

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	5
4. 주식의 총수 등	5
5. 정관에 관한 사항	6
II. 사업의 내용	9
1. 사업의 개요	9
2. 주요 제품 및 서비스	14
3. 원재료 및 생산설비	19
4. 매출 및 수주상황	19
5. 위험관리 및 파생거래	19
6. 주요계약 및 연구개발활동	24
7. 기타 참고사항	24
III. 재무에 관한 사항	25
1. 요약재무정보	25
2. 연결재무제표	27
2-1. 연결 재무상태표	27
2-2. 연결 포괄손익계산서	28
2-3. 연결 자본변동표	29
2-4. 연결 현금흐름표	30
3. 연결재무제표 주식	31
4. 재무제표	73
4-1. 재무상태표	73
4-2. 포괄손익계산서	74
4-3. 자본변동표	74
4-4. 현금흐름표	76
5. 재무제표 주식	77
6. 배당에 관한 사항	102
7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항	103
7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적	103
7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적	105
8. 기타 재무에 관한 사항	105
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견	107
V. 회계감사인의 감사의견 등	109
1. 외부감사에 관한 사항	109
2. 내부통제에 관한 사항	110
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항	111
1. 이사회에 관한 사항	111
2. 감사제도에 관한 사항	113
3. 주주총회 등에 관한 사항	114
VII. 주주에 관한 사항	117
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항	120

1. 임원 및 직원 등의 현황.....	120
2. 임원의 보수 등	121
IX. 계열회사 등에 관한 사항.....	123
X. 대주주 등과의 거래내용.....	124
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항	126
1. 공시내용 진행 및 변경사항	126
2. 우발부채 등에 관한 사항	126
3. 제재 등과 관련된 사항	126
4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항	126
XII. 상세표.....	128
1. 연결대상 종속회사 현황(상세).....	128
2. 계열회사 현황(상세)	128
3. 타법인출자 현황(상세).....	128
【 전문가의 확인 】	128
1. 전문가의 확인.....	128
2. 전문가와의 이해관계	128

사 업 보 고 서

(제 5 기)

사업연도 2023년 10월 01일 부터
 2024년 03월 31일 까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2024년 06월 18일

제출대상법인 유형 :

주권상장법인

면제사유발생 :

해당사항 없음

회 사 명 :

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 :

신현준

본 점 소 재 지 :

서울특별시 종로구 종로33, 타워1, 12층
(청진동, 그랑서울)

(전 화) 02-6355-8908

(홈페이지) <https://www.globalreit.miraeasset.com>

작 성 책 임 자 :

(직 책) 본부장 (성 명) 박 준 태

(전 화) 02-6355-8908

【 대표이사 등의 확인 】

대표이사 등의 확인·서명

확 인 서

우리는 당사의 대표이사 및 신고업무 담당이사로서 이 공시서류의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인·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.

2024. 06. 14

주미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

대표이사 신 현 준 (서명)

신고업무담당이사 일반사무수탁회사 신한원드파트너스(주)

부장 최 석 범 (서명)

I. 회사의 개요

1. 회사의 개요

가. 회사의 법적상업적 명칭

당사의 명칭은 "(주)미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사"라고 표기합니다. 또한 영문으로는 'Miraeasset Global REIT Co., Ltd.' 라고 표기합니다.

나. 설립일자 및 존속기간

당사는 2021년 05월 21일 「부동산투자회사법」 제2조 제1호에 의거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사이며, 2021년 12월 03일자로 유가증권시장에 상장하였습니다

다. 본사의 주소, 전화번호, 홈페이지 주소

- 주소 : 서울특별시 종로구 종로33, Tower1, 12층(청진동, 그랑서울)
- 전화번호 : 02) 6355-8908
- 홈페이지 : <https://www.globalreit.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

1) 연결대상 종속회사 현황(요약)

(단위 : 사)

구분	연결대상회사수				주요 종속회사수
	기초	증가	감소	기말	
상장	-	-	-	-	-
비상장	6	1	-	7	1
합계	6	1	-	7	1

※상세 현황은 '상세표-1. 연결대상 종속회사 현황(상세)' 참조

2) 연결대상회사의 변동내용

구분	자회사	사유
신규 연결	-	-
	-	-
연결 제외	-	-
	-	-

사. 중소기업 등 해당 여부

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

아. 회사의 주권상장(또는 등록·지정)여부 및 특례상장에 관한 사항

주권상장 (또는 등록·지정)현황	주권상장 (또는 등록·지정)일자	특례상장 유형
유가증권시장 상장	2021년 12월 03일	해당사항 없음

2. 회사의 연혁

일자	내용
2021.05.21	발기인총회 및 회사설립(자본금 3억, 보통주식 300,000주)
2021.06.15	일반사무위탁계약 체결 (신한아이타스㈜) 자산보관위탁계약 체결 (㈜국민은행) 자산관리위탁계약 체결 (미래에셋자산운용㈜)
2021.09.15	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 승인
2021.10.07	일반사무위탁 변경계약 체결(신한아이타스㈜) 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
2022.05.18	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 변경인가 승인
2023.06.21	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 변경인가 승인

2023.11.24	유상증자(일반공모) (보통주식 10,545,940주, 증자 후 자본금 396.1억원)
------------	--

가. 회사의 본점소재지 및 그 변경

일자	본점소재지	비고
2021년 05월 21일	서울특별시 종로구 종로 33, 타워1, 12층 (청진동, 그랑서울)	회사 설립

나. 경영진 및 감사의 중요한 변동

변동일자	주총종류	선임		임기만료 또는 해임
		신규	재선임	
2021년 05월 21일	-	신현준 이수빈 이하경 이재호	-	-
2022년 05월 25일	정기주총	김재민	-	이수빈(사임)
2022년 12월 15일	정기주총	허광윤	-	이하경(사임)
2023년 12월 28일	정기주총	신현준 이재호	-	신현준(사임) 이재호(사임)

3. 자본금 변동사항

가. 자본금 변동추이

(단위 :)

종류	구분	제5기 (2024.03.31)	제4기 (2023.09.30)	제3기 (2023.03.31)
보통주	발행주식총수	39,605,940	29,060,000	29,060,000
	액면금액	1,000	1,000	1,000
	자본금	39,605,940,000	29,060,000,000	29,060,000,000

4. 주식의 총수 등

가. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2024년 03월 31일)

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류			비고
	보통주	우선주	합계	

I. 발행할 주식의 총수	5,000,000,000	-	5,000,000,000	-
II. 현재까지 발행한 주식의 총수	39,905,940	-	39,905,940	-
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)	39,605,940	-	39,605,940	-
V. 자기주식수	-	-	-	-
VI. 유통주식수 (IV-V)	39,605,940	-	39,605,940	-

나. 자기주식

- 해당사항 없음

5. 정관에 관한 사항

가. 정관 개요

1) 당사의 정관은 2022년 12월 15일자로 개정된 2차 개정 정관입니다.

정관 변경 이력

정관변경일	해당주총명	주요변경사항	변경이유
2022년 05월 25일	제1기 정기주주총회	제5조 (광고 방법) 변경 ① 회사의 광고는 회사의 인터넷 홈페이지 (https://www.globalreit.miraeasset.com)에 게재한다. ② 제1항에도 불구하고, 전산장애 또는 그 밖의 부득이한 사유로 회사의 인터넷 홈페이지에 광고 를 할 수 없는 때에는 전국을 보급지역으로 하고 서울특별시에서 발행되는 서울경제신문에 게재 하되, 2개 이상의 신문에 공고하여야 할 경우, 서울경제신문과 머니투데이신문에 공고하기로 한다 .	당사 홈페이지를 통한 효율적인 광고 방법 제고

<p>2022년 12월 15일</p>	<p>제2기 정기주주총회</p>	<p>제26조(주주총회의 결의사항)</p> <p>① 법령이나 이 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 결의한다.</p> <p>2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의한다.</p> <p>② 법령이나 이 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 결의한다.</p> <p>17. 기타 「상법」 및 부투법 등 관련 법령상 「상법」 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항(단, 부투법 시행령 제33조 제3항의 경우에는 본 호를 적용하지 않고 이 정관 제38조 제3호에 따라 이사회 결의만으로 진행한다.)</p> <p>제46조의2(전환사채의 발행)</p> <p>① 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 이사회의 결의로 주주 외의 자에게 전환사채를 발행할 수 있다.</p> <p>1. 사채의 액면총액이 금 [295,300,000,000]원을 초과하지 아니하는 범위 내에서 자본시장법 제165조의6 규정에 의한 일반공모 방식으로 전환사채를 발행하는 경우</p> <p>2. 사채의 액면총액이 금 [295,300,000,000]원을 초과하지 아니하는 범위 내에서 제42조에 따른 자산의 투자·운영에 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우로 그 상대방에게 전환사채를 발행하는 경우</p> <p>② 제1항의 전환사채에 있어서 이사회는 그 일부에 대하여만 전환권을 부여하는 조건으로도 이를 발행할 수 있다.</p> <p>③ 전환으로 인하여 발행하는 주식은 보통주식으로 하고, 전환가액은 주식의 액면금액 또는 그 이상의 가액으로 사채발행시 이사회가 정한다.</p> <p>④ 전환을 청구할 수 있는 기간은 당해 사채의 발행일 이후 [3]개월이 경과하는 날로부터 그 상환 기일의 직전일까지로 한다. 그러나 위 기간 내에서 이사회의 결의로써 청구기간을 조정할 수 있다.</p> <p>⑤ 전환으로 인하여 발행하는 주식에 대한 이익의 배당과 전환 전 전환사채에 대한 이자의 지급에 관하여는 제14조 규정을 준용한다.</p> <p>제46조의3(신주인수권부사채의 발행)</p> <p>① 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 이사회의 결의로 주주 외의 자에게 신주인수권부사채를 발행할 수 있다.</p> <p>1. 사채의 액면총액이 금 [295,300,000,000]원을 초과하지 아니하는 범위 내에서 자본시장법 제165조의6 규정에 의한 일반공모 방식으로 신주인수권부사채를 발행하는 경우</p> <p>2. 사채의 액면총액이 금 [295,300,000,000]원을 초과하지 아니하는 범위 내에서 제42조에 따른 자산의 투자·운영에 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우로 그 상대방에게 신주인수권부사채를 발행하는 경우</p> <p>② 신주인수를 청구할 수 있는 금액은 사채의 액면총액을 초과하지 않는 범위 내에서 이사회에서 정한다.</p> <p>③ 신주인수권의 행사로 인하여 발행하는 주식은 보통주식으로 하고, 그 발행가액은 주식의 액면금액 또는 그 이상의 가액으로 사채발행시 이사회가 정한다.</p> <p>④ 신주인수권을 행사할 수 있는 기간은 당해 사채의 발행일 이후 [3]개월이 경과하는 날로부터 그 상환 기일의 직전일까지로 한다. 그러나 위 기간 내에서 이사회의 결의로써 신주인수권의 행사기간을 조정할 수 있다. 그러나 위 기간 내에서 이사회의 결의로써 신주인수권의 행사기간을 조정할 수 있다.</p> <p>신주인수권의 행사로 인하여 발행하는 주식에 대한 이익의 배당에 관하여는 제14조 규정을 준용</p>	<p>운용의 효율성 및 다양한 방식의 자금조달이 가능하도록 주주총회의 결의사항 변경 및 전환사채, 신주인수권부사채를 추가하고자 함</p>
----------------------	-----------------------	--	--

		한다. ⑤ 신주인수권의 행사로 인하여 발행하는 주식에 대한 이익의 배당에 관하여는 제14조 규정을 준용한다.	
--	--	---	--

나. 사업목적 현황

구 분	사업목적	사업영위 여부
1	부동산업	영위

II. 사업의 내용

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

부동산투자회사법에 따라 설립된 부동산투자회사는 2024년 03월 31일 현재 기업구조조정 부동산투자회사 14개, 위탁관리부동산투자회사 355개, 자기관리부동산투자회사 4개 등 총 373개사가 영업하고 있습니다. 이 중 상장리츠는 23개, 총 자산규모 15.99조원 수준입니다.

부동산투자회사 현황

- 자료 출처 : 리츠정보시스템, 리츠통계현황(2024년 3월)

리츠수 및 자산총계

리츠유형별 리츠수 및 자산총계

[기준일 : 2024-03-31]

구분	리츠 수(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
CR리츠	14	2.39	2.52
위탁관리리츠	355	92.01	96.89
자기관리리츠	4	0.56	0.59
계	373	94.96	100.00
(상장리츠)	(23)	(15.99)	(16.83)

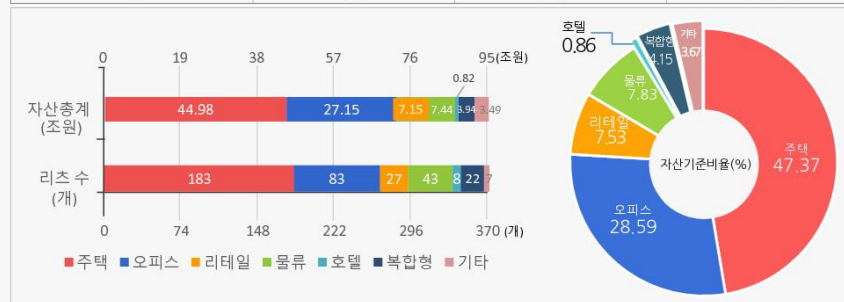
* 기준일 현재 '24년 부동산투자회사법상 공모한 리츠 : 2개
기준일 현재 부동산투자회사법상 공모 예정인 리츠 : 17개



운용부동산유형별 리츠수 및 자산총계

[기준일 : 2024-03-31]

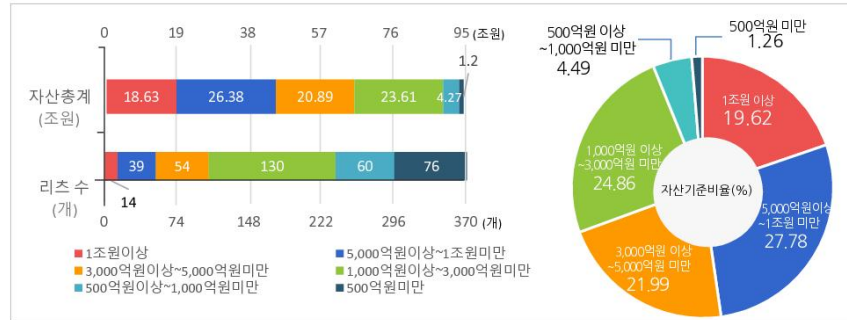
구분	리츠 수(개)	자산총계(조원)	자산기준비율(%)
주택	183	44.98	47.37
오피스	83	27.15	28.59
리테일	27	7.15	7.53
물류	43	7.44	7.83
호텔	8	0.82	0.86
복합형	22	3.94	4.15
기타	7	3.49	3.67
계	373	94.96	100.00



리츠 규모별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2024-03-31]

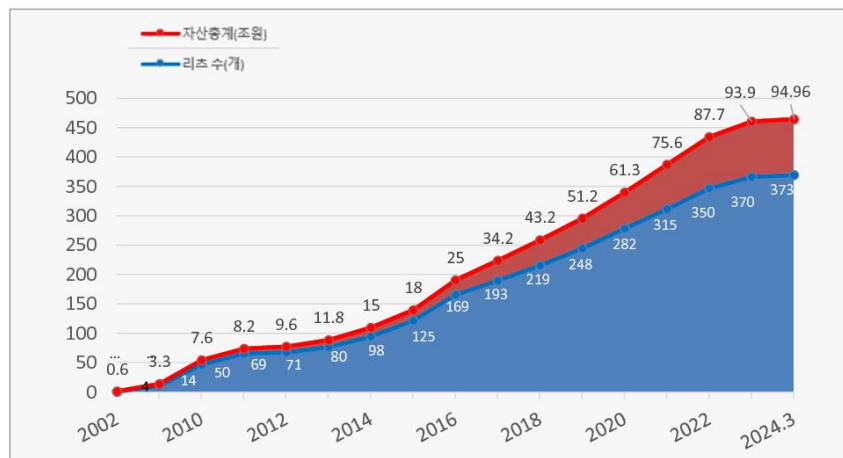
구분	리츠 수 (개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
1조원 이상	14	18.63	19.62
5,000억원 이상~1조원 미만	39	26.38	27.78
3,000억원 이상~5,000억원 미만	54	20.89	21.99
1,000억원 이상~3,000억원 미만	130	23.61	24.86
500억원 이상~1,000억원 미만	60	4.27	4.49
500억원 미만	76	1.20	1.26
계	373	94.96	100.00



리츠수 및 자산규모변동추이

[기준일 : 2024-03-31]

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 3월	373	94.96



자산관리회사별 운용리츠현황

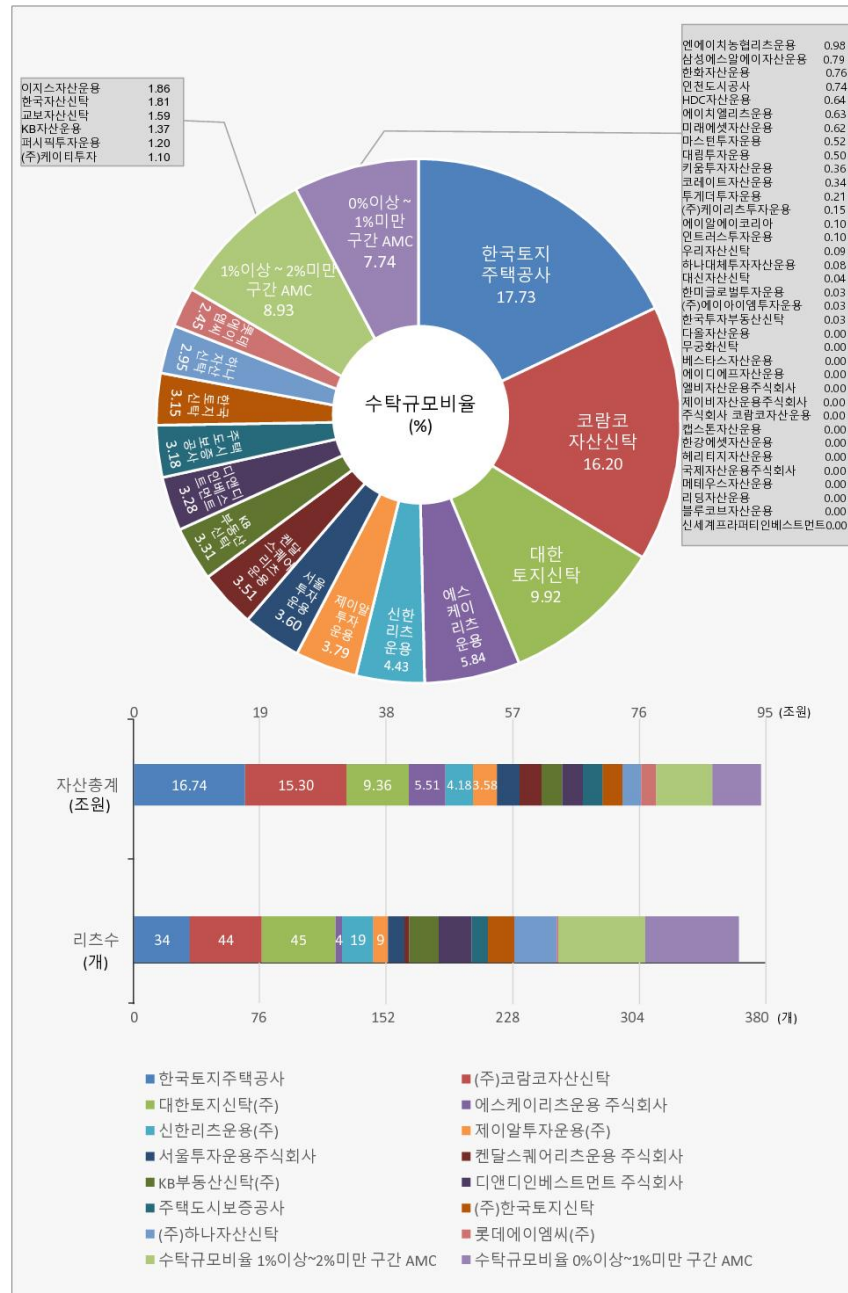
[기준일: 2024-03-31]

