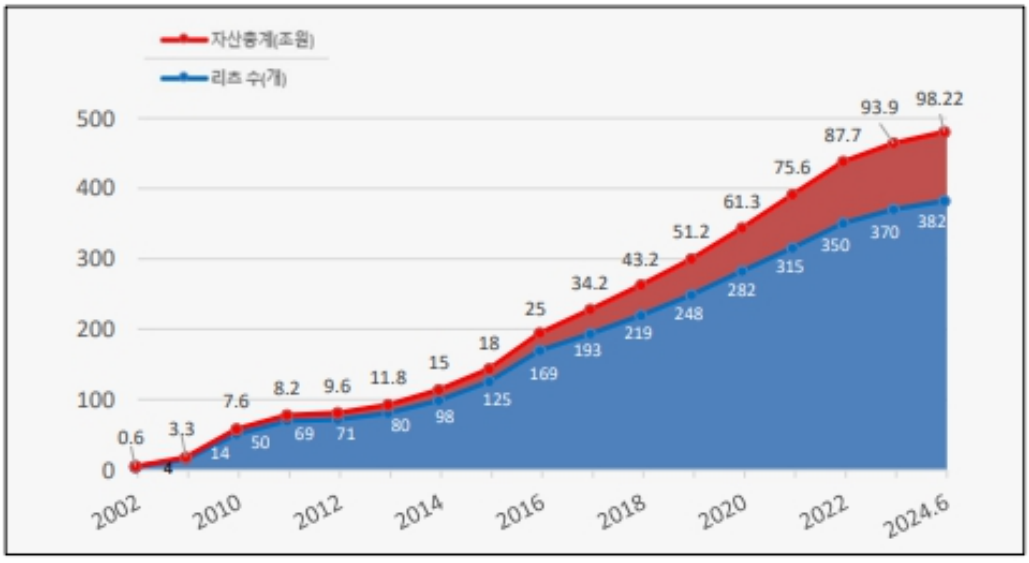


(2) 리츠 산업의 성장성

지난 약 8년간(2015년 12월 ~2024년 06월) 리츠 총자산 규모는 약 80.22조원이 증가하였고, 리츠수는 257개가 증가하였습니다. 주로 임대주택에 투자하는 리츠가 성장을 이끌어 왔습니다. 확정기여(DC)형 및 개인형퇴직연금제도(IRP)의 적립금의 상장리츠 투자 허용, 대체투자 수요의 확대 및 정부의 리츠 활성화 대책과 맞물려 리츠 시장의 성장은 지속 될 것으로 예상됩니다.

리츠수 및 자산규모 변동추이 [기준일 : 2024-06-30]

연도	리츠 수(개)	자산총계(조원)
2002년	4	0.6
2003년	8	1.1
2004년	10	1.4
2005년	11	1.7
2006년	14	3.3
2007년	18	5.0
2008년	20	4.9
2009년	36	7.0
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	282	61.3
2021년	315	75.6
2022년	350	87.7
2023년	370	93.9
2024년 6월	382	98.22



* 자료출처 : 리츠정보시스템(2024년 6월말 기준 통계자료)

(3) 관련 법령 또는 정부의 규제 현황

당사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리 부동산 투자회사이며, 국토교통부의 관리 감독하에 운영되고 있습니다. 2018년 7월 26자로 부동산투자회사법 개정안 통과로 부동산투자회사법 개정안 공모의무 면제를 위한 기관투자 비중이 30%에서 50%로 상향되었으며, 2018년 9월 7일자로 퇴직연금감독규정 개정안이 시행되어 확정급여(DB)형 퇴직연금에 한하여 공모상장리츠에 투자할 수 있게 되었습니다. 그리고 2019년 12월 18일자로 근로자퇴직급여보장법 시행규칙 개정안이 시행되어 확정기여형(DC) 및 개인형퇴직연금(IRP)이 간접(퇴직연금상품)방식으로 공모상장리츠에 투자가 가능하게 되었습니다. 유가증권 상장규정 개정으로 비개발 위탁관리리츠의 상장 절차가 간소화되고 리츠 보유 자산에 대한 간주부동산 인정한도가 폐지되었고, 2022년 10월 27일자로 연금저축펀드도 공모상장리츠에 투자가 가능하게 되어, 향후 상장 리츠 시장이 보다 확대될 것으로 전망됩니다.

나. 회사의 현황

(1) 영업개황 및 사업부문의 구분

(가) 영업개황

당사는 2019년 12월 12일 "부동산투자회사법"에 의거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로, 2020년 2월 25일 국토교통부의 영업인가 승인을 득하였으며, 정관상 존속기간을 정하지 않은 영속형 부동산투자회사입니다. 당사의 주요사업은 부동산의 취득・관리・개량 및 처분, 부동산개발사업, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득・관리・처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득・관리・처분, 증권 및 채권의 매매, 금융기관에의 예치 등을 하는 방법을 통해 자산을 투자 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사는 2020년 08월 05일 한국거래소 유가증권 시장에 상장되었습니다.

당사의 회계 결산일은 매년 12월 1일부터 개시하여 다음해 5월 31일에 종료하고, 매년 6월 1일부터 개시하여 11월 30일에 종료합니다.

(나) 공시대상 사업부문의 구분

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

(2) 시장점유율

전체 유효시장규모를 파악하기 어려움에 따라 정확한 시장점유율의 산정이 어렵습니다.

(3) 시장의 특성

전술한 '가. 업계의 현황' 참고

(4) 신규사업 등의 내용 및 전망

당사는 2020년 8월 유가증권시장 최초 상장하였으며, 광교센트럴푸르지오시티 상업시설에 투자하여 부동산 임대사업을 영위하고 있으며 2023년 8월 주식회사 코크렙제47호위탁관리부동산투자회사의 지분증권(지분율 1.82%)에 투자하고 있습니다. 2024년 1월 24일 투자신탁 수익증권 1종을 추가 편입하였습니다. 이를 통해 발생하는 임대수익 및 배당수익을 재원으로 당사 주주들에게 배당금을 지급하고자 합니다. 당사가 공시서류 작성 기준일 이후 보유중인 자산의 현황은 다음과 같습니다.

보유자산명	투자금액	보유자산의 기초자산명

광교센트럴푸르지오시티 상업시설	2,819억원	광교센트럴푸르지오시티 상업시설
주식회사 코크렙제47호위탁관리부동산투자회사의 지분증권	10억원	강남KG타워
캡스톤일반사모투자신탁42호 수익증권	108.9억원	마제스타시티 타워1
합 계	2,937.9억원	-

보유 자산의 기초자산 개요는 하기와 같습니다.

1. 광교센트럴푸르지오시티 상업시설(롯데아울렛, 롯데시네마)

구분	광교센트럴푸르지오시티 상업시설(롯데아울렛, 롯데시네마)
위치	경기도 수원시 영통구 도청로 10 (이의동 1338번지)
대지면적 / 연면적	2,451.62평(매각대상 기준) / 26,072.65평 (투자대상 기준)
건물규모	지하 8층 / 지상 17층 (투자대상 : 지하 4층 ~ 지상 5층)
주차대수	전체 2,467대 (투자대상 : 872대)
용도	판매시설 , 문화집회시설
준공연월	2015년 8월
입지	신분당선 광교중앙역 인근. 대기업 및 정부청사 주변 위치.
주요 임차인	GS리테일(전차인 : 롯데쇼핑(주))
임대율	100%

2. 강남KG타워

구분	내용
위치	서울시 강남구 역삼동 819-5(테헤란로5길 7)
대지면적/연면적	1,341.7㎡/ 12,764.5㎡
건물규모	지하 4층 ~ 지상 13층
용도	업무시설
준공연도	2014년 9월

3. 마제스타시티 타워1

구분	내용
위치	서울시 서초구 서초대로38길 12
대지면적/연면적	5,433.68㎡/ 46,580.84㎡
건물규모	지하 7층 ~ 지상 17층
용도	업무시설, 판매시설
준공연도	2017년 6월

2. 주요 제품 및 서비스

- 당사는 부동산투자회사로 해당사항 없습니다.

