

# 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 .....	7
1. 사업의 개요 .....	7
2. 주요 제품 및 서비스 .....	10
3. 원재료 및 생산설비 .....	14
4. 매출 및 수주상황 .....	14
5. 위험관리 및 파생거래 .....	15
6. 주요계약 및 연구개발활동 .....	17
7. 기타 참고사항 .....	18
III. 재무에 관한 사항 .....	19
1. 요약재무정보 .....	19
2. 연결재무제표 .....	21
3. 연결재무제표 주식 .....	24
4. 재무제표 .....	60
5. 재무제표 주식 .....	63
6. 배당에 관한 사항 .....	84
7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항 .....	85
7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적 .....	86
7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적 .....	88
8. 기타 재무에 관한 사항 .....	88
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견 .....	89
V. 회계감사인의 감사의견 등 .....	91
1. 외부감사에 관한 사항 .....	91
2. 내부통제에 관한 사항 .....	91
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항 .....	93
1. 이사회에 관한 사항 .....	93
2. 감사제도에 관한 사항 .....	95
3. 주주총회 등에 관한 사항 .....	96
VII. 주주에 관한 사항 .....	99
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항 .....	103
1. 임원 및 직원 등의 현황 .....	103
2. 임원의 보수 등 .....	104
IX. 계열회사 등에 관한 사항 .....	106
X. 대주주 등과의 거래내용 .....	107
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 .....	108
1. 공시내용 진행 및 변경사항 .....	108
2. 우발부채 등에 관한 사항 .....	108
3. 제재 등과 관련된 사항 .....	108

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항 .....	108
XII. 상세표 .....	110
1. 연결대상 종속회사 현황(상세) .....	110
2. 계열회사 현황(상세) .....	110
3. 타법인출자 현황(상세) .....	110
【 전문가의 확인 】 .....	110
1. 전문가의 확인 .....	110
2. 전문가와의 이해관계 .....	110

# 사 업 보 고 서

(제 1 기)

사업연도      2021년 05월 21일      부터  
                  2022년 03월 31일      까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2022년    05월    17일

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.

2022. 05. 17

(주)미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

대표이사 신 현 준 (서명)



신고업무담당이사 일반사무수탁회사 신한아이타스(주)

팀장 윤 연 성 (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	-	6	1
합계	-	6	-	6	1

※상세 현황은 '상세표-1. 연결대상 종속회사 현황(상세)' 참조

#### 2) 연결대상회사의 변동내용

구분	자회사	사유
신규 연결	6	당기 중 신설 및 편입
	-	-
연결 제외	-	-
	-	-

## 사. 중소기업 등 해당 여부

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

- 당사는 중소기업기본법 제2조에 의한 중소기업에 해당하지 않습니다.

## 아. 회사의 주권상장(또는 등록·지정)여부 및 특례상장에 관한 사항

주권상장 (또는 등록·지정)여부	주권상장 (또는 등록·지정)일자	특례상장 등 여부	특례상장 등 적용법규
유가증권시장	2021년 12월 03일	부	-

## 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

## 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	-	-

## 3. 자본금 변동사항

### 가. 자본금 변동추이

(단위 : 원, 주)

종류	구분	제1기 (2022.03.31)	-	-
보통주	발행주식총수	29,060,000	-	-
	액면금액	1,000	-	-
	자본금	29,060,000,000	-	-

※ 당사는 보통주 이외의 종류주 등 기타주식을 발행하지 않았습니다.

## 4. 주식의 총수 등

### 가. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2022년 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		29,360,000	-	29,360,000	-
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)		29,060,000	-	29,060,000	-
Ⅴ. 자기주식수		-	-	-	-

VI. 유통주식수 (IV-V)	29,060,000	-	29,060,000	-
------------------	------------	---	------------	---

주1) 당사는 당사의 주권 신규상장과 관련하여 상장일 전 1년 이내에 사모로 발행한 보통주식 14,040,000주에 대해 발행일로부터 1년간 보호예수를 하였습니다. 이에 분기보고서 작성일 기준 실제 유통가능한 보통주식 총 수는 15,020,000주 입니다.

## 나. 자기주식

- 해당사항 없음.

## 5. 정관에 관한 사항

### 가. 정관 개요

- 1) 당사의 정관은 2021년 05월 21일자로 제정한 원시 정관입니다.
- 2) 당사는 정관 일부 변경을 위해 2022년 5월 25일에 개최되는 제1기 정기주주총회에서 정관변경 안건을 상정할 예정이며, 승인 후 변경사항은 아래와 같습니다.

변경전 내용	변경후 내용	변경의 목적
제 5 조 (공고 방법)  회사의 공고는 전국을 보급지역으로 하고 서울특별시에서 발행되는 서울경제신문에 게재한다. 다만 2개 이상의 신문에 공고하여야 할 경우, 서울경제신문과 머니투데이신문에 공고하기로 한다.	제 5 조 (공고 방법)  ① 회사의 공고는 회사의 인터넷 홈페이지 ( <a href="https://www.globalreit.miraeasset.com">https://www.globalreit.miraeasset.com</a> )에 게재한다. ② 제1항에도 불구하고, 전산장애 또는 그 밖의 부득이한 사유로 회사의 인터넷 홈페이지에 공고를 할 수 없는 때에는 전국을 보급지역으로 하고 서울특별시에서 발행되는 서울경제신문에 게재하되, 2개 이상의 신문에 공고하여야 할 경우, 서울경제신문과 머니투데이신문에 공고하기로 한다.	당사 홈페이지를 통한 효율적인 공고방법 제고

### 나. 정관 변경 이력

- 1) 공시대상기간(2021.05.21~2022.03.31) 중 정관의 변경사항은 없습니다.



## II. 사업의 내용

### 1. 사업의 개요

#### 가. 업계의 현황

부동산투자회사법에 따라 설립된 부동산투자회사는 2022년 03월 31일 현재 기업구조조정 부동산투자회사 16개, 위탁관리부동산투자회사 303개, 자기관리부동산투자회사 4개 등 총 323개사가 영업하고 있습니다. 이 중 상장리츠는 18개, 총 자산규모 10.3조원 수준입니다.

#### # 부동산투자회사 현황

- 자료 출처 : 리츠정보시스템, 리츠통계현황(2022년 03월)

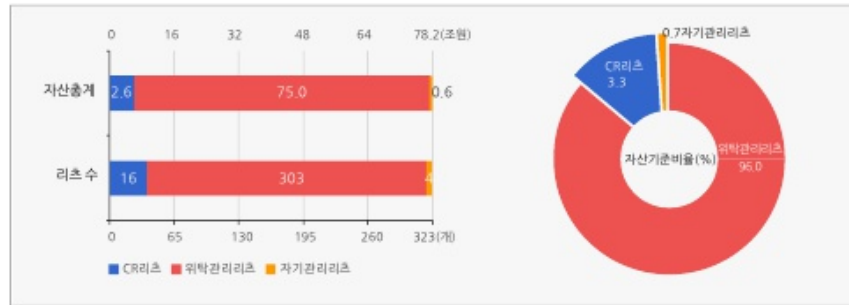
## 리츠 수 및 자산총계

### 리츠 유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2022-03-31]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
CR리츠	16	2.6	3.3
위탁관리리츠	303	75.0	96.0
자기관리리츠	4	0.6	0.7
계	323	78.2	100.0
(상장리츠)	(18)	(10.3)	(13.2)

\* 기준일 현재 '22년 부동산투자회사법상 공모한 리츠 : 4개  
기준일 현재 부동산투자회사법상 공모 예정인 리츠 : 14개



### 운용부동산유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2022-03-31]

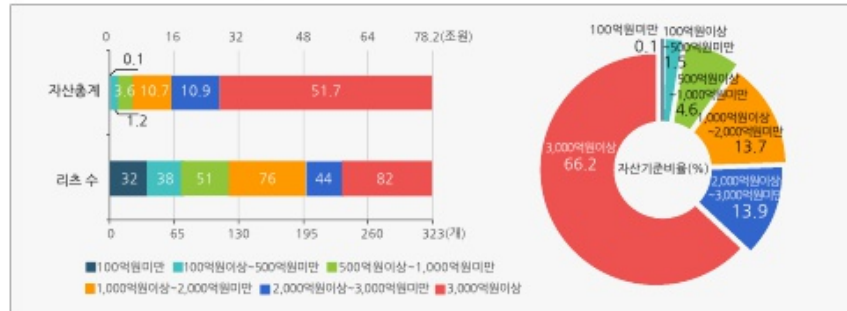
구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율
오피스	72	20.2	25.8
리테일	28	7.4	9.5
주택	162	41.4	52.9
물류	35	4.3	5.5
호텔	6	0.7	0.9
복합형	20	4.2	5.4
계	323	78.2	100.0%



## 리츠 규모별 리츠수 및 자산총계

[기준일 : 2022-03-31]

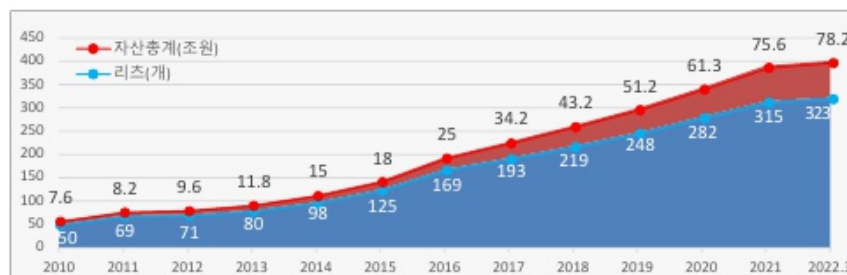
구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
100억원미만	32	0.1	0.1
100억원이상~500억원미만	38	1.2	1.5
500억원이상~1,000억원미만	51	3.6	4.6
1,000억원이상~2,000억원미만	76	10.7	13.7
2,000억원이상~3,000억원미만	44	10.9	13.9
3,000억원이상	82	51.7	66.2
계	323	78.2	100.0



## 리츠 수 및 자산규모 변동추이

[기준일 : 2022-03-31]

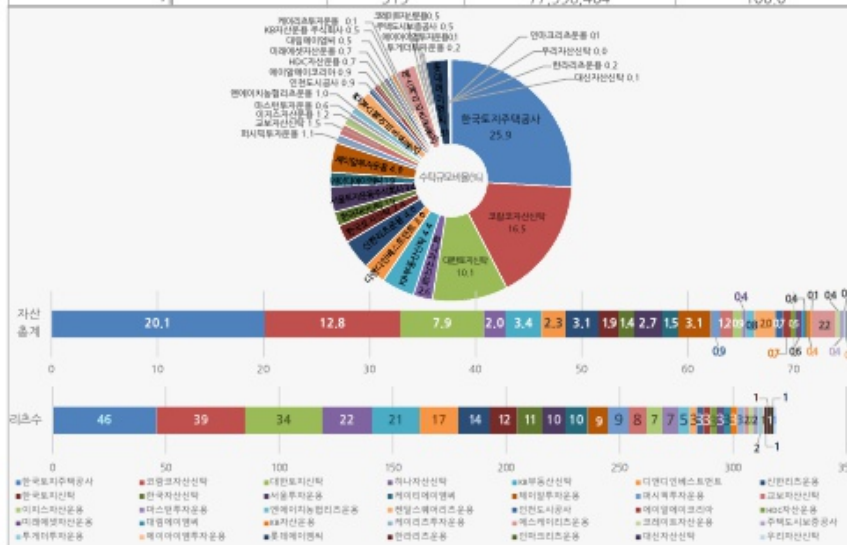
연도	리츠(개)	자산총계(조원)
2010년	50	7.6
2011년	69	8.2
2012년	71	9.6
2013년	80	11.8
2014년	98	15.0
2015년	125	18.0
2016년	169	25.0
2017년	193	34.2
2018년	219	43.2
2019년	248	51.2
2020년	282	61.3
2021년	315	75.6
2022년 3월	323	78.2



## 자산관리회사별 운용리츠현황

[기준일 : 2022-03-31]