일련번호	자산관리회사	수탁규모(조원)	운용리츠 수(개)	수탁규모 비율(%)
1	한국토지주택공사	16.74	34	17.74
2	(주)코림코자산신탁	14.78	44	16.21
3	대한토지신탁(주)	9.36	45	9.92
4	에스케이리츠운용 주식회사	5.51	4	5.84
5	신한리츠운용(주)	3.94	19	4.43
6	재이알투자운용(주)	3.57	9	3.79
7	서울투자운용주식회사	3.40	10	3.6
8	켄달스퀘어리츠운용 주식회사	3.32	3	3.51
9	KB부동산신탁(주)	3.13	18	3.31
10	디앤디인베스트먼트 주식회사	3.13	20	3.28
11	주택도시보증공사	3.00	10	3.18
12	(주)한국토지신탁	2.98	16	3.15
13	(주)하나자산신탁	2.79	26	2.96
14	롯데에이엠비(주)	2.31	1	2.45
15	이지스자산운용주식회사	1.76	7	1.86
16	한국자산신탁(주)	1.71	15	1.81
17	교보자산신탁주식회사	1.51	9	1.59
18	KB자산운용 주식회사	1.28	4	1.37
19	퍼시픽투자운용(주)	1.03	11	1.2
20	(주)케이티투자운용	0.99	7	1.1
21	엔에이치농협리츠운용 주식회사	0.91	6	0.97
22	삼성에스알에이자산운용 주식회사	0.74	1	0.78
23	한화자산운용	0.71	1	0.76
24	연천도시공사	0.70	4	0.74
25	HDC자산운용(주)	0.60	3	0.64
26	에이치엘리츠운용 주식회사	0.59	3	0.63
27	미래에셋자산운용(주)	0.56	3	0.61
28	마스먼투자운용(주)	0.49	6	0.52
29	대림투자운용 주식회사	0.47	4	0.5
30	키움투자자산운용(주)	0.34	2	0.36
31	코레이트자산운용 주식회사	0.33	2	0.34
32	투게더투자운용 주식회사	0.20	3	0.21
33	(주)케이리츠투자운용	0.14	3	0.15
34	에이알에이코리아(주)	0.09	2	0.1
35	인트라스투자운용(주)	0.09	1	0.1
36	우리자산신탁	0.08	4	0.08
37	하나대체투자자산운용	0.07	3	0.07
38	대신자산신탁	0.04	3	0.04
39	한미글로벌투자운용(주)	0.03	1	0.03
40	(주)에이아이엠투자운용	0.03	1	0.03
41	한국투자부동산신탁	0.03	1	0.03
42	다올자산운용주식회사	0.00	0	0
43	우공화신탁	0.00	0	0
44	베스타스자산운용주식회사	0.00	0	0
45	에이디에프자산운용주식회사	0.00	0	0
46	엘비자산운용주식회사	0.00	0	0
47	제이비자산운용주식회사	0.00	0	0
48	주식회사 코림코자산운용	0.00	0	0
49	랩스톤자산운용주식회사	0.00	0	0
50	한강에셋자산운용주식회사	0.00	0	0
51	헤리티지자산운용주식회사	0.00	0	0
52	국제자산운용주식회사	0.00	0	0
53	메테우스자산운용주식회사	0.00	0	0
54	리딩자산운용주식회사	0.00	0	0
55	블루코브자산운용 주식회사	0.00	0	0
56	신세계프라퍼티인베스트먼트	0.00	0	0
합 계		94.41	369	100.00

* 운용리츠 중 자기관리리츠 4개사 제외

자산관리회사별 운용리츠현황

[기준일 : 2024-03-31]



2. 주요 제품 및 서비스

가. 회사 현황

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 2021년 05월 21일 설립되

어 2021년 09월 15일 부동산투자회사법에 따라 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 받은 부동산투자회사로서, 동법에 의거하여 그 자산을 투자·운영하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의투자·운영과 관련된 업무(이에 부수하는 업무를 포함함) 및 기타 부동산투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 할 수 없습니다. 회사의 본점 소재지는 서울특별시 종로구 종로33, 타워1, 12층(청진동, 그랑서울)입니다.

나. 투자자산 개요

당사의 투자대상 자리츠 및 투자대상 펀드가 보유하는 부동산의 내역은 다음과 같습니다.



※ 상기 구조도는 실제 투자구조를 이해가 쉽도록 도식화한 것으로 실제로는 현지 SPC 다수를 통해 현지 부동산을 보유하는 구조임.

자산	임대면적		임대율	임대 형태 주1)	준공	임대 만기	
	(Sq.ft)	(평)				기본	연장 옵션
FedEx Indianapolis (미국17-1호)	955,844	26,862	100%	Triple Net	2020년 10월	2035년 9월 (15년)	2065년 9월 (10년 * 3회)
FedEx Tampa (글로벌리츠1호)	236,967	6,660	100%	Triple Net	2017년 2월	2032년 01월 (15년)	2042년 2월 (5년 * 2회)
Amazon Houston (글로벌리츠1호)	856,605	24,073	100%	Triple Net	2017년 7월	2032년 7월 (15년)	2052년 7월 (5년 * 4회)
Academy Houston	1,500,596	42,172	100%	Triple Net	1973년 ~ 2011년	2032년 1월 (25년)	2067년 1월 (5년 * 7회)

주1) Triple Net: 부동산세, 관리비 및 보험료를 임차인이 부담하는 임대형태

다. 투자자산 상세

1) FedEx Indianapolis(미래에셋맵스미국17-1호 수익증권)

구분	내용		
주소	2157 Stacie's Way Greenwood, Indiana, US		
토지면적	약 557,616㎡ (168,679평)	층수	1층
연면적	약 88,801㎡ (26,862평)	준공연도	2020년
건폐율	13.9%	임차인 주1)	FedEx Ground
건물수	1동	임대형태	Triple Net
대상전경			
	Indianapolis		

주1) 본건 임차인 FedEx Ground Package System, Inc.의 모회사인 FedEx Corporation은 Global Top 3 물류 및 운송업체(육상, 해상, 항공)입니다.

* 임대료 상승율: 5년마다 5.00% 상승

2) FedEx Tampa(미래에셋글로벌제1호리츠)

구분	내용		
주소	1950 102nd Ave, St. Petersburg, Florida US		
토지면적	약 254,668㎡	층수	1층
연면적	약 22,017㎡	준공연도	2017년
건폐율	8.65%	임차인 주1)	FedEx Ground
건물수	1동	임대형태	Triple Net

대상전경



Tampa

주1) 본건 임차인 FedEx Ground Package System, Inc.의 모회사인 FedEx Corporation은 Global Top 3 물류 및 운송업체(육상, 해상, 항공)입니다.

* 임대료 상승율: 5년마다 2.00% 상승

3) Amazon Houston(미래에셋글로벌제1호리츠)

구분	내용		
주소	10550 Ella Blvd., Houston, Texas US		
토지면적	약 278,704㎡	층수	1층
연면적	약 79,587㎡	준공연도	2017년
건폐율	28.6%	임차인 주1)	Amazon
건물수	2동	임대형태	Triple Net

대상전경



Houston

주1) 본건 임차인(Amazon.com Services LLC)의 임대보증인 Amazon.com, Inc.은 세계 최대 전자상거래 및 클라우드 컴퓨팅 기업으로, 시가총액은 미국 상장기업 Top 5에 드는 1조 6천억 달러 규모로 신용등급 AA-(S&P) 보유하고 있습니다. 임차인 및 임대보증인은 전자상거래, 3PL, 클라우드 컴퓨팅 사업부문(AWS) 등 다양한 수익원을 보유하고 있으며, 사업 다각화 및 재정 안정성을 통해 높은 성장성 지속 전망입니다.

* 임대료 상승율: 연간 1.50%

4) Academy Houston(미래에셋글로벌빌제1호리츠)

구분	내용		
주소	1800N. Mason Road, Katy, Texas US		
토지면적	약 379,190㎡	층수	1층 ~ 4층
연면적	약 139,412㎡	준공연도	1973~2011년
건폐율	36.85%	임차인 주1)	Academy, Ltd.
건물수	1동	임대형태	Triple Net

대상전경



Academy Sports Houston

3. 원재료 및 생산설비

- 당사는 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 목적의 범인으로 원재료 및 생산설비는 해당사항이 없습니다.

4. 매출 및 수주상황

- 당사의 매출은 당사의 자회사 (주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사 및 수익증권(미래에셋맵스미국17-1호)로부터 수취하는 배당금수익으로 이외 발생하는 매출은 없습니다.

5. 위험관리 및 파생거래

(1) 재무위험관리요소

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

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

1) 시장위험

연결회사의 경우 주로 환율과 이자율의 변동으로 인한 금융위험에 노출되어 있습니다. 따라서 이자율과 외화위험을 관리하기 위해 다음을 포함한 다양한 파생상품계약을 체결하고 있습니다.

ㄱ) 이자율위험

연결회사는 변동금리 차입금에 대하여 이자율변동위험에 노출되어 있으며, 연결회사는 이러한 차입금의 이자율위험을 관리하기 위해 다음의 파생상품계약을 체결하고 있습니다.

- 변동금리 차입금에서 발생하는 이자율위험을 회피하기 위한 이자율스왑계약

이자율스왑계약의 자산과 부채는 재무상태표 상 파생상품으로 표시되어 있습니다. 다음 표는 당기말 현재 결제되지 않은 이자율스왑계약의 세부사항을 나타낸 것입니다.

(원화단위 : 천원)

계약처	만기일	평가금액
SC은행	1년초과	6,264,737

(주) 변동이자(LIBOR + 1.60%) 조건의 SC은행의 차입금(USD 56,700,000)에 대하여 고정이자율로 지급하는 이자율스왑계약임.

ㄴ) 환율위험

연결회사는 USD 통화에 대한 환율변동위험에 노출되어 있습니다. 외환위험은 미래 예상거래 및 인식된 자산·부채와 관련하여 발생하고 있습니다. 연결회사는 외환위험을 관리하기 위해 다음의 파생상품계약을 체결하고 있습니다.

- 종속기업에 대한 투자의 배당수익에서 발생하는 환위험을 회피하기 위한 통화선도계약

통화선도계약의 자산과 부채는 재무상태표 상 파생상품으로 표시되어 있습니다. 다음 표는 당기말 현재 결제되지 않은 통화선도계약의 세부사항을 나타낸 것입니다.

(원화단위 : 천원, 외화단위: USD)

계약처	만기일	매도선물환	평가금액
SC은행	1년 이내	USD 3,889,702	(546,018)
	1년 초과	USD 35,100,115	(4,068,048)
우리은행	1년 초과	USD 29,000,000	(3,322,853)
키움증권	1년 초과	USD 7,605,000	(77,990)
합 계		USD 75,594,818	(8,014,909)

보고기간말 현재 다른 모든 변수가 일정하고 각 외화에 대한 원화의 환율이 10% 변동시 연결회사의 법인세차감전손익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기		전기	
	10% 상승시	10% 하락시	10% 상승시	10% 하락시
USD	-	-	-	-

2) 신용위험

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

① 매출채권과 계약자산

연결회사는 매출채권과 계약자산에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 매출채권과 계약자산은 신용위험 특성과 연체일을 기준으로 구분하였습니다. 보고기간 종료일 현재 매출채권과 계약자산은 존재하지만, 해당 채권은 리스계약의 임대료 채권으로 기대신용손실이 없다고 판단하여 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 신용한도 금액으로부터의 자금 여력 및 시장포지션을 결제할 수 있는 능력 등을 포함하고 있습니다. 활발한 영업활동을 통해 회사 신용한도 내에서 자금여력을 탄력적으로 유지하고 있습니다.

연결회사의 금융부채를 보고기간 종료일로부터 계약 만기일까지의 잔여기간에 따라 만기별로 구분한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말			
	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
미지급금	3,367,511	-	-	3,367,511
장기차입금(*1,2)	3,272,585	193,352,618	-	196,625,203
합 계	6,640,096	193,352,618	-	199,992,714

(*1) 잔존계약에 따른 만기금액은 할인되지 아니한 계약상 현금흐름입니다.

(*2) 향후 지급될 이자가 포함된 금액입니다.

(단위: 천원)

구 분	전기말			
	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
미지급금	6,578,467	-	-	6,578,467
장기차입금(*1,2)	3,267,725	194,703,828	-	197,971,553
합 계	9,846,192	194,703,828	-	204,550,020

(*1) 잔존계약에 따른 만기금액은 할인되지 아니한 계약상 현금흐름입니다.

(*2) 향후 지급될 이자가 포함된 금액입니다.

다음 표는 파생금융상품의 계약상 만기에 기초한 유동성 분석내역을 상세하게 나타내고 있습니다. 다음 표는 차액결제되는 파생금융상품의 경우 할인되지 않은 계약상 순현금유입 및 순현금유출에 기초하였습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말			
	1년 이내	1년초과~5년 이내	5년초과	합 계
통화선도(차액결제)	(546,018)	(7,468,891)	-	(8,014,909)
이자율스왑	-	6,264,737	-	6,264,737
합 계	(546,018)	(1,204,154)	-	(1,750,172)

(단위: 천원)

구 분	전기말			
	1년 이내	1년초과~5년 이내	5년초과	합 계
통화선도(차액결제)	(513,512)	(6,924,870)	-	(7,438,382)
이자율스왑	-	7,877,934	-	7,877,934
합 계	(513,512)	953,064	-	439,552

(2) 자본위험관리

연결회사의 자본관리 목적은 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조를 유지 또는 조정하기 위하여 연결회사는 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.

보고기간 종료일 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
A.차입금	188,319,658	187,705,737
B.현금및현금성자산	17,563,044	15,298,592
C.순차입금(C=B-A)	170,756,614	172,407,145
D.자본	168,845,997	150,602,005
E.총자본(E=C+D)	339,602,611	323,009,150
F.자본조달비율(F=C/E)	50.28%	53.38%

6. 주요계약 및 연구개발활동

- 해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

- 해당사항 없음.

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

가. 요약연결재무정보

(단위 : 원)

구 분	제 5 기 (2024년 3월 31일)	제 4 기 (2023년 9월 30일)	제 3 기 (2023년 3월 31일)
[유동자산]	20,013,113,011	18,604,204,017	14,563,288,200
[비유동자산]	349,844,758,983	333,721,020,063	325,537,828,088
자산총계	369,857,871,994	352,325,224,080	340,101,116,288
[유동부채]	5,223,325,462	7,092,612,165	3,291,425,070
[비유동부채]	195,788,549,614	194,630,606,874	187,182,928,403
부채총계	201,011,875,076	201,723,219,039	190,474,353,473
[지배기업소유주지분]	168,536,852,749	150,292,801,423	149,317,514,675
자본금	39,605,940,000	29,060,000,000	29,060,000,000
기타불입자본	128,030,413,101	114,291,027,249	114,291,027,249
기타포괄손익누계액	9,682,158,930	10,067,046,483	7,073,260,146
이익잉여금	(8,781,659,282)	(3,125,272,309)	(1,106,772,720)
[비지배지분]	309,144,169	309,203,618	309,248,140
자본총계	168,845,996,918	150,602,005,041	149,626,762,815
구 분	제 5 기 (2023.10.01 ~ 2024.03.31)	제 4 기 (2023.04.01 ~ 2023.09.30)	제 3 기 (2022.10.01 ~ 2023.03.31)
영업수익	11,162,473,833	12,546,165,194	13,638,749,310
영업비용	8,303,195,355	8,128,942,380	9,614,856,231
영업이익	2,859,278,478	4,417,222,814	4,023,893,079
영업외수익	68,984,600	1,117,200,549	6,599,925,286
영업외비용	4,205,742,055	3,055,182,844	2,981,635,554
법인세비용차감전순이익	(1,277,481,977)	2,479,240,519	7,642,182,811
법인세비용	-	-	-
당기순이익	(1,277,481,977)	2,479,240,519	7,642,182,811
기타포괄손익	(384,887,553)	2,993,786,337	(5,629,710,323)
당기총포괄이익	(1,662,369,530)	5,473,026,856	2,012,472,488
당기순이익의 귀속	-	-	-
지배기업의 소유주지분	(1,297,195,149)	2,459,646,411	7,621,711,500
비지배지분	19,713,172	19,594,108	20,471,311
당기총포괄이익의 귀속			
지배기업의 소유주지분	(1,682,082,702)	5,453,432,748	1,992,001,177
비지배지분	19,713,172	19,594,108	20,471,311
주당이익			
기본 및 희석 주당이익	(35)	85	263

[괄호()안의 숫자는 부(-)의 수치임]

※ 주당순이익 : 당기순이익(손실) / 가중평균유통보통주식수

* 상기 재무제표는 정기주주총회 승인 전 재무제표이므로 향후 정기주주총회에서 부결되거나 수정이 발생한 경

우 정정보고서를 통해 그 사유 등을 반영할 예정임

1) 연결대상 종속회사 및 현황
당기말 현재 종속기업의 세부내역은 다음과 같습니다.