3. 원재료 및 생산설비

- 당사는 부동산투자회사로 해당사항 없습니다.

4. 매출 및 수주상황

당사의 매출은 투자부동산을 임대하여 수취하는 임대료 수익입니다. 임대차계약 내용은 전술한 '사업의 개요'의 '나. 회사의 현황'을 참고하시기 바랍니다. 당사의 임차인별 임대료 수익은 아래와 같습니다.

구분	제8(당)기		제7(전)기	
	매출액(원)	비율(%)	매출액(원)	비율(%)
GS리테일(전차인 : 롯데쇼핑(주))	6,554,261,130	100.0	10,908,521,649	100.0
합계	6,554,261,130	100.0	10,908,521,649	100.0

※ 상기 매출액에는 임대보증금 현재가치 평가로 인한 수익금액 및 조정리스료가 포함되어 있습니다.
- 당사는 부동산투자회사로 수주상황과 관련하여 해당사항 없습니다.

5. 위험관리 및 파생거래

- 당사는 시장위험에 대한 노출이 중요하지 않아 기재를 생략합니다.

6. 주요계약 및 연구개발활동

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항 없습니다.

7. 기타 참고사항

- 해당사항 없음

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

구 분	제8기 (2024년 05월 31일)	제7기 (2023년 11월 30일)	제6기 (2023년 05월 31일)
1. 유동자산	13,044,820,512	10,013,816,883	6,573,514,806
2. 비유동자산	291,220,926,485	282,025,752,393	282,720,578,300
자 산 총 계	304,265,746,997	292,039,569,276	289,294,093,106
1. 유동부채	152,740,781,436	2,223,608,682	2,189,655,573
2. 비유동부채	48,442,164,521	198,746,147,453	198,520,336,365
부 채 총 계	201,182,945,957	200,969,756,135	200,709,991,938
1. 자본금	24,995,105,000	20,100,000,000	20,100,000,000
2. 자본잉여금	81,840,631,380	73,822,478,143	73,822,478,143
3. 이익잉여금(결손금)	(3,752,935,340)	(2,852,665,002)	(5,338,376,975)
자 본 총 계	103,082,801,040	91,069,813,141	88,584,101,168
구 분	제8기 (2023년 12월 01일부터 2024년 05월 31일까지)	제7기 (2023년 06월 01일부터 2023년 11월 30일까지)	제6기 (2022년 12월 01일부터 2023년 05월 31일까지)
1. 영업수익	6,554,261,130	10,908,521,649	6,007,231,580
2. 영업비용	2,262,475,536	2,811,039,783	2,117,342,886
3. 영업이익(손실)	4,291,785,594	8,097,481,866	3,889,888,694
4. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,833,329,662	5,581,111,973	1,422,403,966
5. 법인세 비용	-	-	-
6. 당기순이익	1,833,329,662	5,581,111,973	1,422,403,966
7. 주당순이익	77	278	71

* 상기 재무제표는 정기주주총회 승인 전 재무제표이므로 향후 정기주주총회에서 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정임

2. 연결재무제표

해당사항 없음

3. 연결재무제표 주석

해당사항 없음

4. 재무제표

4-1. 재무상태표

재무상태표

제 8 기 2024.05.31 현재

제 7 기 2023.11.30 현재

제 6 기 2023.05.31 현재

(단위 : 원)

	제 8 기	제 7 기	제 6 기
자산			
유동자산	13,044,820,512	10,013,816,883	6,573,514,806
현금및현금성자산	2,936,958,284	5,132,334,501	6,522,275,254
기타유동금융자산	5,250,627,231	4,855,802,463	24,042,498
기타유동자산	20,868,124	13,520,199	20,708,984
최초인식시점 또는 그 이후에 지정된 유동 당기손익인식금융자산	4,817,356,173	0	0
당기법인세자산	19,010,700	12,159,720	6,488,070
비유동자산	291,220,926,485	282,025,752,393	282,720,578,300
투자부동산	279,330,926,485	281,025,752,393	282,720,578,300
최초인식시점 또는 그 이후에 지정된 비유동 당기손익인식금융자산	11,890,000,000	1,000,000,000	0
자산총계	304,265,746,997	292,039,569,276	289,294,093,106
부채			
유동부채	152,740,781,436	2,223,608,682	2,189,655,573
기타유동금융부채	1,009,986,063	999,639,436	1,009,420,479
기타 유동부채	1,189,886,846	1,223,969,246	1,180,235,094
유동성 장기차입금	150,540,908,527	0	0
비유동부채	48,442,164,521	198,746,147,453	198,520,336,365
장기차입금	0	150,256,135,472	149,978,070,050
장기임대보증금	38,147,640,862	37,692,847,346	37,242,460,704
기타 비유동 부채	10,294,523,659	10,797,164,635	11,299,805,611
부채총계	201,182,945,957	200,969,756,135	200,709,991,938
자본			
자본금	24,995,105,000	20,100,000,000	20,100,000,000
자본잉여금	81,840,631,380	73,822,478,143	73,822,478,143
이익잉여금(결손금)	(3,752,935,340)	(2,852,665,002)	(5,338,376,975)
자본총계	103,082,801,040	91,069,813,141	88,584,101,168
자본과부채총계	304,265,746,997	292,039,569,276	289,294,093,106

4-2. 포괄손익계산서

포괄손익계산서

제 8 기 2023.12.01 부터 2024.05.31 까지

제 7 기 2023.06.01 부터 2023.11.30 까지

제 6 기 2022.12.01 부터 2023.05.31 까지

(단위 : 원)

	제 8 기	제 7 기	제 6 기
영업수익	6,554,261,130	10,908,521,649	6,007,231,580
영업비용	2,262,475,536	2,811,039,783	2,117,342,886
영업이익(손실)	4,291,785,594	8,097,481,866	3,889,888,694
금융수익	93,951,602	29,046,551	63,483,250
금융비용	2,552,407,533	2,545,416,449	2,530,967,988
기타수익	0	5	10
기타비용	1	0	0
법인세비용차감전순이익(손실)	1,833,329,662	5,581,111,973	1,422,403,966
법인세비용(수익)			
당기순이익(손실)	1,833,329,662	5,581,111,973	1,422,403,966
기타포괄손익			
총포괄손익	1,833,329,662	5,581,111,973	1,422,403,966
주당이익			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	77	278	71

4-3. 자본변동표

자본변동표

제 8 기 2023.12.01 부터 2024.05.31 까지

제 7 기 2023.06.01 부터 2023.11.30 까지

제 6 기 2022.12.01 부터 2023.05.31 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	자본잉여금	이익잉여금	자본 합계
2022.12.01 (기초자본)	20,100,000,000	74,207,866,689	(4,432,669,487)	89,875,197,202
당기순이익(손실)			1,422,403,966	1,422,403,966
자본준비금의 감소		385,388,546	(385,388,546)	0
신주청약				

