

투 자 보 고 서

2021.10.01 부터 2021.12.31 까지

(제 1 기 3분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.02.14

회 사 명 :	주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	신현준 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 종로33, 타워1,12층(청진동, 그랑서울)			
	(전화번호)	02-3774-2209		
	(홈페이지)			
작성책임자 :	(회사)	미래에셋자산운용(주)	(직책)	매니저
	(전화번호)	02-6355-8908	성명	허동현 (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) 2021.12.31 (단위: 원)
총자산	142,332,041,595
자본금	29,060,000,000
부채	111,296,656
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 및 회사설립(자본금 3억원)
- 2021.06.15 : 일반사무위탁계약 체결 (신한아이타스㈜)
- 2021.06.15 : 자산보관위탁계약 체결 (㈜국민은행)
- 2021.06.15 : 자산관리위탁계약 체결 (미래에셋자산운용㈜)
- 2021.09.15 : 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 승인
- 2021.10.07 : 일반사무위탁 변경계약 체결 (신한아이타스㈜)
- 2021.10.07 : 자산관리위탁 변경계약 체결 (미래에셋자산운용㈜)
- 2021.10.09 : 유상증자(보통주식 14,040,000주, 증자 후 자본금 143.4억원)
- 2021.10.13 : 자리츠(글로벌제1호리츠) 발행주식 매입 (5,843,716주)
- 2021.10.14 : Amazon Houston 현지자산 매입
(현지법인: MAPS 10550 Ella Blvd Houston LP)
- 2021.10.22 : 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 변경인가 승인
- 2021.10.28 : FedEx Tampa 현지자산 매입
(현지법인: MAPS ST Petersburg One LLC)
- 2021.11.03 : 유상감자(보통주식 300,000주, 감자 후 자본금 140.4억원)
- 2021.11.27 : 유상증자(일반공모)
(보통주식 15,020,000주, 증자 후 자본금 290.6억원)
- 2021.11.29 : 맵스미국17-1호 수익증권 매입(FedEx Indianapolis)
- 2021.12.03 : 유가증권 시장 상장

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

※ 주요경력은 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

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2021.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	29,060,000	5,000	1,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

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

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2021.05. 21	설립자본	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2021.10. 09	증자	보통주	14,040,000	5,000	1,000	14,040,000,000	14,340,000,000	4680.00%
2021.11. 03	감자	보통주	-300,000	1,000	1,000	-300,000,000	14,040,000,000	-2.09%
2021.11. 29	증자	보통주	15,020,000	5,000	1,000	15,020,000,000	29,060,000,000	106.98%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
케이비 증권주 식회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	0	2,760,000	0	2,760,000	유상증자
								(9.50%)		(9.50%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

※ 주주명부 폐쇄가 불가하여 2021년 10월 09일 기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 증권신고서 등을 바탕으로 작성하였으며, 실제 주식 소유 현황과 차이가 발생할 수 있습니다.

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.12.31 현재 】

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

※ 주주명부 폐쇄가 불가하여 2021년 10월 09일 기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 증권신고서 등을 바탕으로 작성하였으며, 실제 주식 소유 현황과 차이가 발생할 수 있습니다.

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.12.31 현재】

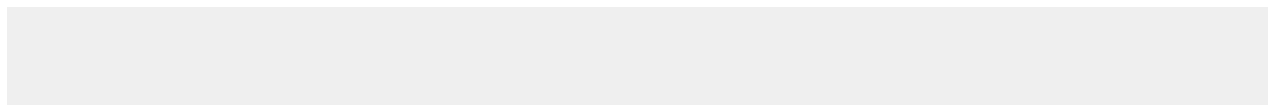
구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	10.00%	2,760,000	9.50%	
주요주주	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -개인	9	90.00%	11,280,000	38.82%	
소액주주 -법인	0	0.00%	15,020,000	51.69%	
합계	10	100.00%	29,060,000	100.00%	

※ 주주명부 폐쇄가 불가하여 2021년 10월 09일 기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 증권신고서 등을 바탕으로 작성하였으며, 실제 주식 소유 현황과 차이가 발생할 수 있습니다.

