

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사
그 종속기업

연 결 재 무 제 표 에 대 한

감 사 보 고 서

제 6 기

2024년 04월 01일 부터

2024년 09월 30일 까지

제 5 기

2023년 10월 01일 부터

2024년 03월 31일 까지

한울회계법인

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사와 그 종속회사(이하 "연결회사")의 연결재무제표를 감사하였습니다. 동 연결재무제표는 2024년 9월 30일과 2024년 3월 31일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표, 연결현금흐름표 그리고 중요한 회계정책의 요약을 포함한 연결재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 연결회사의 연결재무제표는 연결회사의 2024년 9월 30일과 2024년 3월 31일 현재의 연결재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 연결재무성과 및 연결현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 연결재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 연결재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 연결회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을

이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

핵심감사사항

핵심감사사항은 우리의 전문가적 판단에 따라 당기 연결재무제표감사에서 가장 유의적인 사항들입니다. 해당 사항들은 연결재무제표 전체에 대한 감사의 관점에서 우리의 의견형성 시 다루어졌으며, 우리는 이런 사항에 대하여 별도의 의견을 제공하지는 않습니다.

가. 담보제공자산 내역 공시의 적정성

주석 13과 16에 기술된 바와 같이 연결회사의 자산이 담보로 제공되어야 하는 부채 항목은 장기차입금이며 보고기간 종료일 현재 장부가액은 184,859백만원입니다. 이와 관련하여 담보로 제공된 연결회사의 자산은 투자부동산으로서 보고기간 종료일 현재 연결재무제표상 장부가액은 290,103백만원이며 자산총액의 80%에 해당합니다. 이 자산에 대한 담보설정금액은 장기차입금에 대하여 290,103백만원입니다. 따라서 담보제공자산내역 공시는 연결회사의 이해관계자의 재무의사결정에 필요한 유의적인 정보로 판단되어 우리는 담보제공자산 내역 공시의 적정성을 핵심감사사항으로 결정하였습니다.

핵심감사사항이 감사에서 다루어진 방법

- 대출약정서 검토를 통한 차입금 및 담보의 실재성 확인
- 부동산 보험약정서 등을 통한 부동산 실재성확인

연결재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준에 따라 이 연결재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 연결재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 연결재무제표를 작성할 때, 연결회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 연결회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

연결재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 연결회사의 연결재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 연결재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 연결재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큼니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 연결재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 연결재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을

요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 연결회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

· 공시를 포함한 연결재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 연결재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 연결재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

· 연결재무제표에 대한 의견을 표명하기 위해 기업의 재무정보 또는 그룹내의 사업 활동과 관련된 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 우리는 그룹감사의 지휘, 감독 및 수행에 대한 책임이 있으며 감사의견에 대한 전적인 책임이 있습니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

또한 우리는 독립성 관련 윤리적 요구사항들을 준수하고, 우리의 독립성 문제와 관련 된다고 판단되는 모든 관계와 기타사항들 및 해당되는 경우 관련 제도적 안전장치를 지배기구와 커뮤니케이션한다는 진술을 지배기구에게 제공합니다.

우리는 지배기구와 커뮤니케이션한 사항들 중에서 당기 연결재무제표감사에서 가장 유의적인 사항들을 핵심감사사항으로 결정합니다. 법규에서 해당 사항에 대하여 공개적인 공시를 배제하거나, 극히 드문 상황으로 우리가 감사보고서에 해당 사항을 기술함으로 인한 부정적 결과가 해당 커뮤니케이션에 따른 공익적 효익을 초과할 것으로 합리적으로 예상되어 해당 사항을 감사보고서에 커뮤니케이션해서는 안 된다고 결론을 내리는 경우가 아닌 한, 우리는 감사보고서에 이러한 사항들을 기술합니다.

이 감사보고서의 근거가 된 감사를 실시한 업무수행이사는 장 지 성 입니다.

서울특별시 강남구 테헤란로88길 14

한 울 회 계 법 인

대 표 이 사 신 성 섭

2024년 12월 13일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 별첨된 회사의 연결재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)연 결 재 무 제 표

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사
그 종속기업

제 6 기

2024년 04월 01일 부터
2024년 09월 30일 까지

제 5 기

2023년 10월 01일 부터
2024년 03월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."
주식회사 미래에셋글로벌워터관리부동산투자회사 대표이사 신 현 준

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 종로구 종로 33, 타워1, 12층(청진동, 그랑서울)
(전 화) 02-3774-2209

연 결 재 무 상 태 표
제6기 당기말 2024년 09월 30일 현재
제5기 당기말 2024년 03월 31일 현재

주식회사 미래에셋글로벌워터관리부동산투자회사와 그 종속기업 (단위 : 원)