종속기업명	주요영업활동	법인설립 및 영업소재지	연결실체 내 기업이 소유한 지분율 및 의결권비율(%)		결산월	종속기업 소유지분
			당기말	전기말		
㈜미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사	부동산투자	한국	100	-	6, 12월	
MAPS Houston One LLC	부동산투자	미국	99.9	-	12월	㈜미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사 99.9%
MAPS St. Petersburg one LLC	부동산투자	미국	99.9	-	12월	㈜미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사 99.9%
MAPS 10550 Ella Blvd LLC	부동산투자	미국	100	-	12월	MAPS Houston One LLC 100%
MAPS 10550 Ella Blvd Houston LP	부동산투자	미국	100	-	12월	MAPS Houston One LLC 99.99%, MAPS 10550 Ella Blvd LLC 0.01%
MAPS 1950 102 Avenue One LLC	부동산투자	미국	100	-	12월	MAPS St. Petersburg One LLC 100%

나. 요약재무정보

(단위 : 원)

구 분	제 5 기 (2024년 3월 31일)	제 4 기 (2023년 9월 30일)	제 3 기 (2023년 3월 31일)
[유동자산]	10,623,996,574	6,921,858,000	7,051,954,347
[비유동자산]	162,446,740,370	141,349,916,370	141,349,916,370
자산총계	173,070,736,944	148,271,774,370	148,401,870,717
[유동부채]	1,041,386,220	556,734,614	567,876,785
[비유동부채]	-	-	-
부채총계	1,041,386,220	556,734,614	567,876,785
[자본금]	39,605,940,000	29,060,000,000	29,060,000,000
[기타불입자본]	128,030,413,101	114,291,027,249	114,291,027,249
[이익잉여금]	4,392,997,623	4,364,012,507	4,482,966,683
자본총계	172,029,350,724	147,715,039,756	147,833,993,932
종속·관계·공동기업 투자주식의 평가방법	원가법	원가법	원가법
구 분	제 5 기 (2023.10.01 ~ 2024.03.31)	제 4 기 (2023.04.01 ~ 2023.09.30)	제 3 기 (2022.10.01 ~ 2023.03.31)
영업수익	5,219,925,491	5,005,831,550	5,170,810,515
영업비용	853,468,621	632,003,254	644,160,035
영업이익	4,366,456,870	4,373,828,296	4,526,650,480
영업외수익	31,485,856	4,826,269	34,307,795
영업외비용	9,765,786	19,462,741	82,812,275
법인세비용차감전순이익	4,388,176,940	4,359,191,824	4,478,146,000
법인세비용	-	-	-

당기순이익	4,388,176,940	4,359,191,824	4,478,146,000
주당이익	120	150	154
기본 및 희석 주당이익	120	150	154

[괄호()안의 숫자는 부(-)의 수치임]

※ 주당순이익 : 당기순이익(손실) / 가중평균유통보통주식수

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

2. 연결재무제표

2-1. 연결 재무상태표

연결 재무상태표

제 5 기	2024.03.31 현재
제 4 기	2023.09.30 현재
제 3 기	2023.03.31 현재

(단위 : 원)

	제 5 기	제 4 기	제 3 기
자산			
유동자산	20,013,113,011	18,604,204,017	14,563,288,200
현금및현금성자산	17,563,043,673	15,298,592,226	11,461,020,149
단기금융상품	0	0	0
매출채권 및 기타유 동채권	2,206,118,059	3,013,213,280	1,854,328,650
기타유동자산	138,220,737	165,226,163	1,246,813,510
당기법인세자산	105,730,542	127,172,348	1,125,891
비유동자산	349,844,758,983	333,721,020,063	325,537,828,088
투자부동산	298,837,593,418	301,504,158,656	295,327,470,455
관계기업에 대한 투 자자산	44,742,428,395	24,338,927,526	23,625,810,392
기타비유동자산	6,264,737,170	7,877,933,881	6,584,547,241
자산총계	369,857,871,994	352,325,224,080	340,101,116,288
부채			
유동부채	5,223,325,462	7,092,612,165	3,291,425,070
기타지급채무	3,367,510,863	6,578,469,497	2,744,787,306
기타 유동부채	1,309,796,670	630,711	196,164,533
유동파생상품부채	546,017,929	513,511,957	350,473,231
비유동부채	195,788,549,614	194,630,606,874	187,182,928,403
장기차입금	188,319,658,144	187,705,736,996	181,644,061,352
비유동파생상품부 채	7,468,891,470	6,924,869,878	5,538,867,051
기타 비유동 부채	0	0	0

부채총계	201,011,875,076	201,723,219,039	190,474,353,473
자본			
지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본	168,536,852,749	150,292,801,423	149,317,514,675
자본금	39,605,940,000	29,060,000,000	29,060,000,000
자본잉여금	128,030,413,101	114,291,027,249	114,291,027,249
기타포괄손익누계액	9,682,158,930	10,067,046,483	7,073,260,146
이익잉여금(결손금)	(8,781,659,282)	(3,125,272,309)	(1,106,772,720)
비지배지분	309,144,169	309,203,618	309,248,140
자본총계	168,845,996,918	150,602,005,041	149,626,762,815
자본과부채총계	369,857,871,994	352,325,224,080	340,101,116,288

2-2. 연결 포괄손익계산서

연결 포괄손익계산서

제 5 기 2023.10.01 부터 2024.03.31 까지

제 4 기 2023.04.01 부터 2023.09.30 까지

제 3 기 2022.10.01 부터 2023.03.31 까지

(단위 : 원)

	제 5 기	제 4 기	제 3 기
영업수익	11,162,473,833	12,546,165,194	13,638,749,310
영업비용	8,303,195,355	8,128,942,380	9,614,856,231
영업이익(손실)	2,859,278,478	4,417,222,814	4,023,893,079
금융수익	68,971,155	1,069,877,426	6,544,317,932
금융원가	4,182,849,109	3,015,220,699	2,893,131,173
기타이익	10,445	47,323,123	55,607,354
기타손실	22,892,946	39,962,145	88,504,381
법인세비용차감전순이익(손실)	(1,277,481,977)	2,479,240,519	7,642,182,811
법인세비용(수익)	0	0	0
당기순이익(손실)	(1,277,481,977)	2,479,240,519	7,642,182,811
기타포괄손익	(384,887,553)	2,993,786,337	(5,629,710,323)
당기손익으로 재분류될 수 있는 항목(세후기타포괄손익)	(384,887,553)	2,993,786,337	(5,629,710,323)
지분법 적용대상 관계기업과 공동기업의 기타포괄손익에 대한 지분(세후기타포괄손익)	(80,410,621)	493,299,080	(2,054,707,626)

매도가능금융자산 평가손익(세후기타포괄 손익)	(576,527,564)	(1,549,041,553)	8,792,826,419
해외사업장순투자 의 위험회피손익(세후기 타포괄손익)	272,050,632	4,049,528,810	(12,367,829,116)
총포괄손익	(1,662,369,530)	5,473,026,856	2,012,472,488
당기순이익(손실)의 귀 속			
지배기업의 소유주에 게 귀속되는 당기순이익 (손실)	(1,297,195,149)	2,459,646,411	7,621,711,500
비지배지분에 귀속되 는 당기순이익(손실)	19,713,172	19,594,108	20,471,311
총 포괄손익의 귀속			
포괄손익, 지배기업의 소유주에게 귀속되는 지 분	(1,682,082,702)	5,453,432,748	1,992,001,177
포괄손익, 비지배지분	19,713,172	19,594,108	20,471,311
주당이익			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	(35)	85.00	263.00
희석주당이익(손실) (단위 : 원)	(35)	85.00	263.00

2-3. 연결 자본변동표

연결 자본변동표

제 5 기 2023.10.01 부터 2024.03.31 까지

제 4 기 2023.04.01 부터 2023.09.30 까지

제 3 기 2022.10.01 부터 2023.03.31 까지

(단위 : 원)

	자본						
	지배기업의 소유주에게 귀속되는 지분					비지배지분	자본 합계
	자본금	기타불입자본	기타포괄손익누계액	이익잉여금	지배기업의 소유주에 게 귀속되는 지분 합 계		
2022.10.01 (기초자 본)	29,060,000,000	114,291,027,249	12,702,970,469	(4,420,536,610)	151,633,461,108	309,101,803	151,942,562,911
당기순이익(손실)	0	0	0	7,621,711,500	7,621,711,500	20,471,311	7,642,182,811
기타포괄손익							(5,629,710,323)
유상증자	0	0	0	0	0	0	0
주식발행비							

유상감자	0	0	0	0	0	0	0
소유주에 대한 배분 으로 인식된 배당금	0	0	0	4,307,947,610	4,307,947,610	20,324,974	4,328,272,584
주식기준보상거래에 따른 증가(감소), 지 분							
지분법자본변동	0	0	(2,054,707,626)	0	(2,054,707,626)	0	(2,054,707,626)
파생상품평가손익	0	0	8,792,826,419	0	8,792,826,419	0	8,792,826,419
해외사업환산손익	0	0	(12,367,829,116)	0	(12,367,829,116)	0	(12,367,829,116)
2023.03.31 (기말자 본)	29,060,000,000	114,291,027,249	7,073,260,146	(1,106,772,720)	149,317,514,675	309,248,140	149,626,762,815
2023.04.01 (기초자 본)	29,060,000,000	114,291,027,249	7,073,260,146	(1,106,772,720)	149,317,514,675	309,101,803	149,626,762,815
당기순이익(손실)	0	0	0	2,459,646,411	2,459,646,411	19,594,108	2,479,240,519
기타포괄손익							2,993,786,337
유상증자	0	0	0	0	0	0	0
주식발행비							
유상감자	0	0	0	0	0	0	0
소유주에 대한 배분 으로 인식된 배당금	0	0	0	4,478,146,000	4,478,146,000	19,638,630	4,497,784,630
주식기준보상거래에 따른 증가(감소), 지 분							
지분법자본변동	0	0	493,299,080	0	493,299,080	0	493,299,080
파생상품평가손익	0	0	(1,549,041,553)	0	(1,549,041,553)	0	(1,549,041,553)
해외사업환산손익	0	0	4,049,528,810	0	4,049,528,810	0	4,049,528,810
2023.09.30 (기말자 본)	29,060,000,000	114,291,027,249	10,067,046,483	(3,125,272,309)	150,292,801,423	309,203,618	150,602,005,041
2023.10.01 (기초자 본)	29,060,000,000	114,291,027,249	10,067,046,483	(3,125,272,309)	150,292,801,423	309,203,618	168,845,996,918
당기순이익(손실)	0	0	0	(1,297,195,149)	(1,297,195,149)	19,713,172	(1,277,481,977)
기타포괄손익							(384,887,553)
유상증자	10,545,940,000	14,131,559,600			24,677,499,600	20,040	24,677,519,640
주식발행비							
유상감자	0	0	0	0	0	0	0
소유주에 대한 배분 으로 인식된 배당금	0	0	0	4,359,191,824	4,359,191,824	19,792,661	4,378,984,485
주식기준보상거래에 따른 증가(감소), 지 분							
지분법자본변동			(80,410,621)		(80,410,621)		(80,410,621)
파생상품평가손익			(576,527,564)		(576,527,564)		(576,527,564)
해외사업환산손익			272,050,632		272,050,632		272,050,632
2024.03.31 (기말자 본)	39,605,940,000	128,030,413,101	9,682,158,930	(8,781,659,282)	168,536,852,749	309,144,169	168,845,996,918

2-4. 연결 현금흐름표

연결 현금흐름표

제 5 기 2023.10.01 부터 2024.03.31 까지

제 4 기 2023.04.01 부터 2023.09.30 까지

제 3 기 2022.10.01 부터 2023.03.31 까지

(단위 : 원)

	제 5 기	제 4 기	제 3 기
영업활동현금흐름	2,543,255,555	8,151,783,860	1,251,728,594
당기순이익(손실)	(1,277,481,977)	2,479,240,519	7,642,182,811
당기순이익조정을 위 한 가감	6,258,565,666	4,329,757,653	(1,698,336,530)
영업활동으로 인한 자 산 부채의 변동	(994,326,486)	3,209,558,712	(3,372,288,887)
이자수취	45,598,995	36,382,935	5,094,157
배당금수취(영업)	744,627,297	683,154,871	754,675,227
이자지급(영업)	(2,255,169,746)	(2,673,962,069)	(2,550,324,483)
법인세환급(납부)	21,441,806	87,651,239	470,726,299
투자활동현금흐름	(20,176,278,680)	0	0
종속기업취득순현금 유출	0	0	0
관계기업투자의 취득	(20,176,278,680)	0	0
매도가능금융자산의 취득	0	0	0
지분법적용 투자지분 의 취득	0	0	0
재무활동현금흐름	19,906,361,407	(4,497,784,630)	(4,328,272,584)
유상증자	24,677,519,640	0	0
단기차입금의 차입	0	0	0
배당금지급	(4,359,191,824)	(4,478,146,000)	(4,307,947,610)
주식발행비	(392,173,748)	0	0
비지배지분 배당금 지 급	(19,792,661)	(19,638,630)	(20,324,974)
단기차입금 상환	0	0	0
감자로 인한 현금유출	0	0	0
기초현금및현금성자산	15,298,592,226	11,461,020,149	15,237,727,955
현금및현금성자산에 대 한 환율변동효과	(8,886,835)	183,572,847	(700,163,816)
현금및현금성자산의순 증가(감소)	2,264,451,447	3,837,572,077	(3,776,707,806)
기말현금및현금성자산	17,563,043,673	15,298,592,226	11,461,020,149

3. 연결재무제표 주석

제5기 당기 2023년 10월 01일부터 2024년 03월 31일까지

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

1. 지배기업의 개요

(1) 지배기업의 개요

기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 의한 지배기업인 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.

회사의 통상적인 사업연도는 매년 6개월(매년 4월 1일과 10월 1일에 개시하고, 9월 30일과 3월 31일에 종료)입니다. 다만, 최초사업연도는 설립등기일부터 2022년 3월 31일까지입니다.

(2) 연결대상 종속기업 및 현황

회사와 회사의 종속기업(이하 '연결회사')는 부동산 임대 등을 영위하고 있습니다. 한편, 당기 말 현재 연결재무제표 작성대상에 포함된 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

종속기업명	주요영업활동	법인설립 및 영업소재지	연결회사내 기업이 소유 한 지분율 및 의결권비율(%)	결산월	종속기업 소유지분
			당기말		
(주)미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사	부동산투자	한국	100	6, 12월	-
MAPS Houston One LLC	부동산투자	미국	99.9	12월	(주)미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사 99.9%
MAPS St. Petersburg one LLC	부동산투자	미국	99.9	12월	(주)미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사 99.9%
MAPS 10550 Ella Blvd LLC	부동산투자	미국	100	12월	MAPS Houston One LLC 100%
MAPS 10550 Ella Blvd Houston LP	부동산투자	미국	100	12월	MAPS Houston One LLC 99.99%, MAPS 10550 Ella Blvd LLC 0.01%
MAPS 1950 102 Avenue One LLC	부동산투자	미국	100	12월	MAPS St. Petersburg One LLC 100%
Mirae Asset Global REIT US LogisticsPartners One LP	부동산투자	미국	99.9	12월	(주)미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사 99.9%

2. 당기연결재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

(1) 연결재무제표 작성기준

연결회사의 연결재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

연결재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래 기술되어 있으며, 당기 연결재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에서 설명하는 기준서나 해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는 전기 연결재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

연결재무제표는 아래의 회계정책에서 설명한 바와 같이 매 보고기간 말에 재평가금액이나 공정가치로 측정하되는 특정 비유동자산과 금융자산을 제외하고는 역사적 원가주의를 기준으로 작성되었습니다.

경영진은 재무제표를 승인하는 시점에 연결회사가 예측가능한 미래기간 동안 계속기업으로서 존속할 수 있는 충분한 자원을 보유한다는 합리적인 기대를 가지고 있습니다. 따라서 경영진은 계속기업을 전제로 재무제표를 작성하였습니다.

1) 당기부터 새로 도입된 기준서 및 해석서와 그로 인한 회계정책 변경의 내용은 다음과 같습니다.

연결실체는 2023년 10월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 주요 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였으며, 해당 기준서 및 해석서의 개정이 연결실체의 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시'(개정): 중요한 회계정책 공시
개정사항은 유의적인 회계정책이 아닌 중요한 회계정책을 공시하고, 중요하지 않은 회계정책을 공시하는 경우에는 그 정보가 중요한 회계정책 정보를 불분명하게 하지 않도록 하고 있습니다. 연결실체는 개정 기준서에 따라 분류된 연결실체의 중요한 회계정책을 연차재무제표에 공시할 예정입니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시'(개정): 리픽싱 조건 금융부채 공시
개정사항은 발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건(리픽싱 조건)이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우에는 그 전환권이나 신주인수권에 대해 보고기간에 발생한 평가손익을 제외한 법인세비용차감전계속사업손익을 주석으로 공시하도록 하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정치 변경 및 오류'(개정): 회계추정치정의 개정사항은 '회계추정의 변경'에 대한 정의를 삭제하고 '회계추정치'에 대한 정의를 추가하여, 회계정책에서 측정불확실성을 고려하여 회계추정치를 개발하도록 하는 경우 추정치 개발 시 사용한 측정기법과 투입변수는 회계추정치에 포함되어 측정기법이나 투입변수의 변경이 전기오류수정으로 인한 것이 아닌 한 회계정책의 변경이 아닌 회계추정치의 변경임을 명확히 하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1012호 '법인세'(개정): 이연법인세 최초 인식 예외 규정의 요건 추가
개정사항은 이연법인세의 최초 인식 예외 규정에 '거래 당시 동일한 금액으로 가산할일시적 차이와 차감할 일시적차이가 생기지는 않는다'는 요건을 추가하여, 단일 거래에서 자산과 부채를 최초 인식할 때 동일한 금액의 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생기는 경우에는 이연법인세 자산과 부채를 모두 인식해야 함을 명확히 하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'(제정): 기준서 제1104호 '보험계약' 대체
기준서 제1117호 '보험계약'은 보험계약의 인식과 측정을 다룬 종전 기준서 제1104호 '보험계약'을 대체합니다. 해당 기준서는 보험계약을 발행한 기업의 유형과 관계없이 모든 보험계약에 포괄적이고 일반적인 모형을 제시합니다.

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

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 유동부채와 비유동부채의 분류
개정사항은 보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않으며 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됨을 명확히 하고 있습니다.

