

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사  
그 종속기업

연 결 재 무 제 표 에 대 한  
**감 사 보 고 서**

제 2 기

2022년 04월 01일 부터

2022년 09월 30일 까지

한울회계법인

# 목 차

독립된 감사인의 감사보고서 -----	1
연결재무제표	
연결재무상태표 -----	6
연결포괄손익계산서 -----	8
연결자본변동표 -----	9
연결현금흐름표 -----	10
주식 -----	11
외부감사 실시내용 -----	60

# 독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

주주 및 이사회 귀중

## 감사의견

우리는 주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사와 그 종속회사(이하 "연결회사")의 연결재무제표를 감사하였습니다. 동 연결재무제표는 2022년 9월 30일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표, 연결현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 연결재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 연결회사의 연결재무제표는 연결회사의 2022년 9월 30일 현재의 연결재무상태와 동일로 종료되는 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 199,522백만원입니다. 이와 관련하여 담보로 제공된 연결회사의 자산은 투자부동산으로서 보고기간 종료일 현재 연결재무제표상 장부가액은 328,319백만원이며 자산총액의 88.2%에 해당합니다. 이 자산에 대한 담보설정금액은 장기차입금에 대하여 328,319백만원입니다. 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

## 기타사항

연결회사의 2022년 3월 31일로 종료되는 연결재무제표는 타감사인이 감사하였으며, 이 감사인의 2022년 5월 16일자 감사보고서에는 적정의견이 표명되었습니다.

### 재무제표에 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.

## 재무제표감사에 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 큽니다.
- 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 경영진이 도출한 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 관련된다고 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 박 성 하 입니다.

서울특별시 강남구 테헤란로88길 14

한 울 회 계 법 인

대 표 이 사 남 기 봉

2022년 12월 07일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 별첨된 회사의 재무제표에 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 2 기

2022년 04월 01일 부터

2022년 09월 30일 까지

### 제 1 기

2021년 05월 21일 부터

2022년 03월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사 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

제2기 당기말 2022년 09월 30일 현재

제1기 전기말 2022년 03월 31일 현재

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 2(당) 기말	제 1(전) 기말
자 산			
I. 유동자산		18,037,635,812	10,693,845,329
1. 현금및현금성자산	4,5,6,7	15,237,727,955	8,890,332,297
2. 매출채권및기타채권	4,5,6,8,26	664,647,731	639,284,606
3. 기타유동자산	9	1,553,493,830	673,631,002
4. 당기법인세자산		581,766,296	490,597,424
II. 비유동자산		354,042,042,849	301,173,540,406
1. 투자부동산	12,13	328,319,153,207	279,862,606,464
2. 관계기업투자	11,26	25,562,573,699	21,174,299,327
3. 파생상품자산	4,5,6	160,315,943	136,634,615
자 산 총 계		372,079,678,661	311,867,385,735
부 채			
I. 유동부채		6,778,225,058	3,527,560,968
1. 기타지급채무	4,5,6,14	5,932,424,363	3,488,483,839
2. 기타유동부채	15	672,921	567,865
3. 파생상품부채	4,5,6	845,127,774	38,509,264
II. 비유동부채		213,358,890,692	168,990,747,548
1. 장기차입금	4,5,6,13,16	199,521,851,765	168,057,873,999
2. 파생상품부채	4,5,6	13,837,038,927	932,873,549
부 채 총 계		220,137,115,750	172,518,308,516
자 본			
I. 지배기업 소유주에게 귀속되는 지분		151,633,461,108	139,043,725,581
1. 자본금	18	29,060,000,000	29,060,000,000
2. 기타불입자본	19	114,291,027,249	114,291,027,249
3. 기타포괄손익누계액	20	12,702,970,469	896,184,084
4. 이익잉여금(결손금)	21	(4,420,536,610)	(5,203,485,752)
II. 비지배지분		309,101,803	305,351,638
자 본 총 계		151,942,562,911	139,349,077,219
부채 및 자본 총계		372,079,678,661	311,867,385,735

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."