과 목	주 석	제 6(당) 기말	제 5(전) 기말
자 산			
I. 유동자산		24,009,037,943	20,013,113,011
1. 현금및현금성자산	4,5,6,7	18,520,325,448	17,563,043,673
2. 단기금융상품	4,5,6,7	2,600,000,000	-
3. 매출채권및기타채권	4,5,6,8,27	2,536,203,589	2,206,118,059
4. 기타유동자산	9	175,415,748	138,220,737
5. 당기법인세자산		177,093,158	105,730,542
II. 비유동자산		337,328,523,198	349,844,758,983
1. 투자부동산	12,13	290,102,671,852	298,837,593,418
2. 관계기업투자	11,27	43,526,047,918	44,742,428,395
3. 파생상품자산	4,5,6	3,699,803,428	6,264,737,170
자 산 총 계		361,337,561,141	369,857,871,994
부 채			
I. 유동부채		9,103,489,078	5,223,325,462
1. 기타지급채무	4,5,6,14	8,054,050,137	3,367,510,863
2. 기타유동부채	15	579,193,554	1,309,796,670
3. 파생상품부채	4,5,6	470,245,387	546,017,929
II. 비유동부채		191,746,817,845	195,788,549,614
1. 장기차입금	4,5,6,13,16	184,859,396,380	188,319,658,144
2. 파생상품부채	4,5,6	6,887,421,465	7,468,891,470
부 채 총 계		200,850,306,923	201,011,875,076
자 본			
I. 지배기업 소유주에게 귀속되는 자본		160,178,191,952	168,536,852,749
1. 자본금	18	39,605,940,000	39,605,940,000
2. 기타불입자본	19	127,663,413,101	128,030,413,101
3. 기타포괄손익누계액	20	6,871,896,998	9,682,158,930
4. 이익잉여금(결손금)	21	(13,963,058,147)	(8,781,659,282)
II. 비지배자본		309,062,266	309,144,169
자 본 총 계		160,487,254,218	168,845,996,918
부채 및 자본 총계		361,337,561,141	369,857,871,994

"첨부된 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다."
연 결 포 괄 손 익 계 산 서
제6기 당기 2024년 04월 01일부터 2024년 09월 30일까지
제5기 전기 2023년 10월 01일부터 2024년 03월 31일까지

주식회사 미래에셋글로벌워터관리부동산투자회사와 그 종속기업 (단위 : 원)

과 목	주 석	제 6(당) 기	제 5(전) 기
I. 영업수익	23	12,752,315,741	11,162,473,833
II. 영업비용	24,27	8,504,550,369	8,303,195,355
III. 영업이익(손실)		4,247,765,372	2,859,278,478
1. 금융수익	6,25	185,673,713	68,971,155
2. 금융비용	6,25	5,201,243,190	4,182,849,109
3. 기타수익	26	8,827,737	10,445
4. 기타비용	27	13,933,613	22,892,946
IV. 법인세비용차감전순이익(손실)		(772,909,981)	(1,277,481,977)

과 목	주 석	제 6(당) 기	제 5(전) 기
V. 법인세비용	17	-	-
VI. 당기순이익(손실)		(772,909,981)	(1,277,481,977)
VII. 기타포괄손익		(2,810,261,932)	(384,887,553)
1. 지분법자본변동		(870,172,106)	(80,410,621)
2. 파생상품평가손익		657,242,547	(576,527,564)
3. 해외사업환산손익		(2,597,332,373)	272,050,632
VIII. 당기총포괄이익(손실)		(3,583,171,913)	(1,662,369,530)
IX. 당기순이익의 귀속			
지배기업의 소유주지분		(793,221,925)	(1,297,195,149)
비지배지분		20,311,944	19,713,172
X. 당기총포괄이익의 귀속			
지배기업의 소유주지분		(3,603,483,857)	(1,682,082,702)
비지배지분		20,311,944	19,713,172
XI. 주당손익	22		
기본 및 희석 주당이익		(20)	(35)

"첨부된 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다."

연 결 자 본 변 동 표

제6기 당기 2024년 04월 01일부터 2024년 09월 30일까지

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

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업 (단위: 원)

과 목	자 본 금	기타불입자본	기타포괄손익 누계액	이익잉여금	지배기업의 소유주 귀속	비지배지분
2023년 10월 01일(전기초)	29,060,000,000	114,291,027,249	10,067,046,483	(3,125,272,309)	150,292,801,423	309,203,618
총포괄손익:						
당기순이익	-	-	-	(1,297,195,149)	(1,297,195,149)	19,713,172
소유주와의 거래:						
배당금지급	-	-	-	(4,359,191,824)	(4,359,191,824)	(19,792,661)
유상증자	10,545,940,000	14,131,559,600	-	-	24,677,499,600	20,040
주식발행비	-	(392,173,748)	-	-	(392,173,748)	-
지분법자본변동	-	-	(80,410,621)	-	(80,410,621)	-
파생상품평가손익	-	-	(576,527,564)	-	(576,527,564)	-
해외사업환산손익	-	-	272,050,632	-	272,050,632	-
2024년 03월 31일(전기말)	39,605,940,000	128,030,413,101	9,682,158,930	(8,781,659,282)	168,536,852,749	309,144,169
2024년 04월 01일(당기초)	39,605,940,000	128,030,413,101	9,682,158,930	(8,781,659,282)	168,536,852,749	309,144,169
총포괄손익:						
당기순이익	-	-	-	(793,221,925)	(793,221,925)	20,311,944
소유주와의 거래:						
배당금지급	-	-	-	(4,755,176,940)	(4,755,176,940)	(20,393,847)
지분법자본변동	-	-	(870,172,106)	-	(870,172,106)	-
파생상품평가손익	-	-	657,242,547	-	657,242,547	-
해외사업환산손익	-	-	(2,597,332,373)	-	(2,597,332,373)	-
자본준비금의 이익잉여금 전환	-	(367,000,000)	-	367,000,000	-	-
2024년 09월 30일(당기말)	39,605,940,000	127,663,413,101	6,871,896,998	(13,963,058,147)	160,178,191,952	309,062,266

"첨부된 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다."