자산관리회사	운용리츠(수)	수탁규모(백만원)	수탁규모 비율(%)
한국토지주택공사	46	20,065,903	25.86
코람코자산신탁	39	12,842,488	16.55
대한토지신탁	34	7,875,297	10.15
하나자산신탁	22	2,045,518	2.64
KB부동산신탁	21	3,386,102	4.36
디앤디인베스트먼트	17	2,324,972	3.00
신한리츠운용	14	3,116,822	4.02
한국토지신탁	12	1,887,964	2.43
한국자산신탁	11	1,443,204	1.86
서울투자운용	10	2,650,283	3.42
케이티에이엠씨	10	1,474,459	1.90
제이알투자운용	9	3,095,976	3.99
파시픽투자운용	9	901,288	1.16
교보자산신탁	8	1,165,996	1.50
이지스자산운용	7	925,601	1.19
마스턴투자운용	7	439,445	0.57
엔에이치농협리츠운용	5	763,163	0.98
켄달스퀘어리츠운용	3	1,982,166	2.55
인천도시공사	3	709,134	0.91
메이알에이코리아	3	691,360	0.89
미래에셋자산운용	3	554,446	0.71
HDC자산운용	3	522,358	0.67
대림에이엠씨	3	423,063	0.55
KB자산운용	3	418,597	0.54
케이리츠투자운용	3	111,005	0.14
메스케이리츠운용	2	2,223,201	2.87
주택도시보증공사	2	378,668	0.49
코레일투자운용	2	376,400	0.49
두ге덕투자운용	2	135,162	0.17
롯데에이엠씨	1	2,403,895	3.10
한라리츠운용	1	143,742	0.19
인마크리츠운용	1	49,549	0.06
대신자산신탁	1	36,493	0.05
에이아이엠투투자운용	1	32,684	0.04
우리자산신탁	1	-	0.00
계	319	77,596,404	100.0



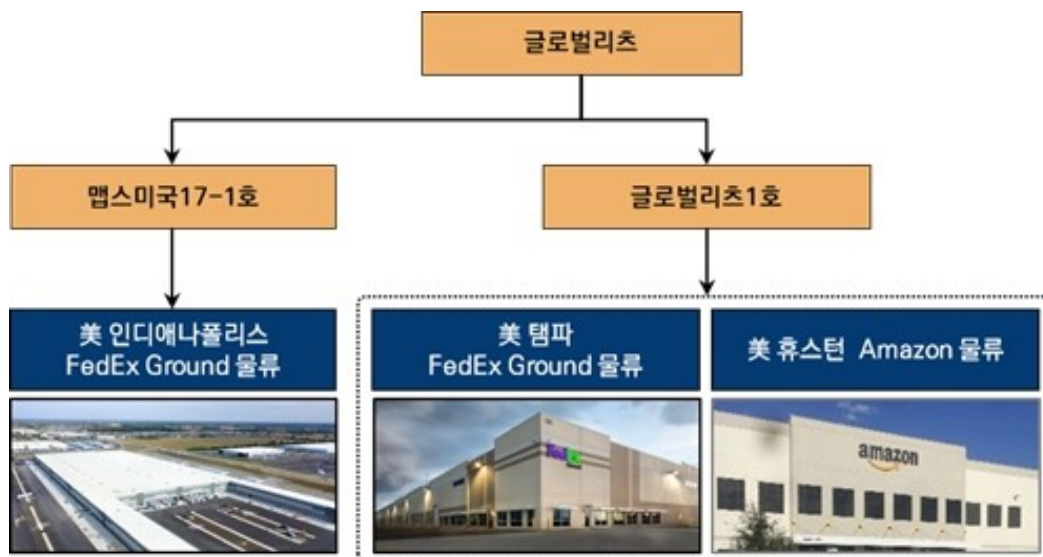
## 2. 주요 제품 및 서비스

### 가. 회사 현황

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 2021년 05월 21일 설립되어 2021년 09월 15일 부동산투자회사법에 따라 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 받은 부동산투자회사로서, 동법에 의거하여 그 자산을 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 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)

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%

### 3) Amazon Houston(미래에셋글로벌제1호리츠)

구분	내용		
주소	10550 Ella Blvd., Houston, Texas US		
토지면적	약 278,704 m <sup>2</sup>	층수	1층
연면적	약 79,587 m <sup>2</sup>	준공연도	2017년
건폐율	28.6%	임차인 주1)	Amazon
건물수	1동	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%

### 3. 원재료 및 생산설비

- 당사는 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 목적의 법인으로 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 없습니



다.

## 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 최소화하는데 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 외환위험을 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	135,288

(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	3,813,107	(38,509)
	1년초과	USD	42,847,055	(481,590)
우리은행	1년초과	USD	29,000,000	(449,937)
합 계		USD	75,660,162	(970,036)

## 2) 신용위험

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

### ① 매출채권

연결회사는 매출채권에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 매출채권은 신용위험 특성과 연체일을 기준으로 구분하였습니다.

### ② 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 현금및현금성자산과 기타채권(금융상품에 대한 미수이자)입니다. 연결회사는 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 연결회사 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	2,938,329	-	-	2,938,329

미지급비용	550,155	-	-	550,155
장기차입금(*1,2)	2,942,119	179,720,149	-	182,662,268
합 계	6,430,603	179,720,149	-	186,150,752

(\*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~5년내	5년초과	합 계
통화선도(차액결제)	(38,509)	(931,527)	-	(970,036)
이자율스왑	-	135,288	-	135,288
합 계	(38,509)	(796,239)	-	(834,748)

## 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 연결회사는 자본조달비율에 기초하여 자본을 관리하고있으며, 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
A.차입금	168,057,874
B.현금및현금성자산	8,890,332
C.순차입금(C=B-A)	159,167,542
D.자본	139,349,077
E.총자본(E=C+D)	298,516,619
F.자본조달비율(F=C/E)	53.32%

## 6. 주요계약 및 연구개발활동

－ 해당사항 없음.

## 7. 기타 참고사항

－ 해당사항 없음.

### III. 재무에 관한 사항

#### 1. 요약재무정보

##### 가. 요약연결재무정보

(단위 : 원)

구 분	제 1(당) 기말 (2022년 3월 31일)
[유동자산]	10,693,845,329
[비유동자산]	301,173,540,406
<b>자산총계</b>	<b>311,867,385,735</b>
[유동부채]	3,527,560,968
[비유동부채]	168,990,747,548
<b>부채총계</b>	<b>172,518,308,516</b>
[지배기업소유주지분]	139,043,725,581
자본금	29,060,000,000
기타불입자본	114,291,027,249
기타포괄손익누계액	896,184,084
이익잉여금	(5,203,485,752)
[비지배지분]	—
<b>자본총계</b>	<b>139,349,077,219</b>
구 분	제 1(당) 기 (2021.05.21 ~ 2022.03.31)
영업수익	8,273,968,359
영업비용	11,475,407,825
<b>영업이익</b>	<b>(3,201,439,466)</b>
영업외수익	180,329,715
영업외비용	2,176,421,963
<b>법인세비용차감전순이익</b>	<b>(5,197,531,714)</b>
법인세비용	—
<b>당기순이익</b>	<b>(5,197,531,714)</b>
기타포괄손익	896,184,084
<b>당기총포괄이익(손실)</b>	<b>(4,301,347,630)</b>
주당순이익	(377)

[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	100	-	12월	㈜미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사 100%
MAPS St. Petersburg one LLC	부동산투자	미국	100	-	12월	㈜미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사 100%
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 1(당) 기말 (2022년 3월 31일)
[유동자산]	3,543,363,518
[비유동자산]	141,329,985,607
<b>자산총계</b>	<b>144,873,349,125</b>
[유동부채]	297,926,935
[비유동부채]	-
<b>부채총계</b>	<b>297,926,935</b>
[자본금]	29,060,000,000
[기타불입자본]	114,291,027,249
[이익잉여금]	1,224,394,941
<b>자본총계</b>	<b>144,575,422,190</b>
종속·관계·공동기업 투자주식의 평가방법	원가법
구 분	제 1(당) 기 (2021.05.21 ~ 2022.03.31)
영업수익	2,541,623,239
영업비용	978,578,032
<b>영업이익</b>	<b>1,563,045,207</b>
영업외수익	3,882,117
영업외비용	342,532,383

법인세비용차감전순이익	1,224,394,941
법인세비용	-
당기순이익	1,224,394,941
주당순이익	89

[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

### 연결 재무상태표

제 1 기 2022.03.31 현재

(단위 : 원)

	제 1 기
자산	
유동자산	10,693,845,329
현금및현금성자산	8,890,332,297
매출채권 및 기타유동채권	639,284,606
기타유동자산	673,631,002
당기법인세자산	490,597,424
비유동자산	301,173,540,406
투자부동산	279,862,606,464
관계기업에 대한 투자자산	21,174,299,327
비유동파생상품자산	136,634,615
자산총계	311,867,385,735
부채	
유동부채	3,527,560,968
기타지급채무	3,488,483,839
기타유동부채	567,865
유동파생상품부채	38,509,264
비유동부채	168,990,747,548
장기차입금	168,057,873,999
비유동파생상품부채	932,873,549
부채총계	172,518,308,516
자본	
지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본	139,043,725,581
자본금	29,060,000,000
자본잉여금	114,291,027,249
기타포괄손익누계액	896,184,084

이익잉여금(결손금)	(5,203,485,752)
비지배지분	305,351,638
자본총계	139,349,077,219
자본과부채총계	311,867,385,735

### 연결 포괄손익계산서

제 1 기 2021.05.21 부터 2022.03.31 까지

(단위 : 원)

	제 1 기
영업수익	8,273,968,359
영업비용	11,475,407,825
영업이익(손실)	(3,201,439,466)
금융수익	173,987,703
금융원가	2,175,729,293
기타이익	6,342,012
기타손실	692,670
법인세비용차감전순이익(손실)	(5,197,531,714)
법인세비용	0
당기순이익(손실)	(5,197,531,714)
기타포괄손익	896,184,084
당기손익으로 재분류될 수 있는 항목(세후기타포괄손익)	896,184,084
지분법 적용대상 관계기업과 공동기업의 기타포괄손익에 대한 지분(세후기타포괄손익)	305,541,824
매도가능금융자산평가손익(세후기타포괄손익)	(970,035,725)
해외사업장환산외환차이(세후기타포괄손익)	1,560,677,985
총포괄손익	(4,301,347,630)
당기순이익(손실)의 귀속	
지배기업의 소유주에게 귀속되는 당기순이익(손실)	(5,203,485,752)
비지배지분에 귀속되는 당기순이익(손실)	5,954,038
총 포괄손익의 귀속	
총 포괄손익, 지배기업의 소유주에게 귀속되는 지분	(4,307,301,668)
총 포괄손익, 비지배지분	5,954,038
주당이익	
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	(377)



### 연결 자본변동표

제 1 기 2021.05.21 부터 2022.03.31 까지

(단위 : 원)

	자본						
	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본					비지배지분	자본 합계
	자본금	기타불입자본	기타포괄손익누계액	이익잉여금	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본 합계		
2021.05.21 (기초자본)	0	0	0	0	0	0	0
당기순이익(손실)	0	0	0	(5,203,485,752)	(5,203,485,752)	5,954,038	(5,197,531,714)
유상증자	29,360,000,000	114,295,120,400	0	0	143,655,120,400	299,397,600	143,954,518,000
유상감자	(300,000,000)	(4,093,151)	0	0	(304,093,151)	0	(304,093,151)
종속기업의 취득	0	0	305,541,824	0	305,541,824	0	305,541,824
파생상품평가손익	0	0	(970,035,725)	0	(970,035,725)	0	(970,035,725)
해외사업환산손익	0	0	1,560,677,985	0	1,560,677,985	0	1,560,677,985
2022.03.31 (기말자본)	29,060,000,000	114,291,027,249	896,184,084	(5,203,485,752)	139,043,725,581	305,351,638	139,349,077,219

### 연결 현금흐름표

제 1 기 2021.05.21 부터 2022.03.31 까지

(단위 : 원)

	제 1 기
영업활동현금흐름	(2,021,205,823)
당기순이익(손실)	(173,817,897)
이자수취(영업)	3,421,434
배당금수취(영업)	0
이자지급(영업)	(1,366,375,837)
법인세납부(환급)	(484,433,523)
투자활동현금흐름	(132,965,901,104)
종속기업취득순현금유출	(111,634,810,717)
관계기업투자의 취득	(21,331,090,387)
재무활동현금흐름	143,650,424,849
유상증자	143,954,518,000
단기차입금의 차입	52,000,000,000
우선주부채의 차입	0
배당금지급	0
단기차입금 상환	(52,000,000,000)
유상감자	(304,093,151)
기초현금및현금성자산	0

현금및현금성자산에 대한 환율변동효과	227,014,375
현금및현금성자산의순증가(감소)	8,890,332,297
기말현금및현금성자산	8,890,332,297

### 3. 연결재무제표 주석

#### 1. 회사의 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, 당기말 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	100	12월	(주)미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사 100%
MAPS St. Petersburg one LLC	부동산투자	미국	100	12월	(주)미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사 100%
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%

## 2. 중요한 회계정책

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

### (1) 연결재무제표 작성기준

연결실체의 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 연결실체가 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.