또한, 기업이 약정사항을 준수해야 부채의 결제를 연기할 수 있는 경우, 보고일 또는 그 이전에 준수되도록 요구되는 약정사항만이 부채를 유동 또는 비유동으로 분류하는 데 영향을 미치며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리가 보고기간 후 12개월 이내에 약정사항을 준수했는지 여부에 좌우되는 비유동부채의 경우, 해당 약정사항에 대한 정보 및 기업이 약정사항을 준수하기 어려울 수 있음을 나타내는 사실과 상황 등을 공시하도록 추가 개정되었습니다.

개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 연결실체는 동 개정사항이 재무제표에 미치는 영향을 검토하고 있습니다.

(2) 연결기준

연결회사는 지배기업과 지배기업(또는 그 종속기업)이 지배하고 있는 다른 기업의 재무제표를 통합하여 연결재무제표를 작성하고 있습니다. 연결회사는 1) 피투자자에 대한 힘, 2) 피투자자에 대한 관여로 인한 변동이익에 대한 노출 또는 권리, 3) 투자자의 이익금액에 영향을 미치기 위하여 피투자자에 대하여 자신의 힘을 사용하는 능력이 3가지 요소를 모두 충족할 때 지배력이 존재한다고 판단하고 있습니다. 또한 상가지배력의 3가지 요소 중 하나 이상에 변화가 있음을 나타내는 사실과 상황이 존재하는 경우, 피투자자를 지배하는지 재평가 하고 있습니다.

연결회사가 피투자자 의결권의 과반수 미만을 보유하고더라도, 피투자자의 관련활동을 일방적으로 지시할 수 있는 실질적인 능력을 가지기에 충분한 의결권을 보유하고 있다면 피투자자에 대한 힘을 보유하고 있는 것으로 판단하고 있습니다. 연결회사가 보유하고 있는 의결권이 피투자자에 대한 힘을 부여하기에 충분한지 여부를 평가할 때 다음 사항을 포함하여 모든 관련 사실과 상황을 고려하고 있습니다.

- 보유 의결권의 상대적 규모와 다른 의결권 보유자의 주식 분산 정도
- 연결회사, 다른 의결권 보유자 또는 다른 당사자가 보유한 잠재적 의결권
- 계약상 약정에서 발생하는 권리
- 과거 주총에서의 의결양상을 포함하여, 결정이 이루어져야 하는 시점에 연결회사가 관련활동을 지시하는 현재의 능력을 가지고 있는지를 나타내는 다른 추가적인 사실과 상황

종속기업의 연결은 지배기업이 종속기업에 대한 지배력을 획득하는 날부터 시작되어 지배기업이 종속기업에 대한 지배력을 상실할 때 중지됩니다. 특히 당기 중 취득 또는 처분한 종속기업과 관련된 수익과 비용은 취득이 사실상 완료된 날부터 또는 처분이 사실상 완료된 날까지 연결포괄손익계산서에 포함됩니다. 당기순손익과 기타포괄손익의 각 구성요소를 지배기업의 소유주와 비지배지분에 귀속시키고 있으며, 비지배지분이 부(-)의 잔액이 되더라도 총포괄손익은 지배기업의 소유주와 비지배지분에 귀속시키고 있습니다.

연결회사를 구성하는 기업이 유사한 상황에서 발생한 동일한 거래나 사건에 대하여 연결재무제표에서 채택한 회계정책과 다른 회계정책을 사용한 경우에는 그 재무제표를 적절히 수정하여 연결재무제표를 작성하고 있습니다.

연결회사 내의 거래, 이와 관련된 자산과 부채, 수익과 비용 등은 연결재무제표 작성시 모두

제거하고 있습니다.

종속기업의 비지배지분은 연결회사의 자본과 별도로 식별합니다. 취득일에 피취득자에 대한 비지배지분의 요소가 현재의 지분이며 청산시에 보유자에게 기업 순자산의 비례적 몫에 대하여 권리를 부여하고 있는 경우에는 이러한 비지배지분은 취득일에 1) 공정가치와 2) 피취득자의 식별가능한 순자산에 대하여 인식한 금액 중 현재의 지분상품의 비례적 몫 중 하나의 방법으로 측정할 수 있습니다. 이러한 측정기준의 선택은 각 취득거래별로 이루어집니다. 그 밖의 모든 비지배지분 요소는 취득일의 공정가치로 측정합니다. 취득 후에 비지배지분의 장부금액은 최초 인식한 금액에 취득 이후 자본 변동에 대한 비지배지분의 비례지분을 반영한 금액입니다. 비지배지분이 부(-)의 잔액이 되더라도 총포괄손익은 비지배지분에 귀속되고 있습니다.

지배력을 상실하지 않는 종속기업에 대한 연결회사의 소유지분변동은 자본거래로 회계처리하고 있습니다. 연결회사의 지배지분과 비지배지분의 장부금액은 종속기업에 대한 상대적 지분변동을 반영하여 조정하고 있습니다. 비지배지분의 조정금액과 지급하거나 수취한 대가의 공정가치의 차이는 자본으로 직접 인식하고 지배기업의 소유주에게 귀속시키고 있습니다.

지배기업이 종속기업에 대한 지배력을 상실한 경우, (i) 수취한 대가 및 보유한 지분의 공정가치의 합계액과 (ii) 종속기업의 자산(영업권 포함)과 부채, 비지배지분의 장부금액의 차이금액을 처분손익으로 계상하고 있습니다. 종속기업과 관련하여 기타포괄손익으로 이전에 인식한 금액에 대하여 관련 자산이나 부채를 직접 처분한 경우의 회계처리(즉 당기손익으로 재분류하거나 이익잉여금으로 직접 대체)와 동일한 기준으로 회계처리하고 있습니다. 지배력을 상실한 날에 이전의 종속기업에 대한 투자자산의 공정가치는 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'에 따른 금융자산의 최초 인식시의 공정가치로 간주하거나 적절한 경우 관계기업 또는 공동기업에 대한 투자의 최초 인식시의 원가로 간주하고 있습니다.

(3) 사업결합

종속기업 및 사업의 취득은 취득법을 적용하여 회계처리하였습니다. 사업결합 이전대가는 피취득자에 대한 지배력을 대가로 이전하는 자산, 연결회사가 피취득자의 이전 소유주에 대하여 부담하는 부채 및 발행한 지분의 취득일의 공정가치의 합계로 산정하고 있습니다. 취득 관련원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

취득일에 식별가능한 취득자산, 인수부채 및 우발부채는 다음을 제외하고는 취득일에 공정가치로 인식하고 있습니다.

- 이연법인세자산이나 부채와 종업원급여약정과 관련된 자산이나 부채는 각각 기업회계기준서 제1012호 '법인세'와 기업회계기준서 제1019호 '종업원급여'에 따라 인식하고 측정하고 있습니다.
- 연결회사가 피취득자의 주식기준보상을 자신의 주식기준보상으로 대체하면서 발생한 부채나 지분상품은 기업회계기준서 제1102호 '주식기준보상'에 따라 측정하고 있습니다.
- 기업회계기준서 제1105호 '매각예정비유동자산과 중단영업'에 따라 매각예정자산으로 분류된 비유동자산(또는 처분자산집단)은 기업회계기준서 제1105호에 따라 측정하고 있습니다.

영업권은 이전대가, 피취득자에 대한 비지배지분의 금액, 연결회사가 이전에 보유하고 있던 피취득자에 대한 지분의 공정가치의 합계금액이 취득일 현재 식별가능한 취득 자산과 인수 부채의 공정가치순액을 초과하는 금액으로 측정하고 있습니다. 취득일에 식별가능한 취득 자산과 인수 부채의 공정가치순액이 이전대가, 피취득자에 대한 비지배지분의 금액, 연결회사가 이전에 보유하고 있던 피취득자에 대한 지분의 공정가치의 합계금액을 초과하는 금액이 재검토 후에도 존재하는 경우에, 그 초과금액은 즉시 염가매수차익으로 당기손익에 반영하고 있습니다.

사업결합으로 인한 연결회사의 이전대가에는 조건부 대가 약정으로 인한 자산과 부채를 포함하고 있으며 조건부 대가는 취득일의 공정가치로 측정하고 사업결합으로 인한 이전대가의 일부로 포함되어 있습니다. 취득일 이후 공정가치의 변동액은 측정기간 조정사항의 조건을 충족하는 경우 소급하여 조정하고 해당 영업권에서 조정하고 있습니다. 측정기간 조정사항이란 '조정기간'(취득일로부터 1년을 초과할 수 없음)동안 취득일 현재 존재하던 사실과 상황에 대한 추가적 정보를 획득하여 발생하는 조정사항을 말합니다.

측정기간 조정사항의 조건을 충족하지 않는 조건부 대가의 공정가치 변동액은 조건부 대가의 분류에 따라 회계처리하고 있습니다. 자본으로 분류된 조건부 대가는 이후보고일에 재측정하지 않고 결제되는 경우 자본으로 회계처리하고 있습니다. 그 밖의 조건부 대가는 이후 보고일에 공정가치로 재측정하고, 공정가치 변동은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

단계적으로 이루어지는 사업결합에서 연결회사는 이전에 보유하고 있던 피취득자에 대한 지분(공동영업 포함)을 취득일의 공정가치로 재측정하고 그 결과 차손익이 있다면 당기손익(또는 적절한 경우 기타포괄손익)으로 인식하고 있습니다. 취득일 이전에 피취득자에 대한 지분의 가치변동을 기타포괄손익으로 인식한 금액은 이전에 보유한지분을 직접 처분하였다면 적용할 기준과 동일하게 인식하고 있습니다.

사업결합에 대한 최초 회계처리가 사업결합이 발생한 보고기간 말까지 완료되지 못한다면, 연결회사는 회계처리가 완료되지 못한 항목의 잠정 금액을 연결재무제표에 보고하고 있습니다. 측정기간(위 참고) 동안에 취득일 현재 존재하던 사실과 상황에 대하여 새롭게 입수한 정보가 있는 경우 연결회사는 취득일에 이미 알았더라면 취득일에 인식된 금액의 측정에 영향을 주었을 그 정보를 반영하기 위하여 취득일에 인식한 잠정금액을 소급하여 조정하거나 추가적인 자산과 부채를 인식하고 있습니다.

(4) 영업권

사업결합에서 발생하는 영업권은 지배력을 획득하는 시점(취득일)에 원가에서 누적손상차손을 차감하여 인식하고 있습니다.

손상검사를 위하여 영업권은 사업결합으로 인한 시너지효과가 예상되는 연결회사의 현금창출단위(또는 현금창출단위집단)에 배분됩니다.

영업권이 배분된 현금창출단위에 대해서는 매년 그리고 손상을 시사하는 징후가 있을 때마다 손상검사를 수행합니다. 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달할 경우, 손상차손은 먼저 현금창출단위에 배분된 영업권의 장부금액을 감소시키고 잔여손상차손은 현금창출단위를 구성하는 다른 자산들의 장부금액에 비례하여 배분하고 있습니다. 영업권의 손상차

손은 당기손익으로 직접 인식되어 있습니다. 영업권에 대해 인식한 손상차손은 추후에 환입할 수 없습니다.

관련 현금창출단위를 처분할 경우 관련 영업권 금액은 처분손익의 결정에 포함됩니다.

(5) 현금및현금성자산

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

(6) 기능통화와 표시통화

연결실체는 영업활동이 이루어지는 주된 경제 환경에서의 통화("기능통화")를 적용하여 측정하고 있습니다. 연결회사의 기능통화는 대한민국 원화이며, 재무제표는 대한민국 원화로 표시되어 있습니다.

(7) 금융자산

1) 분류

연결회사는 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. 연결회사는 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

연결회사는 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. 연결회사는 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-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 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시합니다.

② 지분상품

연결회사는 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 연결회사가 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

연결회사는 미래전망정보에 근거하여 상각후원가로 측정하거나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 기대신용손실을 평가합니다. 손상 방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 단, 매출채권 및 계약자산에 대해 연결회사는 채권의 최초 인식시점부터 전체기간 기대신용손실을 인식하는 간편법을 적용합니다.

4) 제거

연결회사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 연결회사가 보유하는 경우에는 이를 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 집행가능한 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.

(8) 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.

(9) 투자부동산

임대수익이나 투자차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류됩니다. 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정되며, 최초 인식 후에는 원가에서 감가상각누계액

과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다. 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 추정 경제적 내용연수 50년 동안 정액법으로 상각됩니다.

부동산의 용도가 변경되는 경우에만 투자부동산의 대체가 발생하고 있으며 투자부동산, 자가사용부동산, 재고자산 사이에 대체가 발생할 때에 대체 전 자산의 장부금액을 승계하고 있습니다.

투자부동산을 처분하거나, 투자부동산의 사용을 영구히 중지하고 처분으로도 더 이상의 경제적효익을 기대할 수 없는 경우에는 재무상태표에서 제거하고 있으며, 투자부동산의 폐기나 처분으로 발생하는 손익은 순처분금액과 장부금액의 차액이며 폐기나 처분이 발생한 기간에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(10) 금융보증계약

연결회사가 제공한 금융보증계약은 최초 인식 후에 후속적으로 다음 중 큰 금액으로 측정합니다.

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

(11) 파생상품

파생상품은 최초 인식시 계약일의 공정가치로 측정하며, 후속적으로 매 보고기간종료일 현재의 공정가치로 재측정합니다. 파생상품을 위험회피수단으로 지정하고 위험회피에 효과적이지 않다면, 파생상품의 공정가치변동으로 인한 평가손익은 즉시 당기손익으로 인식하고 있으며, 인식시기는 위험회피관계의 특성에 따라 좌우됩니다. 연결회사는 발생가능성이 매우 높은 예상거래 또는 확정거래의 외화위험(현금흐름위험회피)을 회피하기 위하여 특정 파생상품을 위험회피수단으로 지정하고 있습니다.

(가) 공정가치 위험회피

연결회사는 위험회피수단으로 지정되고, 공정가치위험회피회계의 적용요건을 충족한 파생상품의 공정가치 변동과 회피대상위험으로 인한 위험회피대상항목의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

연결회사가 더 이상 위험회피관계를 지정하지 않거나 위험회피수단이 소멸·매각·종료·행사되거나 공정가치 위험회피회계의 적용요건을 더 이상 충족하지 않을 경우 위험회피회계는 전진적으로 중단됩니다. 회피대상위험으로 인한 위험회피대상항목의 장부금액 조정액은 위험회피회계가 중단된 날부터 상각하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(나) 현금흐름 위험회피

연결회사는 위험회피수단으로 지정되고 현금흐름위험회피회계의 적용요건을 충족한 파생상품의 공정가치변동분 중 위험회피에 효과적인 부분은 기타포괄손익으로 처리하고 있으며, 위험회피에 비효과적인 부분은 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

과거에 기타포괄손익으로 인식하고 자본으로 인식한 파생상품의 누적평가손익은 위험회피대상항목이 포괄손익계산서상 당기손익에 영향을 미치는 때에 당기손익으로 재분류하고 있습니다. 그러나, 위험회피대상 예상거래에 따라 향후 비금융자산이나 비금융부채를 인식하는 경우에는 과거에 자본으로 인식한 파생상품평가손익은 자본에서 제거하여 비금융자산 또는 비금융부채의 최초 원가에 포함하고 있습니다.

현금흐름위험회피회계는 연결회사가 더 이상 위험회피관계를 지정하지 않거나, 위험회피수단이 소멸·매각·종료·행사되거나, 현금흐름위험회피회계의 적용요건을 더 이상 충족하지 않을 경우 중단됩니다. 현금흐름위험회피회계 중단시점에서 자본으로 인식한 파생상품의 누적평가손익은 계속하여 자본으로 인식하고, 예상거래가 발생하는 시점에 당기손익으로 인식합니다. 다만, 예상거래가 더 이상 발생하지 않을것이라 예상되는 경우에는 자본으로 인식한 파생상품의 누적평가손익은 즉시 당기손익으로 인식합니다.

(12) 당기법인세 및 이연법인세

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

으로 인식됩니다.

법인세비용은 보고기간말 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 연결회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 연결회사는 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 이연법인세자산과 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 연결회사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

다만, 연결회사는 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 연결회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

(13) 수익인식

연결회사는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생한 리스료 수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다. 따라서, 기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

(14) 영업부문

영업부문별 정보는 최고영업의사결정자에게 내부적으로 보고되는 방식에 기초하여 공시됩니다(주석29 참조). 최고영업의사결정자는 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있으며, 연결회사는 전략적 의사결정을 수행하는 이사회를 최고 의사결정자로 보고 있습니다.

(15) 리스

연결회사는 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.

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

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

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

연결회사는 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.

(16) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

연결회사는 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.

(17) 연결재무제표 발행 승인

동 연결재무제표는 2024년 5월 27일자 이사회에서 승인되었으며, 2024년 6월 26일자 정기 주주총회에서 수정승인 될 수 있습니다.

3. 중요한 판단과 추정불확실성의 주요 원천

연결회사는 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 회계연도에 자산 및 부채 장부금액의 조정에 영향을 미칠 수 있는 유의적 위험에 대한 추정 및 가정은 다음과 같습니다.

(1) 법인세

연결회사의 과세소득에 대한 법인세는 세법 및 과세당국의 결정을 적용하여 산정되므로 최종 세효과를 산정하는 데에는 불확실성이 존재합니다(주석17 참조).

4. 재무위험관리

(1) 재무위험관리요소

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

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

1) 시장위험

연결회사의 경우 주로 환율과 이자율의 변동으로 인한 금융위험에 노출되어 있습니다. 따라서 이자율과 외화위험을 관리하기 위해 다음을 포함한 다양한 파생상품계약을 체결하고 있습니다.

ㄱ) 이자율위험

연결회사는 변동금리 차입금에 대하여 이자율변동위험에 노출되어 있으며, 연결회사는 이러한 차입금의 이자율위험을 관리하기 위해 다음의 파생상품계약을 체결하고 있습니다.

- 변동금리 차입금에서 발생하는 이자율위험을 회피하기 위한 이자율스왑계약

이자율스왑계약의 자산과 부채는 재무상태표 상 파생상품으로 표시되어 있습니다. 다음 표는 당기말 현재 결제되지 않은 이자율스왑계약의 세부사항을 나타낸 것입니다.

(원화단위 : 천원)

계약처	만기일	평가금액
SC은행	1년초과	6,264,737

(주) 변동이자(LIBOR + 1.60%) 조건의 SC은행의 차입금(USD 56,700,000)에 대하여 고정이자율로 지급하는 이자율스왑계약임.

ㄴ) 환율위험

연결회사는 USD 통화에 대한 환율변동위험에 노출되어 있습니다. 외환위험은 미래 예상거래 및 인식된 자산·부채와 관련하여 발생하고 있습니다. 연결회사는 외환위험을 관리하기 위해 다음의 파생상품계약을 체결하고 있습니다.