소유주에 대한 배분으로 인식된 배당금			2,713,500,000	2,713,500,000
2023.05.31 (기말자본)	20,100,000,000	73,822,478,143	(5,338,376,975)	88,584,101,168
2023.06.01 (기초자본)	20,100,000,000	73,822,478,143	(5,338,376,975)	88,584,101,168
당기순이익(손실)			5,581,111,973	5,581,111,973
자본준비금의 감소				
신주청약				
소유주에 대한 배분으로 인식된 배당금			3,095,400,000	3,095,400,000
2023.11.30 (기말자본)	20,100,000,000	73,822,478,143	(2,852,665,002)	91,069,813,141
2023.12.01 (기초자본)	20,100,000,000	73,822,478,143	(2,852,665,002)	91,069,813,141
당기순이익(손실)			1,833,329,662	1,833,329,662
자본준비금의 감소				
신주청약	4,895,105,000	8,018,153,237		12,913,258,237
소유주에 대한 배분으로 인식된 배당금			2,733,600,000	2,733,600,000
2024.05.31 (기말자본)	24,995,105,000	81,840,631,380	(3,752,935,340)	103,082,801,040

4-4. 현금흐름표

현금흐름표

제 8 기 2023.12.01 부터 2024.05.31 까지

제 7 기 2023.06.01 부터 2023.11.30 까지

제 6 기 2022.12.01 부터 2023.05.31 까지

(단위 : 원)

	제 8 기	제 7 기	제 6 기
영업활동현금흐름	3,267,061,416	2,705,459,247	3,313,637,972
당기순이익(손실)	1,833,329,662	5,581,111,973	1,422,403,966
당기순이익조정을 위한 가감	4,129,558,577	4,211,195,805	4,153,049,301
감가상각비에 대한 조정	1,694,825,908	1,694,825,907	1,685,564,563
이자비용 조정	2,552,407,533	2,545,416,449	2,530,967,988
이자수익에 대한 조정	(28,691,299)	(29,046,551)	(63,483,250)
당기손익인식금융자산평가이익 조정	(65,260,303)	0	0

배당금수익	23,723,262	0	0
영업활동으로 인한 자산 부채의 변동	(948,221,619)	(5,285,014,019)	(521,216,693)
미수금의 감소(증가)	0	0	0
미수수익의 감소(증가)	(406,412,868)	(4,843,372,470)	0
선급비용의 감소(증가)	(7,347,925)	7,188,785	(6,790,017)
부가세예수금의 증가	(34,082,400)	43,734,152	(28,832,372)
미지급금의 증가(감소)	(352,000)	2,200,000	14,300,000
미지급비용의 증가(감소)	2,614,550	7,876,490	0
선수수익의 증가(감소)	(502,640,976)	(502,640,976)	(499,894,304)
이자지급(영업)	(1,804,756,885)	(1,836,821,918)	(1,777,249,309)
이자수취	40,279,399	40,659,056	42,130,527
법인세환급(납부)	(6,850,980)	(5,671,650)	(5,479,820)
배당금 수입	23,723,262	0	0
투자활동현금흐름	(15,642,095,870)	(1,000,000,000)	0
당기손익인식금융자산의 처분	2,747,904,130	0	0
당기손익인식금융자산의 취득	(18,390,000,000)	(1,000,000,000)	0
재무활동현금흐름	10,179,658,237	(3,095,400,000)	(2,713,500,000)
주식의 발행	12,913,258,237	0	0
배당금지급	(2,733,600,000)	(3,095,400,000)	(2,713,500,000)
현금및현금성자산의순증가(감소)	(2,195,376,217)	(1,389,940,753)	600,137,972
기초현금및현금성자산	5,132,334,501	6,522,275,254	5,922,137,282
기말현금및현금성자산	2,936,958,284	5,132,334,501	6,522,275,254

5. 재무제표 주석

제 8(당) 기 : 2024년 05월 31일 현재

제 7(전) 기 : 2023년 11월 30일 현재

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(천진동, 그랑서울)이며, 2020년 8월 5일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

당기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구분	주주명	주식수(주)	지분율
보통주	주식회사 국민은행 (미래에셋자산운용)(*)	3,668,123	14.68%
	기타	21,326,982	85.32%
합계		24,995,105	100.00%

(*) '국민은행(미래에셋자산운용)'은 미래에셋자산운용 펀드 중 신탁업자가 국민은행인 다수 펀드의 당 리츠 소유주식수 합산이며 세부펀드별 소유주식수는 주주명부상 확인할 수 없음

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 한국채택국제회계기준에 따라 작성됐습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서와 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

재무제표는 다음을 제외하고는 역사적 원가에 기초하여 작성하였습니다.

- 특정 금융자산과 금융부채(파생상품 포함)
- 순공정가치로 측정하는 매각예정자산
- 확정급여제도와 공정가치로 측정하는 사외적립자산

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 회계정책과 공시의 변경

2.2.1 회사가 채택한 제·개정 기준서

회사는 2023년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

(1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - '회계정책'의 공시

중요한 회계정책 정보(중요한 회계 정책 정보란, 재무제표에 포함된 다른 정보와 함께 고려되었을 때 재무제표의 주요 이용자의 의사결정에 영향을 미칠 정도의 수준을 의미)를 정의하고 이를 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 기업회계기준서 제1001호 ' 재무제표 표시 ' 개정 - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(3) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' 개정 - '회계추정'의 정의

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(4) 기업회계기준서 제1012호 '법인세' 개정 - 단일거래에서 생기는 자산과 부채에 대한 이연법인세

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(5) 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 제정

기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대체합니다. 보험계약에 따른 모든 현금흐름을 추정하고 보고시점의 가정과 위험을 반영한 할인율을 사용하여 보험부채를 측정하고, 매 회계연도별로 계약자에게 제공한 서비스(보험보장)를 반영하여 수익을 발생주의로 인식하도록 합니다. 또한, 보험사건과 관계없이 보험계약자에게 지급하는 투자요소(해약/만기환급금)는 보험수익에서 제외하며, 보험손익과 투자손익을 구분 표시하여 정보이용자가 손익의 원천을 확인할 수 있도록 하였습니다. 해당 기준서의 제정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(6) 기업회계기준서 제1012호 '법인세' 개정 - '국제조세개혁 - 필라2 모범규칙'

개정 기준은 다국적기업의 국제조세를 개혁하는 필라2 모범규칙을 반영하는 법률의 시행으로 생기는 이연법인세 회계처리를 일시적으로 완화하고 이와 관련된 당기법인세 효과 등에 대한 공시를 요구하고 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.

(1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류, 약정사항이 있는 비유동부채

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 인식된경우는 제외됩니다. 또한, 기업이 보고기간말 후에 준수해야 하는 약정은 보고기간말에 해당 부채의 분류에 영향을 미치지 않으며, 보고기간 이후 12개월 이내 약정사항을 준수해야 하는 부채가 보고기간말 현재 비유동부채로 분류된 경우 보고기간 이후 12개월 이내 부채가 상환될 수 있는 위험에 관한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(2) 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표' 및 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 공급자금융약정에 대한 정보 공시

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험 익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(3) 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 판매후리스에서 생기는 리스부채

판매후리스에서 생기는 리스부채를 후속적으로 측정할 때 판매자-리스이용자가 보유하는 사용권 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스료나 수정리스료를 산정합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(4) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - '가상자산 공시'

가상자산을 보유(또는 고객을 대신하여 보유)하거나 발행하는 경우, 해당 거래와 관련한 가상자산의 일반정보, 회사의 회계정책, 재무제표에 미치는 영향 등 재무제표 이용자에게 중요한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

2.3 외화환산

(1) 기능통화와 표시통화

회사의 기능통화는 대한민국 원화이며, 재무제표는 대한민국 원화로 표시돼 있습니다.