- 2021년 6월 30일 후에도 제공되는 코로나 19 관련 임차료 할인 - 기업회계기준서 제 1116호 '리스'(개정)

연결실체는 코로나19의 직접적인 결과로 인한 임차료의 할인 등에 대해 리스이용자가 적용할 수 있는 실무적 간편법을 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스료의 감면에도 적용할 수 있도록 하는 '2021년 6월 30일 후에도 제공되는 코로나 19 관련 임차료 할인(기업회계기준서 제1116호 개정)'을 적용하였습니다.

동 실무적 간편법은 리스이용자에게 코로나19 관련 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 여부를 평가하지 않는 선택을 할 수 있도록 허용합니다. 이러한 선택을 한 리스이용자는 코로나19 관련 임차료 할인 등으로 인한 리스료 변동을 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 리스이용자가 회계처리하는 방식과 일관되게 회계처리합니다.

동 실무적 간편법은 코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등에만 적용되며 아래의 조건을 모두 충족하는 경우에 적용합니다.

- 리스료의 변동으로 수정된 리스대가가 변경 전 리스대가와 실질적으로 동일하거나 그보다 작음
- 리스료 감면이 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스료에만 영향을 미침(예를 들어 임차료 할인 등이 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스료를 감소시키고 2022년 6월 30일 후에 리스료를 증가시키는 경우 이러한 조건을 충족함).
- 그 밖의 리스기간과 조건은 실질적으로 변경되지 않음

- 기업회계기준서 제1109호'금융상품', 제1039호'금융상품: 인식과 측정', 제1107호'금융상품: 공시', 제1104호'보험계약', 제1116호'리스'개정- 대체 지표 이자율 확정

개정 기준서에서는 시장 전반의 이자율지표 개혁에 따라 다음과 같이 발생가능한 회계처리를 명확히 하였습니다.

- 상각후원가로 측정하는 금융상품 관련하여 경제적 실질이 변경되지 않는 특정 요건 충족 시 금융상품 재측정에 따른 손익을 인식하지 않도록 하였습니다.
- 이자율지표 예외규정 적용을 종료하면서 관련 위험회피관계 문서를 수정하더라도 특정 요건 충족 시 위험회피회계 유지하도록 하였습니다.
- 이자율지표 개혁이 금융상품 및 위험관리전략에 미치는 영향을 재무제표 이용자가 이해할 수 있도록 공시사항을 추가하였습니다.
- 특정 요건을 충족한 이자율지표 개혁에 따른 리스변경의 경우 새로운 대체 지표 이자율을 반영한 할인율을 적용하도록 하여 재무제표 작성자 부담을 완화하였습니다.

해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

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

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 유동부채와 비유동부채의 분류(개정)

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

동 개정사항은 유동부채와 비유동부채의 분류는 보고기간말에 존재하는 기업의 권리에 근거한다는 점을 명확히 하고 기업이 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리를 행사할지 여부에 대한 기대와는 무관하다는 점을 강조합니다. 그리고 보고기간말에 차입약정을 준수하고 있다면 해당 권리가 존재한다고 설명하고 결제는 현금, 지분상품, 그 밖의 자산 또는 용역을 거래 상대방에게 이전하는 것으로 그 정의를 명확히 합니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도의 개시일 이후 소급적으로 적용되며 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' - 개념체계에 대한 참조(개정)

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

동 개정사항은 취득일이 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도의 개시일 이후인 사업결합에 적용합니다. 동 개정사항과 함께 공표된 '한국채택국제회계기준에서 개념체계 참

조에 대한 개정'에 따른 모든 개정사항을 동 개정사항 보다 먼저 적용하거나 동 개정사항과 동시에 적용하는 경우에만 동 개정사항의 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1016호 '유형자산' - 의도한 방식으로 사용하기 전에 생산된 재화의 매각금액과 관련 원가(개정)

동 개정사항은 유형자산을 경영진이 의도하는 방식으로 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 과정에서 생산된 재화의 매각금액을 유형자산의 원가에서 차감하는 것을 금지합니다. 따라서 그러한 매각금액과 관련 원가를 당기손익으로 인식하며, 해당 원가는 기업회계기준서 제1002호에 따라 측정합니다.

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

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

- 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채, 우발자산' - 손실부담계약-계약이행원가(개정)

동 개정사항은 계약이행원가는 계약에 직접관련되는 원가로 구성된다는 것을 명확히합니다. 계약과 직접관련된 원가는 계약을 이행하기 위한 증분원가(예: 직접노무원가, 직접재료원가)와 계약을 이행하기 위한 직접 관련된 그 밖의 원가배분액(예: 계약의이행에 사용된 유형자산의 감가상각비)으로 구성됩니다.

동 개정사항은 이 개정사항을 최초로 적용하는 회계연도의 개시일에 모든 의무의 이행이 완료되지 않는 계약에 적용합니다. 비교재무제표는 재작성 하지 않고, 그 대신 개정내용을 최초로 적용함에 따른 누적효과를 최초적용일의 기초이익잉여금 또는적절한 경우 다른 자본요소로 인식합니다.

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

- 한국채택국제회계기준 2018-2020 연차개선

동 연차개선은 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택', 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 기업회계기준서 제1116호 '리스', 기업회계기준서 제1041호 '농림어업'에 대한 일부 개정사항을 포함하고 있습니다.

① 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택'

동 개정사항은 지배기업보다 늦게 최초채택기업이 되는 종속기업의 누적환산차이의 회계처

리와 관련하여 추가적인 면제를 제공합니다. 기업회계기준서 제1101호 문단 D16(1)의 면제규정을 적용하는 종속기업은 지배기업의 한국채택국제회계기준 전환일에 기초하여 지배기업의 연결재무제표에 포함될 장부금액으로 모든 해외사업장의 누적환산차이를 측정하는 것을 선택할 수 있습니다. 다만 지배기업이 종속기업을 취득하는 사업결합의 효과와 연결절차에 따른 조정사항은 제외합니다. 관계기업이나 공동기업이 기업회계기준 제1101호 문단 D16(1)의 면제규정을 적용하는 경우에도 비슷한 선택을 할 수 있습니다.

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

## ② 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'

동 개정사항은 금융부채의 제거 여부를 평가하기 위해 '10%' 테스트를 적용할 때, 기업(차입자)과 대여자 간에 수취하거나 지급하는 수수료만을 포함하며, 여기에는 기업이나 대여자가 다른 당사자를 대신하여 지급하거나 수취하는 수수료를 포함한다는 점을 명확히 하고 있습니다. 동 개정사항은 최초 적용일 이후 발생한 변경 및 교환에 대하여 전진적으로 적용됩니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 시행되며 조기적용이 허용됩니다.

## ③ 기업회계기준서 제1116호 '리스'

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

## ④ 기업회계기준서 제1041호 '농림어업'

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

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

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 및 국제회계기준 실무서2 '중요성에 대한 판단'(개정) - 회계정책 공시

동 개정사항은 회계정책의 공시에 대한 기업회계기준서 제1001호의 요구사항을 변경하며, '유의적인 회계정책'이라는 모든 용어를 '중요한 회계정책 정보'로 대체합니다.

기업회계기준서 제1001호 관련 문단도 중요하지 않는 거래, 그 밖의 사건 또는 상황과 관련되는 회계정책 정보는 중요하지 않으며 공시될 필요가 없다는 점을 명확히 하기 위해 개정합니다. 회계정책 정보는 금액이 중요하지 않을지라도 관련되는 거래, 그 밖의 사건 또는 상황의 성격 때문에 중요할 수 있습니다. 그러나 중요한 거래, 그 밖의 사건 또는 상황과 관련되는 모든 회계정책 정보가 그 자체로 중요한 것은 아닙니다.

또한 국제회계기준 실무서2에서 기술한 '중요성 과정의 4단계'의 적용을 설명하고 적용하기 위한 지침과 사례가 개발되었습니다.

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 전진적으로 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 국제회계기준 실무서2에 대한 개정사항은 시행일이나경과규정을 포함하지 않습니다.

- 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정치의 변경과 오류'(개정) - 회계추정치의 정의

동 개정사항은 회계추정의 변경에 대한 정의를 회계추정치의 정의로 대체합니다. 새로운 정의에 따르면 회계추정치는 "측정불확실성의 영향을 받는 재무제표상 화폐금액"입니다.

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 이 개정내용을 처음 적용하는 회계연도 시작일 이후에 발생하는 회계추정치 변경과 회계정책 변경에 적용합니다.

- 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일 거래에서 생기는 자산과 부채에 관련되는 이연법인세

동 개정사항은 최초인식 예외규정의 적용범위를 축소합니다. 동 개정사항에 따르면 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 생기게 하는 거래에는 최초인식 예외규정을 적용하지 않습니다.

적용가능한 세법에 따라 사업결합이 아니고 회계이익과 과세소득에 영향을 미치지 않는 거래에서 자산이나 부채를 최초로 인식할 때 같은 금액의 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생길 수 있습니다. 예를 들어 이러한 상황은 리스개시일에 기업회계기준서 제1116호를 적용하여 리스부채와 이에 대응하는 사용권자산을 인식할 때 발생할 수 있습니다.

기업회계기준서 제1012호의 개정예에 따라 관련된 이연법인세자산과 이연법인세부채를 인식해야 하며, 이연법인세자산의 인식은 기업회계기준서 제1012호의 회수가가능성 요건을 따르게 됩니다.

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 코로나바이러스감염증-19(COVID-19) 관련 임차료 면제 · 할인 · 유예에 대한 실무적 간편법 적용 연장

개정기준서에서는 실무적 간편법 적용 대상 리스료 감면을 2021년 6월 30일까지 지급할 리스료에 영향을 미치는 경우에서 2022년 6월 30일까지 지급할 리스료에 영향을 미치는 경우로 1년 연장하였습니다. 동 개정사항은 2021년 4월 1일 이후 개시되는 회계연도부터 적용될 예정이며, 조기 적용이 허용됩니다.

연결실체는 상기에 열거된 제 · 개정사항이 연결재무제표에 미치는 영향이 중요하지 않을 것으로 판단하고 있습니다.

## (2) 연결기준

연결실체는 지배기업과 지배기업(또는 그 종속기업)이 지배하고 있는 다른 기업의 재무제표를 통합하여 연결재무제표를 작성하고 있습니다. 연결실체는 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.

연결실체가 피투자자 의결권의 과반수 미만을 보유하더라도, 피투자자의 관련활동을 일방적으로 지시할 수 있는 실질적인 능력을 가지기에 충분한 의결권을 보유하고 있다면 피투자자에 대한 힘을 보유하고 있는 것으로 판단하고 있습니다. 연결실체가 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
- 연결실체, 다른 의결권 보유자 또는 다른 당사자가 보유한 잠재적 의결권
- 계약상 약정에서 발생하는 권리
- 과거 주총에서의 의결양상을 포함하여, 결정이 이루어져야 하는 시점에 연결실체가 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.

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

연결실체 내의 거래, 이와 관련된 자산과 부채, 수익과 비용 등은 연결재무제표 작성시 모두 제거하고 있습니다.

종속기업의 비지배지분은 연결실체의 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 연결실체의 소유지분변동은 자본거래로 회계처리하고 있습니다. 연결실체의 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, 연결실체가 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.
- 연결실체가 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, 연결실체가 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, 연결실체가 이전에 보유하고 있던 피취득자에 대한 지분의 공정가치의 합계금액을 초과하는 금액이 재검토 후에도 존재하는 경우에, 그 초과금액은 즉시 염가매수차익으로 당기손익에 반영하고 있습니다.