4) 주가변동사항

월별	21년 12월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)	5,780(12/16)			
최저가(일자)	5,230(12/03)			
월간 거래량	14,643,482			
일평균 거래량	732,174			

※ 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 2기	제 3기	제 4기
당기순이익	-1,130,282,310			
상법상 배당가능이익	0			
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-
배당금	0	0	0	0
주당배당금	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

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산총액	비율	
부동산	300	99.99	1,052	0.74	0.74
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권			141,280	99.26	99.26
현금					
기타 자산	0	0.01	0		
총계	300	100.00	142,332	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

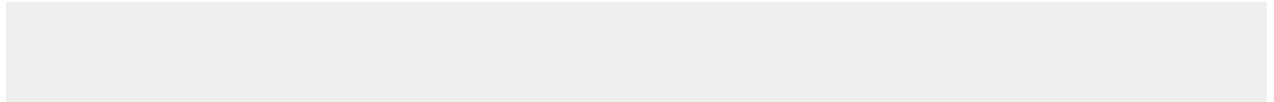


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

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

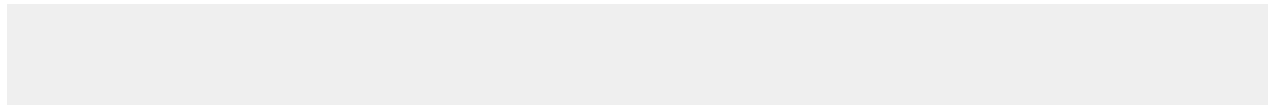
부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 유가증권	미래에셋맵스미국 전문투자형사모부 동산투자신탁17- 1호	21,280,995,4 04	21,280,995,40 4	14.95%
	미래에셋글로벌제 1호위탁관리부동 산투자회사	119,998,895, 220	119,998,895,2 20	84.31%



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

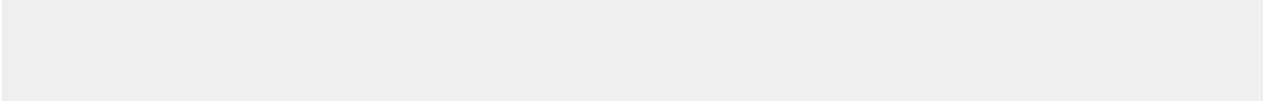
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동금리	300	1,052	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	선급법인세	0	0	
	미수수익	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)
- 2021-11-29 미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1 수익증권 3,600백만좌 중 1,750백만좌

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	국민은행	변동금리	300	1,052

--

4. 기타 자산 변경내역

미수수익: 전분기 0원 → 당분기 108,620원
선급법인세: 전분기 7,760원 → 당분기 254,250원

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	1,709,272	100.00%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		0		
총 수 익		1,709,272	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)

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

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

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



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

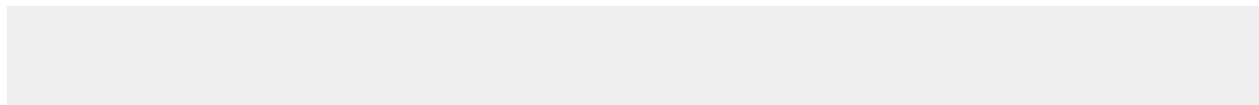
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
정기예금	국민은행	변동금리	50,494	1,709,272	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

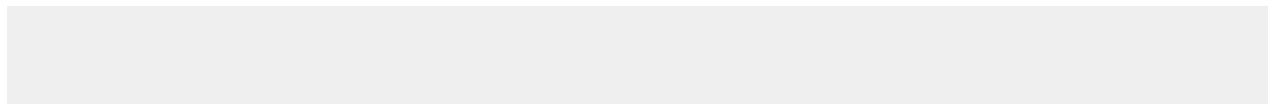


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	0		
	기타비용	0		
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용	772,988,446	68.28%	
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		359,053,630	31.72%	이자비용 : 341,917,808 원 외환차손 : 469,155원 사무관리보수 : 16,666,667원
총비용		1,132,042,076	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

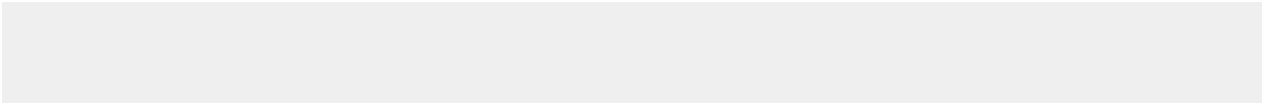


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	(주)미래에셋글로벌 위탁관리부동산투 자회사	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	1,650,000	1,650,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	89,353,878	89,353,878			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	5,111,111	5,111,111			
일반사무 위탁수수료	16,666,667				16,666,667
기타지급수수료	626,742,087	626,742,087			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	49,981,370	49,981,370			
광고선전비	150,000	150,000			
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용	341,917,808	341,917,808			
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.	2,789,157,500
	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.	89,353,878
	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 정구일로부터 14일 이내 현금으로 지급한다. - 위탁자가 추가로 매입하는 자산이 있는 경우, 매입한 각각의 매입자산에 대하여 결산기 별 500만원으로 동일하게 지급한다.	16,666,667
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.	5,111,111
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				2,900,289,156