- 종속기업에 대한 투자의 배당수익에서 발생하는 환위험을 회피하기 위한 통화선도계약

통화선도계약의 자산과 부채는 재무상태표 상 파생상품으로 표시되어 있습니다. 다음 표는 당기말 현재 결제되지 않은 통화선도계약의 세부사항을 나타낸 것입니다.

(원화단위 : 천원, 외화단위: USD)

계약처	만기일	매도선물환	평가금액
SC은행	1년이내	USD 3,889,702	(546,018)
	1년초과	USD 35,100,115	(4,068,048)
우리은행	1년초과	USD 29,000,000	(3,322,853)
키움증권	1년초과	USD 7,605,000	(77,990)
합 계		USD 75,594,818	(8,014,909)

보고기간말 현재 다른 모든 변수가 일정하고 각 외화에 대한 원화의 환율이 10% 변동시 연결회사의 법인세차감전손익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기		전기	
	10% 상승시	10% 하락시	10% 상승시	10% 하락시
USD	-	-	-	-

2) 신용위험

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

① 매출채권과 계약자산

연결회사는 매출채권과 계약자산에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 매출채권과 계약자산은 신용위험 특성과 연체일을 기준으로 구분하였습니다. 보고기간 종료일 현재 매출채권과 계약자산은 존재하지만, 해당 채권은 리스계약의 임대료 채권으로 기대신용손실이 없다고 판단하여 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 신용한도 금액으로부터의 자금 여력 및 시장포지션을 결제할 수 있는 능력 등을 포함하고 있습니다. 활발한 영업활동을 통해 회사 신용한도 내에서 자금여력을 탄력적으로 유지하고 있습니다.

연결회사의 금융부채를 보고기간 종료일로부터 계약 만기일까지의 잔여기간에 따라 만기별로 구분한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말			
	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
미지급금	3,367,511	-	-	3,367,511
장기차입금(*1,2)	3,272,585	193,352,618	-	196,625,203
합 계	6,640,096	193,352,618	-	199,992,714

(*1) 잔존계약에 따른 만기금액은 할인되지 아니한 계약상 현금흐름입니다.

(*2) 향후 지급될 이자가 포함된 금액입니다.

(단위: 천원)

구 분	전기말			
	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
미지급금	6,578,467	-	-	6,578,467
장기차입금(*1,2)	3,267,725	194,703,828	-	197,971,553
합 계	9,846,192	194,703,828	-	204,550,020

(*1) 잔존계약에 따른 만기금액은 할인되지 아니한 계약상 현금흐름입니다.

(*2) 향후 지급될 이자가 포함된 금액입니다.

다음 표는 파생금융상품의 계약상 만기에 기초한 유동성 분석내역을 상세하게 나타내고 있습니다. 다음 표는 차액결제되는 파생금융상품의 경우 할인되지 않은 계약상 순현금유입 및 순현금유출에 기초하였습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말			
	1년 이내	1년초과~5년 이내	5년초과	합 계
통화선도(차액결제)	(546,018)	(7,468,891)	-	(8,014,909)
이자율스왑	-	6,264,737	-	6,264,737
합 계	(546,018)	(1,204,154)	-	(1,750,172)

(단위: 천원)

구 분	전기말			
	1년 이내	1년초과~5년 이내	5년초과	합 계
통화선도(차액결제)	(513,512)	(6,924,870)	-	(7,438,382)
이자율스왑	-	7,877,934	-	7,877,934
합 계	(513,512)	953,064	-	439,552

(2) 자본위험관리

연결회사의 자본관리 목적은 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조를 유지 또는 조정하기 위하여 연결회사는 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.

보고기간 종료일 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
A.차입금	188,319,658	187,705,737
B.현금및현금성자산	17,563,044	15,298,592
C.순차입금(C=B-A)	170,756,614	172,407,145
D.자본	168,845,997	150,602,005
E.총자본(E=C+D)	339,602,611	323,009,150
F.자본조달비율(F=C/E)	50.28%	53.38%

5. 금융상품 공정가치

(1) 금융상품 종류별 공정가치

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산:				
현금및현금성자산(*)	17,563,044	17,563,044	15,298,592	15,298,592
매출채권및기타채권(*)	2,206,118	2,206,118	3,013,213	3,013,213
파생상품자산	6,264,737	6,264,737	7,877,934	7,877,934
합 계	26,033,899	26,033,899	26,189,739	26,189,739
금융부채:				
미지급금(*)	3,367,511	3,367,511	6,578,469	6,578,469
파생상품부채	8,014,909	8,014,909	7,438,382	7,438,382
장기차입금(*)	188,319,658	188,319,658	187,705,737	187,705,737
합 계	199,702,078	199,702,078	201,722,588	201,722,588

(*) 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)

일부 금융자산과 금융부채는 보고기간말 공정가치로 측정합니다. 이러한 금융자산과 금융부채의 공정가치가 산정되는 방법은 다음과 같습니다.

구분		공정가치 (단위: 천원)		공정가치 서열체계 수준	가치평가방법	유의적이지만 관측가능하지 않은 투입변수 및 범위	관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치 측정치 간의 연관성
		당기말	전기말				
통화선도계약	파생상품자산	-	-	수준2	확인된 현금흐름 선물환율(보고기간말 관측가능한 선물환율에 기초함)에 기초하여 추정된 미래현금흐름을 여러 거래상대방의 신용위험을 반영한 할인율로 할인합니다.	해당사항 없음	해당사항 없음
	파생상품부채	(8,014,909)	(7,438,382)				
이자율스왑	파생상품자산	6,264,737	7,877,934				

당기 및 전기 중 수준 1과 수준 2 간의 유의적인 이동은 없습니다.

(3) 연결회사는 수준 간의 이동을 가져오는 사건이나 상황의 변동이 발생하는 시점에 수준간의 이동을 인식하고 있습니다. 또한 당기 중 수준 2 공정가치 측정치로 분류되는 금융상품의 공정가치측정에 사용된 가치평가방법의 변경은 없습니다.

6. 범주별 금융상품

(1) 금융상품 범주별 장부금액

1) 금융자산

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	상각후원가로 측정하는 금융자산	위험회피지정 파생상품	상각후원가로 측정하는 금융자산	위험회피지정 파생상품
현금및현금성자산	17,563,044	-	15,298,592	-
매출채권및기타채권	2,206,118	-	3,013,213	-
파생상품자산	-	6,264,737	-	7,877,934
합 계	19,769,162	6,264,737	18,311,805	7,877,934

2) 금융부채

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	상각후원가로 측정하는 금융부채	위험회피지정 파생상품	상각후원가로 측정하는 금융부채	위험회피지정 파생상품
미지급금	3,367,511	-	6,578,469	-
파생상품부채	-	8,014,909	-	7,438,382
장기차입금	188,319,658	-	187,705,737	-
합 계	191,687,169	8,014,909	194,284,206	7,438,382

(2) 금융상품 범주별 순손익

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
상각후원가로 측정하는 금융자산		
이자수익	68,971	9,466
상각후원가로 측정하는 금융부채		
이자비용	(2,584,467)	(3,015,221)
파생상품		
파생상품평가이익	-	1,060,411
파생상품평가손실	(1,598,382)	-

7. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산은 전액 은행예금이며, 사용제한 예금 잔액은 없습니다.

8. 매출채권 및 기타채권

(1) 보고기간 종료일 현재 매출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
매출채권	293,329	1,366,177
차감: 손실충당금	-	-
매출채권(순액)	293,329	1,366,177

(2) 보고기간 종료일 현재 기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수금	1,553,507	1,341,128
차감: 손실충당금	-	-
미수금(순액)	1,553,507	1,341,128
미수수익	24,279	907
차감: 손실충당금	-	-
미수수익(순액)	24,279	907
미수배당금	335,003	305,001
차감: 손실충당금	-	-
미수배당금(순액)	335,003	305,001
합 계	1,912,789	1,647,036

9. 기타자산

보고기간종료일 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
선급비용	138,221	165,226

10. 종속기업투자

(1) 보고기간 종료일 현재 종속기업의 세부내역은 다음과 같습니다.

종속기업명	주요영업활동	법인설립 및 영업소재지	연결회사내 기 업이 소유한 지분율 및 의결 권비율(%)	결산월	종속기업 소유지분
(주)미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사	부동산투자	한국	100	6,12월	-
MAPS Houston One LLC	부동산투자	미국	99.9	12월	㈜미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사 99.9%
MAPS St. Petersburg one LLC	부동산투자	미국	99.9	12월	㈜미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사 99.9%
MAPS 10550 Ella Blvd LLC	부동산투자	미국	100	12월	MAPS Houston One LLC 100%
MAPS 10550 Ella Blvd Houston LP	부동산투자	미국	100	12월	MAPS Houston One LLC 99.99%, MAPS 10550 Ella Blvd LLC 0.01%
MAPS 1950 102 Avenue One LLC	부동산투자	미국	100	12월	MAPS St. Petersburg One LLC 100%
Mirae Asset Global REIT US Logistics Partners One LP	부동산투자	미국	99.9	12월	㈜미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사 99.9%

(2) 보고기간 종료일 현재 종속기업의 요약 재무상태는 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사 (주1,2)
유동자산	9,960,246
비유동자산	325,425,983
자산 계	335,386,229
유동부채	4,753,069
비유동부채	195,788,550
부채 계	200,541,619
지배기업 소유주지분	134,535,466

비지배지분	309,144
자본 계	134,844,610

(주1) 상기 요약 재무상태는 지배기업과의 회계정책 차이조정 등을 반영한 후의 금액이며, 다만 내부거래는 제거하기 전의 금액입니다.

(주2) 상기 요약 재무제표는 연결회사내의 모든 기업을 연결한 연결재무제표 기준입니다.

(3) 당기 중 종속기업의 요약 경영성과는 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사(주1,2)
매출액	10,243,056
영업손익	3,297,937
당기순손익	(876,015)
기타포괄손익	(304,477)
당기총포괄손익	(1,180,492)

(주1) 상기 요약 경영성과는 지배기업과의 회계정책 차이조정 등을 반영한 후의 금액이며, 다만 내부거래는 제거하기 전의 금액입니다.

(주2) 상기 요약 경영성과는 연결회사내의 모든 기업을 연결한 연결재무제표 기준입니다.

(4) 당기 중 종속기업의 요약 현금흐름은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사(주1,2)
영업활동으로 인한 현금흐름	2,672,549
투자활동으로 인한 현금흐름	(20,176,279)
재무활동으로 인한 현금흐름	15,724,357
현금및현금성자산의 순증감	(1,779,373)
기초 현금및현금성자산	9,657,503
외화표시 현금및현금성자산의 환율 변동 효과	(8,886)
기말 현금및현금성자산	7,869,244

(주1) 상기 요약 현금흐름은 지배기업과의 회계정책 차이조정 등을 반영한 후의 금액이며, 다만 내부거래는 제거하기 전의 금액입니다.

(주2) 상기 요약 현금흐름은 연결회사내의 모든 기업을 연결한 연결재무제표 기준입니다.

11. 관계기업투자

(1) 보고기간 종료일 현재 관계기업투자의 세부내역은 다음과 같습니다.

관계기업명	주요영업 활동	법인설립 및 영업소재지	결산월	당기말			전기말		
				지분율(%)	출자금액	장부금액	지분율(%)	출자금액	장부금액
미래에셋캡스미국전문투자회사 모부동산투자신탁17-1호(USD)	부동산투자	미국	3, 9월	48.61	21,351,021	24,418,776	48.61	21,351,021	24,338,928
MAPS US Logistics Three LLC	부동산투자	미국	12월	20.00	20,176,279	20,323,652	-	-	-
합 계					41,527,300	44,742,428		21,351,021	24,338,928

(2) 당기 및 전기 중 관계기업투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)

관계기업명	기초	취득	처분	배당금수령	지분법손익	지분법자본변동	환율차이	기말가액
미래에셋캡스미국전문투자회사 모부동산투자신탁17-1호 (USD)	24,338,928	-	-	(774,630)	934,889	(80,411)	-	24,418,776
MAPS US Logistics Three LLC	-	20,176,279	-	-	(15,471)	-	162,844	20,323,652
합 계	24,338,928	20,176,279	-	(774,630)	919,418	(80,411)	162,844	44,742,428

(전기)

(단위: 천원)

관계기업명	기초	취득	처분	배당금수령	지분법손익	지분법자본변동	기말가액
미래에셋캡스미국전문투자회사 모부동산투자신탁17-1호(USD)	23,625,810	-	-	(431,909)	651,728	493,299	24,338,928

12. 투자부동산

(1) 연결회사의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 당기말 및 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	당기말			전기말		
	취득원가	상각누계액	순장부가액	취득원가	상각누계액	순장부가액
토지	44,444,400	-	44,444,400	44,378,400	-	44,378,400
건물	270,793,763	(16,400,570)	254,393,193	270,391,634	(13,265,875)	257,125,759
합 계	315,238,163	(16,400,570)	298,837,593	314,770,034	(13,265,875)	301,504,159

(3) 당기 및 전기 중 연결회사의 투자부동산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)

과 목	기초가액	감가상각비	환율변동차이	기말가액
토지	44,378,400	-	66,000	44,444,400
건물	257,125,759	(3,064,105)	331,539	254,393,193
합 계	301,504,159	(3,064,105)	397,539	298,837,593

(전기)

(단위: 천원)

과 목	기초가액	감가상각비	환율변동차이	기말가액
토지	43,025,400	-	1,353,000	44,378,400
건물	252,302,070	(3,036,143)	7,859,832	257,125,759
합 계	295,327,470	(3,036,143)	9,212,832	301,504,159

(4) 보고기간종료일 현재 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	당기말		전기말	
	장부가액	공정가치(*)	장부가액	공정가치(*)
토지	44,444,400	316,363,320	44,378,400	315,893,520
건물	254,393,193		257,125,759	
합 계	298,837,593	316,363,320	301,504,159	315,893,520

(*) 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 글로벌부동산서비스기업인 CBRE사에서 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다.

공정가치측정에 사용된 가치평가기법은 수익환원방법에 의한 평가액을 공정가치를 결정하였습니다. 수익방식에 의한 수익환원방법은 예상 임대차시장 성장률, 공실기간, 임대율 및 영업경비율 등을 반영하여 투자부동산으로부터 창출되는 순현금흐름을 위험조정할인율로 할인한 현재가치로 투자부동산의 공정가치를 측정합니다. 공정가치측정에 유의적이지만 관측가능하지 않은 주요 투입변수는 예상 임대차시장 성장률, 공실기간, 임대율, 위험조정할인율, 영업경비율입니다.

(5) 투자부동산 공정가치 서열 체계

다음은 가치평가기법에 의한 공정가치로 측정되는 비금융자산에 대하여 분석한 것입니다. 공정가치 서열체계는 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)

(단위: 천원)

과 목	당기말			합 계
	수준 1	수준 2	수준 3	
투자부동산	-	-	316,363,320	316,363,320

(단위: 천원)

과 목	전기말			합 계
	수준 1	수준 2	수준 3	
투자부동산	-	-	315,893,520	315,893,520

(6) 가치평가기법 및 투입변수

(단위: 천원)

과 목	당기말				
	공정가치	수준	가치평가기법	관측가능하지 않은 투입변수	공정가치와 투입변수와의 관계
투자부동산	316,363,320	3	수익환원법	평방미터당 가격 및 운영수익	(*1)

(*1) 평방미터당 가격과 운영수익이 높을수록 공정가치가 높아집니다

(단위: 천원)

과 목	전기말				
	공정가치	수준	가치평가기법	관측가능하지 않은 투입변수	공정가치와 투입변수와의 관계
투자부동산	315,893,520	3	수익환원법	평방미터당 가격 및 운영수익	(*1)

(*1) 평방미터당 가격과 운영수익이 높을수록 공정가치가 높아집니다

(7) 운용리스 제공내역

연결회사는 보유한 투자부동산을 2032년까지 장기 임대임대차계약을 체결하고 있습니다(주석 27 참조).

13. 담보제공현황

당기말 현재 차입금과 관련하여 연결회사가 담보로 제공한 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(외화단위: USD, 원화단위: 천원)

담보제공자산	설정권자	채권최고액		장부가액	관련채무
		외화	원화		
투자부동산	Kookmin Bank New York Branch	83,334,551	112,234,974	298,837,593	장기차입금
	Standard Chartered Bank	56,492,935	76,084,684		
합 계		139,827,486	188,319,658	298,837,593	

14. 기타지급채무

보고기간 종료일 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급금	3,367,511	6,578,469

15. 기타유동부채

보고기간 종료일 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
선수수익	1,309,797	631

16. 차입금

보고기간 종료일 현재 연결회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(외화단위: USD, 원화단위: 천원)

차입처	차입용도	금 액		연이자율(%)	상환방법	최종만기일
		당기말	전기말			
Kookmin Bank New York Branch(주1)	부동산 매입	112,646,352	112,479,072	2.13	만기일시	2026-06-25
Standard Chartered Bank (주1,2)		76,363,560	76,250,160	LIBOR+1.60%		2026-10-28
소 계		189,009,912	188,729,232			
차감 : 현재가치할인차금		(690,254)	(1,023,495)			
합 계		188,319,658	187,705,737			

(주1) 연결회사는 상기 장기차입금과 관련하여 연결회사의 투자부동산(주석 12,13 참조)을 담보로 제공하고 있습니다.

(주2) 이자율 스왑계약을 통해 이자율 변동위험을 회피하였습니다(주석 4 참조).

17. 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, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

18. 자본금

보고기간 종료일 현재 지배회사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수 및 1주의 금액은 다음과 같습니다.

구 분	보통주
발행할 주식의 총수	5,000,000,000주
1주당 금액	1,000원
발행한 주식수(*)	39,605,940 주
자본금	39,605,940 천원

연결회사는 당기 중 2023년 10월 5일자 이사회 결의를 통하여 24,677 백만원(발행가액: 2,340원, 발행주식수: 10,545,940주)의 유상증자를 수행하였습니다.