사업결합으로 인한 연결실체의 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 연결실체는 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, 연결실체는 회계처리가 완료되지 못한 항목의 잠정 금액을 연결재무제표에 보고하고 있습니다. 측정기간(위 참고) 동안에 취득일 현재 존재하던 사실과 상황에 대하여 새롭게 입수한 정보가 있는 경우 연결실체는 취득일에 이미 알았다더라면 취득일에 인식된 금액의 측정에 영향을 주었을 그 정보를 반영하기 위하여 취득일에 인식한 잠정금액을 소급하여 조정하거나 추가적인 자산과 부채를 인식하고 있습니다.

#### (4) 관계기업에 대한 투자

관계기업이란 연결실체가 유의적인 영향력을 보유하며, 종속기업이나 공동기업이 아닌 기업을 말합니다. 유의적인 영향력이란 피투자회사의 재무정책과 영업정책에 관한 의사결정에 참여할 수 있는 능력으로 그러한 정책에 대한 지배력이나 공동지배력은 아닌 것을 말합니다.

관계기업에 대한 투자가 기업회계기준서 제1105호 '매각예정비유동자산과 중단영업'에 의하여 매각예정자산으로 분류되는 경우를 제외하고는 관계기업의 당기순손익, 자산과 부채는 지분법을 적용하여 연결재무제표에 포함됩니다. 지분법을 적용함에 있어 관계기업투자는 취득원가에서 지분 취득 후 발생한 관계기업의 순자산에 대한 지분변동액을 조정하고, 각 관계기업투자에 대한 손상차손을 차감한 금액으로 연결재무상태표에 표시하였습니다. 관계기업에 대한 연결실체의 지분(실질적으로 관계기업에 대한 연결실체의 순투자의 일부분을 구성하는 장기투자항목을 포함)을 초과하는 관계기업의 손실은 연결실체가 법적의무 또는 의제의무를 지니고 있거나 관계기업을 대신하여 지급하여야 하는 경우에만 인식합니다.

관계기업에 대한 투자는 피투자자가 관계기업이 되는 시점부터 지분법을 적용하여 회계처리합니다. 취득일 현재 관계기업의 식별가능한 자산, 부채 그리고 우발부채의 공정가치순액 중 연결실체의 지분을 초과하는 매수원가는 영업권으로 인식하며, 영업권은 투자자산의 장부금액에 포함됩니다. 매수원가를 초과하는 식별가능한 자산, 부채 그리고 우발부채의 순공정가치에 대한 연결실체의 지분해당액이 재검토 후에도 존재하는 경우에는 당기손익으로 인식됩니다.

연결실체는 관계기업에 대한 손상차손 인식여부를 기업회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자' 규정에 따라 판단하고 있습니다. 손상징후가 있는 경우, 관계기업투자의 전체 장부금액(영업권 포함)을 기업회계기준서 제1036호 '자산손상'에 따라 회수가능액(순공정가치와 사용가치 중 큰 금액)과 비교하여 손상검사를하고 있습니다. 인식된 손상차손은 관계기업투자의 장부금액의 일부를 구성하는 어떠한 자산(영업권 포함)에도 배분하지 않습니다. 그리고 손상차손의 환입은 기업회계기준서 제1036호에 따라 이러한 투자자산의 회수가능액이 후속적으로 증가하는 만큼 인식하고 있습니다.

연결실체는 관계기업의 정의를 충족하지 못하게 된 시점부터 지분법의 사용을 중단합니다. 관계기업에 대한 유의적인 영향력을 상실한 이후에도 기존의 관계기업에 대한 투자자산 중 일부를 계속 보유하고 있다면, 유의적인 영향력을 상실한 시점의 당해 투자자산의 공정가치를 기업회계기준서 제1109호에 따른 금융자산의 최초 인식시의 공정가치로 간주합니다. 이때 보유하는 투자자산의 장부금액과 공정가치의 차이는 관계기업처분손익에 포함하여 당기손익으로 인식합니다. 또한 투자자는 관계기업이 관련 자산이나 부채를 직접 처분한 경우의 회계처리와 동일한 기준으로 그 관계기업과 관련하여 기타포괄손익으로 인식한 모든 금액에 대하여 회계처리합니다. 그러므로 관계기업이 이전에 기타포괄손익으로 인식한 손익을 관련 자산이나 부채의 처분으로 당기손익으로 재분류하게 되는 경우, 연결실체는 관계기업에 대한 유의적인 영향력을 상실한 때에 손익을 자본에서 당기손익으로 재분류(재분류 조정)합니다.

그리고 관계기업에 대한 소유지분이 감소하지만 지분법을 계속 적용하는 경우에는 이전에 기타포괄손익으로 인식했던 손익이 관련 자산이나 부채의 처분에 따라 당기손익으로 재분류되는 경우라면, 그 손익 중 소유지분의 감소와 관련된 비례적 부분을당기손익으로 재분류합니다. 또한 관계기업에 대한 투자의 일부가 매각예정분류 기준을 충족하는 경우 기업회계기준서 제1105호를 적용하고 있습니다.

관계기업투자가 공동기업투자가 되거나 반대로 공동기업투자가 관계기업투자로 되는 경우, 연결실체는 지분법을 계속 적용하며 잔여 보유지분을 재측정하지 않습니다.

연결실체가 관계기업과 거래를 하는 경우, 관계기업의 거래에서 발생한 손익은 연결실체와 관련이 없는 관계기업에 대한 지분에 해당하는 부분만을 연결실체의 연결재무제표에 인식하고 있습니다.

## (5) 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.

#### (6) 현금및현금성자산

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

#### (7) 기능통화와 표시통화

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

#### (8) 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.

### (9) 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.

### (10) 투자부동산

임대수익이나 투자차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류됩니다. 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정되며, 최초 인식 후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다. 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 추정 경제적 내용연수 41~48년 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.

#### (11) 금융보증계약

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

- 1) 기업회계기준서 제1109호에 따라 산정한 손실충당금
- 2) 최초 인식금액에서 기업회계기준서 제1115호에 따라 인식한 이익누계액을 차감한 금액

#### (12) 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 파생상

품의 공정가치변동분 중 위험회피에 효과적인 부분은 기타포괄손익으로 처리하고 있으며, 위험회피에 비효과적인 부분은 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

과거에 기타포괄손익으로 인식하고 자본으로 인식한 파생상품의 누적평가손익은 위험회피 대상항목이 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.

### (13) 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 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 아니



하였습니다.

#### (14) 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.

#### (15) 영업부문

영업부문별 정보는 최고영업의사결정자에게 내부적으로 보고되는 방식에 기초하여 공시됩니다(주석30 참조). 최고영업의사결정자는 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있으며, 연결회사는 전략적 의사결정을 수행하는 이사회를 최고 의사결정자로 보고 있습니다.

#### (16) 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.

#### (17) 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.

### 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(주석16 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 최소화하는데 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	135,288

(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 3,813,107	(38,509)
	1년초과	USD 42,847,055	(481,590)
우리은행	1년초과	USD 29,000,000	(449,937)
합 계		USD 75,660,162	(970,036)

## 2) 신용위험

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

### ① 매출채권

연결회사는 매출채권에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 매출채권은 신용위험 특성과 연체일을 기준으로 구분하였습니다.

### ② 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 현금및현금성자산과 기타채권(금융상품에 대한 미수이자)입니다. 연결회사는 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 연결회사 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~5년 이내	5년초과	합 계
미지급금	2,938,329	-	-	2,938,329
미지급비용	550,155	-	-	550,155
장기차입금(*1,2)	2,942,119	179,720,149	-	182,662,268
합 계	6,430,603	179,720,149	-	186,150,752

(\*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)	(38,509)	(931,527)	-	(970,036)
이자율스왑	-	135,288	-	135,288
합 계	(38,509)	(796,239)	-	(834,748)

## (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 연결회사는 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
A.차입금	168,057,874
B.현금및현금성자산	8,890,332
C.순차입금(C=B-A)	159,167,542
D.자본	139,349,077
E.총자본(E=C+D)	298,516,619
F.자본조달비율(F=C/E)	53.32%

## 5. 금융상품 공정가치

### (1) 금융상품 종류별 공정가치

(단위: 천원)

구 분	당기말	
	장부금액	공정가치
금융자산:		
현금및현금성자산(*)	8,890,332	8,890,332
매출채권및기타채권(*)	639,285	639,285
파생상품자산	136,635	136,635
합 계	9,666,252	9,666,252
금융부채:		
미지급금(*)	2,938,329	2,938,329
미지급비용(*)	550,155	550,155
파생상품부채	971,383	971,383
장기차입금(*)	168,057,874	168,057,874
합 계	172,517,741	172,517,741

(\*) 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 보고기간 종료일 현재 공정가치로 측정합니다. 이러한 금융자산과 금융부채의 공정가치가 산정되는 방법은 다음과 같습니다.

구 분		공정가치 (단위: 천원)	공정가치 서열체계 수준	가치평가기법	유의적이지만 관측가능하지 않은 투입변수 및 범위	관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치 측정치 간의 연관성
통화선도계약	파생상품자산	1,347	수준2	할인된 현금흐름 선물환율(보고기간말 관측가 능한 선물환율에 기초함)에 기초하여 추정된 미래현금흐 름을 여러 거래상대방의 신용 위험을 반영한 할인율로 할인 합니다.	해당사항 없음	해당사항 없음
	파생상품부채	(971,383)				
이자율스왑	파생상품부채	135,288				

(3) 연결회사는 수준 간의 이동을 가져오는 사건이나 상황의 변동이 발생하는 시점에수준간의 이동을 인식하고 있습니다. 또한 당기 중 수준 2 공정가치 측정치로 분류되는금융상품의 공정가치측정에 사용된 가치평가기법의 변경은 없습니다.

## 6. 범주별 금융상품

### (1) 금융상품 범주별 장부금액

#### 1) 금융자산

(단위: 천원)

구 분	당기말	
	상각후원가로 측정하는 금융자산	위험회피지정 파생상품
현금및현금성자산	8,890,332	—
매출채권및기타채권	639,285	—
파생상품자산	—	136,635
합 계	9,529,617	136,635

#### 2) 금융부채

(단위: 천원)

구 분	당기말	
	상각후원가로 측정하는 금융부채	위험회피지정 파생상품
미지급금	2,938,329	—
미지급비용	550,155	—
파생상품부채	—	971,383
장기차입금	168,057,874	—

합 계	171,546,358	971,383
-----	-------------	---------

## (2) 금융상품 범주별 순손익

(단위: 천원)

구 분	당 기
상각후원가로측정하는 금융자산	
이자수익	3,860
상각후원가로측정하는 금융부채	
이자비용	(2,145,238)
파생상품	
파생상품평가이익	170,128

## 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
매출채권	65,986
차감: 손실충당금	-
매출채권(순액)	65,986

(2) 보고기간 종료일 현재 기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말
미수금	143,865
차감: 손실충당금	-
미수금(순액)	143,865
미수수익	439
차감: 손실충당금	-
미수수익(순액)	439
미수배당금	428,995
차감: 손실충당금	-

미수배당금(순액)	428,995
합 계	573,299

## 9. 기타유동자산

보고기간 종료일 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말
선급비용	673,631

## 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	100	12월	(주)미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사 100%
MAPS St. Petersburg one LLC	부동산투자	미국	100	12월	(주)미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사 100%
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%

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

(단위: 천원)

구분	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사 (주1,2)
유동자산	7,463,110
비유동자산	279,999,241
자산 계	287,462,351
유동부채	3,542,262
비유동부채	168,990,748
부채 계	172,533,010



지배기업 소유주지분	114,623,989
비지배지분	305,352
자본 계	114,929,341

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

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

(3) 당기 중 종속기업의 요약 경영성과는 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사(주1,2)
매출액	8,273,968
영업손익	2,377,120
당기순손익	719,678
기타포괄손익	590,642
당기총포괄손익	1,310,320

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

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

(4) 당기 중 종속기업의 요약 현금흐름은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사(주1,2)
영업활동으로 인한 현금흐름	(697,135)
투자활동으로 인한 현금흐름	8,364,085
재무활동으로 인한 현금흐름	(1,804,696)
현금및현금성자산의 순증감	5,862,254
기초 현금및현금성자산	-
외화표시 현금및현금성자산의 환율 변동 효과	227,014
기말 현금및현금성자산	6,089,268

## 11. 관계기업투자

(1) 보고기간 종료일 현재 관계기업투자의 세부내역은 다음과 같습니다.