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 1기 3분기	제 1기 2분기	제 1기 1분기	제 - 기 - 분기
당해회사수익률	-2.09	-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

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

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

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



2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 1 기 3 분기 기준일 2021.12.31 현재
전기 제 - 기 기말 기준일 현재

회사명: 주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당)기 3 분기		제 - (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		22,333,146,375		0
1) 현금및현금성자산	1,051,788,101			
5) 미수수익	108,620			
11) 선급법인세	254,250			
14) 재고자산	0		0	
18) 기타유동자산	21,280,995,404			
2. 비유동자산		119,998,895,220		0
4) 유가증권	119,998,895,220		0	
종속기업투자	119,998,895,220			
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		142,332,041,595		0
1. 유동부채		111,296,656		0
6) 미지급금	111,296,656			
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		111,296,656		0
1. 자본금		29,060,000,000		0
1) 보통주자본금	29,060,000,000			
2. 자본잉여금		114,295,120,400		0
1) 주식발행초과금	114,295,120,400			
3. 자본조정		-4,093,151		0
2) 기타	-4,093,151			
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-1,130,282,310		
자 본 총 계		142,220,744,939		0
부 채 및 자 본 총 계		142,332,041,595		0

II. 손익계산서

당기 제 1 기 3 분기 시작일 2021.05.21 종료일 2021.12.31
 전기 제 - 기 3 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	789,535,113	789,655,113	0	0
2) 급여	1,650,000	1,650,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	89,353,878	89,353,878		
8) 자산보관수수료	5,111,111	5,111,111		
9) 일반사무위탁수수료	16,666,667	16,666,667		
10) 기타지급수수료	626,622,087	626,742,087		
14) 세금과공과	49,981,370	49,981,370		
15) 광고선전비	150,000	150,000		
III. 영업이익	-789,535,113	-789,655,113	0	0
IV. 영업외수익	1,709,272	1,759,766	0	0
1) 이자수익	1,709,272	1,759,766		
V. 영업외비용	342,386,963	342,386,963	0	0
1) 이자비용	341,917,808	341,917,808		
7) 외환차손	469,155	469,155		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-1,130,212,804	-1,130,282,310	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	-1,130,212,804	-1,130,282,310	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-1,130,212,804	-1,130,282,310	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

1. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 21. 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



주식

제1(당)3분기: 2021년 12월 31일 현재

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사로서 2021년 5월 21일에 설립되었으며, 2021년 9월 15일 대한민국 국토교통부의 본인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울특별시 종로구 종로 33, 타워1, 12층(청진동, 그랑서울)이며, 회사는 2021년 12월 3일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

2021년 12월 31일 현재, 회사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식수(주)	주식의 종류	지분율(%)
케이비증권주 (코람코공모상장예정리츠전문사모23호의신탁업자)	1,000,000	보통주식	3.44
케이비증권주 (코람코상장리츠전문투자형사모부동산투자신탁제24호의신탁업자지위)	400,000	보통주식	1.38
미래에셋증권주	1,700,000	보통주식	5.85
삼성증권주 (코람코공모상장예정리츠전문사모19호의신탁업자)	1,400,000	보통주식	4.82
엔에이치투자증권주 (파인밸류PreIPO8호전문투자형사모증권투자신탁의신탁업자지위)	800,000	보통주식	2.75
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산공모일회투자회사	980,000	보통주식	3.37
신한금융투자주	1,000,000	보통주식	3.44
엔에이치투자증권주	2,000,000	보통주식	6.88
하나캐피탈주	2,000,000	보통주식	6.88
케이비증권주	2,760,000	보통주식	9.51
기타주주(공모)	15,020,000	보통주식	51.68
합 계	29,060,000		100.00

회사의 통상적인 사업연도는 매년 6개월(매년 4월 1일과 10월 1일에 개시하고, 9월 30일과 3월 31일에 종료)입니다. 다만, 최초사업연도는 설립등기일부터 2021년 3월 31일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

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

2.1 재무제표 작성 기준

회사의 재무제표는 한국채택국제회계기준(이하 기업회계기준)에 따라 작성되었으며, 기업회계기준서 제 1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표입니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서와 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

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 주식3에서 설명하고 있습니다.

2.2 회계정책과 공시의 변경

(1) 회사가 채택한 제·개정 기준서

2021년 5월 21일로 개시하는 회계기간부터 다음의 개정 기준서를 신규로 적용하였습니다.

- 기업회계기준서 제1116호 리스(개정)

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

는 방식과 일관되게 회계처리합니다. 한편 리스제공자에게는 동 개정사항에 따른 실무적 간편법이 제공되지 않습니다.

