

목 차

| | |
|------------------------------------|-----|
| 반기보고서 | 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 | 8 |
| 1. 사업의 개요 | 8 |
| 2. 주요 제품 및 서비스 | 11 |
| 3. 원재료 및 생산설비 | 15 |
| 4. 매출 및 수주상황 | 15 |
| 5. 위험관리 및 파생거래 | 16 |
| 6. 주요계약 및 연구개발활동 | 19 |
| 7. 기타 참고사항 | 19 |
| III. 재무에 관한 사항 | 20 |
| 1. 요약재무정보 | 20 |
| 2. 연결재무제표 | 22 |
| 3. 연결재무제표 주식 | 25 |
| 4. 재무제표 | 56 |
| 5. 재무제표 주식 | 59 |
| 6. 배당에 관한 사항 | 78 |
| 7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항 | 79 |
| 7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적 | 79 |
| 7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적 | 81 |
| 8. 기타 재무에 관한 사항 | 81 |
| IV. 이사의 경영진단 및 분석의견 | 83 |
| V. 회계감사인의 감사의견 등 | 84 |
| 1. 외부감사에 관한 사항 | 84 |
| 2. 내부통제에 관한 사항 | 84 |
| VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항 | 85 |
| 1. 이사회에 관한 사항 | 85 |
| 2. 감사제도에 관한 사항 | 87 |
| 3. 주주총회 등에 관한 사항 | 88 |
| VII. 주주에 관한 사항 | 91 |
| VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항 | 95 |
| 1. 임원 및 직원 등의 현황 | 95 |
| 2. 임원의 보수 등 | 96 |
| IX. 계열회사 등에 관한 사항 | 98 |
| X. 대주주 등과의 거래내용 | 99 |
| XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 | 100 |
| 1. 공시내용 진행 및 변경사항 | 100 |
| 2. 우발부채 등에 관한 사항 | 100 |
| 3. 제재 등과 관련된 사항 | 100 |

| | |
|-----------------------------------|-----|
| 4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항 | 100 |
| XII. 상세표 | 102 |
| 1. 연결대상 종속회사 현황(상세) | 102 |
| 2. 계열회사 현황(상세) | 102 |
| 3. 타법인출자 현황(상세) | 102 |
| 【 전문가의 확인 】 | 102 |
| 1. 전문가의 확인 | 102 |
| 2. 전문가와의 이해관계 | 103 |

반기보고서

(제 3 기)

사업연도 2022년 10월 01일 부터
 2022년 12월 31일 까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2023년 02월 13일

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.

2023. 02. 13

㈜미래셋글로벌투자관리부동산투자회사

대표이사 신 현 준 (서명)



신고업무담당이사 일반사무수탁회사 신한아이타스㈜

부장 최 석 범 (서명)



I. 회사의 개요

1. 회사의 개요

가. 회사의 법적상업적 명칭

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

나. 설립일자 및 존속기간

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

다. 본사의 주소, 전화번호, 홈페이지 주소

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

라. 회사사업 영위의 근거가 되는 법률

자산을 부동산에 투자하여 운영하는 것을 주된 목적으로 하여 『부동산투자회사법』에 따라 설립되었습니다

마. 주요사업의 내용

회사는 부동산임대업을 주요 사업으로 하고 있습니다. 기타 자세한 사항은 동 보고서의 'II. 사업의 내용'을 참조하시기 바랍니다.

바. 연결대상 종속회사 개황

1) 연결대상 종속회사 현황(요약)

(단위 : 사)

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

※상세 현황은 '상세표-1. 연결대상 종속회사 현황(상세)' 참조

2) 연결대상회사의 변동내용

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

사. 중소기업 등 해당 여부

| | |
|------------|-----|
| 중소기업 해당 여부 | 미해당 |
| 벤처기업 해당 여부 | 미해당 |
| 중견기업 해당 여부 | 미해당 |

- 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) |
| 2022년 12월 15일 | 정기주총 | 허광윤 | - | 이하경(사임) |

3. 자본금 변동사항

가. 자본금 변동추이

(단위 : 원, 주)

| 종류 | 구분 | 제3기 반기 (2022.12.31) | 제2기 (2022.09.30) | 제1기 (2022.03.31) |
|-----|--------|------------------------|---------------------|---------------------|
| 보통주 | 발행주식총수 | 29,060,000 | 29,060,000 | 29,060,000 |
| | 액면금액 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| | 자본금 | 29,060,000,000 | 29,060,000,000 | 29,060,000,000 |

4. 주식의 총수 등

가. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2022년 12월 31일)

(단위 : 주)

| 구 분 | | 주식의 종류 | | | 비고 |
|--------------------|-------------|---------------|-----|---------------|----|
| | | 보통주 | 우선주 | 합계 | |
| Ⅰ. 발행할 주식의 총수 | | 5,000,000,000 | - | 5,000,000,000 | - |
| Ⅱ. 현재까지 발행한 주식의 총수 | | 29,360,000 | - | 29,360,000 | - |
| Ⅲ. 현재까지 감소한 주식의 총수 | | 300,000 | - | 300,000 | - |
| | 1. 감사 | 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 | - |

나. 자기주식

- 해당사항 없음.

