

# 목 차

반 기 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 .....	18
7. 기타 참고사항 .....	18
III. 재무에 관한 사항 .....	19
1. 요약재무정보 .....	19
2. 연결재무제표 .....	21
3. 연결재무제표 주식 .....	25
4. 재무제표 .....	59
5. 재무제표 주식 .....	62
6. 배당에 관한 사항 .....	81
7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항 .....	82
7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적 .....	82
7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적 .....	84
8. 기타 재무에 관한 사항 .....	84
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견 .....	85
V. 회계감사인의 감사의견 등 .....	86
1. 외부감사에 관한 사항 .....	86
2. 내부통제에 관한 사항 .....	86
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항 .....	87
1. 이사회에 관한 사항 .....	87
2. 감사제도에 관한 사항 .....	89
3. 주주총회 등에 관한 사항 .....	90
VII. 주주에 관한 사항 .....	93
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항 .....	97
1. 임원 및 직원 등의 현황 .....	97
2. 임원의 보수 등 .....	98
IX. 계열회사 등에 관한 사항 .....	100
X. 대주주 등과의 거래내용 .....	101
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 .....	102
1. 공시내용 진행 및 변경사항 .....	102
2. 우발부채 등에 관한 사항 .....	102
3. 제재 등과 관련된 사항 .....	103

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항 .....	103
XII. 상세표 .....	104
1. 연결대상 종속회사 현황(상세) .....	104
2. 계열회사 현황(상세) .....	104
3. 타법인출자 현황(상세) .....	104
【 전문가의 확인 】 .....	104
1. 전문가의 확인 .....	104
2. 전문가와의 이해관계 .....	104

# 반기보고서

## (제 2 기)

사업연도      2022년 04월 01일      부터  
                  2022년 06월 30일      까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2022년    08월    16일

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. 08. 16

(주)미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

대표이사 신 현 준 (서명)

신고업무담당이사 일반사무수탁회사 신한아이타스(주)

팀장 윤 연 석 (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	1	-	-	1	1
합계	1	-	-	1	1

※상세 현황은 '상세표-1. 연결대상 종속회사 현황(상세)' 참조

#### 2) 연결대상회사의 변동내용

구분	자회사	사유
신규 연결	1	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
2022.05.18	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 변경인가 승인

## 가. 회사의 본점소재지 및 그 변경

일자	본점소재지	비고
----	-------	----

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

#### 나. 경영진 및 감사의 중요한 변동

변동일자	주총종류	선임		임기만료 또는 해임
		신규	재선임	
2021년 05월 21일	-	신현준 이수빈 이하경 이재호	-	-
2022년 05월 25일	정기주총	김재민	-	이수빈 사임

### 3. 자본금 변동사항

#### 가. 자본금 변동추이

(단위 : 원, 주)

종류	구분	제2기 반기 (2022.06.30)	제1기 (2022.03.31)	-
보통주	발행주식총수	29,060,000	29,060,000	-
	액면금액	1,000	1,000	-
	자본금	29,060,000,000	29,060,000,000	-

※ 당사는 보통주 이외의 종류주 등 기타주식을 발행하지 않았습니다.

### 4. 주식의 총수 등

#### 가. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2022년 06월 30일 )

(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 총수는 15,020,000주 입니다.

#### 나. 자기주식

- 해당사항 없음.

## 5. 정관에 관한 사항

#### 가. 정관 개요

1) 당사의 정관은 2022년 05월 25일자로 개정된 제1차 개정 정관입니다.

#### 나. 정관 변경 이력

정관변경일	해당주총명	주요변경사항	변경이유
2022년 05월 25일	제1기 정기주주총회	공고방법 변경 (제5조)	당사 홈페이지를 통한 효율적인 공고방법 제고

## II. 사업의 내용

### 1. 사업의 개요

#### 가. 업계의 현황

부동산투자회사법에 따라 설립된 부동산투자회사는 2022년 06월 30일 현재 기업구조조정 부동산투자회사 14개, 위탁관리부동산투자회사 314개, 자기관리부동산투자회사 4개 등 총 332개사가 영업하고 있습니다. 이 중 상장리츠는 20개, 총 자산규모 11.4조원 수준입니다.

#### # 부동산투자회사 현황

– 자료 출처 : 리츠정보시스템, 리츠통계현황(2022년 06월)

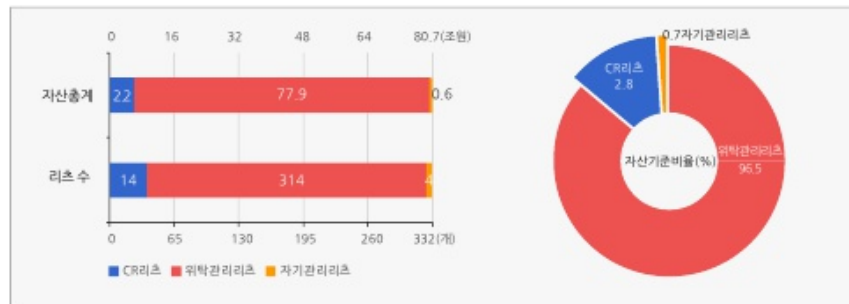
## 리츠 수 및 자산총계

리츠유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2022-06-30]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
CR리츠	14	2.2	2.8
위탁관리리츠	314	77.9	96.5
자기관리리츠	4	0.6	0.7
계	332	80.7	100.0
(상장리츠)	(20)	(11.4)	(14.2)

\* 기준일 현재 '22년 부동산투자회사법상 공모한 리츠 : 9개  
기준일 현재 부동산투자회사법상 공모 예정인 리츠 : 15개



운용부동산유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2022-06-30]

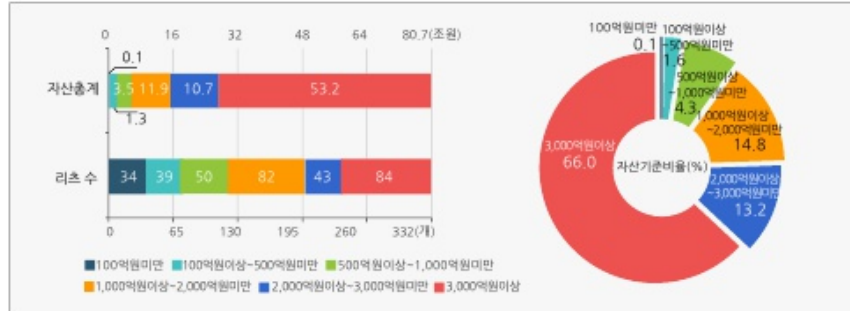
구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
오피스	74	20.5	25.5
리테일	28	7.3	9.0
주택	164	41.9	51.9
물류	39	6.1	7.6
호텔	6	0.7	0.9
복합형	21	4.2	5.1
계	332	80.7	100.0%



### 리츠 규모별 리츠수 및 자산총계

[기준일 : 2022-06-30]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
100억원미만	34	0.1	0.1
100억원이상~500억원미만	39	1.3	1.6
500억원이상~1,000억원미만	50	3.5	4.3
1,000억원이상~2,000억원미만	82	11.9	14.8
2,000억원이상~3,000억원미만	43	10.7	13.2
3,000억원이상	84	53.2	66.0
계	332	80.7	100.0



### 리츠수 및 자산규모 변동추이

[기준일 : 2022-06-30]

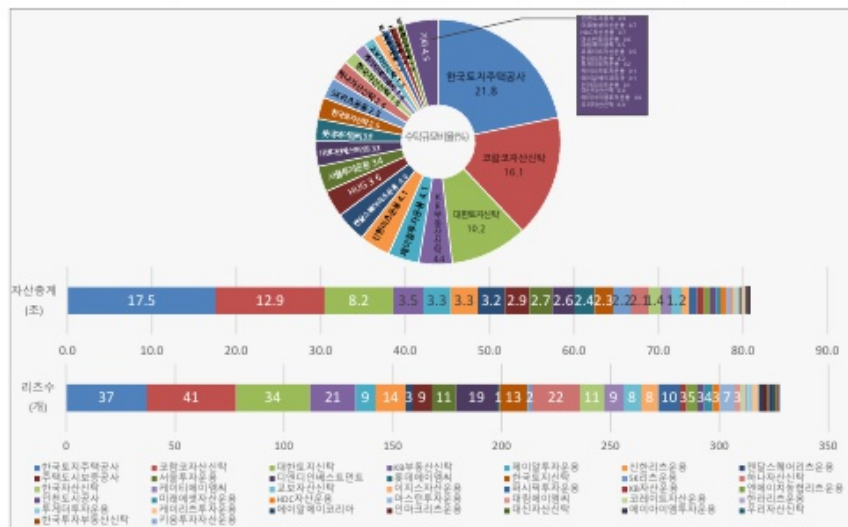
연도	리츠(개)	자산총계(조원)
2010년	50	7.6
2011년	69	8.2
2012년	71	9.6
2013년	80	11.8
2014년	98	15.0
2015년	125	18.0
2016년	169	25.0
2017년	193	34.2
2018년	219	43.2
2019년	248	51.2
2020년	282	61.3
2021년	315	75.6
2022년 6월	332	80.7



## 자산관리회사별 운용리츠현황

[기준일 : 2022-06-30]