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

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

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

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

(2) 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

재무제표 발행승인일 현재 제정·공표되었으나, 아직 시행일이 도래하지 아니하였으며 회사가 조기 적용하지 아니한 한국채택국제회계기준의 내역은 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 유동부채와 비유동부채의 분류(개정)

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

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

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

- 기업회계기준서 제1103호 '개념체계'에 대한 참조(개정)

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

동 개정사항은 취득자는 사업결합에서 우발자산을 인식하지 않는다는 명시적인 문구를 추가합니다.

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

- 기업회계기준서 제1016호 '유형자산'(개정)

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

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

생산된 재화가 기업의 통상적인 활동의 산출물이 아니어서 당기손익에 포함한 매각금액과 원가를 포괄손익계산서에 별도로 표시하지 않는다면 그러한 매각금액과 원가의 크기, 그리고 매각금액과 원가가 포함되어 있는 포괄손익계산서의 계정을 공시하여야 합니다.

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

- 기업회계기준서 제1037호 손실부담계약-계약이행원가(개정)

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

동 개정사항은 이 개정사항을 최초로 적용하는 회계연도의 개시일에 모든 의무의 이행이 완료되지 않는 계약에 적용합니다. 비교재무제표는 재작성 하지 않고, 그 대

신 개정 내용을 최초로 적용함에 따른 누적효과를 최초적용일의 기초이익잉여금 또는 적절한 경우 다른 자본요소로 인식합니다.

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

- 한국채택국제회계기준 2018-2020 연차개선

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

① 기업회계기준서 제 1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택'

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

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

② 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'

동 개정사항은 금융부채의 제거 여부를 평가하기 위해 '10%' 테스트를 적용할 때, 기업(차입자)과 대여자 간에 수취하거나 지급하는 수수료만을 포함하며, 여기에는 기업이나 대여자가 다른 당사자를 대신하여 지급하거나 수취하는 수수료를 포함한다는 점을 명확히 하고 있습니다. 동 개정사항은 최초 적용일 이후 발생한 변경 및 교환에

대하여 전진적으로 적용됩니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 시행되며 조기적용이 허용됩니다.

③ 기업회계기준서 제1116호 '리스'

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

④ 기업회계기준서 제1041호 '농림어업'

동 개정사항은 생물자산의 공정가치를 측정할 때 세금 관련 현금흐름을 제외하는 요구사항을 삭제하였습니다. 이는 기업회계기준서 제1041호의 공정가치 측정과 내부적으로 일관된 현금흐름과 할인율을 사용하도록 하는 기업회계기준서 제1113호의 요구사항을 일치시키며, 기업은 가장 적절한 공정가치 측정을 위해 세전 또는 세후 현금흐름 및 할인율을 사용할지 선택할 수 있습니다.

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

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

(3) 현금및현금성자산

현금및현금성자산은 보유중인 현금, 은행예금, 기타 취득일 현재 만기일이 3개월 이내에 도래하는 매우 유동적인 단기 투자자산을 포함하고 있습니다.

(4) 기능통화와 표시통화

회사는 영업활동이 이루어지는 주된 경제 환경에서의 통화("기능통화")를 적용하여 측정하고 있습니다. 회사의 기능통화는 대한민국 원화이며, 재무제표는 대한민국 원

화로 표시되어 있습니다.

(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 특성에 근거하여 분류합니다.

공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 채무상품에 대한 투자는 해당 자산을 보유하는 사업모형에 따라 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 회사는 금융자산을 관리하는 사업모형을 변경하는 경우에만 채무상품을 재분류합니다.

단기매매항목이 아닌 지분상품에 대한 투자는 최초 인식시점에 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 지정되지 않은 지분상품에 대한 투자의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다.

2) 측정

회사는 최초 인식시점에 금융자산을 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득이나 해당 금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가산합니다. 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 거래원가는 당기손익으로 비용처리합니다.

내재파생상품을 포함하는 복합계약은 계약상 현금흐름이 원금과 이자로만 구성되어 있는지를 결정할 때 해당 복합계약 전체를 고려합니다.

① 채무상품

금융자산의 후속적인 측정은 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 그 금융자산을 관리하는 사업모형에 근거합니다. 회사는 채무상품을 다음의 세 범주로 분류합니다.

(가) 상각후원가

계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 자산은 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가로 측정하는 금융자산으로서 위험회피관계의 적용 대상이 아닌 금융자산의 손익은 해당 금융자산을 제거하거나 손상할 때 당기손익으로 인식합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다.