(2) 외화거래와 보고기간말의 환산

외화거래는 거래일의 환율 또는 재측정되는 항목인 경우 평가일의 환율을 적용한 기능통화로 인식됩니다. 외화거래의 결제나 화폐성 외화 자산・부채의 환산에서 발생하는 외환차이는 당기손익(금융수익 또는 금융비용)으로 인식됩니다.

비화폐성 금융자산・부채로부터 발생하는 외환차이는 공정가치 변동손익의 일부로 보아 당기손익-공정가치 측정 지분상품으로부터 발생하는 외환차이는 당기손익으로, 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품의 외환차이는 기타포괄손익에 포함하여 인식됩니다.

2.4 현금및현금성자산

현금및현금성자산은 보유중인 현금, 보통예금 및 기타 취득 당시 만기일이 3개월 이내에 도래하는 등 매우 유동적인 단기 투자자산을 포함하고 있습니다.

2.5 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 특성에근거하여 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.

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 '금융수익' 또는 '금융비용'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 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 현금흐름에 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.

2.6 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.

2.7 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 46년동안 정액법으로 상각됩니다.

2.8 차입원가

적격자산을 취득 또는 건설하는데 발생한 차입원가는 해당 자산을 의도된 용도로 사용할 수 있도록 준비하는 기간 동안 자본화되고, 적격자산을 취득하기 위한 특정목적차입금의 일시적 운용에서 발생한 투자수익은 당 회계기간 동안 자본화 가능한 차입원가에서 차감됩니다. 기타 차입원가는 발생기간에 비용으로 인식됩니다.

2.9 비금융자산의 손상

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

2.10 기타채무

기타채무는 회사가 보고기간말 전에 재화나 용역을 제공받았으나 지급되지 않은 부채입니다. 해당 채무는 무담보이며, 보통 인식 후 30일 이내에 지급됩니다. 기타채무는 보고기간 후 12개월 후에 지급기일이 도래하는 것이 아니라면 재무상태표에서 유동부채로 표시합니다. 해당 채무는 최초에 공정가치로 인식하고 이후 유효이자율법을 사용한 상각후원가로 측정합니다.

2.11 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.

보고기간 후 12개월 이상 부채의 결제를 연기할 수 있는 무조건의 권리를 가지고 있지 않다면 차입금은 유동부채로 분류합니다.

(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.

2.12 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.

2.13 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 사업연도의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산 시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

2.14 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분 시 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.

2.15 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.

2.16 수익인식

회사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생하는 리스료 수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있으며, 배당금 수익은 받을 권리와 금액이 확정되는 시점에 인식하고 있습니다. 따라서 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

2.17 영업부문

영업부문별 정보는 대표이사에게 내부적으로 보고되는 방식에 기초하여 공시됩니다(주석 25 참조). 대표이사는 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있으며, 회사는 전략적 의사결정을 수행하는 이사회를 최고의사결정자로 보고 있습니다.

2.18 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2024년 7월 16일자로 이사회에서 승인됐으며 정기주주총회에서 수정승인될 수 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 조정을유발할 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.

(1) 법인세

회사의 과세소득에 대한 법인세는 세법 및 과세당국의 결정을 적용하여 산정되므로 최종 세효과를 산정하는 데에는 불확실성이 존재합니다.

(2) 투자부동산의 공정가치

회사는 투자부동산의 공정가치를 추정하기 위해 관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 투입변수를 포함하는 평가기법을 사용하였습니다.

(3) 금융자산의 손상

금융자산의 손실충당금은 부도위험 및 기대손실률 등에 대한 가정에 기초하여 측정됩니다. 회사는 이러한 가정의 설정 및 손상모델에 사용되는 투입변수의 선정에 있어서 회사의 과거 경험, 현재 시장 상황, 재무보고일 기준의 미래전망정보 등을 고려하여 판단합니다.

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 기타부채	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 8,188 백만원입니다.

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 및 전기말 현재 유동성 위험 분석내역은 다음과 같습니다. 유동성 위험 분석에서는 금융부채를 계약상 만기별로 구분하였고, 유동성 위험 분석에 포함된 금액은 계약상 할인되지 않은 현금흐름입니다.

(1) 당기말

구분	1년 이내	1년 ~ 5년	5년 초과	합계	장부금액
미지급금	16,148	-	-	16,148	16,148
미지급비용	993,838	-	-	993,838	993,838
임대보증금	-	-	50,000,000	50,000,000	38,147,641
유동성장기차입금	153,943,228	-	-	153,943,228	150,540,909
합계	154,953,214	-	50,000,000	204,953,214	189,698,536

(2) 전기말

구분	1년 이내	1년 ~ 5년	5년 초과	합계	장부금액
미지급금	16,500	-	-	16,500	16,500
미지급비용	983,139	-	-	983,139	983,139
임대보증금	-	-	50,000,000	50,000,000	37,692,847
장기차입금	3,615,511	152,140,558	-	155,756,069	150,256,135
합계	4,615,150	152,140,558	50,000,000	206,755,708	188,948,621

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 및 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

구분	당기말	전기말
부채(A)	201,182,946	200,969,756
자본(B)	103,082,801	91,069,813
부채비율(A/B)	195.17%	220.68%

5. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 당기말 및 전기말 현재 범주별 금융자산 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

- 당기말

구분	과목	장부금액	공정가치
상각후원가측정 금융자산	현금및현금성자산	2,936,958	2,936,958
	기타유동금융자산	5,250,627	5,250,627
당기손익-공정가치측정 금융자산	당기손익-공정가치측정 금융자산	16,707,356	16,707,356
합 계		24,894,941	24,894,941

- 전기말

구분	내역	장부금액	공정가치
상각후원가측정 금융자산	현금및현금성자산	5,132,335	5,132,335
	기타유동금융자산	4,855,802	4,855,802
당기손익-공정가치측정 금융자산	당기손익-공정가치측정 금융자산	1,000,000	1,000,000
합 계		10,988,137	10,988,137

(2) 당기말 및 전기말 현재 범주별 금융부채 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

- 당기말

구분	내역	장부금액	공정가치
상각후원가측정 금융부채	기타유동금융부채	1,009,986	1,009,986
	유동성장기차입금	150,540,909	150,540,909
	임대보증금	38,147,641	38,147,641
합계		189,698,536	189,698,536

- 전기말

구분	과목	장부금액	공정가치
상각후원가측정 금융부채	기타유동금융부채	999,639	999,639
	장기차입금	150,256,135	150,256,135
	임대보증금	37,692,847	37,692,847
합계		188,948,621	188,948,621

(3) 당기와 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

구분	당기	전기
상각후원가측정 금융자산		
이자수익	28,691	29,047

당기손익-공정가치측정금융자산		
배당금수익	23,723	-
당기손익-공정가치측정금융자산 평가이익	65,260	-
상각후원가측정 금융부채		
이자비용	2,552,408	2,545,416

(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)

공정가치로 측정되는 금융상품의 공정가치 서열체계 구분은 다음과 같습니다.

당기말	수준 1	수준 2	수준 3	합계
반복적인 공정가치 측정치				
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	-	16,707,356	16,707,356

전기말	수준 1	수준 2	수준 3	합계
반복적인 공정가치 측정치				
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	-	1,000,000	1,000,000

6. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

구분	당기말	전기말
보통예금	2,936,958	1,632,335
정기예금	-	3,500,000
합계	2,936,958	5,132,335

7. 기타유동금융자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 기타유동금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

구분	당기말	전기말

미수수익	5,250,627	4,855,802

(2) 기타유동금융자산의 손실충당금

기타유동금융자산의 손실충당금은 부도위험 및 기대손실률 등에 대한 가정에 기초하여 측정되며 이러한 가정의 설정 및 손상모델에 사용되는 투입변수의 선정에 있어서 회사의 과거 경험, 현재 시장 상황, 재무보고일 기준의 미래전망정보 등을 고려하여 판단하고 있습니다. 상기 기타유동금융자산에 대해 매 보고기간말에 개별적 또는 집합적으로 손상여부를 검토하고 있습니다.