관계기업명	주요영업활동	법인설립 및 영업소재지	결산월	당기말		
				지분율(%)	출자금액	장부금액

미래에셋앳스미국전문투자형사모 부동산투자신탁17-1호(USD)	부동산투자	미국	6, 12월	48.61	21,331,090	21,174,299
--------------------------------------	-------	----	--------	-------	------------	------------

(2) 당기 중 관계기업투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

관계기업명	기초	취득	처분	배당금수령	지분법손익	지분법자본변동	당기말
미래에셋앳스미국전문투자형사 모부동산투자신탁17-1호 (USD)	-	21,331,090	-	(428,995)	(33,338)	305,542	21,174,299

(3) 보고기간 종료일 현재 관계기업투자의 요약 재무정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

관계기업명	자 산	부 채	자 본	매출액	당기순손익	총포괄손익
미래에셋앳스미국전문투자형사 모부동산투자신탁17-1호(USD)	43,740,375	24,689	43,715,686	-	(68,386)	560,157

## 12. 투자부동산

(1) 연결회사의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 보고기간 종료일 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	당기말		
	취득원가	상각누계액	순장부가액
토지	39,956,400	-	39,956,400
건물	243,448,981	(3,542,775)	239,906,206
합 계	283,405,381	(3,542,775)	279,862,606

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

(단위: 천원)

과 목	기초가액	사업결합으로 인한 취득	감가상각비	환율변동차이	기말가액
토지	-	38,666,100	-	1,290,300	39,956,400
건물	-	234,417,306	(2,304,364)	7,793,264	239,906,206
합 계	-	273,083,406	(2,304,364)	9,083,564	279,862,606

(4) 보고기간 종료일 현재 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	당기말	
	장부가액	공정가치(*)
토지	39,956,400	284,416,920
건물	239,906,206	
합 계	279,862,606	284,416,920

(\*) 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	-	-	284,416,920	284,416,920

#### (6) 가치평가기법 및 투입변수

(단위: 천원)

과 목	당기말				
	공정가치	수준	가치평가기법	관측가능하지 않은 투입변수	공정가치와 투입변수와의 관계
투자부동산	284,416,920	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 28 참조).

### 13. 담보제공현황

보고기간 종료일 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	82,721,615	100,159,331	279,862,606	장기차입금
	Standard Chartered Bank	56,077,422	67,898,543		
합 계		138,799,037	168,057,874	279,862,606	

### 14. 기타지급채무

보고기간 종료일 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말
미지급금	2,938,329
미지급비용	550,155
합 계	3,488,484

### 15. 기타유동부채

보고기간 종료일 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말
선수수익	568

## 16. 차입금

보고기간 종료일 현재 연결회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(외화단위: USD, 원화단위: 천원)

차입처	차입용도	차입금액		연이자율(%)	상환방법	최종만기일
		외화	원화			
Kookmin Bank New York Branch(주1)	부동산 매입	83,640,000	101,271,312	2.13	만기일시	2026-06-25
Standard Chartered Bank (주1,2)		56,700,000	68,652,360	LIBOR+1.60%		2026-10-28
소 계		140,340,000	169,923,672			
차감 : 현재가치할인차금		(1,540,963)	(1,865,798)			
합 계		138,799,037	168,057,874			

(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, 연결회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 연결회사가 법인세 등은 발생하지 않을 수 있습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이 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(*)	29,060,000주

자본금	29,060,000천원
-----	--------------

(\*) 지배회사는 당기 중 29,360,000주를 신규 발행하였고, 그중 300,000주를 유상감자하였습니다.

## 19. 기타불입자본

보고기간 종료일 현재 기타불입자본의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

## 20. 기타포괄손익누계액

보고기간 종료일 현재 기타불입자본의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말
지분법자본변동	305,542
파생상품평가손익	(970,036)
해외사업환산손익	1,560,678
합 계	896,184

## 21. 이익잉여금(결손금)

(1) 보고기간 종료일 현재 이익잉여금(결손금)의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말
미처분이익잉여금(결손금)	(5,203,486)

(2) 이익잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금 액
기초	-
연결당기순이익	(5,203,486)
배당금지금액	-
기말	(5,203,486)

## 22. 주당이익

### (1) 보통주 기본주당이익

(단위: 원, 주)

구 분	당 기
연결당기순이익(손실)	(5,197,531,714)
보통주연결당기순이익(손실)	(5,197,531,714)
가중평균유통보통주식수	13,778,476
기본주당이익(손실)	(377)

### (2) 희석주당이익

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

### (3) 가중평균유통주식수

(단위: 주)

구 분	기 간	당기말		
		유통주식수	가중치	적수
설립자본금	2021.05.21~2022.03.31	300,000	315	94,500,000
유상증자	2021.10.09~2022.03.31	14,040,000	174	2,442,960,000
유상감자	2021.11.03~2022.03.31	(300,000)	149	(44,700,000)
유상증자	2021.11.29~2022.03.31	15,020,000	123	1,847,460,000
합 계		29,060,000		4,340,220,000
가중평균유통주식수(*1)				13,778,476

(\*1) 가중평균유통주식수  $4,340,220,000 / 315 = 13,778,476$

## 23. 영업비용

당기 중 연결회사의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기
임원보수	6,050
자산관리수수료	216,868
자산보관수수료	15,014
사무수탁수수료	45,799
지급수수료	5,494,055

광고선전비	255
세금과공과	3,058,471
감가상각비	2,304,364
보험료	293,829
수선유지비	7,365
지분법손실	33,338
합 계	11,475,408

## 24. 금융수익

당기 중 연결회사의 금융수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기
이자수익	3,860
파생상품평가이익	170,128
합 계	173,988



## 25. 금융비용

당기 중 연결회사의 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기
이자비용	2,175,729

## 26. 기타수익

당기 중 연결회사의 기타수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금액
외환차익	6,342

## 27. 기타비용

당기 중 연결회사의 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금액
외환차손	693

## 28. 특수관계자와의 거래

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

구 분	특수관계자의 명칭
관계기업	미래에셋애플스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)
기타의 특수관계자	주요 경영진

(2) 당기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자 구분	특수관계자명	과 목	당기
관계기업	미래에셋애플스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)	배당수익	428,995

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

특수관계 구분	회사명	과 목	당기말
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁 17-1호(USD)	미수배당금	428,995

(4) 당기 중 특수관계자와의 자금 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목		금액
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호 (USD)	지분투자	관계기업취득	21,331,090

(5) 당기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금액
주요 경영진 급여	6,050

## 29. 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)
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 500만원 추가

### <(주)미래에셋글로벌투자관리부동산투자회사>

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	매 결산기마다 결산기별 1,150만원

### <(주)미래에셋글로벌투자관리부동산투자회사>

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 (2021년 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	\$5,591,391 (2021년 기준)
임대료 조정	매년 1.5% 상승

## 30. 현금흐름표

(1) 영업으로부터 창출된 현금 흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기
당기순이익	(5,197,532)
조 정:	8,901,993
이자비용	2,175,729
지급수수료	4,562,550
감가상각비	2,304,364
지분법손실	33,338
이자수익	(3,860)
파생상품평가이익	(170,128)
영업활동관련 자산부채의 변동:	(3,878,279)
매출채권의 감소(증가)	(65,157)
미수금의 감소(증가)	(149,859)
선급비용의 감소(증가)	(237,476)
부가세대급금의 감소(증가)	15
미지급금의 증가(감소)	(1,513,531)
선수수익의 증가(감소)	(618,192)
선수금의 증가(감소)	(1,294,079)
영업으로부터 창출된 현금흐름	(173,818)

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

(3) 재무활동에서 생기는 부채의 변동 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	기초	현금흐름	비현금 변동		기말
			사업결합	기타	
장기차입금	-	-	168,057,874	-	168,057,874

### 31. 영업부문

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

### 32. 사업결합

(1) 당기 중 발생한 주요 사업결합의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	주요 영업활동	취득일	취득한 지분	이전대가
(주)미래에셋제1호부동산위탁관리투자회사	부동산투자	2021.10.31	95.12%	116,874,320
MAPS St. Petersburg One LLC	부동산투자	2021.10.31	100.00%	47,141,910
MAPS Houston One LLC	부동산투자	2021.10.31	100.00%	69,455,549

(2) 당기 중 발생한 사업결합의 이전대가의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	(주)미래에셋제1호부동산위탁관리투자회사	MAPS St. Petersburg One LLC	MAPS Houston One LLC
현금	116,874,320	47,141,910	69,455,549

(3) 당기에 발생한 사업결합으로 인하여 취득일에 취득한 자산과 인수한 부채의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	(주)미래에셋글로벌제1호부동산위탁관리투자회사
식별가능한 자산의 공정가치	282,086,784
유동자산	8,842,336
현금및현금성자산	8,364,085

기타자산	478,251
비유동자산	273,244,448
유형자산	273,083,406
기타자산	161,042
식별가능한 부채의 공정가치	169,149,951
유동부채	6,243,424
매입채무 및 기타채무	6,243,424
비유동부채	162,906,527
장기차입금	162,349,788
기타부채	556,739
식별가능한 순자산 공정가치 합계	112,936,833

(주1) 종속기업의 연결재무제표 기준입니다.

(4) 당기 중 발생한 사업결합에서 발생한 영업권은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	(주)미래에셋글로벌제1호부동산위탁관리투자회사
이전대가	116,874,320
가산: 비지배지분	-
차감: 식별가능한 취득한 순자산의 공정가치	112,936,833
차감: 사업결합시 추가적으로 인식한 비용	1,437,975
차감: 사업결합시 인식한 기타포괄손익누계액	2,499,512
영업권	-

(5) 당기 중 발생한 사업결합으로 인한 순현금유출은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	(주)미래에셋글로벌제1호부동산위탁관리투자회사
현금으로 지급한 대가	116,874,320
차감: 취득한 현금 및 현금성자산	8,364,085
차 감 계	108,510,235

## 4. 재무제표

### 재무상태표

제 1 기 2022.03.31 현재

(단위 : 원)

	제 1 기
--	-------

자산	
유동자산	3,543,363,518
현금및현금성자산	2,801,064,134
매출채권 및 기타유동채권	741,960,144
당기법인세자산	339,240
비유동자산	141,329,985,607
종속기업에 대한 투자자산	119,998,895,220
관계기업에 대한 투자자산	21,331,090,387
자산총계	144,873,349,125
부채	
유동부채	297,926,935
미지급금	297,926,935
비유동부채	0
부채총계	297,926,935
자본	
자본금	29,060,000,000
자본잉여금	114,291,027,249
이익잉여금(결손금)	1,224,394,941
자본총계	144,575,422,190
자본과부채총계	144,873,349,125

### 포괄손익계산서

제 1 기 2021.05.21 부터 2022.03.31 까지

(단위 : 원)

	제 1 기
영업수익	2,541,623,239
영업비용	978,578,032
영업이익(손실)	1,563,045,207
금융수익	2,540,010
금융원가	341,917,808
기타이익	1,342,107
기타손실	614,575
법인세비용차감전순이익(손실)	1,224,394,941
법인세비용	0
당기순이익(손실)	1,224,394,941
기타포괄손익	0
총포괄손익	1,224,394,941

주당이익	
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	89

### 자본변동표

제 1 기 2021.05.21 부터 2022.03.31 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	자본 합계
2021.05.21 (기초자본)	0	0	0	0
당기순이익(손실)	0	0	1,224,394,941	1,224,394,941
유상증자	29,360,000,000	114,295,120,400	0	143,655,120,400
유상감자	(300,000,000)	(4,093,151)	0	(304,093,151)
2022.03.31 (기말자본)	29,060,000,000	114,291,027,249	1,224,394,941	144,575,422,190

### 현금흐름표

제 1 기 2021.05.21 부터 2022.03.31 까지

(단위 : 원)

	제 1 기
영업활동현금흐름	780,022,492
당기순이익(손실)	(679,923,565)
이자수취(영업)	2,203,105
배당금수취(영업)	1,800,000,000
이자지급(영업)	(341,917,808)
법인세납부(환급)	(339,240)
투자활동현금흐름	(141,329,985,607)
종속기업취득순현금유출	(119,998,895,220)
관계기업투자의 취득	(21,331,090,387)
재무활동현금흐름	143,351,027,249
유상증자	143,655,120,400
단기차입금의 차입	52,000,000,000
유상감자	(304,093,151)
단기차입금 상환	(52,000,000,000)
현금및현금성자산의순증가(감소)	2,801,064,134
기초현금및현금성자산	0
기말현금및현금성자산	2,801,064,134



## 5. 재무제표 주석

### 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. 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.

- 2021년 6월 30일 후에도 제공되는 코로나 19 관련 임차료 할인 - 기업회계기준서 제1116호 '리스'(개정)

회사는 코로나19의 직접적인 결과로 인한 임차료의 할인 등에 대해 리스이용자가 적용할 수 있는 실무적 간편법을 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스료의 감면에도 적용할 수 있도록 하는 '2021년 6월 30일 후에도 제공되는 코로나 19 관련 임차료 할인(기업회계기준서 제1116호 개정)'을 적용하였습니다.