자산관리회사	수탁규모(백만원)	운용리츠(수)	수탁규모 비율(%)
한국투자주식공사	17,471,315	37	21.81
코립코자산신탁	12,918,237	41	16.13
대한토지신탁	8,196,659	34	10.23
KB부동산신탁	3,505,205	21	4.38
제이알투자운용	3,291,971	9	4.11
신한리츠운용	3,263,502	14	4.07
켄달스퀘어리츠운용	3,243,675	3	4.05
주택도시보증공사	2,867,892	9	3.58
서울투자운용	2,749,233	11	3.43
디앤디인베스트먼트	2,644,148	19	3.30
롯데에이엠피	2,373,692	1	2.96
한국토지신탁	2,287,207	13	2.86
SK리츠운용	2,222,155	2	2.77
하나자산신탁	2,103,858	22	2.63
한국자산신탁	1,443,390	11	1.80
케이티에이엠피	1,265,305	9	1.58
고보자산신탁	1,166,634	8	1.46
이지스자산운용	943,096	8	1.18
퍼시픽자산운용	900,150	10	1.12
KB자산운용	826,630	3	1.03
NH농협리츠운용	759,635	5	0.95
인천도시공사	708,263	3	0.88
미래에셋자산운용	555,644	4	0.69
HDC자산운용	553,028	3	0.69
마스던투자운용	458,702	7	0.57
대림에이엠피	382,710	3	0.48
코래이트자산운용	375,484	2	0.47
한라리츠운용	144,916	1	0.18
투계더투자운용	134,992	2	0.17
케이리츠투자운용	117,915	3	0.15
에이알에이코리아	95,374	2	0.12
인마크리츠운용	50,612	2	0.06
대신자산신탁	35,854	1	0.04
에이아이엠피투자운용	33,931	1	0.04
우리자산신탁	300	2	0
한국투자부동산신탁	-	1	-
키움투자자산운용	-	1	-
계	80,091,314	328	100.0



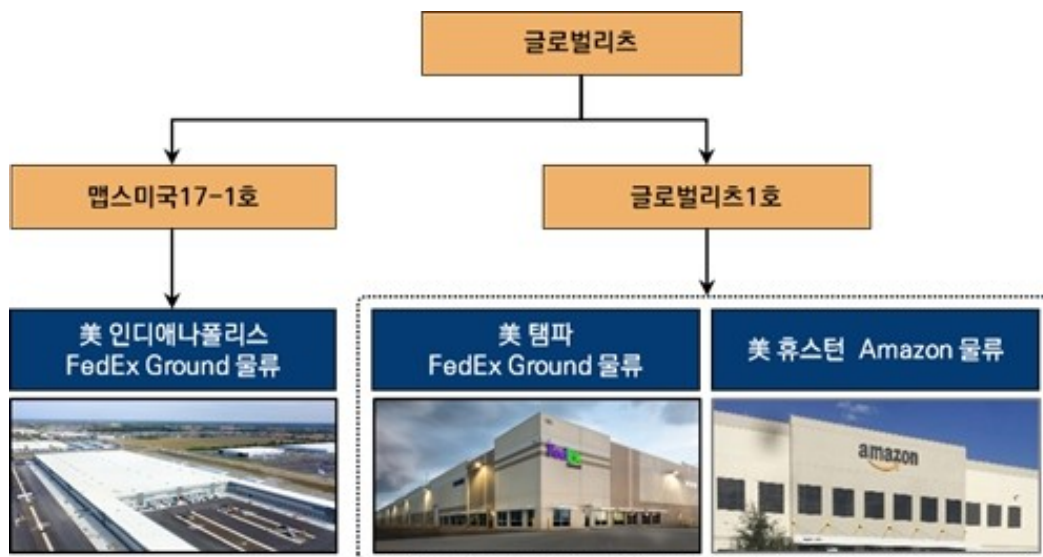
## 2. 주요 제품 및 서비스

### 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% 상승

### 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

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

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

#### 1) 시장위험

연결회사의 경우 주로 환율과 이자율의 변동으로 인한 금융위험에 노출되어 있습니다. 따라서 이자율과 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	(144,461)

(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	3,838,788	(309,370)
	1년초과	USD	40,914,178	(3,291,345)
우리은행	1년초과	USD	29,000,000	(2,325,330)
합 계		USD	73,752,966	(5,926,045)

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

(단위: 천원)				
구 분	당기		전기	
	10% 상승시	10% 하락시	10% 상승시	10% 하락시
USD	168,257	(168,257)	-	-

## 2) 신용위험

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

### ① 매출채권과 계약자산

연결실체는 매출채권과 계약자산에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 매출채권과 계약자산은 신용위험 특성과 연체일을 기준으로 구분하였습니다. 보고기간 종료일 현재 매출채권과 계약자산은 존재하지 않습니다. 이에 따라 손실충당금을 인식하고 있지 않습니다.

### ② 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

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

## 3) 유동성 위험

유동성위험관리는 충분한 현금 및 시장성 있는 유가증권의 유지, 적절하게 약정된 신용한도 금액으로부터의 자금 여력 및 시장포지션을 결제할 수 있는 능력 등을 포함하고 있습니다.

활발한 영업활동을 통해 회사 신용한도 내에서 자금여력을 탄력적으로 유지하고 있습니다.

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

(단위: 천원)

구 분	당반기말			
	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
미지급금	3,724,202	-	-	3,724,202
미지급비용	-	-	-	-
장기차입금(*1,2)	3,141,613	191,123,076	-	194,264,689
합 계	6,865,815	191,123,076	-	197,988,891

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

(\*2) 향후 지급될 이자가 포함된 금액입니다.

(단위: 천원)

구 분	전기말			
	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
미지급금	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	당반기말			
	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
통화선도(차액결제)	(309,370)	(5,616,675)	-	(5,926,045)
이자율스왑	-	144,461	-	144,461
합 계	(309,370)	(5,472,214)	-	(5,781,584)

(단위: 천원)

구 분	전기말			
	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

연결실체의 자본관리 목적은 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조를 유지 또는 조정하기 위하여 연결실체는 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	당반기말	전기말
A. 차입금	179,621,327	168,057,874
B. 현금및현금성자산	11,263,664	8,890,332
C. 순차입금(C=B-A)	168,357,663	159,167,542
D. 자본	143,655,285	139,349,077
E. 총자본(E=C+D)	312,012,948	298,516,619
F. 자본조달비율(F=C/E)	53.96%	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 2(당) 기 반기말 (2022년 6월 30일)	제 1(전) 기말 (2022년 3월 31일)
[유동자산]	13,303,026,845	10,693,845,329
[비유동자산]	320,213,303,233	301,173,540,406
<b>자산총계</b>	<b>333,516,330,078</b>	<b>311,867,385,735</b>
[유동부채]	4,623,042,302	3,527,560,968
[비유동부채]	185,238,002,561	168,990,747,548
<b>부채총계</b>	<b>189,861,044,863</b>	<b>172,518,308,516</b>
[지배기업소유주지분]	143,355,887,615	139,043,725,581
자본금	29,060,000,000	29,060,000,000
기타불입자본	114,291,027,249	114,291,027,249
기타포괄손익누계액	5,583,835,641	896,184,084
이익잉여금	(5,578,975,275)	(5,203,485,752)
[비지배지분]	299,397,600	305,351,638
<b>자본총계</b>	<b>143,655,285,215</b>	<b>139,349,077,219</b>
구 분	제 2(당) 기 반기 (2022.04.01 ~ 2022.06.30)	제 1(전)기 반기 (2021.05.21 ~ 2021.12.31)
영업수익	5,842,143,611	3,451,192,060
영업비용	3,752,123,647	8,108,414,771
<b>영업이익</b>	<b>2,090,019,964</b>	<b>(4,657,222,711)</b>
영업외수익	7,793,084	2,030,149
영업외비용	1,241,491,641	1,104,009,335
<b>법인세비용차감전순이익</b>	<b>856,321,407</b>	<b>(5,759,201,897)</b>
법인세비용	-	-
<b>당기순이익</b>	<b>856,321,047</b>	<b>(5,759,201,897)</b>
기타포괄손익	4,687,651,557	(824,861,427)
<b>당기총포괄이익</b>	<b>5,543,972,964</b>	<b>(6,584,063,324)</b>
당기순이익의 귀속		
지배기업의 소유주지분	844,084,735	(5,759,201,897)
비지배지분	12,236,672	-
당기총포괄이익의 귀속		
지배기업의 소유주지분	5,531,736,292	(6,584,063,324)
비지배지분	12,236,672	-

주당이익		
기본 및 희석 주당이익	29	(751)

[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

#### 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 2(당) 기 반기말 (2022년 6월 30일)	제 1(전) 기 말 (2022년 3월 31일)
[유동자산]	2,121,137,077	3,543,363,518
[비유동자산]	141,349,916,370	141,329,985,607
<b>자산총계</b>	<b>143,471,053,447</b>	<b>144,873,349,125</b>
[유동부채]	254,551,261	297,926,935
[비유동부채]	-	-
<b>부채총계</b>	<b>254,551,261</b>	<b>297,926,935</b>
[자본금]	29,060,000,000	29,060,000,000
[기타불입자본]	114,291,027,249	114,291,027,249
[이익잉여금]	(134,525,063)	1,224,394,941
<b>자본총계</b>	<b>143,216,502,186</b>	<b>144,575,422,190</b>
종속·관계·공동기업 투자주식의 평가방법	원가법	원가법
<b>구 분</b>	<b>제 2(당) 기 반기 (2022.04.01 ~ 2022.06.30)</b>	<b>제 1(전)기 반 기 (2021.05.21 ~ 2021.12.31)</b>