19. 기타불입자본

보고기간 종료일 현재 기타불입자본의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	128,034,506	114,295,120
감자차손	(4,093)	(4,093)
합 계	128,030,413	114,291,027

20. 기타포괄손익누계액

보고기간 종료일 현재 기타포괄손익누계액의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
지분법자본변동	2,901,426	2,981,837
파생상품평가손익	(8,014,909)	(7,438,382)
해외사업환산손익	14,795,642	14,523,591
합 계	9,682,159	10,067,046

21. 이익잉여금

(1) 보고기간종료일 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미처분이익잉여금(결손금)	(8,771,933)	(3,125,272)

(2) 이익잉여금(결손금)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
기초	(3,125,272)	(1,106,773)
연결당기순이익	(1,287,469)	2,459,646
배당금지금액	(4,359,192)	(4,478,145)
기말	(8,771,933)	(3,125,272)

22. 주당이익

(1) 보통주 기본주당이익

(단위: 원, 주)

구 분	당 기	전 기
연결당기순이익(손실)	(1,277,481,977)	2,479,240,519
보통주연결당기순이익(손실)	(1,277,481,977)	2,479,240,519
가중평균유통보통주식수	36,494,023	29,060,000
기본주당이익(손실)	(35)	85

(2) 희석주당이익

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

(3) 가중평균유통주식수

(단위: 주)

구 분	기 간	당 기		
		유통주식수	가중치	적수
기초	2023.10.01~2024.03.31	29,060,000	183	5,317,980,000
유상증자	2023.11.24~2024.03.31	10,545,940	129	1,360,426,260
합 계		39,605,940		6,678,406,260
가중평균유통주식수(*1)				36,494,023

(*1) 가중평균유통주식수 $6,678,406,260 / 183 = 36,494,023$

(단위: 주)

구 분	기 간	전 기		
		유통주식수	가중치	적수
기초	2023.04.01~2023.09.30	29,060,000	183	5,317,980,000
합 계		29,060,000		5,317,980,000
가중평균유통주식수(*1)				29,060,000

(*1) 가중평균유통주식수 $5,317,980,000 / 183 = 29,060,000$

23. 영업비용

당기 및 전기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
임원보수	6,600	6,600
자산관리수수료	996,112	476,884
자산보관수수료	21,274	17,664
사무수탁수수료	56,427	53,785
지급수수료	947,024	364,593
세금과공과	3,082,175	3,854,276
감가상각비	3,064,105	3,036,143
보험료	100,831	291,844

수선유지비	28,647	27,153
합 계	8,303,195	8,128,942

24. 금융수익 및 금융비용

연결회사의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(1) 금융수익

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
이자수익	68,971	9,466
파생상품평가이익	-	1,060,411
합 계	68,971	1,069,877

(2) 금융비용

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
이자비용	2,584,467	3,015,221
파생상품평가손실	1,598,382	-
합 계	4,182,849	3,015,221

25. 기타수익 및 기타비용

연결회사의 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(1) 기타수익

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
외환차익	-	47,308
잡이익	10	15
합 계	10	47,323

(2) 기타비용

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
외환차손	22,893	37,682
잡손실	-	2,280
합 계	22,893	39,962

26. 특수관계자와의 거래

(1) 보고기간 종료일 현재 연결회사의 특수관계자 등의 현황은 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자의 명칭
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD) MAPS US Logistics Three LLC
기타의 특수관계자	주요 경영진

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자 구분	특수관계자명	과 목	당 기	전 기
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁 17-1호(USD)	배당수익	774,630	431,910

(3) 보고기간 종료일 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자 구분	특수관계자명	과 목	당기말	전기말
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁 17-1호(USD)	미수배당금	335,003	305,001

(4) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 지분 거래 내역은 존재하지 않습니다.

(5) 당기 및 전기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
주요 경영진 급여	6,600	6,600

27. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

연결회사는 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.

<지배회사>

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) 3) Academy Sports 물류시설을 간접소유하기 위한 대상자산의 매입금액의 0.0375%(2년이후 부터 0.075%)
매각기본수수료	대상자산이 집합투자증권인 경우: 처분가액의 0.5% 그외 자산의 경우: 1.0%
매각성과수수료	매각자산의 매각차익의 10%

<(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사>

구 분	내 용
운용수수료	위탁자가 보유한 총 대상자산의 매입금액 합계액의 0.005%

(2) 일반사무수탁계약

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

<지배회사>

구 분	내 용
일반사무수탁수수료	1) 매 결산기마다 3,750만원 2) 추가 매입자산이 있는 경우 각각 결산기 별 250만원 추가

<(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사>

구 분	내 용
일반사무수탁수수료	매 결산기마다 1,250만원

(3) 자산보관계약

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

<지배회사>

구 분	내 용
자산보관수수료	1) 매 결산기마다 결산기별 1,150만원 2) 추가 매입자산이 있는 경우 각각 결산기 별 500만원 추가

<(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사>

구 분	내 용
자산보관수수료	매 결산기마다 결산기별 500만원

(4) 임대차계약

1) 102nd Avenue North, St. Petersburg

연결회사는 FedEx Ground Package System, Inc.와 2032년까지의 다음의 장기 임대차계약을 체결하였습니다.

구 분	내 용
임차인	FedEx Ground Package System, Inc.
임대차기간	2017년 2월 2일부터 2032년 2월 29일까지 계약만료 180일 전 임차인이 5년간의 계약연장 2회 가능
연간 임대료	\$ 5,013,315 (2022년 기준)
임대료 조정	최초 계약일로부터 60개월 이후 60개월마다 2% 상승
	1회차 5년 연장시 11%, 2회차 5년 연장시 5% 상승

2) 10550 Ella Blvd, Houston

연결회사는 Amazon.com Services와 2032년까지의 다음의 장기 임대차계약을 체결하였습니다.

구 분	내 용
임차인	Amazon.com Services
임대차기간	2017년 7월 15일부터 2032년 7월 31일까지 계약만료 9개월 전 임차인이 5년간의 계약연장 4회 가능
연간 임대료	\$5,675,262 (2022년 기준)
임대료 조정	매년 1.5% 상승

28. 현금흐름표

(1) 영업으로부터 창출된 현금 흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기순이익	(1,277,482)	2,479,241
조 정:	6,258,565	4,329,759
이자비용	2,584,467	3,015,221
파생상품평가손실	1,598,382	-
감가상각비	3,064,105	3,036,143
이자수익	(68,971)	(9,466)
파생상품평가이익	-	(1,060,411)
지분법이익	(919,418)	(651,728)
영업활동관련 자산부채의 변동:	(994,326)	3,209,557
매출채권의 감소(증가)	1,057,330	(877,729)
미수금의 감소(증가)	(206,949)	(486,044)
선급비용의 감소(증가)	26,806	1,094,059
미지급금의 증가(감소)	(3,159,303)	3,676,162
선수수익의 증가(감소)	1,287,790	(196,891)
영업으로부터 창출된 현금흐름	3,986,757	10,018,557

(2) 재무활동에서 발생한 부채의 당기 및 전기 중 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)

구 분	기초	현금흐름	비현금 변동	기말금액
			환율효과 등	
장기차입금	187,705,737	-	613,921	188,319,658

(전기)

(단위: 천원)

구 분	기초	현금흐름	비현금 변동	기말금액
			사업결합 등	
장기차입금	181,644,061	-	6,061,676	187,705,737

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

29. 영업부문

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

4. 재무제표

4-1. 재무상태표

재무상태표

제 5 기	2024.03.31 현재
제 4 기	2023.09.30 현재
제 3 기	2023.03.31 현재

(단위 : 원)

	제 5 기	제 4 기	제 3 기
자산			
유동자산	10,623,996,574	6,921,858,000	7,051,954,347
현금및현금성자산	9,693,799,743	5,641,089,079	1,390,497,907
단기금융상품			
매출채권 및 기타유 동채권	928,819,561	1,279,274,311	5,660,785,040
당기법인세자산	1,377,270	1,494,610	671,400
비유동자산	162,446,740,370	141,349,916,370	141,349,916,370
종속기업에 대한 투 자자산	141,095,719,220	119,998,895,220	119,998,895,220
관계기업에 대한 투 자자산	21,351,021,150	21,351,021,150	21,351,021,150
기타비유동자산			
자산총계	173,070,736,944	148,271,774,370	148,401,870,717
부채			
유동부채	1,041,386,220	556,734,614	567,876,785
미지급금	1,041,386,220	556,734,614	567,876,785

비유동부채	0	0	0
기타 비유동 부채			
부채총계	1,041,386,220	556,734,614	567,876,785
자본			
자본금	39,605,940,000	29,060,000,000	29,060,000,000
자본잉여금	128,030,413,101	114,291,027,249	114,291,027,249
이익잉여금(결손금)	4,392,997,623	4,364,012,507	4,482,966,683
자본총계	172,029,350,724	147,715,039,756	147,833,993,932
자본과부채총계	173,070,736,944	148,271,774,370	148,401,870,717

4-2. 포괄손익계산서

포괄손익계산서

제 5 기 2023.10.01 부터 2024.03.31 까지

제 4 기 2023.04.01 부터 2023.09.30 까지

제 3 기 2022.10.01 부터 2023.03.31 까지

(단위 : 원)

	제 5 기	제 4 기	제 3 기
영업수익	5,219,925,491	5,005,831,550	5,170,810,515
영업비용	853,468,621	632,003,254	644,160,035
영업이익(손실)	4,366,456,870	4,373,828,296	4,526,650,480
금융수익	31,475,412	4,811,272	9,061,086
금융원가	0	0	0
기타이익	10,444	14,997	25,246,709
기타손실	9,765,786	19,462,741	82,812,275
법인세비용차감전순이익(손실)	4,388,176,940	4,359,191,824	4,478,146,000
법인세비용(수익)	0	0	0
당기순이익(손실)	4,388,176,940	4,359,191,824	4,478,146,000
기타포괄손익	0	0	0
총포괄손익	4,388,176,940	4,359,191,824	4,478,146,000
주당이익			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	120	150	154
희석주당이익(손실) (단위 : 원)	120	150	154

4-3. 자본변동표

자본변동표

제 5 기 2023.10.01 부터 2024.03.31 까지

제 4 기 2023.04.01 부터 2023.09.30 까지

제 3 기 2022.10.01 부터 2023.03.31 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	자본 합계
2022.10.01 (기초자본)	29,060,000,000	114,291,027,249	4,312,768,293	147,663,795,542
당기순이익(손실)	0	0	4,478,146,000	4,478,146,000
기타포괄손익				0
유상증자	0	0	0	0
주식발행비				
유상감자	0	0	0	0
소유주에 대한 배분 으로 인식된 배당금	0	0	4,307,947,610	4,307,947,610
주식기준보상거래에 따른 증가(감소), 지 분				
2023.03.31 (기말자 본)	29,060,000,000	114,291,027,249	4,482,966,683	147,833,993,932
2023.04.01 (기초자 본)	29,060,000,000	114,291,027,249	4,482,966,683	147,833,993,932
당기순이익(손실)	0	0	4,359,191,824	4,359,191,824
기타포괄손익				0
유상증자	0	0	0	0
주식발행비				
유상감자	0	0	0	0
소유주에 대한 배분 으로 인식된 배당금	0	0	4,478,146,000	4,478,146,000
주식기준보상거래에 따른 증가(감소), 지 분				
2023.09.30 (기말자 본)	29,060,000,000	114,291,027,249	4,364,012,507	147,715,039,756
2023.10.01 (기초자 본)	29,060,000,000	114,291,027,249	4,364,012,507	172,029,350,724
당기순이익(손실)	0	0	4,388,176,940	4,388,176,940
기타포괄손익				0
유상증자	10,545,940,000	14,131,559,600	0	24,677,499,600
주식발행비	0	(392,173,748)		(392,173,748)

유상감자	0	0	0	0
소유주에 대한 배분 으로 인식된 배당금	0	0	4,359,191,824	4,359,191,824
주식기준보상거래에 따른 증가(감소), 지 분				
2024.03.31 (기말자 본)	39,605,940,000	128,030,413,101	4,392,997,623	172,029,350,724

4-4. 현금흐름표
현금흐름표

제 5 기 2023.10.01 부터 2024.03.31 까지

제 4 기 2023.04.01 부터 2023.09.30 까지

제 3 기 2022.10.01 부터 2023.03.31 까지

(단위 : 원)

	제 5 기	제 4 기	제 3 기
영업활동현금흐름	5,223,400,636	8,728,737,172	85,198,097
당기순이익(손실)	4,388,176,940	4,359,191,824	4,478,146,000
당기순이익조정을 위 한 가감	(5,251,400,903)	(5,010,642,822)	(5,179,871,601)
영업활동으로 인한 자 산 부채의 변동	484,651,606	(11,142,171)	28,026,987
이자수취	9,141,121	9,705,461	4,362,334
배당금수취(영업)	5,592,714,532	9,382,448,090	754,675,227
이자지급(영업)			0
법인세환급(납부)	117,340	(823,210)	(140,850)
투자활동현금흐름	(21,096,824,000)	0	0
종속기업취득순현금 유출	(21,096,824,000)	0	0
관계기업투자의 취득		0	0
매도가능금융자산의 취득	0	0	0
지분법적용 투자지분 의 취득	0	0	0
재무활동현금흐름	19,926,134,028	(4,478,146,000)	(4,307,947,610)
유상증자	24,677,499,600	0	0
단기차입금의 차입	0	0	0
감자로 인한 현금유출	0	0	0
단기차입금 상환	0	0	0
주식발행비	(392,173,748)	0	0

배당금지급	(4,359,191,824)	(4,478,146,000)	(4,307,947,610)
기초현금및현금성자산	5,641,089,079	1,390,497,907	5,613,247,420
현금및현금성자산에 대한 환율변동효과	0	0	0
현금및현금성자산의순증가(감소)	4,052,710,664	4,250,591,172	(4,222,749,513)
기말현금및현금성자산	9,693,799,743	5,641,089,079	1,390,497,907

5. 재무제표 주석

제5기 당기 2023년 10월 01일부터 2024년 03월 31일까지

제4기 전기 2023년 04월 01일부터 2023년 09월 30일까지

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.

회사의 통상적인 사업연도는 매년 6개월(매년 4월 1일과 10월 1일에 개시하고, 9월 30일과 3월 31일에 종료)입니다. 다만, 최초사업연도는 설립등기일부터 2022년 3월 31일까지입니다.

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

회사의 재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

회사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표로서 지배기업, 관계기업의 투자자 또는 공동기업의 참여자가 투자자산을 피투자자의 보고된 성과와 순자산에 근거하지 않고 직접적인 지분 투자에 근거한 회계처리로 표시한 재무제표입니다.

재무제표는 금융상품 등 아래의 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다.

회사가 재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 별도의 언급이 없는 한 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었으며, 재무제표 작성을 위하여 채택한 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

1) 당기부터 새로 도입된 기준서 및 해석서와 그로 인한 회계정책 변경의 내용은 다음과 같습니다.

회사는 2023년 10월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 주요 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였으며, 해당 기준서 및 해석서의 개정이 회사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시'(개정): 중요한 회계정책 공시
개정사항은 유의적인 회계정책이 아닌 중요한 회계정책을 공시하고, 중요하지 않은 회계정책을 공시하는 경우에는 그 정보가 중요한 회계정책 정보를 불분명하게 하지 않도록 하고 있습니다. 회사는 개정 기준서에 따라 분류된 회사의 중요한 회계정책을 연차재무제표에 공시할 예정입니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시'(개정): 리픽싱 조건 금융부채 공시
개정사항은 발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건(리픽싱 조건)이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우에는 그 전환권이나 신주인수권에 대해 보고기간에 발생한 평가손익을 제외한 법인세비용차감전계속사업손익을 주식으로 공시하도록 하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정치 변경 및 오류'(개정): 회계추정치정의 개정사항은 '회계추정의 변경'에 대한 정의를 삭제하고 '회계추정치'에 대한 정의를 추가하여, 회계정책에서 측정불확실성을 고려하여 회계추정치를 개발하도록 하는 경우 추정치 개발시 사용한 측정기법과 투입변수는 회계추정치에 포함되어 측정기법이나 투입변수의 변경이 전기오류수정으로 인한 것이 아닌 한 회계정책의 변경이 아닌 회계추정치의 변경임을 명확히 하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1012호 '법인세'(개정): 이연법인세 최초 인식 예외 규정의 요건 추가
개정사항은 이연법인세의 최초 인식 예외 규정에 '거래 당시 동일한 금액으로 가산할 일시적 차이와 차감할 일시적 차이가 생기지는 않는다'는 요건을 추가하여, 단일 거래에서 자산과 부채를 최초 인식할 때 동일한 금액의 가산할 일시적 차이와 차감할 일시적 차이가 생기는 경우에는 이연법인세 자산과 부채를 모두 인식해야 함을 명확히 하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'(제정): 기준서 제1104호 '보험계약' 대체
기준서 제1117호 '보험계약'은 보험계약의 인식과 측정을 다룬 종전 기준서 제1104호 '보험계약'을 대체합니다. 해당 기준서는 보험계약을 발행한 기업의 유형과 관계없이 모든 보험계약에 포괄적이고 일반적인 모형을 제시합니다.

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

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 유동부채와 비유동부채의 분류
개정사항은 보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되

며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않으며 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됨을 명확히 하고 있습니다.

또한, 기업이 약정사항을 준수해야 부채의 결제를 연기할 수 있는 경우, 보고일 또는 그 이전에 준수되도록 요구되는 약정사항만이 부채를 유동 또는 비유동으로 분류하는 데 영향을 미치며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리가 보고기간 후 12개월 이내에 약정사항을 준수했는지 여부에 좌우되는 비유동부채의 경우, 해당 약정사항에 대한 정보 및 기업이 약정사항을 준수하기 어려울 수 있음을 나타내는 사실과 상황 등을 공시하도록 추가 개정되었습니다.

개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정사항이 재무제표에 미치는 영향을 검토하고 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 원화로 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-공정가치측정 채무상품의 손익은 당기손익으로 인식하고 발생한 기간에 손익계산서에 '기타수익 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 양도한금융자산의 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 집행가능한 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" 등으로표시됩니다.

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 측정합니다.

- 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 당 기법인세비용을 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 이연법인세자산과 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 않았습니 다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니 다.

(10) 수익인식

회사는 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사로서 투자주식으로 부터 발생하는 배당금 수익을 받을 권리와 금액이 확정되는 시점에서 인식하고 있습니다. 따라서, 기준서 제

1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

(11) 영업부문

영업부문별 정보는 최고영업의사결정자에게 내부적으로 보고되는 방식에 기초하여 공시됩니다(주석25 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.

(14) 재무제표 발행 승인

동 재무제표는 2024년 5월 14일자 이사회에서 승인되었으며, 2024년 6월 26일자 정기주주총회에서 수정승인 될 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 회계연도에 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(주석12 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 영업현금흐름은 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 계약자산에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실에는 미래전망정보가 포함됩니다.