동 실무적 간편법은 리스이용자에게 코로나19 관련 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 여부를 평가하지 않는 선택을 할 수 있도록 허용합니다. 이러한 선택을 한 리스이용자는 코로나19 관련 임차료 할인 등으로 인한 리스료 변동을 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 리스이용자가 회계처리하는 방식과 일관되게 회계처리합니다.

동 실무적 간편법은 코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등에만 적용되며 아래의 조건을 모두 충족하는 경우에 적용합니다.

- 리스료의 변동으로 수정된 리스대가가 변경 전 리스대가와 실질적으로 동일하거나 그보다 작음
  - 리스료 감면이 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스료에만 영향을 미침(예를 들어 임차료 할인 등이 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스료를 감소시키고 2022년 6월 30일 후에 리스료를 증가시키는 경우 이러한 조건을 충족함).
  - 그 밖의 리스기간과 조건은 실질적으로 변경되지 않음
- 기업회계기준서 제1109호'금융상품', 제1039호'금융상품: 인식과 측정', 제1107호'금융상품: 공시', 제1104호'보험계약', 제1116호'리스'개정- 대체 지표 이자율 확정
- 개정 기준서에서는 시장 전반의 이자율지표 개혁에 따라 다음과 같이 발생가능한 회계처리를 명확히 하였습니다.
- 상각후원가로 측정하는 금융상품 관련하여 경제적 실질이 변경되지 않는 특정 요건 충족 시 금융상품 재측정에 따른 손익을 인식하지 않도록 하였습니다.
  - 이자율지표 예외규정 적용을 종료하면서 관련 위험회피관계 문서를 수정하더라도 특정 요건 충족 시 위험회피회계 유지하도록 하였습니다.
  - 이자율지표 개혁이 금융상품 및 위험관리전략에 미치는 영향을 재무제표 이용자가 이해할 수 있도록 공시사항을 추가하였습니다.
  - 특정 요건을 충족한 이자율지표 개혁에 따른 리스변경의 경우 새로운 대체 지표 이자율을 반영한 할인율을 적용하도록 하여 재무제표 작성자 부담을 완화하였습니다.

해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

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

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 유동부채와 비유동부채의 분류(개정)

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

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

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

- 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' - 개념체계에 대한 참조(개정)

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

동 개정사항은 취득자는 사업결합에서 우발자산을 인식하지 않는다는 명시적인 문구를 추가합니다.

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

- 기업회계기준서 제1016호 '유형자산' - 의도한 방식으로 사용하기 전에 생산된 재화의 매각금액과 관련 원가(개정)

동 개정사항은 유형자산을 경영진이 의도하는 방식으로 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 과정에서 생산된 재화의 매각금액을 유형자산의 원가에서 차감하는 것을 금지합니다. 따라서 그러한 매각금액과 관련 원가를 당기손익으로 인식하며, 해당 원가는 기업회계기준서 제1002호에 따라 측정합니다.

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

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

- 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채, 우발자산' - 손실부담계약-계약이행원가(개정)

동 개정사항은 계약이행원가는 계약에 직접관련되는 원가로 구성된다는 것을 명확히합니다. 계약과 직접관련된 원가는 계약을 이행하기 위한 증분원가(예: 직접노무원가, 직접재료원가)와 계약을 이행하기 위한 직접 관련된 그 밖의 원가배분액(예: 계약의이행에 사용된 유형자산의 감가상각비)으로 구성됩니다.

동 개정사항은 이 개정사항을 최초로 적용하는 회계연도의 개시일에 모든 의무의 이행이 완료되지 않는 계약에 적용합니다. 비교재무제표는 재작성 하지 않고, 그 대신 개정내용을 최초로 적용함에 따른 누적효과를 최초적용일의 기초이익잉여금 또는 적절한 경우 다른 자본

요소로 인식합니다.

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

#### - 한국채택국제회계기준 2018-2020 연차개선

동 연차개선은 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택', 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 기업회계기준서 제1116호 '리스', 기업회계기준서 제1041호 '농림어업'에 대한 일부 개정사항을 포함하고 있습니다.

##### ① 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택'

동 개정사항은 지배기업보다 늦게 최초채택기업이 되는 종속기업의 누적환산차이의 회계처리와 관련하여 추가적인 면제를 제공합니다. 기업회계기준서 제1101호 문단 D16(1)의 면제규정을 적용하는 종속기업은 지배기업의 한국채택국제회계기준 전환일에 기초하여 지배기업의 연결재무제표에 포함될 장부금액으로 모든 해외사업장의 누적환산차이를 측정하는 것을 선택할 수 있습니다. 다만 지배기업이 종속기업을 취득하는 사업결합의 효과와 연결절차에 따른 조정사항은 제외합니다. 관계기업이나 공동기업이 기업회계기준 제1101호 문단 D16(1)의 면제규정을 적용하는 경우에도 비슷한 선택을 할 수 있습니다.

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

##### ② 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'

동 개정사항은 금융부채의 제거 여부를 평가하기 위해 '10%' 테스트를 적용할 때, 기업(차입자)과 대여자 간에 수취하거나 지급하는 수수료만을 포함하며, 여기에는 기업이나 대여자가 다른 당사자를 대신하여 지급하거나 수취하는 수수료를 포함한다는 점을 명확히 하고 있습니다. 동 개정사항은 최초 적용일 이후 발생한 변경 및 교환에 대하여 전진적으로 적용됩니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 시행되며 조기적용이 허용됩니다.

##### ③ 기업회계기준서 제1116호 '리스'

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

##### ④ 기업회계기준서 제1041호 '농림어업'

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

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

용됩니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 및 국제회계기준 실무서2 '중요성에 대한 판단'(개정) - 회계정책 공시

동 개정사항은 회계정책의 공시에 대한 기업회계기준서 제1001호의 요구사항을 변경하며, '유의적인 회계정책'이라는 모든 용어를 '중요한 회계정책 정보'로 대체합니다.

기업회계기준서 제1001호 관련 문단도 중요하지 않는 거래, 그 밖의 사건 또는 상황과 관련되는 회계정책 정보는 중요하지 않으며 공시될 필요가 없다는 점을 명확히 하기 위해 개정합니다. 회계정책 정보는 금액이 중요하지 않을지라도 관련되는 거래, 그 밖의 사건 또는 상황의 성격 때문에 중요할 수 있습니다. 그러나 중요한 거래, 그 밖의 사건 또는 상황과 관련되는 모든 회계정책 정보가 그 자체로 중요한 것은 아닙니다.

또한 국제회계기준 실무서2에서 기술한 '중요성 과정의 4단계'의 적용을 설명하고 적용하기 위한 지침과 사례가 개발되었습니다.

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 전진적으로 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 국제회계기준 실무서2에 대한 개정사항은 시행일이나경과규정을 포함하지 않습니다.

- 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정치의 변경과 오류'(개정) - 회계추정치의 정의

동 개정사항은 회계추정의 변경에 대한 정의를 회계추정치의 정의로 대체합니다. 새로운 정의에 따르면 회계추정치는 "측정불확실성의 영향을 받는 재무제표상 화폐금액"입니다.

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기적용이 허용됩니다 이 개정내용을 처음 적용하는 회계연도 시작일 이후에 발생하는 회계추정치 변경과 회계정책 변경에 적용합니다.

- 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일 거래에서 생기는 자산과 부채에 관련되는 이연법인세

동 개정사항은 최초인식 예외규정의 적용범위를 축소합니다. 동 개정사항에 따르면 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 생기게 하는 거래에는 최초인식 예외규정을 적용하지 않습니다.

적용가능한 세법에 따라 사업결합이 아니고 회계이익과 과세소득에 영향을 미치지 않는 거래에서 자산이나 부채를 최초로 인식할 때 같은 금액의 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생길 수 있습니다. 예를 들어 이러한 상황은 리스개시일에 기업회계기준서 제1116호를 적용하여 리스부채와 이에 대응하는 사용권자산을 인식할 때 발생할 수 있습니다.

기업회계기준서 제1012호의 개정예에 따라 관련된 이연법인세자산과 이연법인세부채를 인식해야 하며, 이연법인세자산의 인식은 기업회계기준서 제1012호의 회수가가능성 요건을 따르게 됩니다.

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 코로나바이러스감염증-19(COVID-19) 관련 임차료 면제·할인·유예에 대한 실무적 간편법 적용 연장

개정기준서에서는 실무적 간편법 적용 대상 리스로 감면을 2021년 6월 30일까지 지급할 리스료에 영향을 미치는 경우에서 2022년 6월 30일까지 지급할 리스료에 영향을 미치는 경우로 1년 연장하였습니다. 동 개정사항은 2021년 4월 1일 이후 개시되는 회계연도부터 적용될 예정이며, 조기 적용이 허용됩니다.

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

### (3) 현금및현금성자산

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

### (4) 기능통화와 표시통화

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



에 발생하는 금융부채를 제외한 모든 비과세금융부채는 상각후원가로 측정하는 금융부채로 분류되고 있으며, 재무상태표 상 "기타지급채무", "단기차입금" 등으로 표시됩니다.

## 2) 제거

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

## (7) 금융보증계약

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

- 1) 기업회계기준서 제1109호에 따라 산정한 손실충당금
- 2) 최초 인식금액에서 기업회계기준서 제1115호에 따라 인식한 이익누계액을 차감한 금액

## (8) 종속기업투자 및 관계기업투자

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

당사는 종속기업 및 관계기업에 대한 투자자산에 대해서 기업회계기준서 제1027호에 따른 원가법을 선택하여 회계처리하고 있습니다. 한편 종속기업 및 관계기업으로부터 수취하는 배당금은 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

## (9) 당기법인세 및 이연법인세

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

법인세비용은 보고기간말 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

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

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 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 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

#### (10) 수익인식

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

자는 기업회계기준서 제1115호를 적용하여 계약대가를 배분합니다.

#### (13) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

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

### 3. 중요한 판단과 추정불확실성의 주요 원천

회사는 미래에 대해 추정 및 가정을 하고 있습니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어집니다. 이러한 회계추정은 실제 결과와 다를 수도 있습니다. 다음 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(주석13 참조).

### 4. 재무위험관리

#### (1) 재무위험관리요소

회사는 여러 활동으로 인하여 시장위험(외환위험, 가격위험, 현금흐름 및 공정가치 이자율위험), 신용위험 및 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출될 수 있습니다.회사의 전반적인 위험관리는 회사의 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를최소화하는데 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 기타채권에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실에는 미래전망정보가 포함됩니다.

### ① 매출채권

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

### ② 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

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

### 3) 유동성 위험

유동성위험관리는 충분한 현금 및 시장성 있는 유가증권의 유지, 적절하게 약정된 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
미지급금	297,927	-	-	297,927

### (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
차입금	-

차감: 현금및현금성자산	2,801,064
순차입금	(2,801,064)
총 자본	144,575,422
자본조달비율	(*)

(\*)부의 금액이므로 산정하지 않았습니다.

## 5. 금융상품 공정가치

### (1) 금융상품 종류별 공정가치

(단위: 천원)

구 분	당기말	
	장부금액	공정가치
금융자산:		
현금및현금성자산(*)	2,801,064	2,801,064
기타채권(*)	741,960	741,960
합 계	3,543,024	3,543,024
금융부채:		
미지급금(*)	297,927	297,927
합 계	297,927	297,927

(\*) 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 현금및현금성자산으로 장부가액을 공정가치의 합리적인 근사치로 추정하였으므로 공정가치 서열 체계공시에서 제외하였습니다.