연 결 현 금 흐 름 표

제6기 당기 2024년 04월 01일부터 2024년 09월 30일까지

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

과 목	주 석	제 6(당) 기	제 5(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		8,892,479,439	2,543,255,555
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	29	10,060,816,795	3,986,757,203
2. 이자의 수취		105,785,283	45,598,995
3. 배당금의 수취		1,121,226,681	744,627,297

과 목	주 석	제 6(당) 기	제 5(전) 기
4. 이자의 지급		(2,323,986,704)	(2,255,169,746)
5. 법인세의 납부		(71,362,616)	21,441,806
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(2,968,442,011)	(20,176,278,680)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		-	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(2,968,442,011)	(20,176,278,680)
투자부동산의 취득		368,442,011	-
관계기업투자의 취득		-	20,176,278,680
단기금융상품의 증가		2,600,000,000	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(4,775,570,787)	19,906,361,407
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		-	24,677,519,640
유상증자		-	24,677,499,600
비지배지분 유상증자		-	20,040
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(4,775,570,787)	(4,771,158,233)
배당금의 지급		4,755,176,940	4,359,191,824
주식발행비		-	392,173,748
비지배지분 배당금 지급		20,393,847	19,792,661
IV. 현금및현금성자산의 증감		1,148,466,641	2,273,338,282
V. 기초의 현금및현금성자산		17,563,043,673	15,298,592,226
VI. 외화표시 현금및현금성자산의 환율변동효과		(191,184,866)	(8,886,835)
VII. 당기말의 현금및현금성자산		18,520,325,448	17,563,043,673

"첨부된 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다."

주석

제6기 당기 2024년 04월 01일부터 2024년 09월 30일까지

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

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

1. 지배기업의 개요

(1) 지배기업의 개요

기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 의한 지배기업인 주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사로서 2021년 5월 21일에 설립되었으며, 2021년 9월 15일 대한민국 국토교통부의 본인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울특별시 종로구 종로 33, 타워1, 12층(청진동, 그랑서울)이며, 회사는 2021년 12월 3일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

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

(2) 연결대상 종속기업 및 현황

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

종속기업명	주요영업활동	법인설립 및 영업소재지	연결회사내 기업이 소유한 지분율 및 의결권비율(%)	결산월	종속기업 소유지분
			당기말		
(주)미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사	부동산투자	한국	100	6, 12월	-

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

2. 당기연결재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

(1) 연결재무제표 작성기준

연결회사의 연결재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

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

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

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

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

연결실체는 2024년 4월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 주요 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였으며, 해당 기준서 및 해석서의 개정이 연결실체의 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시'(개정): 유동부채와 비유동부채의 분류
개정사항은 보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됨을 명확히 하고 있습니다. 한편, 기업이 약정사항을 준수해야 부채의 결제를 연기할 수 있는 경우, 보고일 또는 그 이전에 준수되도록 요구되는 약정사항만이 부채를 유동 또는 비유동으로 분류하는 데 영향을 미치며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리가 보고기간 후 12개월 이내에 약정사항을 준수했는지 여부에 좌우되는 비유동부채의 경우, 해당 약정사항에 대한 정보 및 기업이 약정사항을 준수하기 어려울 수 있음을 나타내는 사실과 상황 등을 공시하도록 추가 개정되었습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시'(개정): 가상자산 공시
개정사항은 가상자산을 보유하는 경우, 가상자산을 고객을 대신하여 보유하는 경우, 가상자산을 발행한 경우의 추가 공시사항을 규정하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표'및 제1107호 '금융상품: 공시'(개정): 공급자 금융약정 정보 공시

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험 익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다.

- 기업회계기준서 제1116호 '리스'(개정): 판매후리스에서 생기는 리스부채
판매후리스에서 생기는 리스부채를 후속적으로 측정할 때 판매자-리스이용자가 보유하는 사용권 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스료나 수정리스료를 산정합니다.

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

- 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과' 및 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택'(개정): 교환가능성 결여
개정사항은 다른 통화와의 교환가능성을 평가하고 다른 통화와 교환이 가능하지 않다면 현물환율을 추정하고 기업의 재무성과, 재무상태 및 현금흐름에 미치는 영향을 공시하도록 요구하고 있습니다. 개정사항은 2025년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결실체는 개정사항이 재무제표에 미치는 영향을 검토하고 있습니다.