영업수익	160,861,447	-
영업비용	307,957,823	789,655,113
영업이익	(147,096,376)	(789,655,113)
영업외수익	7,750,630	1,759,766
영업외비용	-	342,386,963
법인세비용차감전순이익	(139,345,746)	(1,130,282,310)
법인세비용	-	-
당기순이익	(139,345,746)	(1,130,282,310)
주당이익		
기본 및 희석 주당이익	(5)	(147)

[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 2 기 반기말 2022.06.30 현재

제 1 기말 2022.03.31 현재

(단위 : 원)

	제 2 기 반기말	제 1 기말
자산		
유동자산	13,303,026,845	10,693,845,329
현금및현금성자산	11,263,663,839	8,890,332,297
매출채권	671,808,941	65,986,178
매출채권 및 기타유동채권	153,909,930	573,298,428
기타유동자산	689,543,650	673,631,002
당기법인세자산	524,100,485	490,597,424
비유동자산	320,213,303,233	301,173,540,406
투자부동산	297,343,933,676	279,862,606,464
관계기업에 대한 투자자산	22,724,908,668	21,174,299,327
비유동파생상품자산	144,460,889	136,634,615
자산총계	333,516,330,078	311,867,385,735
부채		
유동부채	4,623,042,302	3,527,560,968
기타지급채무	3,724,201,569	3,488,483,839
기타유동부채	589,470,604	567,865
유동파생상품부채	309,370,129	38,509,264
비유동부채	185,238,002,561	168,990,747,548

장기차입금	179,621,327,372	168,057,873,999
비유동파생상품부채	5,616,675,189	932,873,549
부채총계	189,861,044,863	172,518,308,516
자본		
지배기업의 소유주에게 귀속 되는 자본	143,355,887,615	139,043,725,581
자본금	29,060,000,000	29,060,000,000
자본잉여금	114,291,027,249	114,291,027,249
기타포괄손익누계액	5,583,835,641	896,184,084
이익잉여금(결손금)	(5,578,975,275)	(5,203,485,752)
비지배지분	299,397,600	305,351,638
자본총계	143,655,285,215	139,349,077,219
자본과부채총계	333,516,330,078	311,867,385,735

### 연결 포괄손익계산서

제 2 기 반기 2022.04.01 부터 2022.06.30 까지

제 1 기 반기 2021.05.21 부터 2021.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 2 기 반기		제 1 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업수익	5,842,143,611	5,842,143,611	3,451,192,060	3,451,192,060
영업비용	3,752,123,647	3,752,123,647	8,108,414,771	8,108,414,771
영업이익(손실)	2,090,019,964	2,090,019,964	(4,657,222,711)	(4,657,222,711)
금융수익	1,934,434	1,934,434	2,030,149	2,030,149
금융원가	1,231,369,487	1,231,369,487	1,103,462,085	1,103,462,085
기타이익	5,858,650	5,858,650		
기타손실	10,122,154	10,122,154	547,250	547,250
법인세비용차감전 순이익(손실)	856,321,407	856,321,407	(5,759,201,897)	(5,759,201,897)
법인세비용				
당기순이익(손실)	856,321,407	856,321,407	(5,759,201,897)	(5,759,201,897)
기타포괄손익	4,687,651,557	4,687,651,557	(824,861,427)	(824,861,427)
당기손익으로 재 분류될 수 있는 항 목(세후기타포괄손 익)	4,687,651,557	4,687,651,557	(824,861,427)	(824,861,427)

지분법 적용대상 관계기업과 공동기업의 기타포괄손익에 대한 지분(세후기타포괄손익)	1,708,614,102	1,708,614,102		
매도가능금융자산평가손익(세후기타포괄손익)	(4,956,009,593)	(4,956,009,593)	30,298,657	30,298,657
해외사업장순투자의 위험회피손익(세후기타포괄손익)	7,935,047,048	7,935,047,048	(855,160,084)	(855,160,084)
총포괄손익	5,543,972,964	5,543,972,964	(6,584,063,324)	(6,584,063,324)
당기순이익(손실)의 귀속				
지배기업의 소유주에게 귀속되는 당기순이익(손실)	844,084,735	844,084,735	(5,759,201,897)	(5,759,201,897)
비지배지분에 귀속되는 당기순이익(손실)	12,236,672	12,236,672		
총 포괄손익의 귀속				
총 포괄손익, 지배기업의 소유주에게 귀속되는 지분	5,531,736,292	5,531,736,292	(6,584,063,324)	(6,584,063,324)
총 포괄손익, 비지배지분	12,236,672	12,236,672		
주당이익				
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	29	29	(751)	(751)
희석주당이익(손실) (단위 : 원)	29	29	(751)	(751)

#### 연결 자본변동표

제 2 기 반기 2022.04.01 부터 2022.06.30 까지

제 1 기 반기 2021.05.21 부터 2021.12.31 까지

(단위 : 원)

	자본						
	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본					비지배지분	자본 합계
	자본금	기타불입자본	기타포괄손익누계액	이익잉여금	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본 합		

					계		
2021.05.21 (기초자 본)							
당기순이익(손실)				(5,759,201,897)	(5,759,201,897)		(5,759,201,897)
유상증자	29,360,000,000	114,295,120,400			143,655,120,400		143,655,120,400
유상감자	(300,000,000)	(4,093,151)			(304,093,151)		(304,093,151)
배당금지급							
종속기업의 취득			(824,861,427)		(824,861,427)		(824,861,427)
지분법자본변동							
파생상품평가손익							
해외사업환산손익							
2021.12.31 (기말자 본)	29,060,000,000	114,291,027,249	(824,861,427)	(5,759,201,897)	136,766,963,925		136,766,963,925
2022.04.01 (기초자 본)	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
당기순이익(손실)				844,084,735	844,084,735	12,236,672	856,321,407
유상증자							
유상감자							
배당금지급				1,219,574,258	1,219,574,258	18,190,710	1,237,764,968
종속기업의 취득							
지분법자본변동			1,708,614,102		1,708,614,102		1,708,614,102
파생상품평가손익			(4,956,009,593)		(4,956,009,593)		(4,956,009,593)
해외사업환산손익			7,935,047,048		7,935,047,048		7,935,047,048
2022.06.30 (기말자 본)	29,060,000,000	114,291,027,249	5,583,835,641	(5,578,975,275)	143,355,887,615	299,397,600	143,655,285,215

### 연결 현금흐름표

제 2 기 반기 2022.04.01 부터 2022.06.30 까지

제 1 기 반기 2021.05.21 부터 2021.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 2 기 반기	제 1 기 반기
영업활동현금흐름	3,124,467,882	(1,286,594,012)
당기순이익(손실)	4,172,766,124	(261,474,326)
이자수취(영업)	2,082,890	1,901,409
배당금수취(영업)	589,856,447	
이자지급(영업)	(1,639,963,919)	(547,791,876)
법인세납부(환급)	(273,660)	(479,229,219)
투자활동현금흐름	(19,930,763)	(132,915,806,121)
종속기업취득순현금유출		(111,634,810,717)
관계기업투자의 취득	(19,930,763)	(21,280,995,404)
재무활동현금흐름	(1,237,764,968)	143,351,027,249
유상증자		143,655,120,400
단기차입금의 차입		52,000,000,000
배당금지급	(1,219,574,258)	

비지배지분 배당금 지급	(18,190,710)	
단기차입금 상환		(52,000,000,000)
유상감자		(304,093,151)
기초현금및현금성자산	8,890,332,297	
현금및현금성자산에 대한 환율 변동효과	506,559,391	100,919,310
현금및현금성자산의순증가(감소 )	2,373,331,542	9,249,546,426
기말현금및현금성자산	11,263,663,839	9,249,546,426

### 3. 연결재무제표 주석

제 2 기 반기 2022년 04월 01일부터 2022년 06월 30일까지

제 1 기 반기 2021년 05월 21일부터 2021년 12월 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 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. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

회사와 회사의 종속기업(이하 "연결실체")의 반기연결재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되는 중간재무제표입니다. 동 재무제표는 기업회계기준서 제1034호'중간재무보고'에 따라 작성되었으며, 연차재무제표에서 요구되는 정보에 비하여 적은 정보를 포함하고 있습니다. 선별적 주석은 직전 연차보고기간말 후 발생한 연결실체의 재무상태와 경영성과의 변동을 이해하는데 유의적인 거래나 사건에 대한 설명을 포함하고 있습니다.

중간재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에서 설명하는 기준서나 해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는 2022년 3월 31일로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

1) 당반기부터 새로 도입된 기준서 및 해석서와 그로 인한 회계정책 변경의 유의적인내용은 다음과 같습니다.

- 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 총당부채나 우발부채의 경우취득자는 취득일에 과거사건의 결과로 현재의무가 존재하는지를 판단하기 위해 기업회계기준서 제1037호를 적용한다는 요구사항을 추가합니다. 기업회계기준해석서 제2121호의 적용범위에 해당하는 부담

금의 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.

- 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.

- 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: 계약의 이행에 사용된 유형자산의 감가상각비)으로 구성됩니다.

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

- 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.

## 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.

## ③ 기업회계기준서 제1116호 '리스'

동 개정사항은 기업회계기준서 제1116호 사례13에서 리스개량 변제액에 대한 내용을 삭제하였습니다.

## 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.

2) 제정·공표되었으나 아직 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 한국채택국제회계기준은 다음과 같습니다.

### – 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'(제정)

기업회계기준서 제1117호는 보험계약의 인식, 측정, 표시 및 공시에 대한 원칙을 설정하고, 기업회계기준서 제1104호 보험계약을 대체합니다.