(나) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융자산은 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 손상차손(환입)과 이자수익 및 외환손익을 제외하고는, 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 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-공정가치측정 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 '기타

수익 또는 기타비용'으로 표시합니다.

② 지분상품

회사는 모든 지분상품에 대한 투자를 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 선택한 지분상품에 대해 기타포괄손익으로 인식한 금액은 해당 지분상품을 제거할 때에도 당기손익으로 재분류하지 않습니다. 이러한 지분상품에 대한 배당수익은 회사가 배당을 받을 권리가 확정된 때 '금융수익'으로 당기손익으로 인식합니다.

당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 공정가치 변동은 손익계산서에 '기타수익 또는 기타비용'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 계약자산에 대해 회사는 채권의 최초 인식시점부터 전체기간 기대신용손실을 인식하는 간편법을 적용합니다.

4) 제거

회사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 회사가 보유하는 경우에는이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 재무상태표에 "차입금"으로 분류합니다.

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 집행가능

한 상계권리는 미래사건에 좌우되지 않으며, 정상적인 사업과정의 경우와 채무불이행의 경우 및 지급불능이나 파산의 경우에도 집행가능한 것을 의미합니다.

6) 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.

(6) 금융부채

1) 분류 및 측정

당기손익인식금융부채는 단기매매목적의 금융상품입니다. 주로 단기간 내에 재매입할 목적으로 부담하는 금융부채는 단기매매금융부채로 분류됩니다. 또한, 위험회피회계의 대상이 아닌 파생상품이나 내재파생상품을 포함한 금융상품으로부터 분리된 파생상품도 단기매매금융부채로 분류됩니다.

당기손익인식금융부채, 금융보증계약, 금융자산의 양도가 제거조건을 충족하지 못하는 경우에 발생하는 금융부채를 제외한 모든 비파생금융부채는 상각후원가로 측정하는 금융부채로 분류되고 있으며, 재무상태표 상 "기타지급채무", "단기차입금" 등으로 표시됩니다.

2) 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에 재무상태표에서 제거됩니다.

(7) 금융보증계약

회사가 제공한 금융보증계약은 최초 인식 후에 후속적으로 다음 중 큰 금액으로 측정

합니다.

- 1) 기업회계기준서 제1109호 에 따라 산정한 손실충당금
- 2) 최초 인식금액에서 기업회계기준서 제1115호에 따라 인식한 이익누계액을 차감한 금액

(8) 종속기업투자

회사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호에 따른 별도재무제표로서 종속기업의 투자자가 투자자산을 피투자자의 보고된 성과와 순자산에 근거하지 않고 직접적인 지분투자에 근거한 회계처리로 표시한 재무제표입니다.

당사는 종속기업에 대한 투자자산에 대해서 기업회계기준서 제1027호에 따른 원가법을 선택하여 회계처리하고 있습니다. 한편 종속기업으로부터 수취하는 배당금은 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(9) 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다.

법인세비용은 보고기간말 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 회사는 세무당국에 납부할 것으로 예상되는 금액에 기초하여 당기법인세비용을 인식합니다.

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 이연법인세자산

과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다.

이연법인세자산은 차감할 일시적 차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

다만, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 이 경우 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

(10) 수익인식

회사는 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사로서 투자주식으로 부터 발생하는 배당금 수익을 받을 권리와 금액이 확정되는 시점에서 인식하고 있습니다. 따라서, 기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

(11) 영업부문

영업부문별 정보는 최고영업의사결정자에게 내부적으로 보고되는 방식에 기초하여 공시됩니다(주석24 참조). 최고영업의사결정자는 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있으며, 회사는 전략적 의사결정을 수행하는 이사회를 최고 의사결정자로 보고 있습니다.

(12) 리스

회사는 리스제공자로서 각 리스를 운용리스 또는 금융리스로 분류합니다. 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 리스는 금융리스로 분류하며 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지 않는 리스는 운용리스로 분류합니다.

회사가 중간리스제공자인 경우 회사는 상위리스와 전대리스를 두 개의 별도계약으로 회계처리하고 있습니다. 회사는 기초자산이 아닌 상위리스에서 생기는 사용권자산에 따라 전대리스를 금융리스 또는 운용리스로 분류합니다.

회사는 정액 기준이나 다른 체계적인 기준으로 운용리스의 리스료를 수익으로 인식합니다. 다른 체계적인 기준이 기초자산의 사용으로 생기는 효익이 감소되는 형태를 더 잘 나타낸다면 회사는 그 기준을 적용합니다.