# 연 결 포 괄 손 익 계 산 서

제2기 당기 2022년 04월 01일부터 2022년 09월 30일까지

제1기 전기 2021년 05월 21일부터 2022년 03월 31일까지

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 2(당) 기	제 1(전) 기
I. 영업수익		11,974,795,599	8,273,968,359
II. 영업비용	23,26	7,458,801,645	11,475,407,825
III. 영업이익(손실)		4,515,993,954	(3,201,439,466)
1. 금융수익	6,24	6,312,840	173,987,703
2. 금융비용	6,24	2,511,569,670	2,175,729,293
3. 기타수익	25	24,420,054	6,342,012
4. 기타비용	25	10,122,154	692,670
IV. 법인세비용차감전순이익(손실)		2,025,035,024	(5,197,531,714)
V. 법인세비용	17	-	-
VI. 당기순이익(손실)		2,025,035,024	(5,197,531,714)
VII. 기타포괄손익		11,806,786,385	896,184,084
1. 지분법자본변동		4,237,703,643	305,541,824
2. 파생상품평가손익		(13,712,130,976)	(970,035,725)
3. 해외사업환산손익		21,281,213,718	1,560,677,985
VIII. 당기총포괄이익(손실)		13,831,821,409	(4,301,347,630)
IX. 당기순이익의 귀속			
지배기업의 소유주지분		2,002,523,400	(5,203,485,752)
비지배지분		22,511,624	5,954,038
X. 당기총포괄이익의 귀속			
지배기업의 소유주지분		13,809,309,785	(4,307,301,668)
비지배지분		22,511,624	5,954,038
IX. 주당손익	22		
기본 및 희석 주당이익(손실)		70	(377)

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

## 연 결 자 본 변 동 표

제2기 당기 2022년 04월 01일부터 2022년 09월 30일까지

제1기 전기 2021년 05월 21일부터 2022년 03월 31일까지

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	기타불입자본	기타포괄손익 누계액	이익잉여금	지배기업의 소유주 귀속	비지배지분	총 계
2021년 05월 21일(전기초)	-	-	-	-	-	-	-
총포괄손익:							
당기순이익	-	-	-	(5,203,485,752)	(5,203,485,752)	5,954,038	(5,197,531,714)
소유주와의 거래:							
유상증자	29,360,000,000	114,295,120,400	-	-	143,655,120,400	299,397,600	143,954,518,000
유상감자	(300,000,000)	(4,093,151)	-	-	(304,093,151)	-	(304,093,151)
지분법자본변동	-	-	305,541,824	-	305,541,824	-	305,541,824
파생상품평가손익	-	-	(970,035,725)	-	(970,035,725)	-	(970,035,725)
해외사업환산손익	-	-	1,560,677,985	-	1,560,677,985	-	1,560,677,985
2022년 03월 31일(전기말)	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
2022년 04월 01일(당기초)	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
총포괄손익:							
당기순이익	-	-	-	2,002,523,400	2,002,523,400	22,511,624	2,025,035,024
소유주와의 거래:							
배당금지급	-	-	-	(1,219,574,258)	(1,219,574,258)	(18,761,459)	(1,238,335,717)
지분법자본변동	-	-	4,237,703,643	-	4,237,703,643	-	4,237,703,643
파생상품평가손익	-	-	(13,712,130,976)	-	(13,712,130,976)	-	(13,712,130,976)
해외사업환산손익	-	-	21,281,213,718	-	21,281,213,718	-	21,281,213,718
2022년 09월 30일(당기말)	29,060,000,000	114,291,027,249	12,702,970,469	(4,420,536,610)	151,633,461,108	309,101,803	151,942,562,911