① 매출채권과 계약자산

회사는 매출채권과 계약자산에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 매출채권과 계약자산은 신용위험 특성과 연체일을 기준으로 구분하였습니다. 보고기간 종료일 현재 매출채권과 계약자산은 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 신용한도 금액으로부터의 자금 여력 및 시장포지션을 결제할 수 있는 능력 등을 포함하고 있습니다. 활발한 영업활동을 통해 회사 신용한도 내에서 자금여력을 탄력적으로 유지하고 있습니다.

회사의 금융부채를 보고기간 종료일로부터 계약 만기일까지의 잔여기간에 따라 만기별로 구분한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말			
	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
기타지급채무	1,041,386	-	-	1,041,386

(단위: 천원)

구 분	전기말			
	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
기타지급채무	556,735	-	-	556,735

(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.

보고기간 종료일 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
차입금	-	-
차감: 현금및현금성자산	9,693,800	5,641,089
순차입금	(9,693,800)	(5,641,089)
총 자본	172,029,351	147,715,040
자본조달비율	(*)	(*)

(*) 부의 금액이므로 산정하지 않았습니다.

5. 금융상품 공정가치

(1) 금융상품 종류별 공정가치

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산:				
현금및현금성자산(*)	9,693,800	9,693,800	5,641,089	5,641,089
기타채권(*)	928,820	928,820	1,279,274	1,279,274
합 계	10,622,620	10,622,620	6,920,363	6,920,363
금융부채:				
기타지급채무(*)	1,041,386	1,041,386	556,735	556,735
합 계	1,041,386	1,041,386	556,735	556,735

(*) 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)

보고기간 종료일 현재 회사의 금융상품은 현금및현금성자산, 기타채권 및 기타지급채무로 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. 범주별 금융상품

(1) 금융상품 범주별 장부금액

1) 금융자산

(단위: 천원)

구 분	상각후원가로 측정하는 금융자산	
	당기말	전기말
현금및현금성자산	9,693,800	5,641,089
기타채권	928,820	1,279,274
합 계	10,622,620	6,920,363

2) 금융부채

(단위: 천원)

구 분	상각후원가로 측정하는 금융부채	
	당기말	전기말
기타지급채무	1,041,386	556,735

(2) 금융상품 범주별 순손익

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
상각후원가로 측정하는 금융자산		
이자수익	31,475	4,811
상각후원가로 측정하는 금융부채		
이자비용	-	-

7. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산은 전액 은행예금이며, 사용제한 예금잔액은 없습니다.

8. 기타채권

보고기간 종료일 현재 기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수수익	22,687	353
미수배당금	906,133	1,278,921
합 계	928,820	1,279,274

9. 종속기업투자

(1) 보고기간 종료일 현재 종속기업의 세부내역은 다음과 같습니다.

종속기업명	주요영업활동	법인설립 및 영업소재지	기업이 소유한 지분율 및 의결권비율(%)		결산월
			당기말	전기말	
(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	부동산투자	한국	100	100	6, 12월

(2) 당기 및 전기 중 종속기업 투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

기업명	당 기			
	기초	취득	처분	장부금액
(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	119,998,895	21,096,824	-	141,095,719

(단위: 천원)

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

10. 관계기업투자

(1) 보고기간 종료일 현재 관계기업의 세부내역은 다음과 같습니다.

종속기업명	주요영업활동	법인설립 및 영업소재지	기업이 소유한 지분율 및 의결권비율(%)		결산월
			당기말	전기말	
미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)	부동산투자	한국	48.61	48.61	3, 9월

(2) 당기 및 전기 중 관계기업 투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

기업명	당 기			
	기초	취득	처분	장부금액
미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)	21,351,021	-	-	21,351,021

(단위: 천원)

기업명	전 기			
	기초	취득	처분	장부금액
미래에셋엠스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호 (USD)	21,351,021	-	-	21,351,021

11. 기타지급채무

보고기간 종료일 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급금	1,041,386	556,735

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, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

13. 자본금

당기말 현재 회사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수 및 1주의 금액은 다음과 같습니다.

구 분	보통주	
	당기말	전기말
발행할 주식의 총수	5,000,000,000 주	5,000,000,000 주
1주당 금액	1,000 원	1,000 원
발행한 주식수	39,605,940 주	29,060,000 주
자본금	39,605,940 천원	29,060,000 천원

회사는 당기 중 2023년 10월 5일자 이사회 결의를 통하여 24,677 백만원(발행가액: 2,340원, 발행주식수: 10,545,940주)의 유상증자를 수행하였습니다.

14. 기타불입자본

보고기간 종료일 현재 기타불입자본의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	128,034,506	114,295,120
감자차손	(4,093)	(4,093)
합 계	128,030,413	114,291,027

15. 이익잉여금

(1) 보고기간종료일 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미처분이익잉여금	4,392,998	4,364,013

(2) 이익잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
기초	4,364,013	4,482,967
당기순이익	4,388,177	4,359,192
배당금지금액	(4,359,192)	(4,478,146)
기말	4,392,998	4,364,013

(3) 회사의 당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

이익잉여금처분계산서

제5(당)기	2023년 10월 01일 부터 2024년 03월 31일 까지	제4(전기)	2023년 04월 01일 부터 2023년 09월 30일 까지
처분예정일	2024년 06월 26일	처분확정일	2023년 12월 28일

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 5 (당)기		제 4 (전기)	
I . 미처분이익잉여금		4,392,997,623		4,364,012,507
1. 전기이월잉여금(결손금)	4,820,683		4,820,683	
2. 당기순이익	4,388,176,940		4,359,191,824	
II . 임의적립금 등의 이입액		367,000,000		-
1. 자본잉여금 이입액	367,000,000		-	
III . 이익잉여금처분액		4,755,176,940		4,359,191,824
1.배당금	4,755,176,940		4,359,191,824	
보통주 주당배당금(율) 당기: 120원(12.00%) 전기: 150원(15.00%))	4,755,176,940		4,359,191,824	
IV . 차기이월미처분이익잉여금		4,820,683		4,820,683

(4) 회사의 당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서상에 계상되어 있는 배당금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	당기말	전기말
배당금 총액	4,755,176,940	4,359,191,824
발행주식수(주)	39,605,940	29,060,000
1주당 배당금	120	150
1주당 액면금액	1,000	1,000
배당률	12.00%	15.00%

16. 주당이익

(1) 보통주 기본주당이익

(단위: 원, 주)

구 분	당 기	전 기
당기순이익	4,388,176,940	4,359,191,824
보통주당기순이익	4,388,176,940	4,359,191,824
가중평균유통보통주식수	36,494,023	29,060,000
기본주당이익	120	150

(2) 희석주당이익

보고기간 종료일 현재 회사는 잠재적 보통주가 없습니다. 따라서, 회사의 희석주당손실은 기본주당손익과 동일합니다.

(3) 가중평균유통주식수

구 분	기 간	당반기		
		유통주식수	가중치	적수
기초	2023.10.01~2024.03.31	29,060,000	183	5,317,980,000
유상증자	2023.11.24~2024.03.31	10,545,940	129	1,360,426,260
합 계		39,605,940		6,678,406,260
가중평균유통주식수(*1)				36,494,023

(*1) 가중평균유통주식수 $6,678,406,260 / 183 = 36,494,023$

구 분	기 간	전 기		
		유통주식수	가중치	적수

기초	2023.04.01~2023.09.30	29,060,000	183	5,317,980,000
합 계		29,060,000		5,317,980,000
가중평균유통주식수(*1)				29,060,000

(*1) 가중평균유통주식수 $5,317,980,000 / 183 = 29,060,000$

17. 영업비용

당기 및 전기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
임원보수	3,300	3,300
자산관리수수료	481,637	462,900
자산보관수수료	14,543	12,650
사무수탁수수료	42,197	41,250
지급수수료	311,240	111,721
세금과공과	552	182
합 계	853,469	632,003

18. 금융수익

당기 및 전기 중 금융수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
이자수익	31,475	4,811

19. 금융비용

당기 및 전기 중 금융비용의 내역은 존재하지 않습니다.

20. 기타수익

당기 및 전기 중 기타수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
잡이익	10	15

21. 기타비용

당기 및 전기 중 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
외환차손	9,766	19,463

22. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 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) Mirae Asset Global REIT US Logistics Partners One LP(*5)
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD) MAPS US Logistics Three LCC(*6)
기타의 특수관계자	주요 경영진

(*1) (주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사가 지분을 99.9% 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.

(*5) (주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사가 지분을 99.99% 보유하고 있습니다(*6) Mirae Asset Global REIT US Logistics Partners One LP가 20%를 보유하고 있습니다.

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자 구분	특수관계자명	과 목	당 기	전 기
종속기업	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	배당수익	4,445,295	4,573,921
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호 (USD)	배당수익	774,630	431,911

(3) 보고기간종료일 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목	당기말	전기말
종속기업	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	미수배당금	571,130	973,921
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호 (USD)	미수배당금	335,003	305,001

(4) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 지분 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목	당기말	전기말
종속기업	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	종속기업투자	21,096,824	-

(5) 당기 및 전기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
주요 경영진 급여	3,300	3,300

23. 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) 3) Academy Sports 물류시설을 간접소유하기 위한 대상자산의 매입금액의 0.0375%(2년이후 부터 0.075%)
매각기본수수료	대상자산이 집합투자증권인 경우: 처분가액의 0.5% 그외 자산의 경우: 1.0%
매각성과수수료	매각자산의 매각차익의 10%

(2) 일반사무수탁계약

회사는 신한펀드파트너스(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 250만원 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	1) 매 결산기마다 결산기별 1,150만원 2) 추가 매입자산이 있는 경우 각각 결산기 별 500만원 추가

(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

24. 현금흐름표

(1) 영업으로부터 창출된 현금 흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기순이익	4,388,177	4,359,192
조정:	(5,251,400)	(5,010,643)
이자수익	(31,475)	(4,811)
배당금수익	(5,219,925)	(5,005,832)
영업활동으로 인한 자산부채의 변동:	484,651	(11,142)
미지급금의 증가(감소)	484,651	(11,142)
영업으로부터 창출된 현금	(378,572)	(662,593)

(2) 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래의 내용 존재하지 않습니다.

25. 영업부문

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

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.

당 회사의 회계연도는 매년 04월 01일에 개시하여 09월 30일에 종료하고 10월 01일 개시하여 3월 31일에 종료합니다. 단, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 3월 31일에 종료합니다.

나. 주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제5기	제4기	제3기
주당액면가액(원)		1,000	1,000	1,000
(연결)당기순이익(백만원)		-1,277	2,479	7,642
(별도)당기순이익(백만원)		4,388	4,359	4,478
(연결)주당순이익(원)		-35	85	263
현금배당금총액(백만원)		4,388	4,359	4,478

주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-372.23	175.83	58.60
현금배당수익률(%)	보통주	3.54	4.63	4.14
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주	120	150	154
	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	-	-	-	-
	-	-	-	-

* 현금배당수익률(%) = 1주당 현금배당금(원) / 과거 1주일간 배당부 증가의 평균(배당기준일 전전거래일(배당부증가일)부터 과거 1주일간 공표된 매일의 증권시장, 코스닥시장 또는 코넥스 시장에서 형성된 최종 시세가격의 산술평균 가격)

다. 과거 배당 이력

(단위: 회, %)

연속 배당횟수		평균 배당수익률	
분기(중간)배당	결산배당	최근 3년간	최근 5년간
-	4	4.10	3.25

※ 당사는 6개월 단위 결산법인입니다.

※ 최근 3년간/5년간 배당수익률 : 제1기, 제2기, 제3기, 제4기, 제5기 기간의 평균 배당수익률

※ 연속 배당횟수는 2021년 12월 03일 주식상장 이후 배당횟수로 산출하였습니다.

7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항

7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적

[지분증권의 발행 등과 관련된 사항]

가. 증자(감자)현황

(기준일 : 2024년 03월 31일)

(단위 : 원, 주)

주식발행 (감소)일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				
		종류	수량	주당 액면가액	주당발행 (감소)가액	비고
2021년 05월 21일	-	보통주	300,000	1,000	1,000	설립
2021년 10월 09일	유상증자(제3자배정)	보통주	14,040,000	1,000	5,000	-
2021년 11월 03일	유상감자	보통주	300,000	1,000	1,000	-
2021년 11월 27일	유상증자(일반공모)	보통주	15,020,000	1,000	5,000	-
2023년 11월 24일	유상증자(일반공모)	보통주	10,545,940	1,000	2,340	-

나. 전환사채 등 발행현황

- 작성기준일(2024.03.31)현재 미상환 전환사채, 신주인수권부사채 등, 신주인수권이 표시된 증서 등 향후 자본금을 증가시킬 수 있는 증권의 발행 내역은 없습니다.

[채무증권의 발행 등과 관련된 사항]

채무증권 발행실적

(기준일 : 2024년 03월 31일) (단위 : 원, %)

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

- 해당사항 없음.

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 03월 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음.

단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 03월 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	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음.

회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 03월 31일) (단위 : 원)

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

- 해당사항 없음.

신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 03월 31일) (단위 : 원)

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

- 해당사항 없음.

조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 03월 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음.

7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적

가. 공모자금의 사용내역

(기준일 : 2024년 03월 31일)

(단위 : 백만원)

구 분	회 차	납입일	증권신고서 등의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
유상증자 (유가증권시장상장)(주1)	1	2021년 11월 26일	차입금 상환 및 수익증권 취득	75,100	차입금 상환 및 수익증권 취득	73,281	발행제비용(1,831백만원) 발생 실질조달금액: 73,269백만원
유상증자 (유가증권시장상장)(주2)	2	2023년 11월 23일	지분증권 취득	24,677	지분증권 취득	20,597	발행제비용 및 예비비

주1) 당사는 유상증자(제비용 제외 73,269백만원) 및 보유 여유현금 등을 재원으로 52,000백만원의 중순위 차입금을 상환하였으며 수익증권(미래에셋랩스미국17-1호)에 총 21,281백만원을 투자하였습니다.

주2) 당사는 유상증자 대금을 재원으로 2024.1 종속회사인 주식회사 미래에셋글로벌로지스틱1호위탁관리부동산투자회사의 지분증권에 총 20,597백만원을 투자하였고, 종속회사는 MIRAE ASSET GLOBAL REIT US LOGISTICS PARTNERS ONE LP 에 20,321백만원을 투자하였습니다.

나. 사모자금의 사용내역

- 해당사항 없음.

8. 기타 재무에 관한 사항

가. 공정가치평가 내역

당사의 공정가치평가에 대한 상세한 내용은 동 공시서류의 III.재무에관한 사항 3. 연결재무제표 주석 중'11.투자부동산'을 참조하여 주시기 바랍니다.

IV. 이사의 경영진단 및 분석의견

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사의 이사회는 2023년 10월 01일부터 2024년 03월 31일까지 제5기 사업년도의 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 검토하는등 적절한 방법으로 회사경영에 대한 내용을 진단하였습니다.

2. 경영성과

당사의 최근 사업년도의 연결기준 영업실적은 아래와 같습니다.

(단위 : 원, %)

과 목	제 5 기 (2023.10.01 ~ 2024.03.31)	제 4 기 (2023.04.01 ~ 2023.09.30)	증감율
영업수익	11,162,473,833	12,546,165,194	
영업비용	8,303,195,355	8,128,942,380	
영업이익(손실)	2,859,278,478	4,417,222,814	
금융수익	68,971,155	1,069,877,426	
금융원가	4,182,849,109	3,015,220,699	
기타이익	10,445	47,323,123	
기타손실	22,892,946	39,962,145	
법인세비용차감전순이익(손실)	(1,277,481,977)	2,479,240,519	
법인세비용	-	-	
당기순이익(손실)	(1,277,481,977)	2,479,240,519	

[괄호()안의 숫자는 부(-)의 수치임]

3. 재무상태

당사의 연결기준 재무상태는 아래와 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	제 5(당) 기말 (2024년 3월 31일)	제 4(전) 기말 (2023년 9월 30일)	증감율
[유동자산]	20,013,113,011	18,604,204,017	
[비유동자산]	349,844,758,983	333,721,020,063	
자산총계	369,857,871,994	352,325,224,080	
[유동부채]	5,223,325,462	7,092,612,165	
[비유동부채]	195,788,549,614	194,630,606,874	
부채총계	201,011,875,076	201,723,219,039	

[지배기업소유주지분]	168,536,852,749	150,292,801,423	
자본금	39,605,940,000	29,060,000,000	
기타불입자본	128,030,413,101	114,291,027,249	
기타포괄손익누계액	9,682,158,930	10,067,046,483	
이익잉여금	(8,781,659,282)	(3,125,272,309)	
[비지배지분]	309,144,169	309,203,618	
자본총계	168,845,996,918	150,602,005,041	

[괄호()안의 숫자는 부(-)의 수치임]

4. 부외거래

- 해당사항 없음.

5. 그 밖에 투자의사결정에 필요한 사항

가. 중요한 회계정책 및 추정에 관한 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
제5기(당기)	한울회계법인	적정	-	-
제4기(전기)	한울회계법인	적정	-	-
제3기(전전기)	한울회계법인	적정	-	-

2. 감사용역 체결현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	감사인	내 용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제5기(당기)	한울회계법인	반기, 기말감사	30,000,000	235	30,000,000	292
제4기(전기)	한울회계법인	반기, 기말감사	30,000,000	235	30,000,000	299
제3기(전전기)	한울회계법인	반기, 기말감사	30,000,000	235	30,000,000	298

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제5기(당기)	2022.06.15	세무조정	제5기	6,000,000	-
	-	-	-	-	-
제4기(전기)	2022.06.15	세무조정	제4기	6,000,000	-
	-	-	-	-	-
제3기(전전기)	2022.06.15	세무조정	제3기	6,000,000	-
	-	-	-	-	-

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

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 01월 26일	운용사 담당자, 내부감사, 사무수탁사 담당자 및 감사인	서면	독립성, 감사위험평가, 감사계획
2	2024년 06월 17일	운용사 담당자, 내부감사, 사무수탁사 담당자 및 감사인	서면	감사종료 단계에서의 감사결과 커뮤니케이션

2. 내부통제에 관한 사항

- 당사는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 및 제8조 제1항 및 동법 시행령 제9조 제1항에 따라 내부회계관리제도를 운영하지 않습니다.

VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

가. 이사의 구성 개요

공시서류작성기준일 현재 당사의 이사회는 사내이사(대표이사) 1인, 기타비상무이사2인으로, 총 3인의 비상근 이사로 구성되어 있습니다. 당사 정관에 따라 이사회 의장은 대표이사입니다. 또한 당사는 부동산투자회사법에 따라 사외이사를 선임하지 않고 있고, 이사회 내 위원회를 두지 않고 있습니다. 이사의 주요 이력 등에 관한 사항은 "Ⅷ.임원 및 직원 등에 관한 사항"을 참조하시기 바랍니다.

