

투 자 보 고 서

2021.07.01 부터 2021.09.30 까지

(제 1 기 2분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.11.15

| | | | | |
|-----------|--------------------------------|---|------|---------|
| 회 사 명 : | 주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사 | | | |
| 대 표 이 사 : | 신현준 (인) | | | |
| 본점소재지 : | 서울특별시 종로33, 타워1,12층(청진동, 그랑서울) | | | |
| | (전화번호) | 02-6355-8932 | | |
| | (홈페이지) | https://investments.miraeasset.com | | |
| 작성책임자 : | (회사) | 미래에셋자산운용(주) | (직책) | 매니저 |
| | (전화번호) | 02-6355-8932 | 성명 | 안중혁 (인) |
| 공시책임자 : | (회사) | 미래에셋자산운용(주) | (직책) | 본부장 |
| | (전화번호) | 02-3774-2056 | 성명 | 박준태 (인) |

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

| | |
|-----------------|--|
| 1) 회사명 | 주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사 |
| 2) 설립일 | 2021.05.21 |
| 3) 소재지 | 서울특별시 종로33, 타워1,12층(청진동, 그랑서울) |
| 4) 자산 및 자본금, 부채 | (기준일자) 2021.09.30 (단위: 원) |
| 총자산 | 299,930,494 |
| 자본금 | 300,000,000 |
| 부채 | |
| 5) 자산관리회사 | 미래에셋자산운용(주) |
| 6) 사무수탁회사 | 신한아이타스 |
| 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)

- 2021.05.21 : 발기인총회
- 2021.05.21 : 회사설립(자본금 3억원)
- 2021.06.15 : 일반사무위탁계약 체결 (신한아이타스(주))
- 2021.06.15 : 자산보관위탁계약 체결 ((주)국민은행)
- 2021.06.15 : 자산관리위탁계약 체결 (미래에셋자산운용(주))
- 2021.09.15 : 국토교통부 영업인가
- 2021.09.30 : 일반사무위탁 변경계약 체결 (신한아이타스(주))
- 2021.06.15 : 자산관리위탁 변경계약 체결 (미래에셋자산운용(주))
- 2021.10.22 : 국토교통부 변경인가

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

| 성명 | 생년월일 또는 법인등록번호 | 주요경력 및 연혁 | 비고 |
|----------------|-------------------|---|------|
| 존스랑라살 주식 회사 | 110111-7094686 | - 2004.04.01 설립 - 2019.05.01 유환회사에서 주식 회사로 전환 | 해당없음 |

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

| 직명 | 성명 | 생년월일 또는 법인등록번호 | 주요경력 및 연혁 | 비고 |
|-------------|-----|-------------------|-----------|------|
| 대표이사 | 신현준 | 1978.07.03 | 제일감정평가법인 | 해당없음 |
| 기타비상무 이사 | 이수빈 | 1989.05.04 | JLL | 해당없음 |
| 기타비상무 이사 | 이하경 | 1985.09.23 | ABL생명보험 | 해당없음 |
| 감사 | 이재호 | 1972.12.11 | 서린회계법인 | 해당없음 |

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

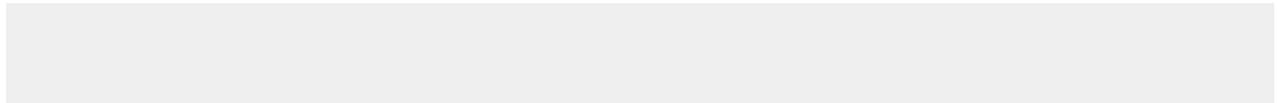
3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2021.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

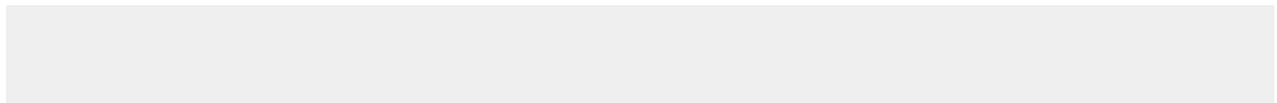
| 구분 | 종류 | 발행주식수 | 주당 발행가액 | 주당 액면가액 | 비고 |
|----|-----|---------|---------|---------|----|
| 기명 | 보통주 | 300,000 | 1,000 | 1,000 | |