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

## 연 결 현 금 흐 름 표

제2기 당기 2022년 04월 01일부터 2022년 09월 30일까지

제1기 전기 2021년 05월 21일부터 2022년 03월 31일까지

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 2(당) 기	제 1(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		9,992,408,032	(2,021,205,823)
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	28	8,499,541,697	(173,817,897)
2. 이자의 수취		5,797,492	3,421,434
3. 배당금의 수취		4,402,484,686	-
4. 이자의 지급		(2,764,127,056)	(1,366,375,837)
5. 법인세의 납부		(151,288,787)	(484,433,523)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(19,930,763)	(132,965,901,104)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		-	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(19,930,763)	(132,965,901,104)
종속기업취득순현금유출		-	111,634,810,717
관계기업투자의 취득		19,930,763	21,331,090,387
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(1,238,335,716)	143,650,424,849
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		-	195,954,518,000
유상증자		-	143,954,518,000
단기차입금의 차입		-	52,000,000,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(1,238,335,716)	(52,304,093,151)
배당금의 지급		1,219,574,258	-
비지배지분 배당금 지급		18,761,458	-
단기차입금의 상환		-	52,000,000,000
유상감자		-	304,093,151
IV. 현금및현금성자산의 증감		8,734,141,553	8,663,317,922
V. 기초의 현금및현금성자산		8,890,332,297	-
VI. 외화표시 현금및현금성자산의 환율변동효과		(2,386,745,895)	227,014,375
VII. 당기말의 현금및현금성자산		15,237,727,955	8,890,332,297

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

## 주식

제2기 당기 2022년 04월 01일부터 2022년 09월 30일까지

제1기 전기 2021년 05월 21일부터 2022년 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	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. 당기연결재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

### (1) 연결재무제표 작성기준

연결회사의 연결재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

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

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

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

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

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

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

동 개정사항은 취득자는 사업결합에서 우발자산을 인식하지 않는다는 명시적인 문구를 추가합니다.

동 개정사항은 취득일이 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도의 개시일 이후인 사업결합에 적용합니다.

- 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 개

시일 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 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 완료되지 않는 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) 재무제표 발행승인일 현재 제정·공표되었으나, 아직 시행일이 도래하지 아니하였으며 연결회사가 조기 적용하지 아니한 한국채택국제회계기준의 내역은 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 거래상대방에게 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 허용되며, 상기에 열거된 제·개정사항이 연결재무제표에 미치는 영향이 중요하지 않을 것으로 판단하고 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 주총에서의 의결양상을 포함하여, 결정이 이루어져야 하는 시점에 연결회사가 관련활동을 지시하는 현재의 능력을 가지고 있는지를 나타내는 다른 추가적인 사실과 상황

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

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

연결회사 내의 거래, 이와 관련된 자산과 부채, 수익과 비용 등은 연결재무제표 작성 시 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 선

택은 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 있다

면 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 알았다더라면 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 이

내에 도래하는 매우 유동적인 단기 투자자산을 포함하고 있습니다.

#### (6) 기능통화와 표시통화

연결실는 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 이자수익

은 '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 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 단, 매출채권 및 계약자산에 대해 연결회사는 채권의 최초 인식시점부터 전체기간 기대신용손실을 인식하는 간편법을 적용합니다.

#### 4) 제거

연결회사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양

도한금융자산의 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(현금흐름위험회피)을 회피하기 위하여 특정 파생상품을 위험회피수단으로 지정하고 있습니다.

### (가) 공정가치 위험회피

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

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

### (나) 현금흐름 위험회피

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

과거에 기타포괄손익으로 인식하고 자본으로 인식한 파생상품의 누적평가손익은 위험회피대상항목이 포괄손익계산서상 당기손익에 영향을 미치는 때에 당기손익으로 재분류하고 있습니다. 그러나, 위험회피대상 예상거래에 따라 향후 비금융자산이나 비금융부채를 인식하는 경우에는 과거에 자본으로 인식한 파생상품평가손익은 자본

에서 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 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

#### (13) 수익인식

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

#### (14) 영업부문

영업부문별 정보는 최고영업의사결정자에게 내부적으로 보고되는 방식에 기초하여 공시됩니다(주석31 참조). 최고영업의사결정자는 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있으며, 연결회사는 전략적 의사결정을 수행하는 이사회를 최고 의사결정자로 보고 있습니다.