나. 이사의 권한내용

당사 정관에 따른 이사회 권한 사항은 다음과 같습니다.

제 35 조 (대표이사 및 이사의 직무)

- ① 대표이사는 회사를 대표하고 업무를 총괄한다.
- ② 이사는 대표이사를 보좌하고, 이사회에서 정하는 바에 따라 이 회사의 업무를 분장 집행하며, 대표이사의 유고 시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다.
- ③ 이사는 회사에 현저하게 손해를 미칠 염려가 있는 사실을 발견한 때에는 즉시 감사에게 이를 보고하여야 한다.
- ④ 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.
- ⑤ 이사는 재임 중뿐만 아니라 퇴임 후에도 업무상 지득한 회사의 영업상 비밀을 누설해서는 안 된다.

제 38 조 (이사의 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음사항을 결의한다.

1. 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
2. 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
3. 차입 및 사채발행에 관한 사항
4. 주주총회의 소집에 관한 사항
5. 자산관리회사에 대한 자산관리운용지침의 제정 또는 개정
6. 사무수탁회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
7. 판매회사와의 판매위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
8. 자산관리회사, 사무수탁회사, 자산보관기관 등에 대한 보수의 지급
9. 금전의 분배 및 주식의 배당에 관한 사항
10. 제13조에 따른 신주발행에 관한 사항
11. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주 배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항
12. 회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항
13. 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항
14. 부투법 제30조 제2항 제2호에 해당하여 이사회의 승인을 요하는 부동산 매매거래
15. 부동산 매매거래 외의 거래로서 부투법 제30조 제2항 제3호 및 동법 시행령 제34조 제1항 제1호에 해당하여 이사회의 승인을 요하는 거래
16. 제50조 제6항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
17. 용역대금 3억 원 이상의 용역계약 체결
18. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

제39조 (이사회 결의방법)

- ① 이사회 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.
- ② 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.
- ③ 이사회 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.

다. 주요 의결사항

회차	개최일자	의 안 내 용	가결여부	사내이사	기타비상무이사	
				신현준	김재민	허광윤
				(출석율:100%)	(출석율:100%)	(출석율:100%)
1	2023.10.11	제1호 의안: 제4기 위탁보수 지급 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2	2023.11.15	제1호 의안: 제4기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
3	2023.12.06	제1호 의안 : 제4기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건 제2호 의안 : 제4기 현금배당 결의의 건	가결	찬성	찬성	찬성
4	2023.12.28	제1호 의안 : 대표이사 선임의 건 제2호 의안 : 차입계획 변경 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성

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 03월 31일 현재]

구분	성명	추천인	활동분야	회사와의 거래	최대주주와의 관계
대표이사 (사내이사)	신현준	이사회	이사회 의결	해당사항 없음	해당사항 없음
기타비상무이사	김재민	이사회	이사회 의결	해당사항 없음	해당사항 없음
기타비상무이사	허광윤	이사회	이사회 의결	해당사항 없음	해당사항 없음

마. 사외이사 및 그 변동현황

(단위 : 명)

이사의 수	사외이사 수	사외이사 변동현황		
		선임	해임	중도퇴임
3	-	-	-	-

사외이사 교육 미실시 내역

사외이사 교육 실시여부	사외이사 교육 미실시 사유
미실시	부동산투자회사법에 따라 사외이사가 없습니다.

2. 감사제도에 관한 사항

가. 감사기구 관련사항

1) 감사의 인적사항

성명	주요경력	비고
이재호	2008.03 ~ 2023.11 서린회계법인 이사	비상근

2) 감사의 독립성

당사는 관련법령 및 정관에 따라 감사업무를 수행하고 있으며 기타 이해관계는 아래와 같습니다.

성명	생년월일	최대주주와의 관계	추천인
이재호	1972.12.11	없음	이사회

당사 정관 감사의 직무 규정

제35조(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 업무 및 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.
③ 감사는 이사(또는 청산인)가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관을 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체 없이 이사회(또는 청산인회)에게 보고하여야 한다.
④ 감사는 재임 중 뿐만 아니라 퇴임 후에도 업무상 지득한 회사의 영업상 비밀을 누설해서는 안 된다.

나. 감사의 주요활동내역

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

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

- 당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치 되어있지 않습니다.

라. 감사위원회 교육 미실시 내역

감사위원회 교육 실시여부	감사위원회 교육 미실시 사유
미실시	-

- 당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치 되어있지 않습니다.

마. 감사위원회 지원 조직 현황

-당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치되어 있지 않습니다.

바. 준법지원인 지원조직 현황

- 본 보고서 제출일 현재 당사에 선임된 준법지원인은 없습니다.

3. 주주총회 등에 관한 사항

가. 투표제도 현황

(기준일 : 2024년 03월 31일)

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

나. 의결권 현황

(기준일 : 2024년 03월 31일)

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	39,605,940	-
	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	39,605,940	-
	우선주	-	-

다. 소수주주권 행사여부

- 해당사항 없습니다.

라. 경영권 경쟁

- 회사는 공시대상 기간 중 경영권 경쟁이 발생하지 않았습니다.

마. 주식사무

정관상 신주인수권의 내용	제13조 (신주인수권)		
	① 회사는 회사가 발행할 주식의 총 수 범위 내에서 이사회의 결의로 신주를 발행할 수 있다.		
	② 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 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 경우에는 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만 회사는 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하기 전에는 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없다(이하 “영업인가” 또는 “등록”이라고 하면 부투법에 따른 영업인가 또는 등록을 의미한다).		
	1. 회사가 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 1년 6개월 이내에 영업인가 신청 또는 등록 신청 시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행한 경우		
	2. 제42조 제2항 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 주식에 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 제42조 제2항 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우		
2. 자본시장법 제165조의 6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우			
결 산 일	03월 31일, 09월 30일	정기주주총회	사업년도 종료후 3개월 이내
주주명부폐쇄시기	회사는 매 결산기 최종일 다음날부터 15일까지 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지한다.		
주식 및 신주인수권증서에 표시되어야할 권리의 전자 등록	회사는 주식 및 신주인수권증권을 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록계좌부에 주식 및 신주인수권증권에 표시되어야 할 권리를 전자등록한다.		
명의개서대리인	한국예탁결제원 (02-3774-3522)		
주주의 특전	없음	공고게재	홈페이지

바. 주주총회 의사록 요약

주총일자	안 건	결의내용
------	-----	------

제1기 정기주주총회 (2022.05.25)	제1호 의안 : 제1기 재무제표 승인의 건 제2호 의안 : 제1기 현금배당 결의의 건 제3호 의안 : 제2기 이사보수 승인의 건 제4호 의안 : 제2기 감사보수 승인의 건 제5호 의안 : 기타비상무이사 선임의 건 제6호 의안 : 신규자산 취득의 건((주)미래에셋글로벌제2호위탁관리 부동산투자회사 신주인수의 건) 제7호 의안 : 특별관계자와의 거래 승인의 건 제8호 의안 : 제2기, 제3기 사업계획 승인의 건 제9호 의안 : 자산관리계약 변경승인의 건 제10호 의안 : 정관 변경의 건	가결
제2기 정기주주총회 (2022.12.15)	제1호 의안 : 제2기 재무제표 승인의 건 제2호 의안 : 제2기 현금배당 결의의 건 제3호 의안 : 제3기 이사보수 승인의 건 제4호 의안 : 제3기 감사보수 승인의 건 제5호 의안 : 기타비상무이사 선임의 건 제6호 의안 : 제4기 사업계획 승인의 건 제7호 의안 : 정관 변경의 건	가결
제3기 정기주주총회 (2023.06.27)	제1호 의안 : 제3기 재무제표 승인의 건 제2호 의안 : 제3기 현금배당 결의의 건 제3호 의안 : 제4기 이사보수 승인의 건 제4호 의안 : 제4기 감사보수 승인의 건 제5호 의안 : 신규자산 취득의 건 ((주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사 신 인수의 건) 제6호 의안 : 제4기 사업계획 변경 및 제5기 사업계획 승인의 건 제7호 의안 : 제4기 차입(사채발행 등) 계획 승인의 건 제8호 의안 : 자산관리 변경계약 승인의 건 제9호 의안 : 자산보관 변경계약 승인의 건	가결 (제7호 의안 부결)
제4기 정기주주총회 (2023.12.28)	제1호 의안 : 제4기 재무제표 승인의 건 제2호 의안 : 제4기 현금배당 결의의 건 제3호 의안 : 제5기 이사보수 승인의 건 제4호 의안 : 제5기 감사보수 승인의 건 제5호 의안 : 제6기 사업계획 승인의 건 제6호 의안 : 이사 선임의 건 제7호 의안 : 감사 선임의 건	가결

VII. 주주에 관한 사항

1. 최대주주 및 특수관계인 현황

가. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2024년 03월 31일)

(단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
국민은행 (미래에셋자산운용)	최대주주 본인	보통주	3,152,686	10.85	6,672,426	16.85	－
계		보통주	3,152,686	10.85	6,672,426	16.85	－
		－	－	－	－	－	－

※ 위 주주현황은 2024.03.31 기준 주주명부를 바탕으로 작성되었습니다.

나. 최대주주의 주요경력 및 개요

구분	기업명	비고
최대주주	주식회사 국민은행(미래에셋자산운용)	주1)

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

2. 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 개요

- 해당사항 없음.

3. 최대주주 변동내역

최대주주 변동내역

(기준일 : 2024년 03월 31일)

(단위 : 주, %)

변동일	최대주주명	소유주식수	지분율	변동원인	비고
2021년 05월 21일	존스랑라살㈜	300,000	100	설립자본금납입	-
2021년 10월 09일	케이비증권㈜ (*)	2,760,000	9.50	유상증자 및 설립자본금 감자로 존스랑라살㈜ → 케이 비증권㈜로 최대주주 변 경	-

2023년 01월 18일	엔에이치투자증권(주)	2,002,326	6.89	장내매매 등	-
2023년 03월 31일	국민은행(미래에셋자산운용)	2,181,167	7.51	장내매매 등	-
2023년 09월 30일	국민은행(미래에셋자산운용)	3,152,686	10.85	장내매매 등	-
2024년 03월 31일	국민은행(미래에셋자산운용)	6,672,426	16.85	장내매매 등	-

* 케이비증권 주식회사는 2021년 10월 09일 상장 전 유상증자에 참여하였고 공동대표주관회사로서 2021년 11월 27일 공모를 진행하였습니다.

4. 주식분포 현황

가. 주식 소유현황

(기준일 : 2024년 03월 31일) (단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율(%)	비고
5% 이상 주주	미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산 공모1호투자회사	3,116,558	7.87	
	NH투자증권	2,005,338	5.06	
	하나캐피탈(주)	2,000,000	5.05	
우리사주조합		-	-	-

나. 소액주주현황

소액주주현황

(기준일 : 2024년 03월 31일) (단위 : 주)

구분	주주			소유주식			비고
	소액 주주수	전체 주주수	비율 (%)	소액 주식수	총발행 주식수	비율 (%)	
소액주주	47,424	47,434	99.98	19,746,351	39,605,940	49.86	-

※ 소액주주는 기준일 현재 발행주식 총수의 1%에 미달하는 주식을 보유한 주주입니다.

※ 상기 소액주주 현황은 2024년 03월 31일 기준 주주명부를 토대로 작성하였으며, 현재일 기준 실제 주식 소유현황과 차이가 있을 수 있습니다.

5. 최근 6개월간의 주가 및 주식거래 실적

최근 6개월간의 주가와 거래실적은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구분		2023.10	2023.11	2023.12	2024.01	2024.02	2024.03
주가 (보통주)	최고	2,982	2,620	2,755	2,790	3,050	3,425
	최저	2,555	2,370	2,460	2,635	2,770	3,130
	평균	2,778	2,486	2,623	2,710	2,960	3,328

월간 거래량	최고	95,292	159,707	1,769,455	285,095	161,818	354,223
	최저	17,431	17,272	27,434	59,826	37,271	29,070
	월계	915,579	1,817,729	3,902,034	3,026,784	1,845,331	3,072,022

※ 상기의 주가(최고, 최저, 평균)는 종가 기준입니다.

※ 당사는 2021년 12월 03일 유가증권시장에 상장하였습니다.

VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원 등의 현황

가. 임원 현황

(기준일 : 2024년 03월 31일) (단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주의 관계	재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식			
신현준	남	1978년 07월	대표이사	사내이사	비상근	대표이사	2001 : 서울대학교 건축학과 졸업 2009 : 감정평가사 자격 취득 2008.03 ~ 현재 : 제일감정평가법인 이사 2015 : 서울시립대학교 도시부동산학 대학원	-	-	-	2021.05.21 ~ 현재	2024년 05월 21일
김재민	여	1975년 12월	이사	기타비상무이사	비상근	이사	2005 : 연세대학교 건축공학과 졸업 2005 ~ 2009 : 진아건축 건축설계 팀장 2012 : University of Florida 부동산학 대학원 졸업 2013 ~ 현재 : 존스왕라살 Advisory 부장	-	-	-	2022.05.25 ~ 현재	2025년 05월 25일
허광운	남	1979년 11월	이사	기타비상무이사	비상근	이사	2005: 한양대학교 정치외교학과 졸업 2015: 건국대학교 부동산대학원 석사 졸업 2015 ~ 2020: 하나은행 기업여신심사부 2020~현재: 삼창감정평가법인 금융본부 감정 평가사	-	-	-	2022.12.15 ~ 현재	2024년 12월 15일
이재호	남	1972년 12월	감사	감사	비상근	내부감사	2001 : 한양대학교 졸업 2003 : 한국공인회계사 자격 취득 2008.03 ~ 2021.05 : 서린회계법인 공인회계 사	-	-	-	2021.05.21 ~ 현재	2024년 05월 21일

나. 직원 등 현황

(기준일 : 2024년 03월 31일) (단위 : 원)

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

다. 미등기임원 보수 현황

(기준일 : 2024년 03월 31일) (단위 : 원)

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

2. 임원의 보수 등

<이사·감사 전체의 보수현황>

가. 주주총회 승인금액

(단위 : 원)

구 분	인원수	주주총회 승인금액	비고
대표이사	1	1,200,000	월 200,000원
이사	2	1,200,000	월 100,000원
감사	1	900,000	월 150,000원
합계	4	3,300,000	-

나. 보수지급금액

1) 이사·감사 전체

(단위 : 원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
4	3,300,000	825,000	-

※ 보수지급금액: 2023년 10월 ~ 2024년 3월까지 지급한 금액입니다.

2) 유형별

(단위 : 원)

구 분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	3	2,400,000	800,000	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-	-
감사위원회 위원	-	-	-	-
감사	1	900,000	900,000	-

<보수지급금액 5억원 이상인 이사·감사의 개인별 보수현황>

다. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

라. 산정기준 및 방법

- 해당사항 없음.

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

마. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

2. 산정기준 및 방법

- 해당사항 없음.

IX. 계열회사 등에 관한 사항

가. 계열회사 현황(요약)

(기준일 : 2024년 03월 31일)

(단위 : 사)

기업집단의 명칭	계열회사의 수		
	상장	비상장	계
주식회사 미래에셋글로벌 별위탁관리부동산투자 회사	-	1	1

※상세 현황은 '상세표-2. 계열회사 현황(상세)' 참조

나. 타법인출자 현황(요약)

(기준일 : 2024년 03월 31일)

(단위 : 백만원)

출자 목적	출자회사수			총 출자금액			
	상장	비상장	계	기초 장부 가액	증가(감소)		기말 장부 가액
					취득 (처분)	평가 손익	
경영참여	-	-	-	-	-	-	-
일반투자	-	1	-	119,999	21,097	-	141,096
단순투자	-	-	-	-	-	-	-
계	-	1	1	119,999	21,097	-	141,096

※상세 현황은 '상세표-3. 타법인출자 현황(상세)' 참조

X. 대주주 등과의 거래내용

가. 대주주등에 대한 신용공여 등

－ 해당사항 없음.

나. 대주주등과의 자산양수도 등

－ 해당사항 없음.

다. 대주주와의 영업거래

－ 해당사항 없음.

라. 대주주 이외의 이해관계자와의 거래 내역

1) 당기 중 특수관계자와의 자금 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자 구분	특수관계자명	과 목	당 기	전 기
종속기업	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	배당수익	4,445,295	4,573,921
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호 (USD)	배당수익	774,630	871,537

2) 당기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목	당기말	전기말
종속기업	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	미수배당금	571,130	973,921
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호 (USD)	미수배당금	335,003	305,001

3) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 지분 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목	당 기	전 기
종속기업	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	종속기업취득	21,096,824	－
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호 (USD)	관계기업취득	－	－

4) 당기 및 전기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
주요 경영진 급여	3,300	3,300

XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 공시내용 진행 및 변경사항

- 해당사항 없음.

2. 우발부채 등에 관한 사항

1) 중요한 소송사건

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

2) 견질 또는 담보용 어음·수표 현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

3) 채무보증 현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

4) 채무인수약정 현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

5) 그 밖의 우발채무 등

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

6) 자본으로 인정되는 채무증권의 발행

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

3. 제재 등과 관련된 사항

1) 제재현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

2) 작성기준일 이후 발생한 주요사항

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

3) 견질 또는 담보용 어음·수표 현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항

1) 제재현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

2) 한국거래소 등으로부터 받은 제재

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

3) 단기매매차익의 발생 및 반환에 관한 사항

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

XII. 상세표

1. 연결대상 종속회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(단위 : 백만원)

상호	설립일	주소	주요사업	최근사업연도말 자산총액	지배관계 근거	주요종속 회사 여부
(주)미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사	2021년 05월 21일	서울특별시 종로구 종로33, 타워1, 12층 (청진동, 그랑서울)	부동산업	121,860	기업 의결권의 과반수 소유 (기업회계기준서 1110호)	여

2. 계열회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2024년 03월 31일)

(단위 : 사)

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
상장	-	-	-
		-	-
비상장	1	(주)미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사	110111-7894888
		-	-

3. 타법인출자 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2024년 03월 31일)

(단위 : 백만원, 주, %)

법인명	상장 여부	최초취득일자	출자 목적	최초취득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
					수량	지분율	장부 가액	취득(처분)		평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순손익
								수량	금액						
(주)미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사	비상장	2021년 10월 12일	일반투자	119,999	5,843,716	-	119,999	1,029,858	21,097	-	6,873,574	-	141,096	121,860	4,445
합 계					5,843,716	-	119,999	1,029,858	21,097	-	6,873,574	-	141,096	121,860	4,445

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

- 해당사항 없음.

2. 전문가와의 이해관계

- 해당사항 없음.