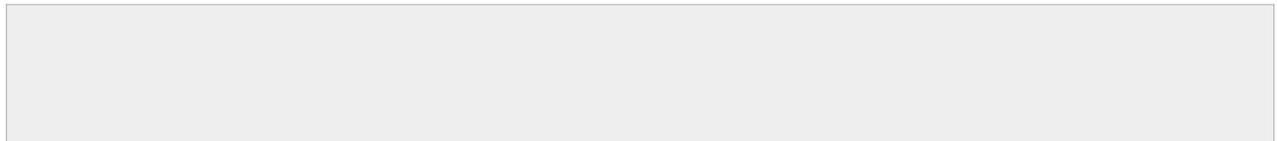
(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

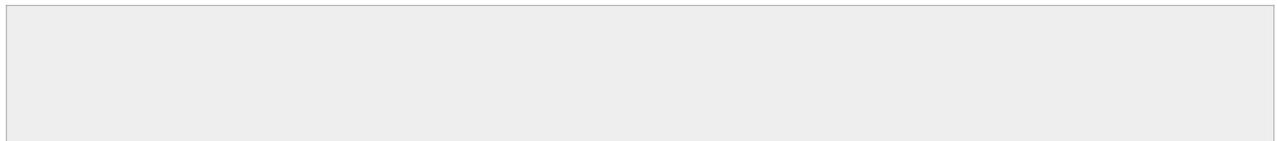
| 취득일자 | 종류 | 주식수량 | 취득가액 | 비고 |
|-----------|----|------|------|----|
| 자료가 없습니다. | | | | |



(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 | | | |
| 2021.05. 21 | 설립자본 | 보통주 | 300,000 | 1,000 | 1,000 | 300,000,000 | 300,000,000 | 0.00% |

3) 자본금 변동예정 등

- 2021.10.09 유상증자 14,040,000,000원 / 액면가액 1,000원 / 발행가액 5,000원
- 2021.11.03 유상감자 300,000,000원

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.09.30 현재】

| 성명 | 관계 | 내/ 외국인 | 국적 | 기관/ 개인 | 청약예외 주주 | 주식의 종류 | 소유주식수(지분율) | | | | 변동원인 |
|-------------------|----------|-----------|----------|-----------|------------|-----------|------------|----|----|-----------|------|
| | | | | | | | 기초 | 증가 | 감소 | 기말 | |
| 조스랑 라살주 식회사 | 최대 주주 | 내국인 | 대한 민국 | 기관 | 해당사항없 음 | 보통주 | 300,000 | 0 | 0 | 300,000 | |
| | | | | | | | (100.00%) | | | (100.00%) | |

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

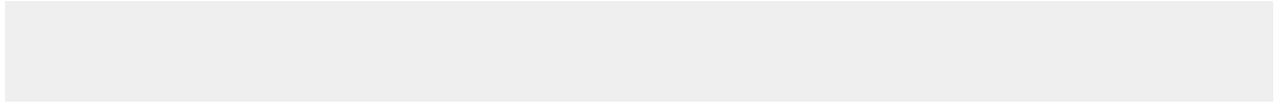
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.09.30 현재】

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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.09.30 현재】

| 구분 | 주주수 (명) | 비율 | 주식수 | 비율 | 비고 |
|-------------|------------|---------|---------|---------|----|
| 최대주주 | 1 | 100.00% | 300,000 | 100.00% | |
| 주요주주 | 0 | 0.00% | 0 | 0.00% | |
| 소액주주 -개인 | 0 | 0.00% | 0 | 0.00% | |
| 소액주주 -법인 | 0 | 0.00% | 0 | 0.00% | |
| 합계 | 1 | 100.00% | 300,000 | 100.00% | |

4) 주가변동사항

| 월별 | 년 월 | 년 월 | 년 월 | 비고 |
|---------|-----|-----|-----|----|
| 최고가(일자) | | | | |
| 최저가(일자) | | | | |
| 월간 거래량 | | | | |
| 일평균 거래량 | | | | |

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 제50조 제5항에 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 제32조
가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배
당으로 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 있
다.
- ④ 회사는 적립된 자본준비금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우 상법 제461조의 2에 따라 최초 사업연
도(기중, 연말을 불문함)부터 주주총회의 결의(임시주주총회, 정기주주총회를 불문함)에 따라 초과한 금
액 범위에서 자본준비금을 감소하고 이에 따라 증액된 배당가능이익을 주주들에게 배당할 수 있다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 1,000원]

(단위 : 원, %)

| 구분 | 제 1기 | 제 -기 | 제 -기 | 제 -기 |
|---------------|---------|------|------|------|
| 당기순이익 | -69,506 | | | |
| 상법상 배당가능이익 | 0 | | | |
| 당기감가상각비 등 | - | - | - | - |
| 이익배당한도 | - | - | - | - |
| 배당금 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 주당배당금 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 배당수익율 | 0.00% | - | - | - |
| 연환산배당율 | 0.00% | - | - | - |