기업회계기준서 제1117호는 직접참가특성이 있는 보험계약에 대해 변동수수료접근법을 적용하는 수정된 일반모형을 설명합니다. 특정 요건을 충족하는 경우 보험료배분접근법을 이용하여 잔여보장부채를 측정함으로써 일반모형은 단순화됩니다.

일반모형은 미래현금흐름의 금액, 시기 및 불확실성을 추정하기 위해 현행의 가정을 이용하며, 그러한 불확실성에 대한 원가를 명시적으로 측정합니다. 시장이자율과 보험계약자의 옵션 및 보증의 영향을 고려합니다.

기업회계기준서 제1117호는 실무적으로 불가능하여 수정소급법이나 공정가치법이 적용되는 경우가 아니라면 소급적으로 적용되어야 합니다.

경과규정의 목적상 최초 적용일은 동 기준서를 최초로 적용하는 회계연도의 개시일이며, 전환일은 최초 적용일의 직전 기간의 기초시점입니다.

- 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 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 시행일이나 경과규정을 포함하지 않습니다.

- 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정치 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 이연 법인세

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 일시적 차이가 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 회수가능성 요건을 따르게 됩니다.

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

### 3. 중요한 판단과 추정불확실성의 주요 원천

중간재무제표를 작성함에 있어 경영진은 재무제표에 인식되는 금액에 유의적인 영향을 미치는 판단을 하여야 하며(추정과 관련된 사항은 제외), 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는 자산과 부채의 장부금액에 대한 추정 및 가정을 하여야 합니다. 추정치와 관련 가정은 과거 경험 및 관련이 있다고 여겨지는 기타 요인에 근거합니다. 또한 실제 결과는 이러한 추정치들과 다를 수도 있습니다.

중간재무제표를 작성을 위해 회사 회계정책의 적용과정에서 내린 중요한 판단과 추정 불확실성의 주요원천에 대한 내용은 존재하지 않습니다.

### 4. 재무위험관리

#### (1) 재무위험관리요소

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

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

#### 1) 시장위험

연결회사의 경우 주로 환율과 이자율의 변동으로 인한 금융위험에 노출되어 있습니다. 따라

서 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	(144,461)

(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 3,838,788	(309,370)
	1년초과	USD 40,914,178	(3,291,345)
우리은행	1년초과	USD 29,000,000	(2,325,330)
합 계		USD 73,752,966	(5,926,045)

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

(단위: 천원)				
구 분	당기		전기	
	10% 상승시	10% 하락시	10% 상승시	10% 하락시
USD	168,257	(168,257)	-	-



## 2) 신용위험

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

### ① 매출채권과 계약자산

연결실체는 매출채권과 계약자산에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 매출채권과 계약자산은 신용위험 특성과 연체일을 기준으로 구분하였습니다. 보고기간 종료일 현재 매출채권과 계약자산은 존재하지 않습니다. 이에 따라 손실충당금을 인식하고 있지 않습니다.

### ② 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

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

## 3) 유동성 위험

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

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

(단위: 천원)

구 분	당반기말			
	1년 이내	1년초과~5년 이내	5년초과	합 계
미지급금	3,724,202	-	-	3,724,202
미지급비용	-	-	-	-
장기차입금(*1,2)	3,141,613	191,123,076	-	194,264,689
합 계	6,865,815	191,123,076	-	197,988,891

(\*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	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	당반기말			
	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
통화선도(차액결제)	(309,370)	(5,616,675)	-	(5,926,045)
이자율스왑	-	144,461	-	144,461
합 계	(309,370)	(5,472,214)	-	(5,781,584)

(단위: 천원)

구 분	전기말			
	1년 이내	1년초과~5년이내	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

연결실체의 자본관리 목적은 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조를 유지 또는 조정하기 위하여 연결실체는 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	당반기말	전기말
A.차입금	179,621,327	168,057,874
B.현금및현금성자산	11,263,664	8,890,332
C.순차입금(C=B-A)	168,357,663	159,167,542
D.자본	143,655,285	139,349,077
E.총자본(E=C+D)	312,012,948	298,516,619
F.자본조달비율(F=C/E)	53.96%	53.32%

## 5. 금융상품 공정가치

### (1) 금융상품 종류별 공정가치

(단위: 천원)

구 분	당반기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산:				
현금및현금성자산(*)	11,263,664	11,263,664	8,890,332	8,890,332
매출채권및기타채권(*)	825,719	825,719	639,285	639,285
파생상품자산	144,461	144,461	136,635	136,635
합 계	12,233,844	12,233,844	9,666,252	9,666,252
금융부채:				
미지급금(*)	3,724,202	3,724,202	2,938,329	2,938,329
미지급비용(*)	-	-	550,155	550,155
파생상품부채	5,926,045	5,926,045	971,383	971,383
장기차입금(*)	179,621,327	179,621,327	168,057,874	168,057,874
합 계	189,271,574	189,271,574	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 보고기간말 공정가치로 측정합니다. 이러한 금융자산과 금융부채의 공정가치가 산정되는 방법은 다음과 같습니다.

구분		공정가치 (단위: 천원)		공정가치 서열체계 수준	가치평가방법	유의적이지만 관측가능하지 않은 투입변수 및 범위	관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치 측정치 간의 연관성
		당반기말	전기말				
통화선도계약	파생상품자산	-	1,347	수준2	확인된 현금흐름  선물환율(보고기간말 관측가능한 선물환율에 기초함)에 기초하여 추정된 미래현금흐름을 여러 거래상대방의 신용위험을 반영한 할인율로 할인합니다.	해당사항 없음	해당사항 없음
	파생상품부채	(5,926,045)	(971,383)				
이자율스왑	파생상품부채	144,461	135,288				

당반기 및 전반기 중 수준 1과 수준 2 간의 유의적인 이동은 없습니다.

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

## 6. 범주별 금융상품

### (1) 금융상품 범주별 장부금액

#### 1) 금융자산

(단위: 천원)

구 분	당반기말		전기말	
	상각후원가로 측정하는 금융자산	위험회피지정 파생상품	상각후원가로 측정하는 금융자산	위험회피지정 파생상품
현금및현금성자산	11,263,664	-	8,890,332	-
매출채권및기타채권	825,719	-	639,285	-
파생상품자산	-	144,461	-	136,635
합 계	12,089,383	144,461	9,529,617	136,635

#### 2) 금융부채

(단위: 천원)

구 분	당반기말		전기말	
	상각후원가로 측정하는 금융부채	위험회피지정 파생상품	상각후원가로 측정하는 금융부채	위험회피지정 파생상품
미지급금	3,724,202	-	2,938,329	-
미지급비용	-	-	550,155	-
파생상품부채	-	5,926,045	-	971,383
장기차입금	179,621,327	-	168,057,874	-
합 계	183,345,529	5,926,045	171,546,358	971,383

### (2) 금융상품 범주별 순손익

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
상각후원가로 측정하는 금융자산		
이자수익	1,934	2,030
상각후원가로 측정하는 금융부채		
이자비용	(1,231,369)	(1,103,462)

## 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	당반기말	전기말
매출채권	671,809	65,986
차감: 손실충당금	-	-
매출채권(순액)	671,809	65,986

(2) 보고기간 종료일 현재 기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미수금	153,620	143,865
차감: 손실충당금	-	-
미수금(순액)	153,620	143,865
미수수익	290	439
차감: 손실충당금	-	-
미수수익(순액)	290	439
미수배당금	-	428,995
차감: 손실충당금	-	-
미수배당금(순액)	-	428,995
합 계	153,910	573,299

## 9. 기타자산

보고기간종료일 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
선급비용	689,544	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	11,494,518
비유동자산	297,488,395
자산 계	308,982,913
유동부채	4,681,119
비유동부채	185,238,003
부채 계	189,919,122
지배기업 소유주지분	118,764,393
비지배지분	299,398
자본 계	119,063,791

(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) 당반기 중 종속기업의 요약 경영성과는 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사(주1,2)
매출액	5,842,144
영업손익	2,415,052
당기순손익	1,173,603
기타포괄손익	2,979,037
당기총포괄손익	4,152,640

(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) 당반기 중 종속기업의 요약 현금흐름은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사(주1,2)
영업활동으로 인한 현금흐름	2,884,270
투자활동으로 인한 현금흐름	-
재무활동으로 인한 현금흐름	(18,191)
현금및현금성자산의 순증감	2,866,079
기초 현금및현금성자산	-
외화표시 현금및현금성자산의 환율 변동 효과	500,728
기말 현금및현금성자산	3,366,807

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

(주2) 상기 요약 현금흐름은 연결실체내의 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
미래에셋애프터스미전투자형사 모부동산투자신탁17-1호(USD)	부동산투자	미국	6. 12월	48.61	21,331,090	22,724,909	48.61	21,331,090	21,174,299

(2) 당반기 및 전기 중 관계기업투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당반기)

(단위: 천원)

관계기업명	기초	취득	처분	배당금수령	지분법손익	지분법자본변동	당기말
미래에셋맵스미국전문투자형사 모부동산투자신탁17-1호 (USD)	21,174,299	19,931	-	(160,861)	(17,074)	1,708,614	22,724,909

(전기)

(단위: 천원)

관계기업명	기초	취득	처분	배당금수령	지분법손익	지분법자본변동	당기말
미래에셋맵스미국전문투자형사 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
미래에셋맵스미국전문투자형사 모부동산투자신탁17-1호(USD)	46,827,843	27,368	46,800,474	-	(35,124)	3,556,694

## 12. 투자부동산

(1) 연결실체의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 당반기말 및 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	당반기말			전기말		
	취득원가	상각누계액	순장부가액	취득원가	상각누계액	순장부가액
토지	42,665,700	-	42,665,700	39,956,400	-	39,956,400
건물	259,956,383	(5,278,149)	254,678,234	243,448,981	(3,542,775)	239,906,206
합 계	302,622,083	(5,278,149)	297,343,934	283,405,381	(3,542,775)	279,862,606

(3) 당반기 및 전기 중 연결실체의 투자부동산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(당반기)

(단위: 천원)

과 목	기초가액	감가상각비	환율변동차이	기말가액
토지	39,956,400	-	2,709,300	42,665,700
건물	239,906,206	(1,456,607)	16,228,635	254,678,234
합 계	279,862,606	(1,456,607)	18,937,935	297,343,934

(전기)

(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) 보고기간종료일 현재 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	당반기말		전기말	
	장부가액	공정가치(*)	장부가액	공정가치(*)
토지	42,665,700	303,702,210	39,956,400	284,416,920
건물	254,678,234		239,906,206	
합 계	297,343,934	303,702,210	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.