(2) 연결기준

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

연결회사가 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. 연결회사가 보유하고 있는 의결권이 피투자자에 대한 힘을 부여하기에 충분한지 여부를 평가할 때 다음 사항을 포함하여 모든 관련 사실과 상황을 고려하고 있습니다.

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

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

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

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

종속기업의 비지배지분은 연결회사의 자본과 별도로 식별합니다. 취득일에 피취득자에 대한 비지배지분의 요소가 현재의 지분이며 청산시에 보유자에게 기업 순자산의

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

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

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

(3) 사업결합

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

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

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

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

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

측정기간 조정사항의 조건을 충족하지 않는 조건부 대가의 공정가치 변동액은 조건부 대가의 분류에 따라 회계처리하고 있습니다. 자본으로 분류된 조건부 대가는 이후 보고일에 재측정하지 않고 결제되는 경우 자본으로 회계처리하고 있습니다. 그 밖의

조건부 대가는 이후 보고일에 공정가치로 재측정하고, 공정가치 변동은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

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

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

(4) 영업권

사업결합에서 발생하는 영업권은 지배력을 획득하는 시점(취득일)에 원가에서 누적 손상차손을 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 손상차손은 당기손익으로 직접 인식되어 있습니다. 영업권에 대해 인식한 손상차손은 추후에 환입할 수 없습니다. 관련 현금창출단위를 처분할 경우 관련 영업권 금액은 처분손익의 결정에 포함됩니다.

(5) 현금및현금성자산

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

(6) 기능통화와 표시통화

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

(7) 금융자산

1) 분류

연결회사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산
- 상각후원가 측정 금융자산

금융자산은 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 분류합니다.

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

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

2) 측정

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

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

① 채무상품

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

(가) 상각후원가

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

(나) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융자산은 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 손상차손(환입)과 이자수익 및 외환손익을 제외하고는, 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 금융자산을 제거할 때에는 인식한 기타포괄손익누계액을 자본에서 당기손익으로 재분류합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다. 외환손익은 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시하고 손상차손은 '기타비용'으로 표시합니다.

(다) 당기손익-공정가치측정 금융자산

상각후원가 측정이나 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 채무상품은 당기손익-공정가치로 측정됩니다. 위험회피관계가 적용되지 않는 당기손익-공정가치 측정 채무상품의 손익은 당기손익으로 인식하고 발생한 기간에 손익계산서에 '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 신용위

형의 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 양도한금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 연결회사가 보유하는 경우에는 이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 재무상태표에 "차입금"으로 분류합니다.

5) 금융상품의 상계

금융자산과 부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있고, 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있을 때 상계하여 재무상태표에 순액으로 표시합니다. 법적으로 집행가능한 상계권리는 미래사건에 좌우되지 않으며, 정상적인 사업과정의 경우와 채무불이행의 경우 및 지급불능이나 파산의 경우에도 집행가능한 것을 의미합니다.

6) 비금융자산의 손상

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

(8) 금융부채

1) 분류 및 측정

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

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

2) 제거

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

(9) 투자부동산

임대수익이나 투자차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류됩니다. 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정되며, 최초 인식 후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다. 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 추정 경제적 내용연수 50년 동안 정액법으로 상각됩니다.

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

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

(10) 금융보증계약

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

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

(11) 파생상품

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

(가) 공정가치 위험회피

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

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

(나) 현금흐름 위험회피

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

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

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

(12) 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 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 일시적차이에대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

(13) 수익인식

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

(14) 영업부문

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

(15) 리스

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

연결회사가 중간리스제공자인 경우 연결회사는 상위리스와 전대리스를 두 개의 별도 계약으로 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 리스순투자자과 동일한 금액의 수취채권으로 표시하며 후속적으로 리스순투

자 금액에 일정한 기간수익률을 반영하는 방식으로 리스기간에 걸쳐 금융수익을 인식합니다.

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

(16) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

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

(17) 연결재무제표 발행 승인

동 연결재무제표는 2024년 11월 8일자 이사회에서 승인되었으며, 2024년 12월 23일자 정기주주총회에서 수정승인 될 수 있습니다.

3. 중요한 판단과 추정불확실성의 주요 원천

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

(1) 법인세

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

4. 재무위험관리

(1) 재무위험관리요소

연결회사는 여러 활동으로 인하여 시장위험(외환위험, 가격위험, 현금흐름 및 공정가치 이자율위험), 신용위험 및 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출될 수 있습니다. 연결회사의 전반적인 위험관리는 연결회사의 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를 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	3,699,803

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

ㄴ) 환율위험

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

- 종속기업에 대한 투자의 배당수익에서 발생하는 환위험을 회피하기 위한 통화선도계약

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

(원화단위 : 천원, 외화단위: USD)

계약처	만기일	매도선물환	평가금액
SC은행	1년 이내	USD 3,913,216	(470,245)
	1년 초과	USD 33,129,983	(3,642,247)
우리은행	1년 초과	USD 29,000,000	(3,220,325)
키움증권	1년 초과	USD 7,605,000	(24,849)
합 계		USD 73,648,200	(7,357,666)

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

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

2) 신용위험

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

① 매출채권과 계약자산

연결회사는 매출채권과 계약자산에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 매출채권과 계약자산은 신용위험 특성과 연체일을 기준으로 구분하였습니다. 보고기간 종료일 현재 매출채권은 723백만원이 존재하나, 손실충당금을 인식할 매출채권과 계약자산은 존재하지 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 악정된 신용한도금액으로부터의 자금 여력 및 시장포지션을 결제할 수 있는 능력 등을 포함하고 있습니다. 활발한 영업활동을 통해 회사 신용한도 내에서 자금여력을 탄력적으로 유지하고 있습니다.