※ 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 연환산배당율을 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 |
|------------|----------|----|----------|--------|---------------|
| | 자산 총액 | 비율 | 자산 총액 | 비율 | |
| 부동산 | | | 300 | 99.99 | 99.99 |
| 부동산개발사업 | | | | | |
| 부동산관련 유가증권 | | | | | |
| 현금 | | | | | |
| 기타 자산 | | | 0 | 0.01 | 0.01 |
| 총계 | 0 | | 300 | 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

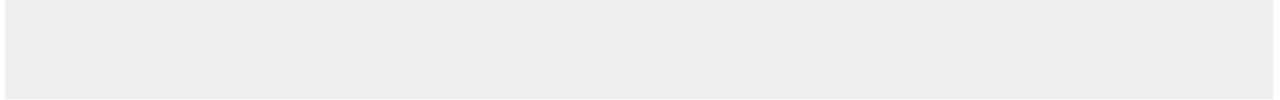


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

| 부동산 명 | 위치 | 완공 (개축)일자 | 취득일자 | 담보 및 부채내역 |
|-----------|----|--------------|------|-----------|
| 자료가 없습니다. | | | | |

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

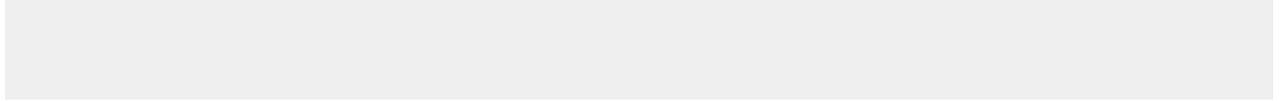
(단위 : 백만원)

| 부동산명 | 취득가액 | | 취득후 자본적지출 | | 평가손익 | | 감가 상각 누계액 | 손상 차손 누계액 | 장부가액 |
|-----------|------|----|--------------|----|------|----|-----------------|-----------------|------|
| | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | | | |
| 자료가 없습니다. | | | | | | | | | |



3) 소유 부동산별 임대현황

| 부동산명 | 임대가능 면적 (㎡) | 임대면적 (㎡) | 임대율 (임대면적/임대 가능면적,%) | 임대차 계약수 |
|-----------|-------------------|-------------|----------------------------|------------|
| 자료가 없습니다. | | | | |



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분 | 종목명 | 취득금액 | 당해 분기말 현재 가액 | 자산구성비 |
|-----------|-----|------|-----------------|-------|
| 자료가 없습니다. | | | | |

- 2021-10-12 글로벌제1호(자리츠) 출자(보통주 5,843,716주/액면가 1,000원/발행가 20,000원)

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

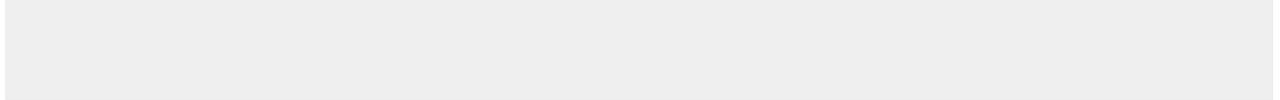
| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 전분기예치금 | 당분기예치금 | 비고 |
|---------|---------|------|--------|--------|----|
| 보통예금 | 국민은행 | 변동금리 | | 300 | |



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분 | 종목명 | 취득금액 | 당해 분기말 현재 가액 | 비고 |
|------|--------|------|-----------------|----|
| 기타자산 | 부가세대급금 | 0 | 0 | |
| | 선납세금 | 0 | 0 | |



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

- 2021-10-12 글로벌제1호(자리츠) 출자(보통주 5,843,716주/액면가 1,000원/발행가 20,000원)

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 전분기에치금 | 당분기에치금 |
|---------|---------|------|--------|--------|
| 보통예금 | 국민은행 | 변동금리 | | 300 |

4. 기타 자산 변경내역

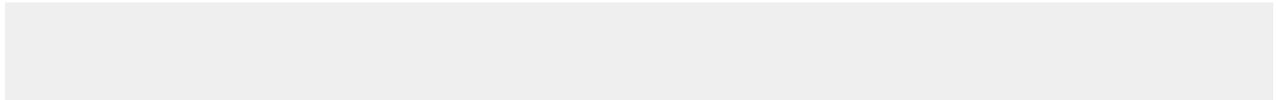
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

| 구분 | | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|---------------|----------------|--------|---------|----|
| 부동산 | 임대료 | - | | |
| | 분양수익 (처분수익) | - | | |
| | 기타수익 | 0 | | |
| 부동산관련 유가증권 | 평가이익 | - | | |
| | 처분이익 | - | | |
| | 이자,배당금 등 | - | | |
| 현금 | 현금관련수익 | 50,494 | 100.00% | |
| 기타자산 | 기타자산관련수익 | - | | |
| 기타 | | 0 | | |
| 총 수익 | | 50,494 | 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 |
|-----------|--------|-------|----|
| 자료가 없습니다. | | | |