다.

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	당반기말			합 계
	수준 1	수준 2	수준 3	
투자부동산	-	-	303,702,210	303,702,210

(단위: 천원)

과 목	전기말			합 계
	수준 1	수준 2	수준 3	
투자부동산	-	-	284,416,920	284,416,920

#### (6) 가치평가기법 및 투입변수

(단위: 천원)

과 목	당반기말				
	공정가치	수준	가치평가기법	관측가능하지 않은 투입변수	공정가치와 투입변수와의 관계
투자부동산	303,702,210	3	수익환원법	평방미터당 가격 및 운영수익	(*1)

(\*1) 평방미터당 가격과 운영수익이 높을수록 공정가치가 높아집니다

(단위: 천원)

과 목	전기말				
	공정가치	수준	가치평가기법	관측가능하지 않은 투입변수	공정가치와 투입변수와의 관계
투자부동산	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 27 참조).

#### 13. 담보제공현황

당반기말 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	82,799,081	107,050,932	297,343,934	장기차입금
	Standard Chartered Bank	56,129,937	72,570,395		
합 계		138,929,018	179,621,327	297,343,934	

#### 14. 기타지급채무

보고기간 종료일 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미지급금	3,724,202	2,938,329
미지급비용	-	550,155
합 계	3,724,202	3,488,484

## 15. 기타유동부채

보고기간 종료일 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
선수수익	589,471	568

## 16. 차입금

보고기간 종료일 현재 연결회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(외화단위: USD, 원화단위: 천원)

차입처	차입용도	금 액		연이자율(%)	상환방법	최종만기일
		당반기말	전기말			
Kookmin Bank New York Branch(주1)	부동산 매입	108,138,156	101,271,312	2.13	만기일시	2026-06-25
Standard Chartered Bank (주1,2)		73,307,430	68,652,360	LIBOR+1.60%		2026-10-28
소 계		181,445,586	169,923,672			
차감 : 현재가치할인차금		(1,824,259)	(1,865,798)			
합 계		179,621,327	168,057,874			

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

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

## 17. 법인세비용

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

## 18. 자본금

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

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

## 19. 기타불입자본

보고기간 종료일 현재 기타불입자본의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

## 20. 기타포괄손익누계액

보고기간 종료일 현재 기타포괄손익누계액의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
지분법자본변동	2,014,156	305,542
파생상품평가손익	(5,926,045)	(970,036)
해외사업환산손익	9,495,725	1,560,678
합 계	5,583,836	896,184

## 21. 이익잉여금

(1) 보고기간종료일 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미처분이익잉여금(결손금)	(5,578,975)	(5,203,486)

(2) 이익잉여금(결손금)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
기초	(5,203,486)	-
연결당기순이익	844,085	(5,203,486)
배당금지금액	(1,219,574)	-
기말	(5,578,975)	(5,203,486)

## 22. 주당이익

### (1) 보통주 기본주당이익

(단위: 원, 주)

구 분	당반기	전반기
연결당기순이익(손실)	856,321,407	(5,759,201,897)
보통주연결당기순이익(손실)	856,321,407	(5,759,201,897)
가중평균유통보통주식수	29,060,000	7,665,867
기본주당이익(손실)	29	(751)

### (2) 희석주당이익

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

### (3) 가중평균유통주식수

(단위: 주)

구 분	기 간	당반기		
		유통주식수	가중치	적수
기초	2022.04.01~2022.06.30	29,060,000	91	2,644,460,000
합 계		29,060,000		2,644,460,000
가중평균유통주식수(*1)				29,060,000

(\*1) 가중평균유통주식수  $2,644,460,000/91 = 29,060,000$

(단위: 주)

구 분	기 간	전반기		
		유통주식수	가중치	적수
설립자본금	2021.05.21~2021.12.31	300,000	225	67,500,000

유상증자	2021.10.09~2021.12.31	14,040,000	84	1,179,360,000
유상감자	2021.11.03~2021.12.31	(300,000)	59	(17,700,000)
유상증자	2021.11.29~2021.12.31	15,020,000	33	495,660,000
합 계		29,060,000		1,724,820,000
가중평균유통주식수(*1)				7,665,867

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

### 23. 영업비용

당반기 및 전반기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
임원보수	3,300	2,750
자산관리수수료	237,197	94,080
자산보관수수료	8,232	6,778
사무수탁수수료	24,932	20,833
지급수수료	121,523	5,262,911
광고선전비	-	150
세금과공과	1,576,547	1,696,593
감가상각비	1,456,607	912,278
보험료	174,165	110,550
수선유지비	103,080	1,492
지분법손실	17,074	-
기타비용	29,467	-
합 계	3,752,124	8,108,415

### 24. 금융수익 및 금융비용

연결실체의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

#### (1) 금융수익

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
이자수익	1,934	2,030

#### (2) 금융비용

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
이자비용	1,231,369	1,103,462

## 25. 기타수익 및 기타비용

연결실체의 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

### (1) 기타수익

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
외화환산이익	5,831	-
잡이익	28	-
합 계	5,859	-

### (2) 기타비용

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
외환차손	-	547
외환환산평가손실	10,122	-
합 계	10,122	547

## 26. 특수관계자와의 거래

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

구 분	특수관계자의 명칭
관계기업	미래에셋앰스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)
기타의 특수관계자	주요 경영진

(2) 당반기 및 전반기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자 구분	특수관계자명	과 목	당반기	전반기
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁 17-1호(USD)	배당수익	160,861	428,995

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

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

(4) 당반기 및 전반기 중 특수관계자와의 자금 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목		당기말	전기말
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호 (USD)	지분투자	관계기업취득	19,931	21,280,995

(5) 당반기 및 전반기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
주요 경영진 급여	3,300	2,750

## 27. 주요 약정사항

### (1) 자산관리계약

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

<지배회사>

구 분	내 용
매입수수료	1) 대상자산이 집합투자증권인 경우: 매입금액의 0.5% 2) 그외 자산의 경우: 1.0% (단, 미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁의 매입은 제외)
운용수수료	1) 대상자산이 집합투자증권인 경우 매입금액의 0.155%에서 위탁자의 해당 피집합투자기구에 대한 지분율을 곱한 금액을 차감한 금액 2) 그 외 자산인 경우 대상자산의 매입금액의 0.15% (단, 첫결산기는 50%만 지급)
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)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사>

구 분	내 용
일반사무수탁수수료	매 결산기마다 1,250만원

### (3) 자산보관계약

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

#### <지배회사>

구 분	내 용
자산보관수수료	매 결산기마다 결산기별 1,150만원

#### <(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사>

구 분	내 용
자산보관수수료	매 결산기마다 결산기별 500만원

### (4) 임대차계약

#### 1) 102nd Avenue North, St. Petersburg

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

구 분	내 용
임차인	FedEx Ground Package System, Inc.
임대차기간	2017년 2월 2일부터 2032년 2월 29일까지 계약만료 180일 전 임차인이 5년간의 계약연장 2회 가능
연간 임대료	\$ 5,013,315 (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

## 28. 현금흐름표

(1) 영업으로부터 창출된 현금 흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
당기순이익	856,321	(5,759,202)
조 정:	2,707,407	6,576,260
이자비용	1,231,369	1,103,462
지급수수료	-	4,562,550
외화환산손실	10,122	-
감가상각비	1,456,607	912,278
지분법손실	17,074	-
이자수익	(1,934)	(2,030)
외화환산이익	(5,831)	-
영업활동관련 자산부채의 변동:	609,038	(1,078,532)
매출채권의 감소(증가)	(585,846)	(526,492)
미수금의 감소(증가)	-	(54,366)
선급비용의 감소(증가)	28,997	5,665
부가세대급금의 감소(증가)	-	15
미지급금의 증가(감소)	592,203	1,731,749
미지급비용의 증가(감소)	-	(341,918)
선수수익의 증가(감소)	573,684	(612,397)
선수금의 증가(감소)	-	(1,280,788)
영업으로부터 창출된 현금흐름	4,172,766	(261,474)

(2) 재무활동에서 발생한 부채의 당반기 및 전반기 중 변동내역은 다음과 같습니다.