8. 기타유동자산

당기말 및 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

구분	당기말	전기말
선급비용	20,868	13,520

9. 투자부동산

(1) 당기말 및 전기말 현재 투자부동산의 구성내역은 다음과 같습니다.

구분	당기말			전기말		
	취득원가	감가상각누계액	합계	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	138,002,818	-	138,002,818	138,002,818	-	138,002,818
건물	155,497,965	(14,169,857)	141,328,108	155,497,965	(12,475,030)	143,022,935
합계	293,500,783	(14,169,857)	279,330,926	293,500,783	(12,475,030)	281,025,752

(2) 당기와 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.
- 당기

구분	토지	건물	합계
기초	138,002,818	143,022,935	281,025,753
감가상각비	-	(1,694,827)	(1,694,827)
기말	138,002,818	141,328,108	279,330,926

- 전기

구분	토지	건물	합계
기초	138,002,818	144,717,761	282,720,579
감가상각비	-	(1,694,826)	(1,694,826)
기말	138,002,818	143,022,935	281,025,753

(3) 당기와 전기 중 투자부동산에서 발생한 운용리스로부터의 임대수익은 각각 6,530,538천원 및10,908,522천원이며, 임대수익이 발생한 투자부동산과 직접 관련된 운영비용(유지와 보수비용 포함)은 각각 2,262,476천원 및 2,811,040천원입니다.

(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 평가 관련 정보는 다음과 같습니다.

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 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 관련 해당 투자부동산이 담보(채권최고액: 60,000백만원)로 제공되어 있습니다(주석23 참조).

(6) 회사는 투자부동산과 관련하여 재산종합보험(부보금액: 147,233백만원)에 가입하고 있으며 해당 보험과 관련하여 대주단에 181,200백만원의 질권이 설정되어 있습니다.

(7) 운용리스 제공 내역

회사는 보유 중인 투자부동산에 대하여 ㈜지에스리테일과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있습니다.

당기말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 회사가 받게 될 것으로 기대되는 미래 최소 리스료 내역은 다음과 같습니다.

구분	당기말
1년 이내	11,417,613
1년 초과 5년 이내	48,081,718
5년 초과	81,378,134
합계	140,877,465

10. 당기손익-공정가치측정금융자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 당기손익-공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

구분	종목	지분율	당기말	전기말
유동:				
수익증권	KB 법인용 MMF I-1호 C클래스	-	4,817,356	-
합 계			4,817,356	-
비유동:				
수익증권(*)	캡스톤일반사모투자신탁42호	10.0	10,890,000	-
지분증권(*)	(주)코크렙제47호위탁관리부동산투자회사	1.8	1,000,000	1,000,000
합 계			11,890,000	1,000,000

(*) 회사는 집합투자증권 및 지분증권에 투자하고 있으며 해당 집합투자증권 및 지분증권 등의 금융자산은 활성거래시장이 존재하지 않고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없어 취득원가를 공정가치의 추정치로 평가하였습니다.

(2) 당기손익-공정가치측정금융자산 관련 당기손익으로 인식된 금액은 다음과 같습니다.

구 분	당기	전기
당기손익-공정가치측정 지분상품 관련 손익	88,984	-

11. 기타유동금융부채

당기말과 전기말 현재 기타유동금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

구분	당기말	전기말
미지급금	16,148	16,500
미지급비용	993,838	983,139
합계	1,009,986	999,639

12. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

구분		당기말	전기말
기타유동부채	선수수익	1,002,535	1,002,535
	부가세예수금	187,352	221,434
	소계	1,189,887	1,223,969
기타비유동부채	선수수익	10,294,524	10,797,165

13. 차입금

(1) 당기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

구분	차입처	만기일	이자율	당기말	전기말
담보대출(*1)	중국은행 주식회사	2025-03-24 (*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
차감: 현재가치할인차금				(459,091)	(743,865)
차감: 유동성장기차입금				(150,540,909)	-
합계				-	150,256,135

(*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 이자유보계좌에 예치될 예금채권에 대한 권리 등을 대주단에 담보(채권최고액: 181,200백만원)로 제공하고 있습니다(주석 23 참조).

14. 임대보증금

(1) 당기말 및 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

구분	당기말	전기말
명목가액	50,000,000	50,000,000
현재가치할인차금	(11,852,359)	(12,307,153)
장부가액	38,147,641	37,692,847

(2) 상기 임대보증금과 관련하여 투자부동산이 담보(채권최고액: 60,000백만원)로 제공되어 있습니다(주석 23 참조).

15. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

주식의 종류	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금(천원)
보통주	1,000,000,000	24,995,105	1,000	24,995,105

(2) 당기와 전기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

구분	보통주	
	발행주식수(주)	자본금

기초	20,100,000	20,100,000
유상증자	4,895,105	4,895,105
기말	24,995,105	24,995,105

(3) 당기말과 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

구분	당기말	전기말
주식발행초과금	81,840,631	73,822,478

(4) 당기와 전기 중 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

구분	당기	전기
기초	73,822,478	73,822,478
유상증자	8,018,153	-
기말	81,840,631	73,822,478

16. 이익잉여금(결손금)

(1) 당기말 및 전기말 현재 이익잉여금(결손금)의 구성내역은 다음과 같습니다.

구분	당기말	전기말
미처분이익잉여금(결손금)	(3,752,935)	(2,852,665)

(2) 당기와 전기 중 이익잉여금(결손금)의 변동내역은 다음과 같습니다.

구분	당기	전기
기초	(2,852,665)	(5,338,377)
배당금의 지급	(2,733,600)	(3,095,400)
보고기간순손익	1,833,330	5,581,112
기말	(3,752,935)	(2,852,665)

(3) 당기와 전기의 이익잉여분처분계산서(결손금처리계산서)는 다음과 같습니다.

구분	당기		전기	
	(처분예정일 : 2024년 8월 28일)		(처분확정일 : 2024년 2월 28일)	
미처리결손금		(3,752,935)		(2,852,665)
전기이월미처리결손금	(5,586,265)		(8,433,777)	
당기순이익	1,833,330		5,581,112	
이익잉여금 이입액		271,100		-
주식발행초과금 감소	271,100		-	

이익잉여금 처분액		3,799,256		2,733,600
보통주 현금배당	3,799,256		2,733,600	
차기이월미처리결손금(*)		(7,281,091)		(5,586,265)

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

(4) 당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

구분	보통주	
	당기	전기
배당받을 주식수(주)	24,995,105	20,100,000
주당액면금액	1,000	1,000
액면배당률	15.20%	13.60%
주당배당금액	152	136
배당금	3,799,255,960	2,733,600,000

17. 영업수익

당기와 전기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

구분	당기	전기
기타 원천으로부터의 수익: 임대료수익	6,530,538	10,908,522
당기손익-공정가치측정금융자산 관련 배당금수익	23,723	-
합계	6,554,261	10,908,522