회사는 운용리스 체결과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

회사는 리스개시일에 금융리스에 따라 보유하는 자산을 재무상태표에 인식하고 그 자산을 리스순투자와 동일한 금액의 수취채권으로 표시하며 후속적으로 리스순투자 금액에 일정한 기간수익률을 반영하는 방식으로 리스기간에 걸쳐 금융수익을 인식합니다.

하나의 리스요소와 하나 이상의 추가 리스요소나 비리스요소를 포함하는 계약에서 리스제공자는 기업회계기준서 제1115호를 적용하여 계약대가를 배분합니다.

(13) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 중요한 판단과 추정불확실성의 주요 원천

회사는 미래에 대해 추정 및 가정을 하고 있습니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어집니다. 이러한 회계추정은 실제 결과와 다를 수도 있습니다. 다음 회계 연도에 자산 및 부채 장부금액의 조정에 영향을 미칠 수 있는 유의적 위험에 대한 추정 및 가정은 다음과 같습니다.

(1) 법인세

회사의 과세소득에 대한 법인세는 세법 및 과세당국의 결정을 적용하여 산정되므로 최종 세효과를 산정하는 데에는 불확실성이 존재합니다(주석13 참조).

4. 재무위험관리

(1) 재무위험관리요소

회사는 여러 활동으로 인하여 시장위험(외환위험, 가격위험, 현금흐름 및 공정가치 이자율위험), 신용위험 및 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출될 수 있습니다. 회사의 전반적인 위험관리는 회사의 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를 최소화하는데 중점을 두고 있습니다.

위험관리는 이사회에서 승인한 위험관리 정책에 따라 자산관리회사에서 수행되고 있으며, 금융위험을 식별, 평가 및 회피하고 있습니다.

1) 시장위험

회사의 경우 이자부 자산 및 부채가 중요하지 않기 때문에 회사의 수익 및 영업현금 흐름은 시장이자율로부터 실질적으로 독립적입니다. 따라서 현재 회사는 시장위험(외환위험, 가격위험, 현금흐름 및 공정가치 이자율위험)에 노출되어 있지 않습니다.

2) 신용위험

신용위험은 거래상대방이 의무를 이행하지 않아 재무손실이 발생할 위험입니다. 회사는 영업활동과 재무활동에서 신용위험에 노출되어 있습니다. 회사는 매출채권 및 기타채권에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실에는 미래전망정보가 포함됩니다.

① 매출채권

회사는 매출채권에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 매출채권은 신용위험 특성과 연체일을 기준으로 구분하였습니다. 보고기간 종료일 현재 매출채권은 존재하지 않습니다. 이에 따라 손실충당금을 인식하고 있지 않습니다.

② 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 현금및현금성자산과 기타채권(금융상품에 대한 미수이자)입니다. 회사는 이러한 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산에 대한 손실충당금을 인식하고 있지 않습니다.

3) 유동성 위험

유동성위험관리는 충분한 현금 및 시장성 있는 유가증권의 유지, 적절하게 약정된 신용한도금액으로부터의 자금 여력 및 시장포지션을 결제할 수 있는 능력 등을 포함하고 있습니다. 활발한 영업활동을 통해 회사 신용한도 내에서 자금여력을 탄력적으로 유지하고 있습니다.

회사의 금융부채를 2021년 12월 31일 현재로부터 계약 만기일까지의 잔여기간에 따라 만기별로 구분한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	2021년 12월 31일 현재			
	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
미지급금	111,297	-	-	111,297

(2) 자본위험관리

회사의 자본관리 목적은 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조를 유지 또는 조정하기 위하여 회사는 주주에게 지급되는 배당을 조정하고, 주주에게 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

산업 내의 타사와 마찬가지로 회사는 자본조달비율에 기초하여 자본을 관리하고 있으며, 자본조달비율은 순차입금을 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다. 순차입금은 재무상태표상 차입금 총계에서 현금및현금성자산과 단기금융상품을 차감한 금액이며, 총자본은 재무상태표상 자본에 순차입금을 가산한 금액입니다.

2021년 12월 31일 현재, 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	2021년 12월 31일 현재
차입금	-
차감: 현금및현금성자산	1,051,788
순차입금	(1,051,788)
총 자본	142,220,745
자본조달비율	(*)

(*)부의 금액이므로 산정하지 않았습니다.

5. 금융상품 공정가치

(1) 금융상품 종류별 공정가치

(단위: 천원)

구 분	2021년 12월 31일 현재	
	장부금액	공정가치
금융자산:		
현금및현금성자산(*)	1,051,788	1,051,788
기타채권(*)	109	109
합 계	1,051,897	1,051,897
금융부채:		
미지급금(*)	111,297	111,297
합 계	111,297	111,297

(*) 금융상품의 장부금액이 공정가치와 유사하다고 판단하고 있습니다.