(당반기)

(단위: 천원)

구 분	기초	현금흐름	비현금 변동	기말금액
			환율효과	
장기차입금	168,057,874	-	11,563,453	179,621,327

(전반기)

(단위: 천원)

구 분	기초	사업결합	비현금 변동	기말금액
			사업결합	
장기차입금	-	164,334,023	-	164,334,023

(3) 보고기간 종료일 현재 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
종속회사투자 매입수수료 미지급금	-	2,789,158

## 29. 영업부문

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

### 30. 사업결합

(1) 전기 중 발생한 사업결합의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	주요 영업활동	취득일	취득한 지분	이전대가
㈜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) 전기 중 발생한 사업결합의 이전대가의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	㈜미래에셋제1호부동산위탁관리투자회사	MAPS St. Petersburg One LLC	MAPS Houston One LLC
현금및현금성자산	116,874,320	47,141,910	69,455,549

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

(단위: 천원)

구 분	㈜미래에셋제1호부동산위탁관리투자회사(주1)
식별가능한 자산의 공정가치	282,086,784
유동자산	8,842,336
현금및현금성자산	8,364,085
기타자산	478,251
비유동자산	273,244,448
공동기업투자	273,083,406
기타자산	161,042
식별가능한 부채의 공정가치	169,149,951
유동부채	6,243,424
매입채무및기타채무	6,243,424
비유동부채	162,906,527
장기차입금	162,349,788
기타비유동부채	556,739
식별가능한 순자산 공정가치 합계	112,936,833

(주1) 종속기업의 연결재무제표 기준입니다.

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

(단위: 천원)

구 분	(주)미래에셋제1호부동산위탁관리투자회사
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) 전기 중 발생한 사업결합으로 인한 순현금유출은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	(주)미래에셋제1호부동산위탁관리투자회사
현금으로 지급한 대가	116,874,320
차감: 취득한 현금 및 현금성자산	8,364,085
차 감 계	108,510,235

## 4. 재무제표

### 재무상태표

제 2 기 반기말 2022.06.30 현재

제 1 기말 2022.03.31 현재

(단위 : 원)

	제 2 기 반기말	제 1 기말
자산		
유동자산	2,121,137,077	3,543,363,518
현금및현금성자산	1,807,588,629	2,801,064,134
매출채권 및 기타유동채권	312,909,938	741,960,144
당기법인세자산	638,510	339,240
비유동자산	141,349,916,370	141,329,985,607
종속기업에 대한 투자자산	119,998,895,220	119,998,895,220
관계기업에 대한 투자자산	21,351,021,150	21,331,090,387
자산총계	143,471,053,447	144,873,349,125
부채		
유동부채	254,551,261	297,926,935
미지급금	254,551,261	297,926,935
비유동부채		

부채총계	254,551,261	297,926,935
자본		
자본금	29,060,000,000	29,060,000,000
자본잉여금	114,291,027,249	114,291,027,249
이익잉여금(결손금)	(134,525,063)	1,224,394,941
자본총계	143,216,502,186	144,575,422,190
자본과부채총계	143,471,053,447	144,873,349,125

### 포괄손익계산서

제 2 기 반기 2022.04.01 부터 2022.06.30 까지

제 1 기 반기 2021.05.21 부터 2021.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 2 기 반기		제 1 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업수익	160,861,447	160,861,447		
영업비용	307,957,823	307,957,823	789,655,113	789,655,113
영업이익(손실)	(147,096,376)	(147,096,376)	(789,655,113)	(789,655,113)
금융수익	7,723,284	7,723,284	1,759,766	1,759,766
금융원가			341,917,808	341,917,808
기타이익	27,346	27,346		
기타손실			469,155	469,155
법인세비용차감전 순이익(손실)	(139,345,746)	(139,345,746)	(1,130,282,310)	(1,130,282,310)
법인세비용				
당기순이익(손실)	(139,345,746)	(139,345,746)	(1,130,282,310)	(1,130,282,310)
기타포괄손익				
총포괄손익	(139,345,746)	(139,345,746)	(1,130,282,310)	(1,130,282,310)
주당이익				
기본주당이익(손 실) (단위 : 원)	(5)	(5)	(147)	(147)
희석주당이익(손 실) (단위 : 원)	(5)	(5)	(147)	(147)

### 자본변동표

제 2 기 반기 2022.04.01 부터 2022.06.30 까지

제 1 기 반기 2021.05.21 부터 2021.12.31 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	자본 합계
2021.05.21 (기초자본)				
당기순이익(손실)			(1,130,282,310)	(1,130,282,310)
유상증자	29,360,000,000	114,295,120,400		143,655,120,400
유상감자	(300,000,000)	(4,093,151)		(304,093,151)
배당금지급				
2021.12.31 (기말자본)	29,060,000,000	114,291,027,249	(1,130,282,310)	142,220,744,939
2022.04.01 (기초자본)	29,060,000,000	114,291,027,249	1,224,394,941	144,575,422,190
당기순이익(손실)			(139,345,746)	(139,345,746)
유상증자				
유상감자				
배당금지급			1,219,574,258	1,219,574,258
2022.06.30 (기말자본)	29,060,000,000	114,291,027,249	(134,525,063)	143,216,502,186

### 현금흐름표

제 2 기 반기 2022.04.01 부터 2022.06.30 까지

제 1 기 반기 2021.05.21 부터 2021.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 2 기 반기	제 1 기 반기
영업활동현금흐름	246,029,516	(1,019,348,524)
당기순이익(손실)	(345,474,847)	(1,020,745,420)
이자수취(영업)	1,947,186	1,651,146
배당금수취(영업)	589,856,447	
법인세납부(환급)	(299,270)	(254,250)
투자활동현금흐름	(19,930,763)	(141,279,890,624)
중속기업취득순현금유출		(119,998,895,220)
관계기업투자의 취득	(19,930,763)	(21,280,995,404)
재무활동현금흐름	(1,219,574,258)	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)
배당금지급	(1,219,574,258)	
기초현금및현금성자산	2,801,064,134	

현금및현금성자산의순증가(감소)	(993,475,505)	1,051,788,101
기말현금및현금성자산	1,807,588,629	1,051,788,101

## 5. 재무제표 주석

제 2 기 반기 2022년 04월 01일부터 2022년 06월 30일까지

제 1 기 반기 2021년 05월 21일부터 2021년 12월 31일까지

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

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

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

### 2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

회사의 반기재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되는 중간재무제표입니다. 동 재무제표는 기업회계기준서 제1034호'중간재무보고'에 따라 작성되었으며, 연차재무제표에서 요구되는 정보에 비하여 적은 정보를 포함하고 있습니다. 선별적 주석은 직전 연차보고기간 말 후 발생한 당사의 재무상태와 경영성과의 변동을 이해하는데 유의적인 거래나 사건에 대한 설명을 포함하고 있습니다.

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.

중간재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에서 설명하는 기준서나 해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는 2022년 3월 31일로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

1) 당반기부터 새로 도입된 기준서 및 해석서와 그로 인한 회계정책 변경의 유의적인내용은 다음과 같습니다.

- 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 총당부채나 우발부채의 경우취득자는 취득일에 과거사건의 결과로 현재무가 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.

- 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.

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

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

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

- 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.

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.

③ 기업회계기준서 제1116호 '리스'

동 개정사항은 기업회계기준서 제1116호 사례13에서 리스개량 변제액에 대한 내용을 삭제하였습니다.

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.

2) 제정·공표되었으나 아직 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 한국채택국제회계기준은 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'(제정)

기업회계기준서 제1117호는 보험계약의 인식, 측정, 표시 및 공시에 대한 원칙을 설정하고, 기업회계기준서 제1104호 보험계약을 대체합니다.

기업회계기준서 제1117호는 직접참가특성이 있는 보험계약에 대해 변동수수료접근법을 적용하는 수정된 일반모형을 설명합니다. 특정 요건을 충족하는 경우 보험료배분접근법을 이용하여 잔여보장부채를 측정함으로써 일반모형은 단순화됩니다.

일반모형은 미래현금흐름의 금액, 시기 및 불확실성을 추정하기 위해 현행의 가정을 이용하며, 그러한 불확실성에 대한 원가를 명시적으로 측정합니다. 시장이자율과 보험계약자의 옵션 및 보증의 영향을 고려합니다.

기업회계기준서 제1117호는 실무적으로 불가능하여 수정소급법이나 공정가치법이 적용되는 경우가 아니라면 소급적으로 적용되어야 합니다.

경과규정의 목적상 최초 적용일은 동 기준서를 최초로 적용하는 회계연도의 개시일이며, 전환일은 최초 적용일의 직전 기간의 기초시점입니다.

#### - 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 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 시행일이나 경과규정을

포함하지 않습니다.

- 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정치 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 회수가능성 요건을 따르게 됩니다.

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

### 3. 중요한 판단과 추정불확실성의 주요 원천

중간재무제표를 작성함에 있어 경영진은 재무제표에 인식되는 금액에 유의적인 영향을 미치는 판단을 하여야 하며(추정과 관련된 사항은 제외), 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는 자산과 부채의 장부금액에 대한 추정 및 가정을 하여야 합니다. 추정치와 관련 가정은 과거 경험 및 관련이 있다고 여겨지는 기타 요인에 근거합니다. 또한 실제 결과는 이러한 추정치들과 다를 수도 있습니다.

중간재무제표를 작성을 위해 회사 회계정책의 적용과정에서 내린 중요한 판단과 추정 불확실성의 주요원천에 대한 내용은 존재하지 않습니다.

### 4. 재무위험관리

#### (1) 재무위험관리요소

회사는 여러 활동으로 인하여 시장위험(외환위험, 가격위험, 현금흐름 및 공정가치 이자율위

험), 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, 가격 위험, 현금흐름 및 공정가치 이자율위험)에 노출되어 있지 않습니다.