18. 영업비용

당기와 전기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

구분	당기	전기
임원보수	6,600	6,600
보험료	15,551	15,599
감가상각비	1,694,826	1,694,826
자산관리위탁수수료	312,490	234,385
자산보관수수료	10,087	10,005
일반사무수탁수수료	48,141	47,551
부동산관리용역위탁수수료	21,279	21,119
시설유지관리비	-	11,200
지급수수료	68,509	34,014
세금과공과	-	663,042
간주임대료	84,993	72,699

합계	2,262,476	2,811,040

19. 금융수익 및 금융비용

당기와 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

구분	당기	전기
금융수익		
이자수익	28,692	29,047
당기손익-공정가치측정금융자산 평가이익	65,260	-
합계	93,952	29,047
금융비용		
이자비용	2,552,408	2,545,416

20. 주당순이익

(1) 기본주당순이익

기본주당이익은 회사의 보통주당기순이익을 가중평균 유통보통주식수로 나누어 산정하였습니다. 당기와 전기 중 기본주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

구분	당기	전기
당기순이익	1,833,329,662	5,581,111,973
가중평균 유통보통주식수	23,657,645	20,100,000
기본주당이익	77	278

(2) 당기와 전기 중 가중평균 유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.
- 당기

구분	기간	유통주식수	일수	적수
기초	2023.12.1~2024.1.19	20,100,000	50	1,005,000,000
유상증자	2024.1.20~2024.5.31	24,995,015	133	3,324,348,965
합계				4,329,348,965
가중평균유통보통주식수				23,657,645

- 전기

구분	기간	유통주식수	일수	적수
기초	2023.6.1~2023.11.30	20,100,000	183	3,678,300,000
합계				3,678,300,000
가중평균유통보통주식수				20,100,000

(3) 희석주당순이익

회사는 잠재적 보통주를 발행하고 있지 아니하므로 기본주당이익과 희석주당이익은 동일합니다.

21. 현금 유·출입이 없는 중요한 거래

(1) 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산과 동일합니다.

(2) 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

구분	당기	전기
장기차입금의 유동성 대체	150,540,909	-

(3) 당기와 전기 중 재무활동현금흐름에서 생기는 부채의 조정내역은 다음과 같습니다.
- 당기

구분	기초	재무현금흐름	상각	비현금거래	기말
유동성장기차입금	-	-	-	150,540,909	150,540,909
장기차입금	150,256,135	-	284,774	(150,540,909)	-
임대보증금	37,692,848	-	454,793	-	38,147,641
합계	187,948,983	-	739,567	-	188,688,550

- 전기

구분	기초	재무현금흐름	상각	비현금거래	기말
장기차입금	149,978,070	-	278,065	-	150,256,135
임대보증금	37,242,461	-	450,387	-	37,692,848
합계	187,220,531	-	728,452	-	187,948,983

22. 우발부채 및 주요약정사항

(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	처분가액의 0.50%에서 실비를 공제한 금액
매각성과수수료	매각차익의 10%

(3) 일반사무수탁계약

회사는 신한펀드파트너스(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여주식이 증권거래소에 상장된 날의 직전일까지는 매결산기별 2,000만원(VAT별도), 상장된 날부터는 결산기별 4,750만원(VAT별도)을 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 기중 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 ㈜NH투자증권과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관관리업무위탁계약을 체결하여 매결산기별 1,000만원(VAT별도)을 자산보관수수료로 사업연도 종료일로부터 14일 이내 지급하고 있습니다. 한편, 최초로 매입하는 자산 외에 추가로 매입하는 자산(부동산, 부동산 관련 증권, 증권 등)이 있는 경우, 매 결산기의 보수는 추가매입한 자산의 가중평균 매입가액에 다음의 표와 같은 보수율로 산정한 금액을 추가로 지급합니다.

자산의 종류	결산기별 수수료율
부동산 관련 증권의 주식 및 사채 또는 부동산집합투자기구의 수익증권 등	0.001%
부동산 또는 부동산 관련 권리 등	0.002%

(5) 부동산 매매계약

회사는 2020년 3월 3일에 ㈜코크렙광교위탁관리부동산투자회사와 부동산 매매계약을 체결하였으며, 2020년 3월 24일에 매매완결하였습니다. 부동산 매매계약 주요 내용은 다음과 같습니다.

구분	내용
매도인	㈜코크렙광교위탁관리부동산투자회사
매수인	㈜미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사
매매목적물	경기도 수원시 영통구 이의동 1338 번지, 광교센트럴푸르지오시티 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 ㈜코크렙광교위탁관리부동산투자회사로부터 부동산 임대차계약을 승계하였으며, 임대차계약 주요내용은 다음과 같습니다.

구분	내용
임대인	㈜미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사
임차인	㈜지에스리테일
임대차목적물	경기도 수원시 영통구 이의동 1338 번지, 광교센트럴푸르지오시티 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 공제전 연차임에서 1% 인상한 금액을 각 그 당해 년도의 공제전 연차임으로하고, 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 해지 시) 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. 담보제공자산

당기말 현재 회사가 담보로 제공한 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

구분	담보제공자산	설정권자	채권최고액	채무명목금액	관련 채무
투자부동산 (광교센트럴푸르지오시티)	토지/건물 (*)	중국은행 주식회사	51,600,000	43,000,000	장기차입금 (유동성)
		새마을금고중앙회	51,600,000	43,000,000	
		중국건설은행 주식회사	46,800,000	39,000,000	
		중국농업은행 주식유한회사	31,200,000	26,000,000	
		소계	181,200,000	151,000,000	
		주식회사 지에스리테일	60,000,000	50,000,000	임대보증금
		소계	60,000,000	50,000,000	
		합계	241,200,000	201,000,000	

(*) 회사가 담보로 제공한 토지와 건물의 장부금액은 279,330,926천원입니다.

24. 특수관계자 등

(1) 당기말 현재 회사의 지배기업, 종속기업 및 관계기업은 없으며, 당기와 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, 당기와 전기 중 주요 경영진에 대한 보상을 위해 지급한 금액은 다음과 같습니다.

구분	당기	전기
단기급여	6,600	6,600

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권・채무 내역은 없습니다.

(4) 당기와 전기 중 특수관계자와의 자금 거래 내역은 없습니다.

25. 영업부문

회사는 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순손익 및 자산・부채 총액에

대한 주석 공시는 생략하였습니다.

회사의 영업수익은 전액 국내에서 발생되었으며, 회사 영업수익의 10%를 초과하는외부고객과 관련된 정보는 다음과 같습니다.

구분	당기	전기
고객1	6,530,538	10,908,522

6. 배당에 관한 사항

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.

주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제8기	제7기	제6기
주당액면가액(원)		1,000	1,000	1,000
(연결)당기순이익(백만원)		-	-	-
(별도)당기순이익(백만원)		1,833	5,581	1,422
(연결)주당순이익(원)		-	-	-
현금배당금총액(백만원)		3,799	2,733	3,095
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-	-	-
현금배당수익률(%)	-	4.68	4.46	4.23
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	-	152	136	154
	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	-	-	-	-
	-	-	-	-

주1) 상기 보통주의 "현금배당수익률"은 주주명부 폐쇄일 2거래일 전부터 과거 일주일간의 유가증권시장에서 형성된 최종시세가격의 산술평균 가격에 대한 주당배당금의 비율을 백분율로 산정하였습니다.
주2) 상기 당기 현금배당금은 정기주주총회 승인전 금액으로 자본준비금 감액 결의를 포함하여 향후 정기주주

총회에서 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정입니다.

다. 과거 배당 이력

(단위: 회, %)

연속 배당횟수		평균 배당수익률	
분기(중간)배당	결산배당	최근 3년간	최근 5년간
-	8	3.65	3.53

※ 당사는 6개월 결산법인으로 평균 배당수익률은 제1기에서 제8기(2019.12~2024.05) 결산 시가배당수익률을 단순평균하였습니다.