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

| 부동산명 | 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)

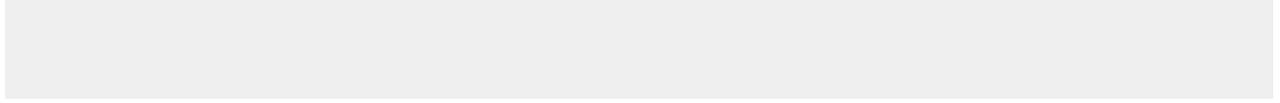
| 구분 | 매매손익 | 평가손익 | 이자 및 배당금 | 비율(%) | 비고 |
|-----------|------|------|----------|-------|----|
| 자료가 없습니다. | | | | | |



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

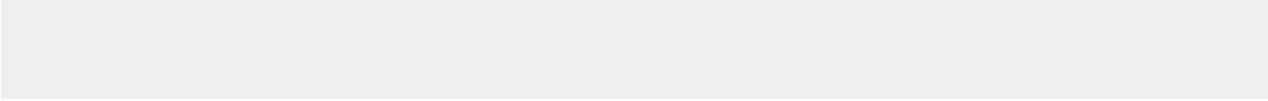
(단위 : %, 원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 전분기에치금 발생수익 | 당분기에치금 발생수익 | 비고 |
|---------|---------|------|----------------|----------------|----|
| 보통예금 | 국민은행 | 변동금리 | | 50,494 | |



4. 기타 자산 수익

| 구분 | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|-----------|-------|-------|----|
| 자료가 없습니다. | | | |

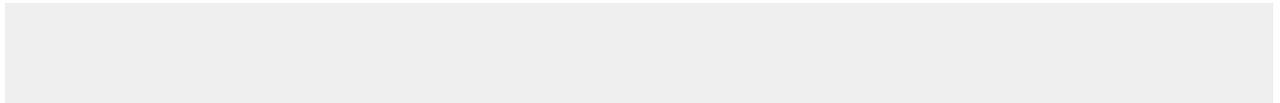


III. 총 비용 및 지출구조

| 구분 | | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|---------------|--------------|---------|---------|----|
| 부동산 | 분양원가 | | | |
| | 감가상각비 | 0 | | |
| | 기타비용 | 0 | | |
| 부동산관련 유가증권 | 평가손실 | | | |
| | 처분손실 | | | |
| | 기타비용 | 120,000 | 100.00% | |
| 현금 | 현금관련비용 | | | |
| 기타자산 | 기타자산관련비 용 | | | |
| 기타 | | 0 | | |
| 총비용 | | 120,000 | 100.00% | |