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

(단위: 천원)

구 분	당기말			
	1년 이내	1년초과~5년 이내	5년초과	합 계
미지급금	8,054,050	-	-	8,054,050
장기차입금(*1,2)	3,206,491	187,840,027	-	191,046,518
합 계	11,260,541	187,840,027	-	199,100,568

- (*1) 잔존계약에 따른 만기금액은 할인되지 아니한 계약상 현금흐름입니다.
(*2) 향후 지급될 이자가 포함된 금액입니다.

(단위: 천원)

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

- (*1) 잔존계약에 따른 만기금액은 할인되지 아니한 계약상 현금흐름입니다.
(*2) 향후 지급될 이자가 포함된 금액입니다.

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)	(470,245)	(6,887,421)	-	(7,357,666)
이자율스왑	-	3,699,803	-	3,699,803
합 계	(470,245)	(3,187,618)	-	(3,657,863)

(단위: 천원)

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

(2) 자본위험관리

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

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

보고기간 종료일 현재 자본조달비용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
A. 차입금	184,859,396	188,319,658
B. 현금및현금성자산	21,120,325	17,563,044
C. 순차입금(C=B-A)	163,739,071	170,756,614
D. 자본	160,487,254	168,845,997
E. 총자본(E=C+D)	324,226,325	339,602,611

구 분	당기말	전기말
F.자본조달비율(F=C/E)	50.50%	50.28%

5. 금융상품 공정가치

(1) 금융상품 종류별 공정가치

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산:				
현금및현금성자산(*)	18,520,325	18,520,325	17,563,044	17,563,044
단기금융상품(*)	2,600,000	2,600,000	-	-
매출채권및기타채권(*)	2,536,204	2,536,204	2,206,118	2,206,118
파생상품자산	3,699,803	3,699,803	6,264,737	6,264,737
합 계	27,356,332	27,356,332	26,033,899	26,033,899
금융부채:				
미지급금(*)	8,054,050	8,054,050	3,367,511	3,367,511
파생상품부채	7,357,666	7,357,666	8,014,909	8,014,909
장기차입금(*)	184,859,396	184,859,396	188,319,658	188,319,658
합 계	200,271,112	200,271,112	199,702,078	199,702,078

(*) 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 관측할수 있는 투입변수 (수준 2)
- 자산이나 부채에 대한 관측할 수 없는 투입변수 (수준 3)

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

구 분		공정가치 (단위: 천원)		공정가치 서열체계 수준	가치평가기법	유의적이지만 관측가능하지 않은 투입변수 및 범위	이동 투입 변수
		당기말	전기말				
통화선도계약	파생상품자산	-	-	수준2	할인된 현금흐름 선물환율(보고기간말 관측가능한 선물환율에 기초함)에 기초하여 추정한 미래현금흐름을 여러 거래상대방의 신용위험을 반영한 할인율로 할인합니다.	해당사항 없음	
	파생상품부채	(7,357,666)	(8,014,909)				
이자율스왑	파생상품자산	3,699,803	6,264,737				

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

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

6. 범주별 금융상품

(1) 금융상품 범주별 장부금액

1) 금융자산

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	상각후원가로 측정하는 금융자산	위험회피지정 파생상품	상각후원가로 측정하는 금융자산	위험회피지정 파생상품
현금및현금성자산	18,520,325	-	17,563,044	-
단기금융상품	2,600,000	-	-	-
매출채권및기타채권	2,536,204	-	2,206,118	-
파생상품자산	-	3,699,803	-	6,264,737
합 계	23,656,529	3,699,803	19,769,162	6,264,737

2) 금융부채

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	상각후원가로 측정하는 금융부채	위험회피지정 파생상품	상각후원가로 측정하는 금융부채	위험회피지정 파생상품
미지급금	8,054,050	-	3,367,511	-
파생상품부채	-	7,357,667	-	8,014,909
장기차입금	184,859,396	-	188,319,658	-
합 계	192,913,446	7,357,667	191,687,169	8,014,909

(2) 금융상품 범주별 순손익

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
상각후원가로측정하는 금융자산		
이자수익	185,674	68,971
상각후원가로측정하는 금융부채		
이자비용	(2,678,848)	(2,584,467)
파생상품		
파생상품평가손실	(2,522,395)	(1,598,382)

7. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산은 전액 은행예금이며, 사용제한 예금잔액은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	담보권자	당기말	전기말	사용제한 사유
단기금융상품	㈜한국스탠다드차타드은행	2,400,000	-	중속회사 통화스왑관련 질권설정

8. 매출채권 및 기타채권

(1) 보고기간 종료일 현재 매출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
매출채권	722,773	293,329
차감: 손실충당금	-	-
매출채권(순액)	722,773	293,329

(2) 보고기간 종료일 현재 기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수금	1,709,263	1,553,507
차감: 손실충당금	-	-
미수금(순액)	1,709,263	1,553,507
미수수익	104,168	24,279
차감: 손실충당금	-	-
미수수익(순액)	104,168	24,279
미수배당금	-	335,003

구 분	당기말	전기말
차감: 손실충당금	-	-
미수배당금(순액)	-	335,003
합 계	1,813,431	1,912,789

9. 기타자산

보고기간종료일 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
선급비용	175,416	138,221

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)미래에셋글로벌별제1호 위탁관리부동산투자회사	부동산투자	한국	100	6,12월	-
MAPS Houston One LLC	부동산투자	미국	99.9	12월	(주)미래에셋글로벌별제1호 위탁관리부동산투자회사 99.9%
MAPS St. Petersburg one LLC	부동산투자	미국	99.9	12월	(주)미래에셋글로벌별제1호 위탁관리부동산투자회사 99.9%
MAPS 10550 Ella Blvd LLC	부동산투자	미국	100	12월	MAPS Houston One LLC 100%
MAPS 10550 Ella Blvd Houston LP	부동산투자	미국	100	12월	MAPS Houston One LLC 99.99%, MAPS 10550 Ella Blvd LLC 0.01%
MAPS 1950 102 Avenue One LLC	부동산투자	미국	100	12월	MAPS St. Petersburg One LLC 100%
Mirae Asset Global REIT US Logistics Partners One LP	부동산투자	미국	99.9	12월	(주)미래에셋글로벌별제1호 위탁관리부동산투자회사 99.9%

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

(단위: 천원)

구분	(주)미래에셋글로벌별제1호위탁관리부동산투자회사 (주1,2)
유동자산	19,152,589
비유동자산	313,469,371
자산 계	332,621,960
유동부채	14,319,498
비유동부채	191,746,818
부채 계	206,066,316
지배기업 소유주지분	126,246,582
비지배지분	309,062
자본 계	126,555,644

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

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

(3) 당기 중 종속기업의 요약 경영성과는 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	(주)미래에셋글로벌별제1호위탁관리부동산투자회사(주1,2)
매출액	11,910,327
영업손익	4,030,748
당기순손익	(1,139,815)
기타포괄손익	(1,940,090)
당기총포괄손익	(3,079,905)

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

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

(4) 당기 중 종속기업의 요약 현금흐름은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	(주)미래에셋글로벌벌제1호위탁관리부동산투자회사(주1,2)
영업활동으로 인한 현금흐름	9,057,379
투자활동으로 인한 현금흐름	(568,442)
재무활동으로 인한 현금흐름	(20,394)
현금및현금성자산의 순증감	8,468,543
기초 현금및현금성자산	7,869,244
외화표시 현금및현금성자산의 환율변동 효과	(191,184)
기말 현금및현금성자산	16,146,603

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

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

11. 관계기업투자

(1) 보고기간 종료일 현재 관계기업투자의 세부내역은 다음과 같습니다.

관계기업명	주요영업 활동	법인설립 및 영업소재지	결산월	당기말			전기말		
				지분율(%)	출자금액	장부금액	지분율(%)	출자금액	장부금액
미래에셋맵스미국전문투자형사 모부동산투자신탁17-1호(USD)	부동산투자	미국	3, 9월	48.61	21,351,021	23,859,152	48.61	21,351,021	24,418,776
MAPS US Logistics Three LLC	부동산투자	미국	12월	20.00	20,176,279	19,666,896	20.00	20,176,279	20,323,652
합 계					41,527,300	43,526,048		41,527,300	44,742,428

(2) 당기 및 전기 중 관계기업투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)

관계기업명	기초	취득	처분	배당금수령	지분법손익	지분법자본변동	환율차이	기말가액
미래에셋맵스미국전문투자형사 모부동산투자신탁17-1호(USD)	24,418,776	-	-	(549,817)	860,365	(870,172)	-	23,859,152
MAPS US Logistics Three LLC	20,323,652	-	-	(236,406)	(18,376)	-	(401,974)	19,666,896
합 계	44,742,428	-	-	(786,223)	841,989	(870,172)	(401,974)	43,526,048

(전기)

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

12. 투자부동산

(1) 연결회사의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 당기말 및 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	당기말			전기말		
	취득원가	상각누계액	순장부가액	취득원가	상각누계액	순장부가액
토지	43,546,800	-	43,546,800	44,444,400	-	44,444,400
건물	265,680,981	(19,125,109)	246,555,872	270,793,763	(16,400,570)	254,393,193
합 계	309,227,781	(19,125,109)	290,102,672	315,238,163	(16,400,570)	298,837,593

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

(당기)