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

## 6. 금융자산

(1) 금융상품 범주별 장부금액

1) 금융자산

(단위: 천원)

구 분	상각후원가로 측정하는 금융자산
	당기말
현금및현금성자산	2,801,064
기타채권	741,960
합 계	3,543,024

2) 금융부채

(단위: 천원)

구 분	상각후원가로 측정하는 금융부채
	당기말
미지급금	297,927

(2) 금융상품 범주별 순손익

(단위: 천원)

구 분	당 기
상각후원가로 측정하는 금융자산	
이자수익	2,540
상각후원가로 측정하는 금융부채	
이자비용	(341,918)

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
미수수익	337
미수배당금	741,623
합 계	741,960

## 9. 종속기업투자

(1) 보고기간 종료일 현재 종속기업의 세부내역은 다음과 같습니다.

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

당기 중 회사는 (주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사를 취득하였습니다.

(2) 당기 중 종속기업 투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

## 10. 관계기업투자

(1) 보고기간 종료일 현재 관계기업의 세부내역은 다음과 같습니다.

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

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

(2) 당기 중 관계기업 투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

기업명	기초	취득	처분	장부금액
미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)	-	21,331,090	-	21,331,090

## 11. 기타지급채무

보고기간 종료일 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금액
미지급금	297,927

## 12. 법인세비용

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

## 13. 자본금

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

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

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

## 14. 기타불입자본

보고기간 종료일 현재 기타불입자본의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

## 15. 이익잉여금(결손금)

(1) 보고기간 종료일 현재 이익잉여금(결손금)의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금액
미처분이익잉여금(결손금)	1,224,395



(2) 이익잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금 액
기초	-
당기순이익(손실)	1,224,395
배당금지금액	-
기말	1,224,395

(3) 회사의 당기의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

이익잉여금처분계산서  
제1(당)기      2021년 05월 21일      부터  
                  2022년 03월 31일      까지  
처분예정일      2022년 5월 25일

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

과 목	제 1 (당)기	
I. 미처분이익잉여금		1,224,394,941
1. 전기이월잉여금(결손금)	-	
2. 당기순이익	1,224,394,941	
II. 이익잉여금처분액		1,224,394,941
1. 배당금	1,224,394,941	
보통주 주당배당금(율) (당기: 42원(4.21%))	1,224,394,941	
III. 차기이월미처분이익잉여금		-

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

(단위: 원)

구 분	당기말
배당금 총액	1,224,394,941
발행주식수(주)	29,060,000
1주당 배당금	42
1주당 액면금액	1,000
배당률	4.21%

## 16. 주당이익(손실)

(1) 보통주 기본주당이익(손실)

(단위: 원, 주)

구 분	금액
당기순이익(손실)	1,224,394,941
보통주당기순이익(손실)	1,224,394,941
가중평균유통보통주식수	13,778,476
기본주당이익(손실)	89

(2) 회석주당이익(손실)

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

(3) 가중평균유통주식수

(단위: 주)

구 분	기 간	당기말		
		유통주식수	가중치	적수
설립자본금	2021.05.21~2022.03.31	300,000	315	94,500,000
유상증자	2021.10.09~2022.03.31	14,040,000	174	2,442,960,000
유상감자	2021.11.03~2022.03.31	(300,000)	149	(44,700,000)
유상증자	2021.11.29~2022.03.31	15,020,000	123	1,847,460,000
합 계		29,060,000		4,340,220,000
가중평균유통주식수(*1)				13,778,476

(\*1) 가중평균유통주식수  $4,340,220,000 / 315 = 13,778,476$

## 17. 영업비용

당기 중 회사의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금액
임원보수	3,300
자산관리수수료	205,207
자산보관수수료	10,861
사무수탁수수료	35,417
지급수수료	666,085
광고선전비	150
세금과공과	57,558

합 계	978,578
-----	---------

## 18. 금융수익

당기 중 회사의 금융수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금액
이자수익	2,540

## 19. 금융비용

당기 중 회사의 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금액
이자비용	341,918

## 20. 기타수익

당기 중 회사의 기타수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금액
외환차익	57,558

## 21. 기타비용

당기 중 회사의 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금액
외환차손	615

## 22. 특수관계자와의 거래

(1) 보고기간 종료일 현재 회사의 지배회사는 존재하지 않으며, 특수관계자 등의 현황은 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자의 명칭
-----	-----------

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

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

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

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

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

(2) 당기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자 구분	특수관계자명	과 목	당기
종속기업	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	배당수익	2,112,628
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)	배당수익	428,995

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

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목	당기말
종속기업	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	미수배당금	312,628
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)	미수배당금	428,995

(4) 당기 중 특수관계자와의 자금 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목		금액
종속기업	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	지분투자	종속기업취득	119,998,895
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)	지분투자	관계기업취득	21,331,090

(5) 당기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

### (2) 일반사무수탁계약

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

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

### (3) 자산보관계약

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

구 분	내 용
자산보관수수료	매 결산기마다 결산기별 1,150만원

### (4) 자금보충약정

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

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

## 24. 현금흐름표

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

(단위: 천원)

구 분	금액
법인세비용차감전순이익	1,224,395
조 정:	(2,202,245)
이자비용	341,918
이자수익	(2,540)
배당금수익	(2,541,623)
영업활동으로 인한 자산부채의 변동:	297,926
미지급금의 증가	297,926
영업으로부터 창출된 현금	(679,924)

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

(3) 당기 중 회사의 재무활동에서 생기는 부채의 변동 내용은 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
		제1기	-	-
주당액면가액(원)		1,000	-	-
(연결)당기순이익(백만원)		-5,197	-	-
(별도)당기순이익(백만원)		1,224	-	-
(연결)주당순이익(원)		-377	-	-
현금배당금총액(백만원)		1,220	-	-
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-23.55	-	-
현금배당수익률(%)	보통주	0.73	-	-
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주	42	-	-
	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	-	-	-	-
	-	-	-	-

\* 현금배당수익률(%) = 1주당 현금배당금(원) / 과거 1주일간 배당부 증가의 평균(배당기준일 전전거래일(배당부종가일)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
-	-	-	-

※ 당사는 2021년 5월 21일 설립된 법인으로 작성기준일 현재까지 배당이력은 없습니다.

## 7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항

### 7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적

[지분증권의 발행 등과 관련된 사항]

#### 가. 증자(감자)현황

(기준일 : 2022년 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(제3자 배정)	보통주	14,040,000	1,000	5,000	-
2021년 11월 03일	유상감자	보통주	300,000	1,000	1,000	-
2021년 11월 27일	유상증자(일반 공모)	보통주	15,020,000	1,000	5,000	-

#### 나. 전환사채 등 발행현황

작성기준일(2022.03.31)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 : 2022년 03월 31일 )

(단위 : 원, %)

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

- 해당사항 없음.

#### 기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2022년 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 : 2022년 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 : 2022년 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 : 2022년 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 : 2022년 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 : 2022년 03월 31일 )

(단위 : 백만원)

구 분	회차	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

주1) 당사는 유상증자(제비용 제외 73,269백만원) 및 보유 여유현금 등을 재원으로 52,000백만원의 중순위 차입금을 상환하였으며 수익증권(미래에셋맵스미국17-1호)에 총 21,281백만원을 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 '12.투자부동산'을 참조하여 주시기 바랍니다.

## IV. 이사의 경영진단 및 분석의견

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사의 이사회는 2021년 05월 21일부터 2022년 03월 31일까지 제1기 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 1 기 (2021.05.21 ~ 2022.03.31)
영업수익	8,273,968,359
영업비용	11,475,407,825
영업이익	(3,201,439,466)
영업외수익	180,329,715
영업외비용	2,176,421,963
법인세비용차감전순이익	(5,197,531,714)
법인세비용	-
당기순이익	(5,197,531,714)

[괄호( )안의 숫자는 부(-)의 수치임]

### 3. 재무상태

당사의 연결기준 재무상태는 아래와 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	제 1(당) 기말 (2022년 3월 31일)
[유동자산]	10,693,845,329
[비유동자산]	301,173,540,406
<b>자산총계</b>	<b>311,867,385,735</b>
[유동부채]	3,527,560,968
[비유동부채]	168,990,747,548
<b>부채총계</b>	<b>172,518,308,516</b>
[지배기업소유주지분]	139,043,725,581

자본금	29,060,000,000
기타불입자본	114,291,027,249
기타포괄손익누계액	896,184,084
이익잉여금	(5,203,485,752)
[비지배지분]	-
<b>자본총계</b>	<b>139,349,077,219</b>

[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
제1기(당기)	동현회계법인	적정	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

2. 감사용역 체결현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	감사인	내 용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제1기(당기)	동현회계법인	기말감사	60,000,000	504	60,000,000	504
제1기(당기)	동현회계법인	특정목적감사(상장)	50,000,000	317	50,000,000	317
-	-	-	-	-	-	-

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제1기(당기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

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	-	-	-	-
2	-	-	-	-
3	-	-	-	-

### 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	이수빈	이하경
				(출석율:100%)	(출석율:100%)	(출석율:100%)
1	2021.05.21	제1호 의안 : 대표이사 선임의 건 제2호 의안 : 본점설치장소 결정의 건 제3호 의안 : 대표이사 겸직에 대한 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2	2021.06.10	제1호 의안 : 일반사무관리위탁계약 체결 승인의 건 제2호 의안 : 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
3	2021.07.22	제1호 의안 : 명의개서대리인 선임 및 계약 체결의 건 제2호 의안 : 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
4	2021.09.30	제1호 의안 : 공동대표주관계약 체결의 건(대표주관계약 변경계약 체결) 제2호 의안 : Pre-IPO 인수계약 체결의 건 제3호 의안 : IPR 용역업체 선정 및 계약 체결의 건 제4호 의안 : 자금차입 및 중순위 대출약정서 체결의 건 제5호 의안 : 일반사무관리위탁계약 변경 체결의 건 제6호 의안 : 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
5	2021.10.01	제1호 의안 : 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
6	2021.10.07	제1호 의안 : 신주 발행의 건 제2호 의안 : ㈜미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사의 신주인수 등의 건(Amazon Houston 및 FedEx Tampa) 제3호 의안 : 캐피탈콜 약정 체결의 건 제4호 의안 : 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
7	2021.10.21	제1호 의안 : 총액인수계약 체결의 건 제2호 의안 : 신주 발행의 건 제3호 의안 : 미래에셋맵스미국17-1호 수익증권 거래의 건 제4호 의안 : 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
8	2022.04.12	제1호 의안 : 제1기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건 제2호 의안 : 제1기 위탁보수 지급 승인의 건 제3호 의안 : 주주총회 전자투표제도 채택의 건	가결	찬성	찬성	찬성
9	2022.05.03	제1호 의안 : 제1기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건 제2호 의안 : 제1기 현금배당 결의의 건 제3호 의안 : 일반사무관리계약 변경의 건	가결	찬성	찬성	찬성

### 라. 이사의 독립성

이사는 주주총회에서 선임하며, 주주총회에서 선임할 이사 후보자는 이사회가 선정하여 주



주총회에 제출할 의안으로 확정하고 있습니다. 이러한 절차에 따라 선임된 이사는 다음과 같습니다.

[2022년 03월 31일 현재]

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

#### 마. 사외이사 및 그 변동현황

(단위 : 명)

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

#### 바. 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 ~ 2021.05 서린회계법인	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 미 실시 내역

감사위원회 교육 실시여부	감사위원회 교육 미 실시 사유
미 실시	-

- 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 : 2022년 03월 31일 )

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

## 나. 의결권 현황

(기준일 : 2022년 03월 31일 )

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	29,060,000	-
	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	29,060,000	-
	우선주	-	-

#### 다. 소수주주권 행사여부

- 해당사항 없습니다.

#### 라. 경영권 경쟁

- 회사는 공시대상 기간 중 경영권 경쟁이 발생하지 않았습니다.