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

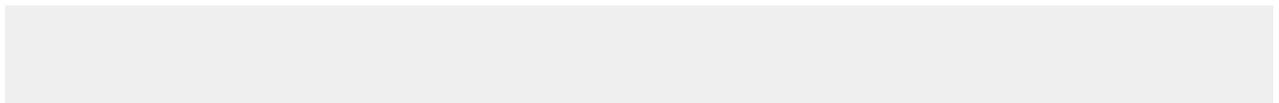


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

| 구분 | 합계 | 미래글로벌 | 현금 | 기타자산 | 기타 |
|----------------------|---------|---------|----|------|----|
| 분양원가 | | | | | |
| 급여 | | | | | |
| 상여 | | | | | |
| 퇴직급여 | | | | | |
| 복리후생비 | | | | | |
| 자산관리수수료 (AMC수수료) | | | | | |
| 부동산관리수수료 (PM,FM등) | | | | | |
| 자산보관수수료 | | | | | |
| 일반사무 위탁수수료 | | | | | |
| 기타지급수수료 | 120,000 | 120,000 | | | |
| 유형자산 감가상각비 | | | | | |
| 투자부동산 감가상각비 | | | | | |
| 무형자산 감가상각비 | | | | | |
| 세금과공과 | | | | | |
| 광고선전비 | | | | | |
| 보험료 | | | | | |
| 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) | ① 자산관리자의 대상자산(명확히 하기 위하여 부동산, 증권, 부동산의 사용에 관한 권리 기타 자산을 총칭함) 매입업무에 대한 대가로서, 각 대상자산 별로 다음 각 호에 따라 계산한 수수료를 지급한다. 1. 대상자산이 집합투자증권인 경우: 매입금액의 0.5% 2. 그 외 자산인 경우: 매입금액의 1.0% ② 위탁자가 제1항에 따라 지급하여야 하는 매입수수료 산정 시 미래에셋 17-1호펀드의 수익증권 매입금액은 매입수수료 산정 대상에서 제외한다. | 0 | |
| | 성과보수(매입) | | | | |
| | 기본보수(운용) | | | | 1. 대상자산이 집합투자증권인 경우: 위탁자의 해당 사업연도 말 현재 위탁자가 보유한 집합투자증권의 매입금액의 0.155%에서 해당 사업연도 기간동안 국내 피투자집합투자기구의 집합투자업자에게 지급되는 운용보수 중 위탁자의 해당 피집합투자기구에 대한 지분율을 곱한 금액을 차감한 금액 2. 대상자산이 그 외 자산인 경우: 위탁자의 해당 사업연도 말 현재 위탁자가 보유한 대상자산(집합투자증권 제외)의 매입금액의 0.15% 3. 최초 결산기에 대하여 산정한 운용수수료의 50%만을 지급하기로 한다. |
| | 성과보수(운용) | | | | |
| | 기본보수(매각) | | | | |
| | 성과보수(매각) | | | | |
| 사무수탁회사 | 위탁보수 | 신한아이타스(주) | - 위탁자가 관련 법령에 따라 최초로 매입하는 자산의 매매계약 체결 및 위 매매계약에 따른 매매대금 지급이 모두 완료되고, 해당 자산을 취득한 날로부터 계약 만료일까지 수수료를 지급하기로 한다. - 수수료는 결산기별 3,750만원(부가가치세 별도)으로 정하며 해당 결산기 말일 청구일로부터 14일 이내 현금으로 지급한다. - 위탁자가 추가로 매입하는 자산이 있는 경우, 매입한 각각의 매입자산에 대하여 결산기 별 500만원으로 동일하게 지급한다. | 0 | |
| 자산보관회사 | 위탁보수 | (주)국민은행 | - 최초로 매입하는 자산의 매매대금 지급이 모두 완료되고, 해당 자산을 취득한 날로부터 보수를 지급하기로 한다. - 결산기 단위로 결산일 이후 14일 이내에 매 결산기마다 결산기별 1,150만원(부가가치세 별도)을 현금 지급한다. - 추가로 매입하는 자산이 있는 경우, 해당 결산기의 보수에 관하여 전 항의 보수에 그 추가 위탁자산 당 500만원(부가가치세 별도)을 가산하는 내용의 별도 변경계약을 체결하기로 한다. | 0 | |
| 시설관리회사 | 위탁보수 | | | | |
| 임대관리회사 | 위탁보수 | | | | |
| 재산관리회사 | 위탁보수 | | | | |
| 합 계 | | | | 0 | |

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

| 구분 | 제 1기 2분기 | 제 1기 1분기 | 제 -기 -분기 | 제 - 기 -분기 |
|---------|----------|----------|----------|-----------|
| 당해회사수익률 | -0.05 | 0.00 | | |

※ 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

※ 상환산식은 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

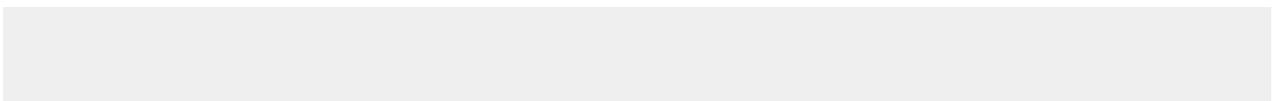
I. 재무상태표

당기 제 1 기 2 분기 기준일 2021.09.30 현재
 전기 제 - 기 기말 기준일 2020.09.30 현재

회사명: 주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 1 (당기 2 분기 | | 제 - (전기 기말 | |
|---------------|--------------|-------------|------------|---|
| | 금액 | | 금액 | |
| I. 자 산 | | | | |
| 1. 유동자산 | | 299,930,494 | | 0 |
| 1) 현금및현금성자산 | 299,912,734 | | | |
| 10) 부가세대금 | 10,000 | | | |
| 11) 선급법인세 | 7,760 | | | |
| 14) 재고자산 | 0 | | 0 | |
| 2. 비유동자산 | | 0 | | 0 |
| 4) 유가증권 | 0 | | 0 | |
| 5) 유형자산 | 0 | | 0 | |
| 6) 투자부동산 | 0 | | 0 | |
| 7) 무형자산 | 0 | | 0 | |
| 자 산 총 계 | | 299,930,494 | | 0 |
| 1. 유동부채 | | 0 | | 0 |
| 2. 비유동부채 | | 0 | | 0 |
| 부 채 총 계 | | 0 | | 0 |
| 1. 자본금 | | 300,000,000 | | 0 |
| 1) 보통주자본금 | 300,000,000 | | | |
| 2. 자본잉여금 | | 0 | | 0 |
| 3. 자본조정 | | 0 | | 0 |
| 4. 기타포괄손익누계액 | | 0 | | 0 |
| 5. 이익잉여금(결손금) | | -69,506 | | |
| 자 본 총 계 | | 299,930,494 | | 0 |
| 부 채 및 자 본 총 계 | | 299,930,494 | | 0 |