(2) 금융상품 공정가치 서열 체계

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)

2021년 12월 31일 현재, 회사의 금융상품은 현금및현금성자산으로 장부가액을 공정가치의 합리적인 근사치로 추정하였으므로 공정가치 서열 체계공시에서 제외하였습니다.

(3) 회사는 수준 간의 이동을 가져오는 사건이나 상황의 변동이 발생하는 시점에 수준간의 이동을 인식하고 있습니다.

6. 금융자산

(1) 금융상품 범주별 장부금액

1) 금융자산

(단위: 천원)

구 분	상각후원가로 측정하는 금융자산
	2021년 12월 31일 현재
현금및현금성자산	1,051,788
기타채권	109
합 계	1,051,897

2) 금융부채

(단위: 천원)

구 분	상각후원가로 측정하는 금융부채
	2021년 12월 31일 현재
미지급금	111,297

(2) 금융상품 범주별 순손익

(단위: 천원)

구 분	2021년 12월 31일 현재
상각후원가로 측정하는 금융자산	
이자수익	1,760
상각후원가로 측정하는 금융부채	
이자비용	(341,918)

7. 현금및 현금성자산

2021년 12월 31일 현재, 현금및 현금성자산은 전액 은행예금이며, 사용제한 예금잔액은 없습니다.

8. 기타유동자산

2021년 12월 31일 현재, 기타유동자산의 내역은 존재하지 않습니다.

9. 종속기업투자

(1) 2021년 12월 31일 현재, 종속기업의 세부내역은 다음과 같습니다.

종속기업명	주요영업활동	법인설립 및 영업소재지	기업이 소유한 지분율 및 의결권비율(%)	결산월
(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	부동산투자	한국	100.00	6, 12월

당기 중 회사는 (주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사를 취득하였습니다.

(2) 당기 중 종속기업 투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

기업명	기초	취득	처분	장부금액
(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	-	119,998,895	-	119,998,895

10. 관계기업투자

(1) 2021년 12월 31일 현재, 관계기업의 세부내역은 다음과 같습니다.

종속기업명	주요영업활동	법인설립 및 영업소재지	기업이 소유한 지분율 및 의결권비율(%)	결산월
미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)	부동산투자	한국	48.61	6, 12월

당기 중 회사는 미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)를 취득하였습니다.

(2) 당기 중 종속기업 투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

기업명	기초	취득	처분	장부금액
미래에셋애플미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)	-	21,280,995	-	21,280,995

11. 기타지급채무

2021년 12월 31일 현재, 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금액
미지급금	111,297

12. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 법인세 등은 발생하지 않을 수 있습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

13. 자본금

2021년 12월 31일 현재, 회사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수 및 1주의 금액은 다음과 같습니다.

구 분	보통주
발행할 주식의 총수	5,000,000,000 주
1주당 금액	1,000 원
발행한 주식수(★)	29,060,000 주
자본금	29,060,000 천원

(★) 회사는 당기 중 29,360,000주를 신규 발행하였고, 그중 300,000주를 유상감자하였습니다.

14. 기타불입자본

2021년 12월 31일 현재, 기타불입자본의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금액
주식발행초과금	114,295,120
감자차손	(4,093)
합 계	114,291,027

15. 이익잉여금(결손금)

(1) 2021년 12월 31일 현재, 이익잉여금(결손금)의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금액
미처분이익잉여금(결손금)	(1,130,282)

(2) 이익잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금액
기초	-
당기순이익(손실)	(1,130,282)
배당금지금액	-
기말	(1,130,282)

16. 주당이익(손실)

(1) 보통주 기본주당이익(손실)

(단위: 원, 주)

구 분	금액
당기순이익(손실)	(1,130,282,310)
보통주당기순이익(손실)	(1,130,282,310)
가중평균유통보통주식수	7,665,867
기본주당이익(손실)	(147)

(2) 희석주당이익(손실)

보고기간 종료일 현재 회사는 잠재적 보통주가 없습니다. 따라서, 회사의 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

(3) 가중평균유통주식수

(단위: 주)

구 분	기 간	당반기말		
		유통주식수	가중치	적수
설립자본금	2021.05.21~2021.12.31	300,000	225	67,500,000
유상증자	2021.10.09~2021.12.31	14,040,000	84	1,179,360,000
유상감자	2021.11.03~2021.12.31	(300,000)	59	(17,700,000)
유상증자	2021.11.29~2021.12.31	15,020,000	33	495,660,000
합 계		29,060,000		1,724,820,000
가중평균유통주식수(*1)				7,665,867