#### (15) 리스

연결회사는 리스제공자로서 각 리스를 운용리스 또는 금융리스로 분류합니다. 기초

자산의 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 장부 금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

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

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

(16) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

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



### (17) 연결재무제표 발행 승인

동 연결재무제표는 2022년 11월 01일자 이사회에서 승인되었으며, 2022년 12월 15일자 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	160,316

(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	(845,128)
	1년초과	USD 40,914,178	(8,043,009)
우리은행	1년초과	USD 29,000,000	(5,794,029)
합 계		USD 73,752,966	(14,682,166)

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	528	(528)	-	-

## 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 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 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~5년이내	5년초과	합 계
미지급금	5,932,424	-	-	5,932,424
미지급비용	-	-	-	-
장기차입금(*1,2)	3,486,415	211,220,690	-	214,707,105
합 계	9,418,839	211,220,690	-	220,639,529

(\*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	당기말			
	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
통화선도(차액결제)	(845,128)	(13,837,038)	-	(14,682,166)
이자율스왑	-	160,316	-	160,316
합 계	(845,128)	(13,676,722)	-	(14,521,850)

(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

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

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

이며, 총자본은 재무상태표상 자본에 순차입금을 가산한 금액입니다.

보고기간 종료일 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
A.차입금	199,521,852	168,057,874
B.현금및현금성자산	15,237,728	8,890,332
C.순차입금(C=B-A)	184,284,124	159,167,542
D.자본	151,942,563	139,349,077
E.총자본(E=C+D)	336,226,687	298,516,619
F.자본조달비율(F=C/E)	54.81%	53.32%

## 5. 금융상품 공정가치

### (1) 금융상품 종류별 공정가치

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산:				
현금및현금성자산(*)	15,237,728	15,237,728	8,890,332	8,890,332
매출채권및기타채권(*)	664,648	664,648	639,285	639,285
파생상품자산	160,316	160,316	136,635	136,635
합 계	16,062,692	16,062,692	9,666,252	9,666,252
금융부채:				
미지급금(*)	5,932,424	5,932,424	2,938,329	2,938,329
미지급비용(*)	-	-	550,155	550,155
파생상품부채	14,682,167	14,682,167	971,383	971,383
장기차입금(*)	199,521,852	199,521,852	168,057,874	168,057,874
합 계	220,136,443	220,136,443	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.

구 분		공정가치 (단위: 천원)		공정가치 서열체계 수준	가치평가기법	유의적이지만 관측가능하지 않은 투입변수 및 범위	관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치 측정치 간의 연관성
		당기말	전기말				
통화선도계약	파생상품자산	-	1,347	수준2	할인된 현금흐름 선물환율(보고기간말 관측가능한 선물환율에 기초함)에 기초하여 추정된 미래현금흐름을 여 러 거래상대방의 신용위험을 반영한 할인율로 할인합니다.	해당사항 없음	해당사항 없음
	파생상품부채	(14,682,167)	(971,383)				
이자율스왑	파생상품부채	160,316	135,288				

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	15,237,728	-	8,890,332	-
매출채권및기타채권	664,648	-	639,285	-
파생상품자산	-	160,316	-	136,635
합 계	15,902,376	160,316	9,529,617	136,635

#### 2) 금융부채

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	상각후원가로 측정하는 금융부채	위험회피지정 파생상품	상각후원가로 측정하는 금융부채	위험회피지정 파생상품
미지급금	5,932,424	-	2,938,329	-
미지급비용	-	-	550,155	-
파생상품부채	-	14,682,167	-	971,383
장기차입금	199,521,852	-	168,057,874	-
합 계	205,454,276	14,682,167	171,546,358	971,383

### (2) 금융상품 범주별 순손익

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
상각후원가로측정하는 금융자산		
이자수익	6,313	3,860
상각후원가로측정하는 금융부채		
이자비용	(2,511,570)	(2,175,729)
파생상품		
파생상품평가이익	-	170,128