7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항

7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적

[지분증권의 발행 등과 관련된 사항]

증자(감자)현황

(기준일 : 2024년 05월 31일) (단위 : 원, 주)

주식발행 (감소)일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				
		종류	수량	주당 액면가액	주당발행 (감소)가액	비고
2019년 12월 12일	-	보통주	300,000	1,000	1,000	발기인출자
2020년 03월 24일	유상증자(제3자배정)	보통주	5,700,000	1,000	5,000	-
2020년 04월 28일	유상감자	보통주	300,000	1,000	1,000	-
2020년 07월 18일	유상증자(일반공모)	보통주	14,400,000	1,000	5,000	-
2024년 01월 20일	유상증자(주주배정)	보통주	4,895,105	1,000	2,860	-

나. 미상환 전환사채 발행현황

- 해당사항 없습니다.

다. 미상환 신주인수권부사채 등 발행현황

- 해당사항 없습니다.

라. 미상환 전환형 조건부자본증권 등 발행현황

- 해당사항 없습니다.

[채무증권의 발행 등과 관련된 사항]

채무증권 발행실적

(기준일 : 2024년 05월 31일) (단위 : 원, %)

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

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 05월 31일) (단위 : 원)

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

단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 05월 31일) (단위 : 원)

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

회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 05월 31일) (단위 : 원)

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

신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 05월 31일) (단위 : 원)

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

조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 05월 31일) (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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적

- 해당사항 없습니다.

8. 기타 재무에 관한 사항

가. 공정가치평가 내역

당사의 공정가치평가에 대한 상세한 내용은 동 공시서류의 Ⅲ. 재무에 관한 사항 5. 재무제표 주석 중 '9. 투자부동산'을 참조하여 주시기 바랍니다.

Ⅳ. 이사의 경영진단 및 분석의견

미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 주식회사의 이사회는 2023년 12월 01일부터 2024년 05월 31일까지 제8기 사업연도의 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 적정한 방법으로 회사경영에 대한 내용을 진단하였습니다.

2. 경영성과

당사의 최근 사업년도의 영업실적은 아래와 같습니다.
(단위: 원, %)

과 목	제8기 (2023.12.01~2024.05.31)	제7기 (2023.06.01~2023.11.30)	증감율
영업수익	6,554,261,130	10,908,521,649	-39.92%
영업비용	2,262,475,536	2,811,039,783	-19.51%
영업이익	4,291,785,594	8,097,481,866	-47%
법인세비용차감전순손익(손실)	1,833,329,662	5,581,111,973	-67.15%
법인세비용	-	-	-
당기순손익(손실)	1,833,329,662	5,581,111,973	-67.15%

3. 재무상태

당사의 재무상태는 아래와 같습니다.

구 분	제8기 (2024년 5월 31일)	제7기 (2023년 11월 30일)	증감율
1. 유동자산	13,044,820,512	10,013,816,883	30.27%
2. 비유동자산	291,220,926,485	282,025,752,393	3.26%
자 산 총 계	304,265,746,997	292,039,569,276	4.19%
1. 유동부채	152,740,781,436	2,223,608,682	6769.05%
2. 비유동부채	48,442,164,521	198,746,147,453	-75.63%
부 채 총 계	201,182,945,957	200,969,756,135	0.11%
1. 자본금	24,995,105,000	20,100,000,000	24.35%
2. 자본잉여금	81,840,631,380	73,822,478,143	10.86%
3. 이익잉여금(결손금)	(3,752,935,340)	(2,852,665,002)	31.56%
자 본 총 계	103,082,801,040	91,069,813,141	13.19%

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)

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

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. 회계감사인의 감사의견 등

1. 외부감사에 관한 사항

1. 회계감사인의 명칭 및 감사의견(검토의견 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
제8기(당기)	서현회계법인	적정	해당사항 없음	해당사항 없음
제7기(전기)	한울회계법인	적정	해당사항 없음	해당사항 없음
제6기(전전기)	한울회계법인	적정	해당사항 없음	해당사항 없음

2. 감사용역 체결현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	감사인	내 용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제8기(당기)	서현회계법인	개별재무제표 반기검토 및 기말감사	4,000만원	-	4,000만원	455
제7기(전기)	한울회계법인	개별재무제표 반기검토 및 기말감사	2,000만원	-	2,000만원	202
제6기(전전기)	한울회계법인	개별재무제표 반기검토 및 기말감사	2,000만원	-	2,000만원	192

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제8기(당기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
제7기(전기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
제6기(전전기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

4. 재무제표 중 이해관계자의 판단에 상당한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대해 내부감사기구가 회계감사인과 논의한 결과를 다음의 표에 따라 기재한다.

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용

1	2024년 04월 15일	운용사 담당자,사무수탁사 담당자, 및 감사인	서면	독립성, 감사위험평가, 감사계획
2	2024년 08월 13일	운용사 담당자,사무수탁사 담당자, 및 감사인	서면	감사종료 단계에서의 감사결과 커뮤니케이션

2. 내부통제에 관한 사항

당사는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제8조 제1항 및 동법 시행령 제9조 제 1항에 따라 내부회계관리제도를 운영하지 않습니다.

VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

가. 이사회의 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. 이사회의 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(이사회의 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(이사회의 결의방법)
- 이사회의 결의는 재적이사 과반수의 출석과 출석 이사 과반수의 찬성으로 한다. 다만, 상법 제397조의2 및 제398조에 해당하는 사안에 대한 이사회 결의는 재적이사 3분의 2 이상의 수로 한다.
- 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.
- 이사회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.

제41조(이사회의 의사록)
- 이사회의 의사의 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	2023.12.07	1호안건: 제7기 위탁보수 지급 승인의 건	가결	
2	2024.01.16	1호안건: 제7기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건	가결	
3	2024.02.02	1호안건: 제7기 현금배당 지급 계획 결의의 건 2호안건: 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건	가결	
4	2024.04.11	1호안건: 위탁보수(매입성과보수) 지급 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.

[2024년 05월 31일 기준]

구분	성명	추천인	활동분야	회사와의 거래	최대주주와의 관계
대표이사 (사내이사)	정상구	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

사외이사 교육 실시여부	사외이사 교육 미실시 사유
미실시	부동산투자회사법에 따라 사외이사가 없음

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

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

(2) 감사의 독립성

당사는 관련법령 및 정관에 따라 감사업무를 수행하고 있습니다.

당사의 정관에 따른 감사의 직무 사항은 아래와 같습니다.

정관 제36조(감사의 직무) ① 감사는 이사의 직무의 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.

(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.

다. 감사위원 현황
당사는 공시서류 작성 기준일 현재 감사위원회가 설치되어 있지 않습니다.