(*1) 가중평균유통주식수 1,724,820,000/225 = 7,665,867

17. 영업비용

당기 중 회사의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금액
임원보수	1,650
자산관리수수료	89,354
자산보관수수료	5,111
사무수탁수수료	16,667
지급수수료	626,742
광고선전비	150
세금과공과	49,981
합 계	789,655

18. 금융수익

당기 중 회사의 금융수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금액
이자수익	1,760

19. 금융비용

당기 중 회사의 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금 액
이자비용	142,466

20. 기타비용

당기 중 회사의 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금 액
외환차손	341,918

21. 특수관계자와의 거래

(1) 2021년 12월 31일 현재, 회사의 지배회사는 존재하지 않으며, 특수관계자 등의 현황은 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자의 명칭
종속기업	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사 MAPS Houston One LLC(*1) MAPS St. Petersburg one LLC(*1) MAPS 10550 Ella Blvd LLC(*2) MAPS 10550 Ella Blvd Houston LP(*3) MAPS 1950 102 Avenue One LLC(*4)
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)
기타의 특수관계자	주요 경영진

(*1) (주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사가 지분을 100% 보유하고 있습니다.

(*2) MAPS Houston One LLC가 지분을 100% 보유하고 있습니다.

(*3) MAPS Houston One LLC가 99.99%, MAPS 10550 Ella Blvd LLC가 0.01% 지분을 보유하고 있습니다.

(*4) MAPS St. Petersburg one LLC가 지분을 100% 보유하고 있습니다.

(2) 당기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 존재하지 않습니다.

(3) 2021년 12월 31일 현재, 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무의 내용은 존재하지 않습니다.

(4) 당기 중 특수관계자와의 자금 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목		금액
종속기업	(주)미래에셋글로벌별제1호위탁관리부동산투자회사	지분투자	종속기업취득	119,998,895
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)	지분투자	관계기업취득	21,280,995

(5) 당기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금액
주요 경영진 급여	1,650

22. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

회사는 미래에셋자산운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발, 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며 다음의 자산관리수수료를 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
매입수수료	1) 대상자산이 집합투자증권인 경우: 매입금액의 0.5% 2) 그외 자산의 경우: 1.0% (단, 미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁의 매입은 제외)
운용수수료	1) 대상자산이 집합투자증권인 경우 매입금액의 0.155%에서 위탁자의 해당 피집합투자기구에 대한 지분율을 곱한 금액을 차감한 금액 2) 그 외 자산인 경우 대상자산의 매입금액의 0.15% (단, 첫결산기는 50%만 지급)
매각기본수수료	대상자산이 집합투자증권인 경우: 처분가액의 0.5% 그외 자산의 경우: 1.0%
매각성과수수료	매각자산의 매각차익의 10%

(2) 일반사무수탁계약

회사는 신한아이타스(주)과 일반사무관리회사와 주식발행에 관한 사무, 상장관련 업무, 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며 다음의 일반사무수탁수수료를 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
일반사무수탁수수료	1) 매 결산기마다 3,750만원(VAT별도) 2) 추가 매입자산이 있는 경우 각각 결산기 별 500만원 추가

(3) 자산보관계약

회사는 (주)국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 다음의 자산보관수수료를 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
자산보관수수료	매 결산기마다 결산기별 1,150만원

(4) 자금보충약정

종속회사인 (주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사의 (주)우리은행과의 환위험 헷지 목적 장외파생상품 계약과 관련하여 회사는 (주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사와 다음의 자금보충약정을 체결하였습니다.

구 분	내 용
자금보충자	(주)미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사
자금보충 확약금액	1,447억
자금보충방식	종속회사 또는 스왑은행의 요청을 받은 날로부터 5영업일 이내에 자금부족액 중 투자비율 해당액을 추가로 투자

23. 현금흐름표

(1) 당기 중 회사의 영업으로부터 창출된 현금 흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금액
법인세비용차감전순이익	(1,130,282)
조 정:	340,158
이자비용	341,918
이자수익	(1,760)
영업활동으로 인한 자산부채의 변동:	(230,621)
부가세대급금의 증가	111,297
미지급금의 증가	(341,918)
영업으로부터 창출된 현금	(1,020,745)

(2) 보고기간 종료일 현재 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래의 내용은 존재하지 않습니다.

(3) 당기 중 회사의 재무활동에서 생기는 부채의 변동 내용은 존재하지 않습니다.

24. 영업부문

회사는 기업회계기준서 제1108호(영업부문)에 따른 보고부문이 단일 부문이므로 부문별 정보를 공시하지 않습니다. 회사의 최고경영의사결정자가 정기적으로 검토하는 보고자료는 재무제표와 일관된 방법으로 측정됩니다.