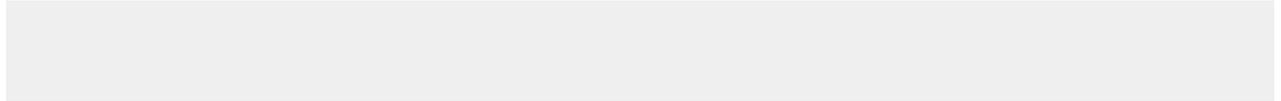
II. 손익계산서

당기 제 1 기 2 분기 시작일 2021.05.21 종료일 2021.09.30
 전기 제 - 기 2 분기 시작일 종료일

회사명: 주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 1 (당)기 | | 제 - (전)기 | |
|---------------------|----------|----------|----------|------|
| | 금액 | | 금액 | |
| | 최근 3개월 | 당기누적 | 최근 3개월 | 전기누적 |
| I. 영업수익 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. 영업비용 | 120,000 | 120,000 | 0 | 0 |
| 10) 기타지급수수료 | 120,000 | 120,000 | | |
| III. 영업이익 | -120,000 | -120,000 | 0 | 0 |
| IV. 영업외수익 | 50,494 | 50,494 | 0 | 0 |
| 1) 이자수익 | 50,494 | 50,494 | | |
| V. 영업외비용 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| VI. 법인세비용차감전순이익(손실) | -69,506 | -69,506 | 0 | 0 |
| VIII. 당기순이익(손실) | -69,506 | -69,506 | 0 | 0 |
| IX. 기타포괄이익(손실) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| X. 총포괄이익(손실) | -69,506 | -69,506 | 0 | 0 |



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 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

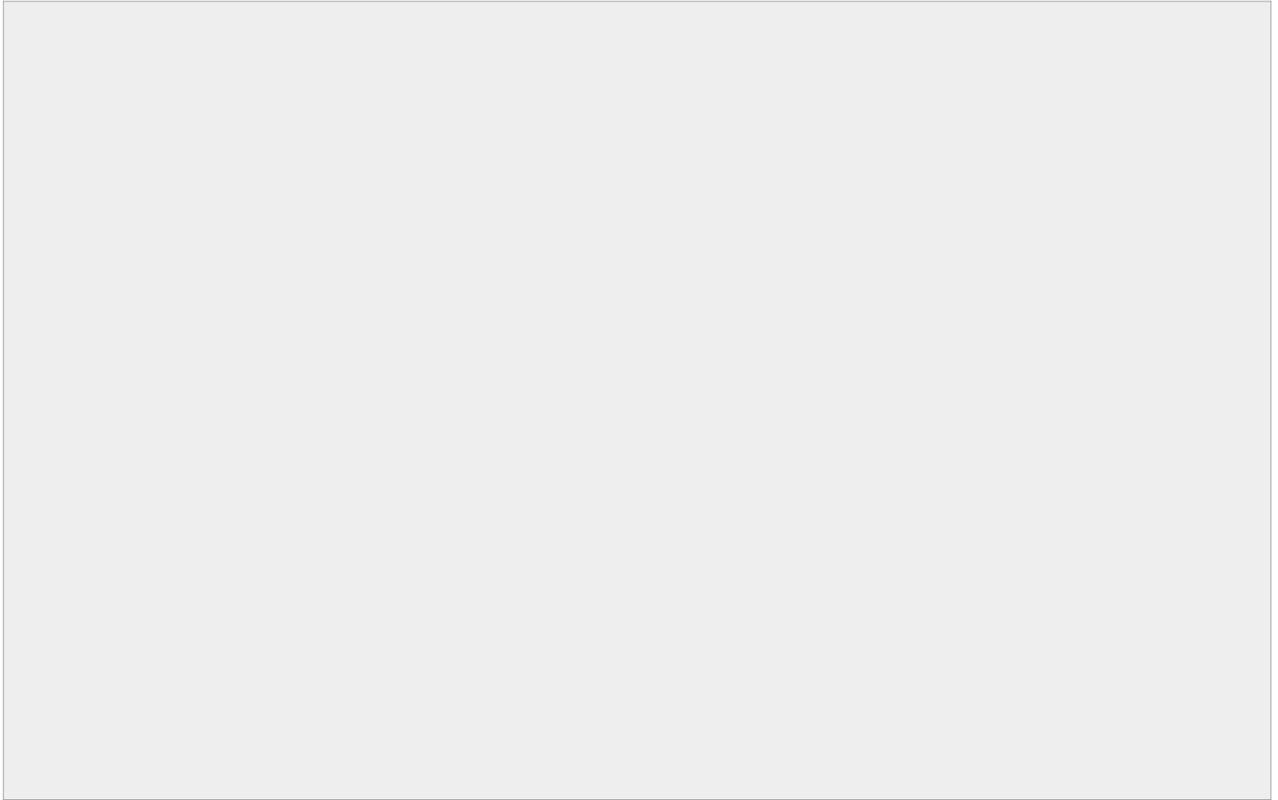
감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