#### 마. 주식사무

정관상 신주인수권의 내용	<p>제13조 (신주인수권)</p> <p>① 회사는 회사가 발행할 주식의 총 수 범위 내에서 이사회 결의로 신주를 발행할 수 있다.</p> <p>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 이사회 결의에 의한다.</p> <p>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).</p> <p>1. 회사가 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 1년 6개월 이내에 영업인가 신청 또는 등록 신청 시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행한 경우</p> <p>2. 제42조 제2항 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우</p> <p>3. 자본시장법 제165조의 6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우</p> <p>4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우</p> <p>④ 제2항 및 제3항의 규정에 불구하고, 제12조에 의하여 회사의 주식이 상장된 이</p>
------------------	---

	<p>후에는 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.</p> <p>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</p> <p>2. 자본시장법 제165조의 6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우</p>		
<b>결산일</b>	03월 31일, 09월 30일	정기주주총회	사업년도 종료후 3개월 이내
<b>주주명부폐쇄시기</b>	회사는 매 결산기 최종일 다음날부터 15일까지 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지한다.		
<b>주식 및 신주인수권증서에 표시되어야 할 권리의 전자등록</b>	회사는 주식 및 신주인수권증권을 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록계좌부에 주식 및 신주인수권증권에 표시되어야 할 권리를 전자등록한다.		
<b>명의개서대리인</b>	한국에탁결제원 (02-3774-3522)		
<b>주주의 특전</b>	없음	공고게재	홈페이지

## 바. 주주총회 의사록 요약

주총일자	안건	결의내용
제1차 임시주주총회 (2021.06.10)	제1호 의안 : 자산관리위탁계약 체결 승인의 건 제2호 의안 : 자산보관계약 체결 승인의 건 제3호 의안 : 이사 보수 승인의 건 제4호 의안 : 감사 보수 승인의 건	가결
제2차 임시주주총회 (2021.07.22)	제1호 의안: 유가증권시장 상장 승인의 건 제2호 의안: 대표주관계약 체결 승인의 건	가결
제3차 임시주주총회 (2021.09.30)	제1호 의안 : 공동대표주관계약 체결의 건 제2호 의안 : Pre-IPO 인수계약 체결의 건 제3호 의안 : 자금차입 및 중순위 대출 약정서 체결의 건 제4호 의안 : 자산관리위탁계약 변경계약 체결의 건	가결
제4차 임시주주총회 (2021.10.01)	제1호 의안: 유상감자 승인의 건	가결
제5차 임시주주총회 (2021.10.07)	제1호 의안 : (주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사의 신주인수 등의 건 제2호 의안: 캐피탈콜 약정 체결의 건	가결
제6차 임시주주총회 (2021.10.21)	제1호 의안: 총액인수계약 체결의 건 제2호 의안: 미래에셋맵스미국17-1호 수익증권 거래의 건	가결

## VII. 주주에 관한 사항

### 1. 최대주주 및 특수관계인 현황

#### 가. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2022년 03월 31일 )

(단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
케이비증권 주식회사	최대주주 본인	보통주	0	0	2,760,000	9.50	-
계		보통주	0	0	2,760,000	9.50	-
		-	-	-	-	-	

※ 위 주주현황은 2022.03.31 기준 주주명부를 바탕으로 작성되었습니다.

#### 나. 최대주주의 주요경력 및 개요

##### 1) 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

명 칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
케이비증권 주식회사	1	박정림	-	-	-	(주)KB금융지주	100
		김성현	-	-	-	-	-

##### 2) 주요사업의 내용

사 업 부 문	내 용	대상회사(지배회사 및 주요종속회사)
자산관리부문	개인, 법인 및 기관고객에 대한 위탁/자산관리 영업, 자산관리상품 판매 및 서비스 제공	KB증권, 홍콩현지법인, 베트남현지법인
IB부문	회사채발행, 구조화금융, IPO, 증자 및 인수합병자문 등 주로 기업 자금조달/공급과 관련 자문서비스 제공 및 주간업무 수 행	KB증권, 홍콩현지법인, 베트남현지법인
S&T부문	유가증권과 파생금융상품의 거래 및 자기자본 투자업무	KB증권, 홍콩현지법인, 베트남현지법인
Wholesale부문	법인 고객에 대한 위탁 및 국내외 주식시장에 대한 다양한 서비스 제공	KB증권, 홍콩현지법인, 베트남현지법인

#### 다. 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	케이비증권 주식회사

자산총계	52,570,038
부채총계	47,121,884
자본총계	5,448,154
매출액	8,360,924
영업이익	806,488
당기순이익	619,689

※ 2021년 말 별도재무제표 기준입니다.

## 라. 사업현황 등 회사 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 주요 내용

케이비증권 주식회사(이하 "회사")는 1962년 6월 1일에 "국일증권주식회사"로 설립되어 1986년 6월 5일에 상호를 "현대증권주식회사"로 변경하였으며 1975년 9월 30일에 주식을 한국거래소에 상장하였습니다. 회사는 2016년 10월 19일 주식회사 KB금융지주(이하 "KB금융지주")와 포괄적 주식교환을 통해 KB금융지주의 완전자회사로 편입되었습니다. 한편, 회사는 2016년 12월 30일을 합병기일로 하여 KB투자증권주식회사(이하 "KB투자증권")를 흡수합병하고, 상호를 케이비증권으로 변경하였습니다. 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 요인은 없습니다.

## 2. 최대주주의 최대주주(법인)의 개요

### 가. 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

명 칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
(주)KB금융 지주	206,668	윤종규	0.005	-	-	국민연금공 단	9.05
		-	-	-	-	-	-

※ 출자자수 : 2021년말 주주명부 폐쇄 기준입니다.

※ 대표이사 지분 : 발행주식총수 대비 지분율(2021.12.31 기준)

※ 국민연금공단의 지분율 : 2021년 12월 31일 주주명부 폐쇄 기준입니다.

### 나. 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	(주)KB금융지주
자산총계	28,871,379
부채총계	6,358,405
자본총계	22,512,974
매출액	1,654,411
영업이익	1,435,420
당기순이익	1,438,866

※ 2021년 말 별도재무제표 기준입니다.

### 3. 최대주주 변동내역

(기준일 : 2022년 03월 31일 )

(단위 : 주, %)

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

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

### 4. 주식분포 현황

#### 가. 주식 소유현황

(기준일 : 2022년 03월 31일 )

(단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율(%)	비고
5% 이상 주주	케이비증권 주식회사	2,760,000	9.50	-
	하나캐피탈 주식회사	2,000,000	6.88	-
	엔에이치투자증권 주식회사	2,000,000	6.88	-
	미래에셋증권 주식회사	1,700,000	5.85	-
우리사주조합		-	-	-

#### 나. 소액주주현황

(기준일 : 2022년 03월 31일 )

(단위 : 주)

구 분	주주			소유주식			비 고
	소액 주주수	전체 주주수	비율 (%)	소액 주식수	총발행 주식수	비율 (%)	
소액주주	56,943	56,956	99.98	12,273,272	29,060,000	42.25	-

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

※ 상기 소액주주 현황은 2022년 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		-	-	2021.12	2022.01	2022.02	2022.03
주가 (보통주)	최고	-	-	5,780	5,490	5,710	5,830
	최저	-	-	5,230	5,300	5,550	5,660

	평균	-	-	5,495	5,411	5,667	5,711
월간 거래량	최고	-	-	8,856,414	370,281	116,221	211,323
	최저	-	-	56,068	52,135	15,760	27,178
	월계	-	-	14,643,482	2,288,844	1,174,712	1,552,143

※ 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 : 2022년 03월 31일 )

(단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주와의 관계	재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식			
신원준	남	1978년 07월	대표이사	사내이사	비상근	대표이사	2001 : 서울대학교 건축학과 졸업 2009 : 감정평가사 자격 취득 2008.03 ~ 현재 : 제일감정평가법인 이사 2015 : 서울시립대학교 도시부동산학 대학 원	-	-	-	2021.05.21 ~ 현 재	2024년 05월 21일
이수빈	남	1989년 05월	이사	기타비상무이사	비상근	이사	2015 : 연세대학교 경영학과 졸업 2016.04 ~ 2018.05 : 존스랑라살 매입매 각 자문 2018.06 ~ 2019.06 : KB증권 해외대체투 자 2019.06 ~ 현재 : 존스랑라살 매입매각 자 문	-	-	-	2021.05.21 ~ 현 재	2024년 05월 21일
이하경	남	1985년 09월	이사	기타비상무이사	비상근	이사	2008 : UC Berkeley 경제학과 졸업 2012 ~ 현재 : ABL생명보험 자산운용팀 차장	-	-	-	2021.05.21 ~ 현 재	2024년 05월 21일
이재호	남	1972년 12월	감사	감사	비상근	내부감사	2001 : 한양대학교 졸업 2003 : 한국공인회계사 자격 취득 2008.03 ~ 2021.05 : 서린회계법인 공인 회계사	-	-	-	2021.05.21 ~ 현 재	2024년 05월 21일

#### 나. 등기임원 선임 후보자 및 해임 대상자 현황

(기준일 : 2022년 03월 31일 )

구분	성명	성별	출생년월	사외이사 후보자 해당여부	주요경력	선·해임 예정일	최대주주와의 관계
선임	김재민	여	1975년 12월	-	2013 ~ 현재 Jones Lang LaSalle 부 장 2005 ~ 2009 진아건축 팀장	2022년 05월 25일	-

#### 다. 직원 등 현황

(기준일 : 2022년 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		-	-	-	-	-	-	-				-	

- 해당사항 없음 (부동산투자회사법에 따라 상근하는 임직원을 둘 수 없음).

## 라. 미등기임원 보수 현황

(기준일 : 2022년 03월 31일 )

(단위 : 원)

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

- 해당사항 없음.

## 2. 임원의 보수 등

<이사·감사 전체의 보수현황>

### 가. 주주총회 승인금액

(단위 : 원)

구 분	인원수	주주총회 승인금액	비고
대표이사	1	1,800,000	월 300,000원
이사	2	-	무보수
감사	1	1,500,000	월 250,000원
합계	4	3,300,000	-

※ 주주총회 승인금액: 2021년 10월 ~ 2022년 3월까지 승인한 금액입니다.

### 나. 보수지급금액

#### 1) 이사·감사 전체

(단위 : 원)

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

※ 보수지급금액: 2021년 10월 ~ 2021년 12월까지 지급한 금액입니다.

#### 2) 유형별

(단위 : 원)

구 분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
-----	-----	------	--------------	----

등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	3	1,800,000	600,000	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-	-
감사위원회 위원	-	-	-	-
감사	1	1,500,000	1,500,000	-

<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
-	-	-	-

**바. 산정기준 및 방법**

- 해당사항 없음.

## IX. 계열회사 등에 관한 사항

### 가. 계열회사 현황(요약)

(기준일 : 2022년 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 : 2022년 03월 31일 )

(단위 : 원)

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

※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)

특수관계 구분	회사명	과 목		금액
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호 (USD)	지분투자	관계기업취득	21,331,090

## 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

## 가. 보호예수 현황

(기준일 : 2022년 03월 31일 )

(단위 : 주)

주식의 종류	예수주식수	예수일	반환예정일	보호예수기간	보호예수사유	총발행주식수
보통주	14,040,000	2021년 10월 09일	2022년 10월 08일	발행일로부터 1년간	※	29,060,000

※ 「유가증권시장 상장규정」 제124조 제2항에 의거 신규상장신청인이 상장예정일 전 1년 이내에 사모로 발행한 주식을 소유한 주주(그로부터 취득한 자를 포함한다)는 그 주식을 발행일로부터 1년간(단, 그 날이 상장일부터 6개월 이내인 경우에는 상장일부터 6개월이 되는 날까지) 의무보유해야 합니다.

## XII. 상세표

### 1. 연결대상 종속회사 현황(상세)

(단위 : 원)

상호	설립일	주소	주요사업	최근사업연도말 자산총액	지배관계 근거	주요종속 회사 여부
㈜미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사	2021년 05월 21일	서울특별시 종로구 종로33, 타워1, 12층 (청진동, 그랑서울)	부동산업	118,651	기업 의결권의 과반수 소유 (기업회계기준서 1110호)	여

### 2. 계열회사 현황(상세)

(기준일 : 2022년 03월 31일 )

(단위 : 사)

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
상장	—	—	—
		—	—
비상장	1	㈜미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사	110111-7894888
		—	—

### 3. 타법인출자 현황(상세)

(기준일 : 2022년 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						
㈜미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사	비상장	2021년 10월 12일	일반투자	119,999	—	—	—	5,843,716	—	—	5,843,716	—	119,999	118,651	1,677
합 계					—	—	—	5,843,716	—	—	5,843,716	—	119,999	118,651	1,677

## 【 전문가의 확인 】

### 1. 전문가의 확인

— 해당사항 없음.

### 2. 전문가와의 이해관계

— 해당사항 없음.