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

라. 감사 교육 미실시 내역

감사 교육 실시여부	감사 교육 미실시 사유
미실시	-

3. 주주총회 등에 관한 사항

가. 투표제도 현황
- 집중투표제를 채택지 않고 있습니다.
- 당사는 정관 제27조에 의거하여 서면투표제를 채택하고 있습니다

(기준일 : 2024년 05월 31일)

투표제도 종류	집중투표제	서면투표제	전자투표제
도입여부	배제	도입	도입
실시여부	-	실시	실시

나. 소수주주권 행사여부
- 해당사항 없음

다. 경영권 경쟁
- 회사는 공시대상 기간 중 경영권 경쟁이 발생하지 않았습니다

라. 의결권 현황

(기준일 : 2024년 05월 31일) (단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고

발행주식총수(A)	보통주	24,995,105	-
	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	24,995,105	-
	우선주	-	-

마. 주식사무

정관상 신주인수권의 내용	제 13 조 (신주인수권) ① 회사는 회사가 발행할 주식의 총수 범위 내에서 이사회의 결의로 신주를 발행할 수 있다. 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 이사회의 결의에 의한다. ③ 제2항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우 회사는 이사회의 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). 1. 회사가 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 1년 6개월 이내에 영업인가 또는 등록 신청 시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행하는 경우 2. 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 3. 자본시장법 제165조의 6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우 4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우 ④ 제2항 및 제3항의 규정에 불구하고, 제12조에 의하여 회사의 주식이 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. 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 2. 자본시장법 제165조의6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자

	방식으로 신주를 발행하는 경우
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 표시되어야할 권리를 전자등록한다
명의개서대리인	한국예탁결제원
주주의 특전	-
공고방법	회사의 인터넷 홈페이지

바. 주주총회 의사록 요약

주총일자	안 건	결의내용	비 고
주주총회 (2024.02.28)	제1호 의안 : 제7기 재무제표 승인의 건 제2호 의안 : 제7기 현금배당 결의의 건 제3호 의안 : 제8기 이사보수 승인의 건 제4호 의안 : 제8기 감사보수 승인의 건	가결	-

VII. 주주에 관한 사항

가. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2024년 05월 31일) (단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
주식회사 국민은행(미래에셋자산운용)	최대주주	보통주	3,216,192	16.00	3,668,123	14.68	주1),주2)
계		보통주	3,216,192	16.00	3,668,123	14.68	-
		우선주	-	-	-	-	-

주1) 위 주주현황은 2024.05.31자 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	주식회사 국민은행(미래에셋자산운용)	주1)

주1) '국민은행(미래에셋자산운용)'은 미래에셋자산운용 펀드 중 신탁업자가 국민은행인 다수 펀드의 당 리츠 소유주식수 합산이며 세부펀드별 소유주식수는 주주명부상 확인할 수 없습니다.

다. 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 개요

- 해당사항 없음.

라. 주식 소유현황

1) 5% 이상 주주에 관한 사항

(기준일 : 2024년 05월 31일) (단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율(%)	비고
5% 이상 주주	주식회사 국민은행(미래에셋자산운용)	3,668,123	14.68	-
	-	-	-	-
우리사주조합		-	-	-

소액주주현황

(기준일 : 2024년 05월 31일) (단위 : 주)

구 분	주주			소유주식			비 고
	소액 주주수	전체 주주수	비율 (%)	소액 주식수	총발행 주식수	비율 (%)	
소액주주	7,025	7,033	99.88	15,844,905	24,995,105	63.39	-

※ 소액주주는 총발행주식수의 100분의 1 미만으로 보유하는 주주 기준입니다.

VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원 등의 현황

가. 임원 현황

(기준일 : 2024년 05월 31일) (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			
정상구	남	1973.08	대표이사	사내이사	비상근	사내이사	21년04월~ 현재 ㈜젠스타메이트 본부 09년05월~21년03월 ㈜메이트플러스 팀장	-	-	-	~현재	2025년 02월 24일
이준구	남	1960.05	이사	기타비상무이사	비상근	비상무	04년05월~ 현재 법무사 이준구 사무소 법무사	-	-	-	~현재	2026년 02월 23일
나은경	여	1974.04	이사	기타비상무이사	비상근	비상무	16년05월~ 현재 법무사 이준구 사무소 법무사	-	-	-	~현재	2026년 02월 23일
이윤실	여	1975.12	감사	감사	비상근	감사	19년09월~ 현재 상지회계법인 상무이사	-	-	-	~현재	2026년 02월 23일

나. 직원 등 현황

- 해당사항 없음

(기준일 : 2024년 05월 31일) (단위 : 원)

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

다. 미등기임원 보수 현황

- 해당사항 없음

(기준일 : 2024년 05월 31일) (단위 : 원)

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

2. 임원의 보수 등

<이사・감사 전체의 보수현황>

1. 주주총회 승인금액

(단위 : 원)

구 분	인원수	주주총회 승인금액	비고
이사	3	3,600,000	- 대표이사 : 매월 60만원 - 기타비상무이사 : 지급하지 아니함 - 퇴직금 없음
감사	1	3,000,000	- 매월 50만원 - 퇴직금 없음

2. 보수지급금액

2-1. 이사・감사 전체

(단위 : 원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
4	6,600,000	1,650,000	대표이사, 감사

2-2. 유형별

(단위 : 원)

구 분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	3	3,600,000	1,200,000	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-	-
감사위원회 위원	-	-	-	-
감사	1	3,000,000	3,000,000	-

<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

계열회사 현황(요약)

(기준일 : 2024년 05월 31일) (단위 : 사)

기업집단의 명칭	계열회사의 수		
	상장	비상장	계
-	-	-	-

※상세 현황은 '상세표-2. 계열회사 현황(상세)' 참조

타법인출자 현황(요약)

(기준일 : 2024년 05월 31일) (단위 : 원)

출자 목적	출자회사수			총 출자금액			
	상장	비상장	계	기초 장부 가액	증가(감소)		기말 장부 가액
					취득 (처분)	평가 손익	
경영참여	-	-	-	-	-	-	-
일반투자	-	-	-	-	-	-	-
단순투자	-	-	-	-	-	-	-
계	-	-	-	-	-	-	-

※상세 현황은 '상세표-3. 타법인출자 현황(상세)' 참조

X. 대주주 등과의 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 : 원)

성명(법인명)	관계	거래내역	제8(당)기	비 고
미래에셋자산운용㈜	주주	자산관리수수료	226,570,000	주1)
미래에셋자산운용㈜	주주	매입수수료	76,230,000	-
-	주주	-	-	-
-	주주	-	-	-

주1) 당사는 미래에셋자산운용㈜와 부동산 취득・관리・개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차,유가증권매매 등에 관한 업무를 위탁하는 내용의 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 공시내용 진행 및 변경사항

- 해당사항 없음.

2. 우발부채 등에 관한 사항

견질 또는 담보용 어음・수표 현황

(기준일 : 2024-05-31) (단위 : 매, 백만원)

제 출 처	매 수	금 액	비 고
은 행	-	-	-
금융기관(은행제외)	-	-	-
법 인	-	-	-
기타(개인)	-	-	-

3. 제재 등과 관련된 사항

- 해당사항 없음.

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항

- 해당사항 없음.

XII. 상세표

1. 연결대상 종속회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(단위 : 원)

상호	설립일	주소	주요사업	최근사업연도말 자산총액	지배관계 근거	주요종속 회사 여부
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

2. 계열회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2024년 05월 31일) (단위 : 사)

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
상장	-	-	-
		-	-
비상장	-	-	-
		-	-

3. 타법인출자 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2024년 05월 31일) (단위 : 천원, 주, %)

법인명	상장 여부	최초취득일자	출자 목적	최초취득 금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
					수량	지분율	장부 가액	취득(처분) 수량	취득(처분) 금액	평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순손익
(주)코크렙제47호위탁관리부동산투자회사	비상장	2023년 08월 29일	배당수익	1,000,000	20,000	1.82	1,000,000	-	-	-	20,000	1.82	1,000,000	108,049,948	480,731
합 계					20,000	1.82	1,000,000	-	-	-	20,000	1.82	1,000,000	108,049,948	480,731

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

- 해당사항 없음.

2. 전문가와의 이해관계

- 해당사항 없음.