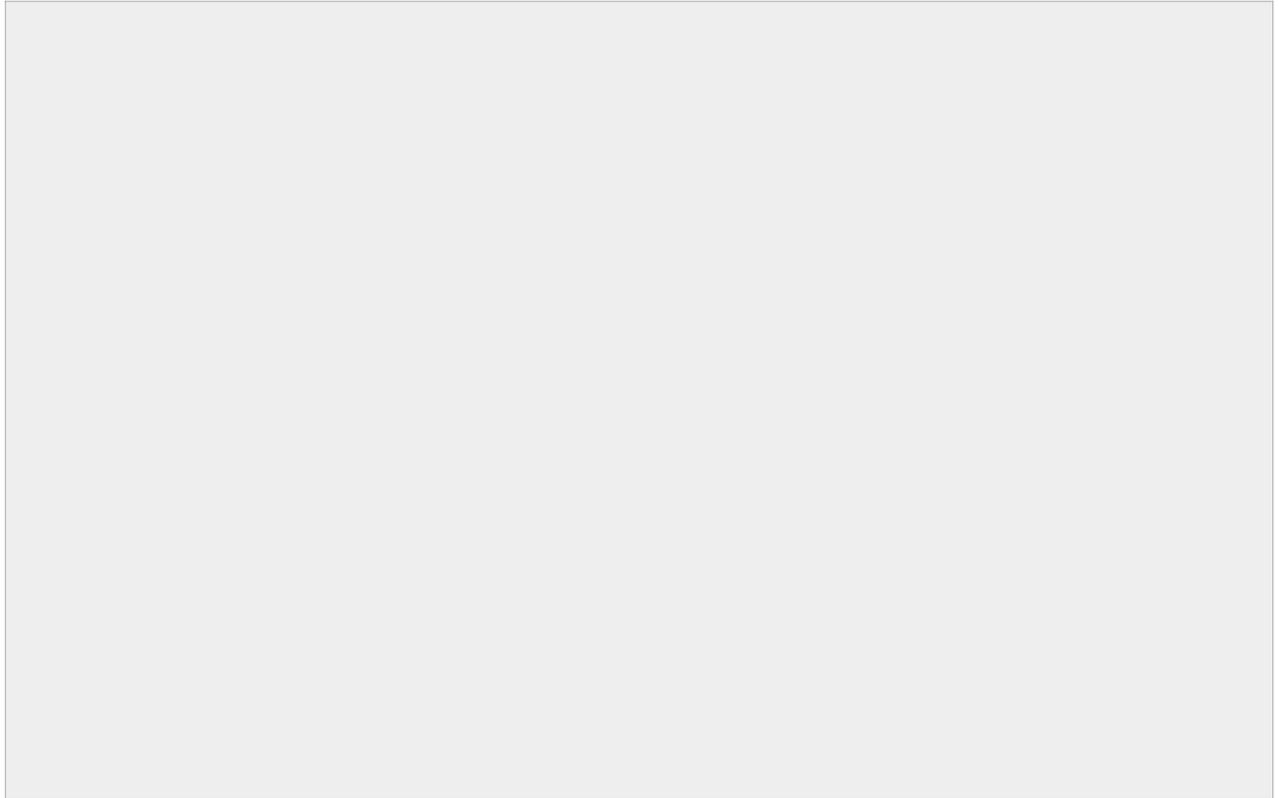
제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 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

1. 제재현황



VI. 재무제표에 대한 주석

1. 개요사항

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리자부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 05월 21일 설립되었으며, 2021년 09월 15일에 국토교통부의 본인가를 획득하고, 2021년 10월 22일 변경인가를 득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 개발, 개량 및 처분, 관리, 임대차 및 전대차 등의 방법으로 자산을 투자 및 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울시 종로구 종로33, 타워1, 12층(청진동, 그랑서울)이고 회사의 현재 납입 자본금은 300,000,000원입니다. 회사의 사업연도는 6개월(매년 3월 31일, 9월 30일에 종료) 단위입니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2022년 3월 31일까지 입니다.