### 2) 신용위험

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

#### ① 매출채권과 계약자산

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

#### ② 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

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

### 3) 유동성 위험

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

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

(단위: 천원)

구 분	당반기말			
	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
기타지급채무	254,551	-	-	254,551



(단위: 천원)

구 분	전기말			
	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
기타지급채무	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	당반기말	전기말
차입금	-	-
차감: 현금및현금성자산	1,807,589	2,801,064
순차입금	(1,807,589)	(2,801,064)
총 자본	143,216,502	144,575,422
자본조달비율	(*)	(*)

(\*) 부의 금액이므로 산정하지 않았습니다.

## 5. 금융상품 공정가치

### (1) 금융상품 종류별 공정가치

(단위: 천원)

구 분	당반기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산:				
현금및현금성자산(*)	1,807,589	1,807,589	2,801,064	2,801,064
기타채권(*)	312,910	312,910	741,960	741,960
합 계	2,120,499	2,120,499	3,543,024	3,543,024
금융부채:				
기타지급채무(*)	254,551	254,551	297,927	297,927
합 계	254,551	254,551	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 현금및현금성자산, 기타채권 및 기타지급채무로 장부가액을 공정가치의 합리적인 근사치로 추정하였으므로 공정가치 서열 체계공시에서 제외하였습니다.

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

## 6. 범주별 금융상품

### (1) 금융상품 범주별 장부금액

#### 1) 금융자산

(단위: 천원)

구 분	상각후원가로 측정하는 금융자산	

	당반기말	전기말
현금및현금성자산	1,807,589	2,801,064
기타채권	312,910	741,960
합 계	2,120,499	3,543,024

## 2) 금융부채

(단위: 천원)

구 분	상각후원가로 측정하는 금융부채	
	당반기말	전기말
기타지급채무	254,551	297,927

## (2) 금융상품 범주별 순손익

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
상각후원가로 측정하는 금융자산		
이자수익	1,892	1,760
상각후원가로 측정하는 금융부채		
이자비용	-	(341,918)

## 7. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산은 전액 은행예금이며, 사용제한 예금잔액은없습니다.

## 8. 기타채권

보고기간 종료일 현재 기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미수수익	282	337
미수배당금	312,628	741,623
합 계	312,910	741,960

## 9. 종속기업투자

(1) 보고기간 종료일 현재 종속기업의 세부내역은 다음과 같습니다.

종속기업명	주요영업활동	법인설립 및 영업소재지	기업이 소유한 지분을 및 의결권비율(%)		결산월
			당반기말	전기말	
(주)미래에셋글로벌별제1호위탁관리부동산투자회사	부동산투자	한국	100	100	6, 12월

(2) 당반기 및 전반기 중 종속기업 투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

기업명	당반기			
	기초	취득	처분	장부금액
(주)미래에셋글로벌별제1호위탁관리부동산투자회사	119,998,895	-	-	119,998,895

(단위: 천원)

기업명	전반기			
	기초	취득	처분	장부금액
(주)미래에셋글로벌별제1호위탁관리부동산투자회사	-	119,998,895	-	119,998,895

## 10. 관계기업투자

(1) 보고기간 종료일 현재 관계기업의 세부내역은 다음과 같습니다.

종속기업명	주요영업활동	법인설립 및	기업이 소유한	결산월
-------	--------	--------	---------	-----

		영업소재지	지분율 및 의결권비율(%)		
미래에셋캡스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)	부동산투자	한국	48.61	48.61	6. 12월

(2) 당반기 및 전반기 중 관계기업 투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

기업명	당반기			
	기초	취득	처분	장부금액
미래에셋캡스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)	21,331,090	19,931	-	21,351,021

(단위: 천원)

기업명	전반기			
	기초	취득	처분	장부금액
미래에셋캡스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)	-	21,280,995	-	21,280,995

## 11. 기타지급채무

보고기간 종료일 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미지급금	254,551	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, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

## 13. 자본금

당반기말 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

#### 14. 기타불입자본

보고기간 종료일 현재 기타불입자본의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

#### 15. 이익잉여금

(1) 보고기간종료일 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미처분이익잉여금	(134,525)	1,224,395

(2) 이익잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
기초	1,224,395	-
반기순이익(손실)	(139,346)	(1,130,282)
배당금지금액	(1,219,574)	-
기말	(134,525)	(1,130,282)

#### 16. 주당이익

(1) 보통주 기본주당이익(손실)

(단위: 원, 주)

구 분	당반기	전반기
반기순손실	(139,345,746)	(1,130,282,310)
보통주반기순손실	(139,345,746)	(1,130,282,310)
가중평균유통보통주식수	29,060,000	7,665,867
기본주당손실	(5)	(147)

(2) 희석주당이익(손실)

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

(3) 가중평균유통주식수

구 분	기 간	당반기말		
		유통주식수	가중치	적수
기초	2022.04.01~2022.06.30	29,060,000	91	2,644,460,000
합 계		29,060,000		2,644,460,000
가중평균유통주식수(*1)				29,060,000

(\*1) 가중평균유통주식수 2,644,460,000/91 = 29,060,000

(단위: 주)

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

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

## 17. 영업비용

당반기 및 전반기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
임원보수	1,650	1,650
자산관리수수료	230,185	89,354
자산보관수수료	5,719	5,111
사무수탁수수료	18,648	16,667
지급수수료	48,654	626,742
광고선전비	-	150
세금과공과	3,102	49,981
합 계	307,958	789,655

## 18. 금융수익

당반기 및 전반기 중 금융수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
이자수익	1,892	1,760

## 19. 금융비용

당반기 및 전반기 중 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
이자비용	-	341,918

## 20. 기타수익

당반기 및 전반기 중 기타수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
외화환산이익	5,831	-
잡이익	28	-
합 계	5,859	-

## 21. 기타비용

당반기 및 전반기 중 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
외환차손	-	469

## 22. 특수관계자와의 거래

(1) 당반기말 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	당반기	전반기
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)	배당수익	160,861	-

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

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목	당반기말	전기말
종속기업	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	미수배당금	312,628	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	당반기	전반기
종속기업	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	종속기업취득	-	119,998,895
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호 (USD)	관계기업취득	19,931	21,280,995

(5) 당기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
주요 경영진 급여	1,650	1,650

## 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) 영업으로부터 창출된 현금 흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
반기순손실	(139,346)	(1,130,282)
조정:	(168,584)	340,158
이자비용	-	341,918
이자수익	(1,892)	(1,760)
배당금수익	(160,861)	-
외화환산이익	(5,831)	-

영업활동으로 인한 자산부채의 변동:	(43,376)	(230,621)
미지급금의 증가(감소)	(43,376)	111,297
미지급비용의 증가(감소)	-	(341,918)
영업으로부터 창출된 현금	(351,306)	(1,020,745)

(2) 당반기와 전반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래의 내용 존재하지 않습니다.

## 25. 영업부문

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

## 6. 배당에 관한 사항

### 가. 배당에 관한 일반적인 사항

당사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 배당할 계획이며, 부동산투자회사법 제28조 제3항 및 회사 정관 제53조에 따라 당해 사업연도의 감가상각비를 한도로 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다.

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

### 나. 주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제2기 반기	제1기	-
주당액면가액(원)		1,000	1,000	-
(연결)당기순이익(백만원)		856	-5,197	-
(별도)당기순이익(백만원)		-139	1,224	-
(연결)주당순이익(원)		29	-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
-	1	0.73	0.73

※ 당사는 6개월 단위 결산법인입니다.

## 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 06월 30일 )

(단위 : 원, 주)

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

#### 나. 전환사채 등 발행현황

작성기준일(2022.06.30)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 06월 30일 )

(단위 : 원, %)

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

-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음.

### 기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2022년 06월 30일 )

(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 06월 30일 )

(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 06월 30일 )

(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 06월 30일 )

(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 06월 30일 )

(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 06월 30일 )

(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

당사는 기업공시서식 작성기준에 따라 분/반기보고서의 경우에는 이사의 경영진단 및 분석의견을 기재하지 않습니다.

## V. 회계감사인의 감사의견 등

### 1. 외부감사에 관한 사항

#### 1. 회계감사인의 명칭 및 감사의견

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
제2기(당반기)	한울회계법인	해당사항 없음	-	-
제1기(전기)	동현회계법인	적정	-	-
-	-	-	-	-

#### 2. 감사용역 체결현황

사업연도	감사인	내 용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제2기(당반기)	한울회계법인	중간검토 및 기말감사	30,000,000	-	30,000,000	-
제1기(전기)	동현회계법인	기말감사	60,000,000	186	60,000,000	186
제1기(전기)	동현회계법인	특정목적감사(상장)	50,000,000	152	50,000,000	152

#### 3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제2기(당반기)	2022.06.29	세무조정	제2기	6,000,000	-
	-	-	-	-	-
제1기(전기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

### 2. 내부통제에 관한 사항

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

## VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

### 1. 이사회에 관한 사항

#### 가. 이사의 구성 개요

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

#### 나. 이사의 권한내용

당사 정관에 따른 이사회 권한 사항은 다음과 같습니다.