## 7. 현금및현금성자산

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

## 8. 매출채권 및 기타채권

(1) 보고기간 종료일 현재 매출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
매출채권	131,372	65,986
차감: 손실충당금	-	-
매출채권(순액)	131,372	65,986

(2) 보고기간 종료일 현재 기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수금	170,480	143,865
차감: 손실충당금	-	-
미수금(순액)	170,480	143,865
미수수익	954	439
차감: 손실충당금	-	-
미수수익(순액)	954	439
미수배당금	361,842	428,995
차감: 손실충당금	-	-
미수배당금(순액)	361,842	428,995
합 계	533,276	573,299

## 9. 기타자산

보고기간종료일 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
선급비용	1,553,494	673,631

## 10. 종속기업투자

(1) 보고기간 종료일 현재 종속기업의 세부내역은 다음과 같습니다.

종속기업명	주요영업활동	법인설립 및 영업소재지	연결회사내 기 업이 소유한 지분율 및 의 결권비율(%)	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	12,061,468
비유동자산	328,479,469
자산 계	340,540,937
유동부채	7,115,936
비유동부채	213,358,891
부채 계	220,474,827

구분	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사 (주1,2)
지배기업 소유주지분	119,757,008
비지배지분	309,102
자본 계	120,066,110

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

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

(3) 당기 중 종속기업의 요약 경영성과는 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사(주1,2)
매출액	11,321,452
영업손익	4,465,009
당기순손익	1,964,008
기타포괄손익	16,325,204
당기총포괄손익	18,289,212

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

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

(4) 당기 중 종속기업의 요약 현금흐름은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사(주1,2)
영업활동으로 인한 현금흐름	5,947,074
투자활동으로 인한 현금흐름	-
재무활동으로 인한 현금흐름	(3,880,603)
현금및현금성자산의 순증감	2,066,471
기초 현금및현금성자산	-
외화표시 현금및현금성자산의 환율변동 효과	1,468,742
기말 현금및현금성자산	3,535,213

- (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	25,562,574	48.61	21,331,090	21,174,299

(2) 당기 및 전기 중 관계기업투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)

관계기업명	기초	취득	처분	배당금수령	지분법손익	지분법자본변동	기말가액
미래에셋맵스미국전문투자형사 모부동산투자신탁17-1호(USD)	21,174,299	19,931	-	(522,703)	653,343	4,237,704	25,562,574

(전기)

(단위: 천원)

관계기업명	기초	취득	처분	배당금수령	지분법손익	지분법자본변동	기말가액
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)	51,849,858	30,369	51,819,489	-	(142,603)	(142,603)

## 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	47,348,400	—	47,348,400	39,956,400	—	39,956,400
건물	288,487,445	(7,516,692)	280,970,753	243,448,981	(3,542,775)	239,906,206
합 계	335,835,845	(7,516,692)	328,319,153	283,405,381	(3,542,775)	279,862,606

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

(당기)

(단위: 천원)

과 목	기초가액	감가상각비	환율변동차이	기말가액
토지	39,956,400	—	7,392,000	47,348,400
건물	239,906,206	(3,004,619)	44,069,166	280,970,753
합 계	279,862,606	(3,004,619)	51,461,166	328,319,153

(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	당기말		전기말	
	장부가액	공정가치(*)	장부가액	공정가치(*)
토지	47,348,400	337,034,520	39,956,400	284,416,920
건물	280,970,753		239,906,206	
합 계	328,319,153	337,034,520	279,862,606	284,416,920

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

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

#### (5) 투자부동산 공정가치 서열 체계

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

- 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대해 접근할 수 있는 활성시장의 (조정하지 않은) 공시가격 (수준 1)
- 수준 1의 공시가격 외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로나 간접적으로 관측할 수 있는 투입변수 (수준 2)
- 자산이나 부채에 대한 관측할 수 없는 투입변수 (수준 3)

(단위: 천원)