(단위: 천원)

과 목	기초가액	취득	감가상각비	환율변동차이	기말가액
토지	44,444,400	-	-	(897,600)	43,546,800
건물	254,393,193	368,442	(3,161,014)	(5,044,749)	246,555,872
합 계	298,837,593	368,442	(3,161,014)	(5,942,349)	290,102,672

(전기)

(단위: 천원)

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

(4) 보고기간종료일 현재 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	당기말		전기말	
	장부가액	공정가치(*)	장부가액	공정가치(*)
토지	43,546,800	309,974,040	44,444,400	316,363,320
건물	246,555,872		254,393,193	
합 계	290,102,672	309,974,040	298,837,593	316,363,320

(*) 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	-	-	309,974,040	309,974,040

(단위: 천원)

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

(6) 가치평가기법 및 투입변수

(단위: 천원)

과 목	당기말				
	공정가치	수준	가치평가기법	관측가능하지 않은 투입변수	공정가치와 투입변수와의 관계
투자부동산	309,974,040	3	수익환원법	평방미터당 가격 및 운영수익	(*)

(*) 평방미터당 가격과 운영수익이 높을수록 공정가치가 높아집니다

(단위: 천원)

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

(*) 평방미터당 가격과 운영수익이 높을수록 공정가치가 높아집니다

(7) 운용리스 제공내역

연결회사는 보유한 투자부동산을 2032년까지 장기 임대임대차계약을 체결하고 있습니다(주석 28 참조).

13. 담보제공현황

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

(외화단위: USD, 원화단위: 천원)

담보제공자산	설정권자	채권최고액		장부가액	관련채무
		외화	원화		
투자부동산	Kookmin Bank New York Branch	83,489,484	110,172,723	290,102,672	장기차입금
	Standard Chartered Bank	56,597,964	74,686,674		
합 계		140,087,448	184,859,397	290,102,672	

14. 기타지급채무

보고기간 종료일 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급금	8,054,050	3,367,511

15. 기타유동부채

보고기간 종료일 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
선수수익	579,194	1,309,797

16. 차입금

보고기간 종료일 현재 연결회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(외화단위: USD, 원화단위: 천원)

차입처	차입용도	금 액		연이자율(%)	상환방법	최종만기일
		당기말	전기말			
Kookmin Bank New York Branch(주1)	부동산	110,371,344	112,646,352	2.13	만기일시	2026-06-25
Standard Chartered Bank (주1,2)	매입	74,821,320	76,363,560	LIBOR+1.60%		2026-10-28
소 계		185,192,664	189,009,912			
차감 : 현재가치할인차금		(333,268)	(690,254)			
합 계		184,859,396	188,319,658			

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

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

17. 법인세비용

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

18. 자본금

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

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

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

19. 기타불입자본

보고기간 종료일 현재 기타불입자본의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	127,667,506	128,034,506
감자차손	(4,093)	(4,093)
합 계	127,663,413	128,030,413

20. 기타포괄손익누계액

보고기간 종료일 현재 기타포괄손익누계액의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
지분법자본변동	2,031,254	2,901,426
파생상품평가손익	(7,357,667)	(8,014,909)
해외사업환산손익	12,198,310	14,795,642
합 계	6,871,897	9,682,159

21. 이익잉여금

(1) 보고기간종료일 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미처분이익잉여금(결손금)	(13,963,058)	(8,781,659)

(2) 이익잉여금(결손금)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
기초	(8,781,659)	(3,125,272)
연결당기순이익	(793,222)	(1,297,195)
배당금지금액	(4,755,177)	(4,359,192)
자본잉여금의 이익잉여금 전입액	367,000	-
기말	(13,963,058)	(8,781,659)

22. 주당이익

(1) 보통주 기본주당이익

(단위: 원, 주)

구 분	당 기	전 기
연결당기순이익(손실)	(772,909,981)	(1,277,481,977)
보통주연결당기순이익(손실)	(772,909,981)	(1,277,481,977)
가중평균유통보통주식수	39,605,940	36,494,023
기본주당이익(손실)	(20)	(35)

(2) 희석주당이익

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

(3) 가중평균유통주식수

(단위: 주)

구 분	기 간	당 기		
		유통주식수	가중치	적수
기초	2024.04.01~2024.09.30	39,605,940	183	7,247,887,020
합 계		39,605,940		7,247,887,020
가중평균유통주식수(*1)				39,605,940

(*1) 가중평균유통주식수 $7,247,887.02/183 = 39,605,940$

(단위: 주)

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

(*1) 가중평균유통주식수 $6,678,406.260/183 = 36,494,023$

23. 영업수익

당기 및 전기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
임대수익	7,654,998	7,419,184
관리수익	4,255,329	2,823,872
지분법손익	841,989	919,418
합 계	12,752,316	11,162,474

24. 영업비용

당기 및 전기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
임원보수	6,600	6,600

구 분	당 기	전 기
자산관리수수료	498,466	996,112
자산보관수수료	28,150	21,274
사무수탁수수료	61,500	56,427
지급수수료	383,082	947,024
세금과공과	4,166,280	3,082,175
감가상각비	3,161,014	3,064,105
보험료	114,265	100,831
수선유지비	85,193	28,647
합 계	8,504,550	8,303,195