##### 제 35 조 (대표이사 및 이사의 직무)

- ① 대표이사는 회사를 대표하고 업무를 총괄한다.
- ② 이사는 대표이사를 보좌하고, 이사회에서 정하는 바에 따라 이 회사의 업무를 분장 집행하며, 대표이사의 유고 시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다.
- ③ 이사는 회사에 현저하게 손해를 미칠 염려가 있는 사실을 발견한 때에는 즉시 감사에게 이를 보고하여야 한다.
- ④ 이사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무 및 자산 상황에 관한 보고를 요구할 수 있다.
- ⑤ 이사는 재임 중뿐만 아니라 퇴임 후에도 업무상 지득한 회사의 영업상 비밀을 누설해서는 안 된다.

##### 제 38 조 (이사의 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음사항을 결의한다.

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

### 제39조 (이사회 결의방법)

- ① 이사회 결의는 재적이사 과반수의 출석과 출석 이사 과반수의 찬성으로 한다. 다만, 상법 제397조의2 및 제398조에 해당하는 사안에 대한 이사회 결의는 재적이사 3분의 2 이상의 수로 한다.
- ② 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 참석하지 아니하고 모든 이사가 음성을 동시에 송, 수신하는 통신수단에 의하여 결의할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.
- ③ 이사회 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.

### 다. 주요 의결사항

회차	개최일자	의 안 내 용	가결여부	사내이사	기타비상무이사	
				신현준	김재민	이하경
				(출석율:100%)	(출석율:100%)	(출석율:100%)
1	2022.05.03	제1호 의안 : 정기주주총회소집 및 부의안건 결정의 건 제2호 의안 : 제1기 현금배당 결의의 건 제3호 의안 : 일반사무관리계약 변경의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2	2022.06.15	제1호 의안 : 일반공모 유상증자에 따른 신주 발행의 건 제2호 의안 : 잔액인수계약 체결의 건 제3호 의안 : 기준일설정 및 주주명부 폐쇄기간 설정의 건 제4호 의안 : (주)미래에셋글로벌투자관리부동산투자회사 신주인수의 건	가결	찬성	찬성	찬성

### 라. 이사의 독립성

이사는 주주총회에서 선임하며, 주주총회에서 선임할 이사 후보자는 이사회가 선정하여 주주총회에 제출할 의안으로 확정하고 있습니다. 이러한 절차에 따라 선임된 이사는 다음과 같습니다.

[2022년 06월 30일 현재]

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

<b>제35조(감사의 직무)</b>
① 감사는 이사의 직무의 집행을 감사한다.
② 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무 및 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.
③ 감사는 이사(또는 청산인)가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관을 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체 없이 이사회(또는 청산인회)에게 보고하여야 한다.
④ 감사는 재임 중 뿐만 아니라 퇴임 후에도 업무상 지득한 회사의 영업상 비밀을 누설해서는 안 된다.

### 나. 감사의 주요활동내역

당사의 감사는 각 이사회에 참석하여 의견을 진술하며, 회사업무에 있어 일반사무수탁사가 작성한 반기 및 사업연도에 대한 재무제표 및 투자보고서를 검토하고 있으며, 신뢰할 수 있는 회계정보의 작성 및 공시를 위하여 자산관리회사 및 일반사무수탁사로부터 보고 받고 이를 검토합니다.

### 다. 감사위원 현황

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

- 당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치 되어있지 않습니다.

## 라. 감사위원회 교육 미실시 내역

감사위원회 교육 실시여부	감사위원회 교육 미실시 사유
미실시	-

- 당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치 되어있지 않습니다.

## 마. 감사위원회 지원 조직 현황

-당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치되어 있지 않습니다.

## 바. 준법지원인 지원조직 현황

- 본 보고서 제출일 현재 당사에 선임된 준법지원인은 없습니다.

# 3. 주주총회 등에 관한 사항

## 가. 투표제도 현황

(기준일 : 2022년 06월 30일 )

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

## 나. 의결권 현황

(기준일 : 2022년 06월 30일 )

(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 이후에는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 이 경우 상장 이전에 발행된 주식의 수는 다음 각 호의 한도에서 차감하지 아니한다.</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>		
결 산 일	03월 31일, 09월 30일	정기주주총회	사업년도 종료후 3개월 이내
주주명부폐쇄시기	회사는 매 결산기 최종일 다음날부터 15일까지 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지한다.		
주식 및 신주인수권증서에 표시되어야 할 권리의 전자등록	회사는 주식 및 신주인수권증권을 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록계좌부에 주식 및 신주인수권증권에 표시되어야 할 권리를 전자등록한다.		
명의개서대리인	한국예탁결제원 (02-3774-3522)		
주주의 특전	없음	공고게재	홈페이지

## 바. 주주총회 의사록 요약

주총일자	안 건	결의내용
제1기 정기주주총회 (2022.05.25)	제1호 의안 : 제1기 재무제표 승인의 건 제2호 의안 : 제1기 현금배당 결의의 건 제3호 의안 : 제2기 이사보수 승인의 건 제4호 의안 : 제2기 감사보수 승인의 건 제5호 의안 : 기타비상무이사 선임의 건 제6호 의안 : 신규자산 취득의 건 (주미래에셋글로벌제2호위탁관리부동산투자회사 신주인수의 건) 제7호 의안 : 특별관계자와의 거래 승인의 건 제8호 의안 : 제2기, 제3기 사업계획 승인의 건 제9호 의안 : 자산관리계약 변경승인의 건 제10호 의안 : 정관 변경의 건	가결

## VII. 주주에 관한 사항

### 1. 최대주주 및 특수관계인 현황

#### 가. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2022년 06월 30일 )

(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	-
		-	-	-	-	-	-

※ 주주명부 폐쇄가 불가하여 2022년 03월 31일 기준 주주명부를 기준으로 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 (대표조함원)		업무집행자 (업무집행조함원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
(주)KB금융지주	206,668	윤종규	0.005	-	-	국민연금공단	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 06월 30일 )

(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 06월 30일 )

(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		-	-	-

※ 주주명부 폐쇄가 불가하여 2022년 03월 31일 기준 주주명부를 기준으로 작성되었습니다.

#### 나. 소액주주현황

(기준일 : 2022년 06월 30일 )

(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		2022.01	2022.02	2022.03	2022.04	2022.05	2022.06
주가 (보통주)	최고	5,490	5,710	5,830	6,840	6,650	6,640
	최저	5,300	5,550	5,660	5,840	6,030	4,925

	평균	5,411	5,667	5,711	6,326	6,313	5,597
월간 거래량	최고	370,281	116,221	211,323	224,710	315,625	458,338
	최저	52,135	15,760	27,178	28,294	17,602	36,316
	월계	2,288,844	1,174,712	1,552,143	2,397,185	1,916,948	2,726,003

※ 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 06월 30일 )

(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 대 학원	-	-	-	2021.05.21 ~ 현 재	2024년 05월 21일
김재민	여	1975년 12월	이사	기타비상무이사	비상근	이사	2005 : 연세대학교 건축공학과 졸업 2005~2009 : 진아건축 팀장 2012 : University of Florida 부동산 대학 원 2013 ~ 현재 : Jones Lang LaSalle 부장	-	-	-	2022.05.25 ~ 현 재	2025년 05월 25일
이하경	여	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. 직원 등 현황

(기준일 : 2022년 06월 30일 )

(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 06월 30일 )

(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	-

### 나. 보수지급금액

#### 1) 이사·감사 전체

(단위 : 원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
4	1,650,000	412,500	-

※ 보수지급금액: 2022년 04월 ~ 2022년 06월까지 지급한 금액입니다.

#### 2) 유형별

(단위 : 원)

구 분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	3	900,000	300,000	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-	-
감사위원회 위원	-	-	-	-
감사	1	750,000	750,000	-

<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 06월 30일 )

(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 06월 30일 )

(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)

특수관계자 구분	특수관계자명	과 목	당반기	전반기
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자 신탁17-1호(USD)	배당수익	160,861	-

## XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

### 1. 공시내용 진행 및 변경사항

일자	내용
2022.06.15	주요사항보고서(유상증자 결정) 공시
2022.06.15	증권신고서 제출
2022.06.25	증권신고서 효력발생
2022.07.11	주요사항보고서(유상증자 결정) 정정 공시 - 공모철회 및 연기결정
2022.07.11	철회신고서 제출 ※
2022.07.11	기타경영사항(자율공시) - 일반공모 일정 연기
2022.07.13	부동산투자회사증권취득 정정 공시 - 자리츠2호 취득일자 연기

※ 철회신고서 제출사유: 당사는 2022년 06월 15일 이사회결의를 통하여 일반공모 방식의 유상증자를 결정하였으나 투자자보호 등 제반여건을 고려하여 금번 공모를 추후 적절한 시점에 재추진하기로 결정하였습니다. 이에 본 철회신고서를 제출합니다.

※ 투자자 보호상 문제여부: 당사는 최근 주식시장 급락 등에 따라 회사의 가치를 적절히 평가 받기 어려운 측면 등 제반 여건을 고려하여 공동대표주관회사와의 협의를 통해 잔여 일정을 취소하고 철회신고서를 제출하였습니다. 수요예측 실시 전으로 기관투자자에게 주식을 배정하지 아니한 상태이며, 일반투자자에게도 청약 실시하기 이전이므로 투자자 보호상 문제가 없습니다.

### 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 06월 30일 )

(단위 : 주)

주식의 종류	예수주식수	예수일	반환예정일	보호예수기간	보호예수사유	총발행주식수
보통주	14,040,000	2021년 10월 19일	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 발행일부터 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 06월 30일 )

(단위 : 사)

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

### 3. 타법인출자 현황(상세)

(기준일 : 2022년 06월 30일 )

(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.