과 목	당기말			합 계
	수준 1	수준 2	수준 3	
투자부동산	-	-	337,034,520	337,034,520

(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	당기말				
	공정가치	수준	가치평가기법	관측가능하지 않은 투입변수	공정가치와 투입변수와의 관계
투자부동산	337,034,520	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	284,416,920	3	수익환원법	평방미터당 가격 및 운영수익	(*)

(\*) 평방미터당 가격과 운영수익이 높을수록 공정가치가 높아집니다

(7) 운용리스 제공내역

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

### 13. 담보제공현황

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

(외화단위: USD, 원화단위: 천원)

담보제공자산	설정권자	채권최고액		장부가액	관련채무
		외화	원화		
투자부동산	Kookmin Bank New York Branch	82,876,548	118,911,270	328,319,153	장기차입금
	Standard Chartered Bank	56,182,451	80,610,581		
합 계		139,058,999	199,521,851	328,319,153	

### 14. 기타지급채무

보고기간 종료일 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급금	5,932,424	2,938,329
미지급비용	-	550,155
합 계	5,932,424	3,488,484

### 15. 기타유동부채

보고기간 종료일 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
선수수익	673	568



## 16. 차입금

보고기간 종료일 현재 연결회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(외화단위: USD, 원화단위: 천원)

차입처	차입용도	금 액		연이자율(%)	상환방법	최종만기일
		당기말	전기말			
Kookmin Bank New York Branch(주1)	부동산 매입	120,006,672	101,271,312	2.13	만기일시	2026-06-25
Standard Chartered Bank (주1,2)		81,353,160	68,652,360	LIBOR+1.60%		2026-10-28
소 계		201,359,832	169,923,672			
차감 : 현재가치할인차금		(1,837,980)	(1,865,798)			
합 계		139,058,999	199,521,852			

(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 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
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	당기말	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	당기말	전기말
지분법자본변동	4,543,245	305,542
파생상품평가손익	(14,682,167)	(970,036)
해외사업환산손익	22,841,892	1,560,678
합 계	12,702,970	896,184

## 21. 이익잉여금

(1) 보고기간종료일 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미처분이익잉여금(결손금)	(4,420,537)	(5,203,486)

(2) 이익잉여금(결손금)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
기초	(5,203,486)	-
연결당기순이익	2,002,523	(5,203,486)
배당금지금액	(1,219,574)	-
기말	(4,420,537)	(5,203,486)

## 22. 주당이익

(1) 보통주 기본주당이익

(단위: 원, 주)

구 분	당 기	전 기
연결당기순이익(손실)	2,025,035,024	(5,197,531,714)
보통주연결당기순이익(손실)	2,025,035,024	(5,197,531,714)
가중평균유통보통주식수	29,060,000	13,778,476
기본주당이익(손실)	70	(377)

(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	2022.04.01~2022.09.30	29,060,000	183	5,317,980,000
합 계		29,060,000		5,317,980,000
가중평균유통주식수(*1)				29,060,000

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

(단위: 주)

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

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

## 23. 영업비용

당기 및 전기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
임원보수	6,600	6,050
자산관리수수료	476,884	216,868
자산보관수수료	16,514	15,014
사무수탁수수료	53,785	45,799
지급수수료	296,917	5,494,055
광고선전비	—	255
세금과공과	3,046,758	3,058,471

구 분	당 기	전 기
감가상각비	3,004,619	2,304,364
보험료	385,864	293,829
수선유지비	124,848	7,365
지분법손실	-	33,338
기타비용	46,013	-
합 계	7,458,802	11,475,408

#### 24. 금융수익 및 금융비용

연결회사의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

##### (1) 금융수익

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
이자수익	6,313	3,860
파생상품평가이익	-	170,128
합 계	6,313	173,988

##### (2) 금융비용

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
이자비용	2,511,570	2,175,729

## 25. 기타수익 및 기타비용

연결회사의 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

### (1) 기타수익

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
외환차익	18,038	6,342
외화환산이익	6,354	-
잡이익	28	-
합 계	24,420	6,342

### (2) 기타비용

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
외환차손	-	693
외화환산평가손실	10,122	-
합 계	10,122	693