2. 주요 투자대상 및 투자계획

- FedEx Indianapolis(미래에셋맵스미국17-1호 수익증권)

| 구 분 | 내 용 |
|------|--|
| 주소 | 미국 2157 Stacie' s Way Greenwood, Indiana |
| 준공년도 | 2020년10월 |
| 면적 | 대지면적 168,679평 / 임대면적 26,862평 |

- 글로벌 제1호 리츠의 지분증권 100%

| 구 분 | 소재지 | 용도 | 면적 | |
|----------------|--|------|-------------------------|------------------------|
| | | | 토지(대지권) | 건물 |
| FedEx Tampa | 1950 102nd Ave, St. Petersburg, Florida, USA | 물류창고 | 254,667.77 (77,037평) | 22,016.53 (6,660평) |
| Amazon Houston | 10550 Ella Blvd., Houston, Texas, USA | 물류창고 | 278,704.13 (84,308평) | 79,586.78 (24,075평) |

3. 주요 약정사항

당분기말 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

1) 자산관리위탁계약

회사는 미래에셋자산운용(주)과 자산의 관리, 처분 및 투자운용 업무에 대한 자산관리위탁계약을 체결하였으며, 주요 내용은 아래와 같습니다.

○ 매입보수

자산관리자의 대상자산(명확히 하기 위하여, 부동산, 증권, 부동산의 사용에 관한 권리 기타 자산을

총칭함) 매입업무에 대한 대가로서, 각 대상자산 별로 다음 각 호에 따라 계산한 수수료를 지급한다.

① 대상자산이 집합투자증권인 경우: 매입금액의 0.5%

② 그 외 자산인 경우: 매입금액의 1.0%

위탁자가 제1항에 따라 지급하여야 하는 매입수수료 산정 시 미래에셋 17-1호펀드의 수익증권 매입금액은 매입수수료 산정 대상에서 제외한다.

○ 운용보수:

① 대상자산이 집합투자증권인 경우: 위탁자의 해당 사업연도 말 현재 위탁자가 보유한 집합투자증권의 매입금액의 0.155%에서 해당 사업연도 기간동안 국내 피투자집합투자기구의 집합투자업자에게 지급되는 운용보수 중 위탁자의 해당 피집합투자기구에 대한 지분율을 곱한 금액을 차감한 금액

② 대상자산이 그 외 자산인 경우: 위탁자의 해당 사업연도 말 현재 위탁자가 보유한 대상자산(집합투자증권 제외)의 매입금액의 0.15%

③ 최초 결산기에 대하여 산정한 운용수수료의 50%만을 지급하기로 한다.

2) 자산보관위탁계약

회사는 (주)국민은행과 부동산의 보관, 증권 및 현금의 보관과 관리 업무에 대한 위탁 계약을 체결하였으며, 주요 내용은 아래와 같습니다.

- 최초로 매입하는 자산의 매매대금 지급이 모두 완료되고, 해당 자산을 취득한 날로부터 보수를 지급하기로 한다.

- 결산기 단위로 결산일 이후 14일 이내에 매 결산기마다 결산기별 1,150만원(부가가치세 별도)을 현금 지급한다.

- 추가로 매입하는 자산이 있는 경우, 해당 결산기의 보수에 관하여 전 항의 보수에 그 추가 위탁자산 당 500만원(부가가치세 별도)을 가산하는 내용의 별도 변경계약을 체결하기로 한다.

3) 일반사무수탁계약

회사는 신한아이타스(주)와 당사의 운영에 관한 사무 등에 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며, 주요 내용은 다음과 같습니다.

- 위탁자가 관련 법령에 따라 최초로 매입하는 자산의 매매계약 체결 및 위 매매계약에 따른 매매대금 지급이 모두 완료되고, 해당 자산을 취득한 날로부터 계약 만료일까지 수수료를 지급하기로 한다.

- 수수료는 결산기별 3,750만원(부가가치세 별도)으로 정하며 해당 결산기 말일 청구일로부터 14일 이내 현금으로 지급한다.

- 위탁자가 추가로 매입하는 자산이 있는 경우, 매입한 각각의 매입자산에 대하여 결산기 별 500만원으로 동일하게 지급한다.