25. 금융수익 및 금융비용

연결회사의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(1) 금융수익

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
이자수익	185,674	68,971
파생상품평가이익	-	-
합 계	185,674	68,971

(2) 금융비용

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
이자비용	2,678,848	2,584,467
파생상품평가손실	2,522,395	1,598,382
합 계	5,201,243	4,182,849

26. 기타수익 및 기타비용

연결회사의 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(1) 기타수익

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
외환차익	8,772	-
잡이익	56	10
합 계	8,828	10

(2) 기타비용

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
외환차손	13,934	22,893
잡손실	-	-
합 계	13,934	22,893

27. 특수관계자와의 거래

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

구 분	특수관계자의 명칭
관계기업	미래에셋앰스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD) MAPS US Logistics Three LLC
기타의 특수관계자	주요 경영진

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

(단위: 천원)

특수관계자 구분	특수관계자명	과 목	당 기	전 기
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁 17-1호(USD)	배당수익	549,817	774,630

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

(단위: 천원)

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

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

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

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
주요 경영진 급여	6,600	6,600

28. 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) 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) 3) Academy Sports 물류시설을 간접소유하기 위한 대상자산의 매입금액의 0.0375%(2년이후 부터 0.075%)
매각기본수수료	대상자산이 집합투자증권인 경우: 처분가액의 0.5% 그 외 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 일반사무수탁 수수료를 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

<지배회사>

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

<(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사>

구 분	내 용
일반사무수탁수수료	매 결산기마다 1,250만원

(3) 자산보관계약

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

<지배회사>

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

<(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사>

구 분	내 용
자산보관수수료	매 결산기마다 결산기별 500만원

(4) 임대차계약

1) 102nd Avenue North, St. Petersburg

연결회사는 FedEx Ground Package System, Inc.와 2032년까지의 다음의 장기 임대 차계약을 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	\$ 5,113,581 (2024년 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 체결 하였습니다.

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	\$6,669,844 (2024년 기준)
임대료 조정	매년 1.5% 상승

29. 현금흐름표

(1) 영업으로부터 창출된 현금 흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기순이익	(772,910)	(1,277,482)
조 정:	7,334,594	6,258,565
이자비용	2,678,848	2,584,467
파생상품평가손실	2,522,395	1,598,382
감가상각비	3,161,014	3,064,105
이자수익	(185,674)	(68,971)
지분법이익	(841,989)	(919,418)
영업활동관련 자산부채의 변동:	3,499,133	(994,326)
매출채권의 감소(증가)	(450,363)	1,057,330
미수금의 감소(증가)	(193,576)	(206,949)
선급비용의 감소(증가)	(41,364)	26,806

구 분	당 기	전 기
미지급금의 증가(감소)	4,912,839	(3,159,303)
선수수익의 증가(감소)	(728,403)	1,287,790
영업으로부터 창출된 현금흐름	10,060,817	3,986,757

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

(당기)
(단위: 천원)

구 분	기초	현금흐름	비현금 변동	기말금액
			환율효과 등	
장기차입금	188,319,658	-	(3,460,262)	184,859,396

(전기)
(단위: 천원)

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

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

30. 영업부문

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

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사				
감사대상 사업연도	2024년 04월 01일	부터	2024년 09월 30일	까지	

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 \\ 인원수 및 시간		품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
		당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	2	1	1	2	3	-	-	-	-	-	-	4	
투입시 간	분·반기검토	3	4	10	24	106	106	-	-	-	-	-	-	119	
	감사	4	6	32	16	132	136	-	-	-	-	-	-	168	
	합계	7	10	42	40	238	242	-	-	-	-	-	-	287	

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역									
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기		2024년 7월 29일 ~ 30일				2	일		
	주요내용		회사 및 산업에 대한 전반적 이해를 바탕으로 감사절차의 범위와 시기 등을 결정							
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용		
				상주		비상주				
	2024.08.01~08.02	2	일	3	명	-	명	반기재무제표에 대한 검토 및 중간감사		
	2024.11.25~11.27	3	일	3	명	-	명	기말재무제표에 대한 감사		
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기		-				-	일		
	실사(입회)장소		-							
	실사(입회)대상		-							
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기		-				-	일		
	실사(입회)장소		-							
	실사(입회)대상		-							
외부조회	금융거래조회		○	채권채무조회			X	변호사조회		X
	기타조회		-							
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수		2	회						
	수행시기		2024년 8월 10일, 2024년 12월 11일							
외부전문가 활용	감사 활용 내용		-							
	수행시기		-				-	일		

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 08월 10일	운용사 담당자, 내부감사, 사무수탁사 담당자 및 감사인	서면	독립성, 감사위원평가, 감사계획
2	2024년 12월 11일	운용사 담당자, 내부감사, 사무수탁사 담당자 및 감사인	서면	감사종료 단계에서의 감사결과 커뮤니케이션