## 26. 특수관계자와의 거래

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

구 분	특수관계자의 명칭
관계기업	미래에셋캡스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)
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	미래에셋캡스미국전문투자형사모부동산투자신탁 17-1호(USD)	배당수익	522,703	428,995

(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	361,842	428,995

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

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목	당기말	전기말
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁 17-1호(USD)	관계기업취득	19,931	21,280,995

(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	6,050

## 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

구 분	내 용
	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 위탁 계약을 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 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	\$5,591,391 (2021년 기준)
임대료 조정	매년 1.5% 상승

## 28. 현금흐름표

(1) 영업으로부터 창출된 현금 흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기순이익	2,025,035	(5,197,532)
조 정:	4,860,301	8,901,993
이자비용	2,511,570	2,175,729
지급수수료	-	4,562,550
외화환산손실	10,122	-
감가상각비	3,004,619	2,304,364
지분법손실	-	33,338
이자수익	(6,313)	(3,860)
파생상품평가이익	-	(170,128)
지분법이익	(653,343)	-
외화환산이익	(6,354)	-
영업활동관련 자산부채의 변동:	1,614,206	(3,878,279)
매출채권의 감소(증가)	(48,148)	(65,157)
미수금의 감소(증가)	-	(149,859)
선급비용의 감소(증가)	(683,806)	(237,476)
부가세대급금의 감소(증가)	-	15
미지급금의 증가(감소)	2,346,160	(1,513,531)
선수수익의 증가(감소)	-	(618,192)
선수금의 증가(감소)	-	(1,294,079)
영업으로부터 창출된 현금흐름	8,499,542	(173,818)

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

(당기)

(단위: 천원)

구 분	기초	현금흐름	비현금 변동	기말금액
			환율효과	
장기차입금	168,057,874	-	31,463,978	199,521,852

(전기)

(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	당 기	전 기
종속회사투자 매입수수료 미지급금	-	-

## 29. 영업부문

연결회사는 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
(주)미래에셋글로벌제1호부동산위탁관리투자회사	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	(주)미래에셋글로벌제1호부동산 위탁관리투자회사	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	(주)미래에셋글로벌제1호부동산위탁관리투자회사(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)미래에셋글로벌제1호부동산위탁관리투자회사
이전대가	116,874,320
가산: 비지배지분	-
차감: 식별가능한 취득한 순자산의 공정가치	112,936,833

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

## 외부감사 실시내용

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

### 1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2022년 04월 01일	부터	2022년 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
투입 인원수		2	1	1	1	2	3	1	-	-	-	-	-	6	5
투입 시간	분·반기검토	6	-	8	-	60	-	40	-	-	-	-	-	114	-
	감사	6	8	20	144	70	354	60	-	-	-	-	-	156	506
	합계	12	8	28	144	130	354	100	-	-	-	-	-	270	506

### 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역				
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2022년 9월 28일 ~ 30일			3 일
	주요내용	회사 및 산업에 대한 전반적 이해를 바탕으로 감사절차의 범위와 시기 등을 결정			
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원		주요 감사업무 수행내용
			상주	비상주	
	2022.8.1~8.3	3 일	3 명	1 명	반기재무제표에 대한 검토 및 중간감사
재고자산실사(입회)	2022.11.30~12.2	3 일	3 명	1 명	기말재무제표에 대한 감사
	실사(입회)시기	-			- 일
	실사(입회)장소	-			
금융자산실사(입회)	실사(입회)대상	-			
	실사(입회)시기	-			- 일
	실사(입회)장소	-			
	실사(입회)대상	-			

외부조회	금융거래조회	O	채권채무조회	X	변호사조회	X
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2022.09.29, 2022.12.05				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-			-	일

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2022년 09월 29일	운용사 담당자, 사무수 탁사 담당자 및 감사인	서면	독립성, 감사위험평가, 감사 계획
2	2022년 12월 05일	운용사 담당자, 사무수 탁사 담당자 및 감사인	서면	감사종료 단계에서의 감사결과 커뮤니케이션