5. 정관에 관한 사항

가. 정관 개요

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

나. 정관 변경 이력

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

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

II. 사업의 내용

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

부동산투자회사법에 따라 설립된 부동산투자회사는 2022년 12월 31일 현재 기업구조조정 부동산투자회사 14개, 위탁관리부동산투자회사 332개, 자기관리부동산투자회사 4개 등 총 350개사가 영업하고 있습니다. 이 중 상장리츠는 21개, 총 자산규모 13.3조원 수준입니다.

부동산투자회사 현황

- 자료 출처 : 리츠정보시스템, 리츠통계현황(2022년 12월)

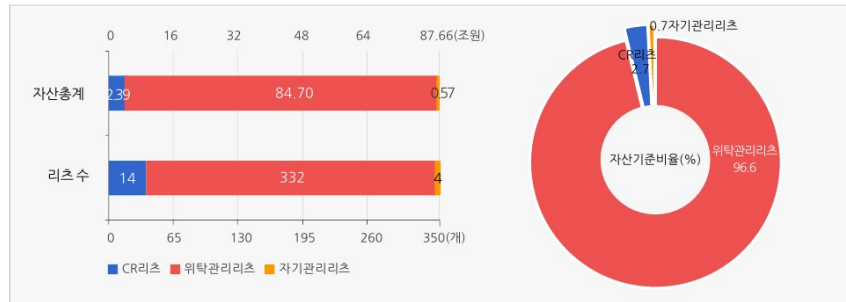
리츠 수 및 자산총계

리츠유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2022-12-31]

| 구분 | 리츠(개) | 자산총계(조원) | 자산기준 비율(%) |
|--------|-------|----------|------------|
| CR리츠 | 14 | 2.39 | 2.7 |
| 위탁관리리츠 | 332 | 84.70 | 96.6 |
| 자기관리리츠 | 4 | 0.57 | 0.7 |
| 계 | 350 | 87.66 | 100.0 |
| (상장리츠) | (21) | (13.3) | (15.2) |

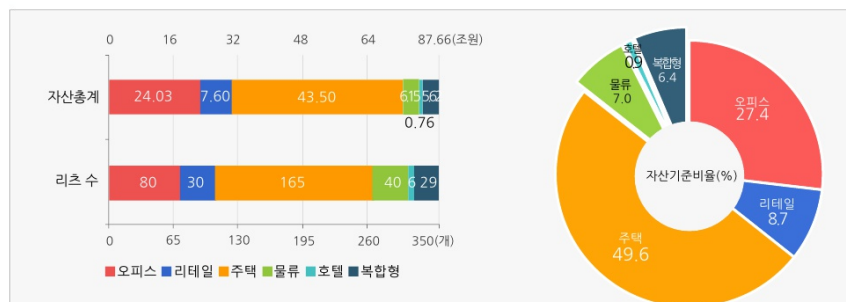
* 기준일 현재 '22년 부동산투자회사법상 공모한 리츠 : 16개
기준일 현재 부동산투자회사법상 공모 예정인 리츠 : 19개



운용부동산유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2022-12-31]

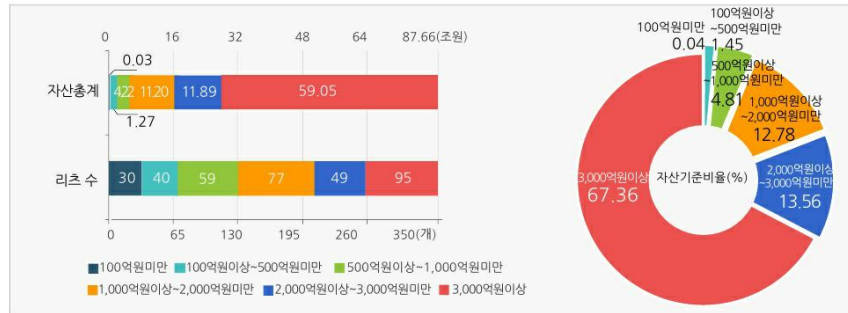
| 구분 | 리츠(개) | 자산총계(조원) | 자산기준비율(%) |
|-----|-------|----------|-----------|
| 오피스 | 80 | 24.03 | 27.4 |
| 리테일 | 30 | 7.60 | 8.7 |
| 주택 | 165 | 43.50 | 49.6 |
| 물류 | 40 | 6.15 | 7.0 |
| 호텔 | 6 | 0.76 | 0.9 |
| 복합형 | 29 | 5.62 | 6.4 |
| 계 | 350 | 87.66 | 100.0% |



리츠 규모별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2022-12-31]

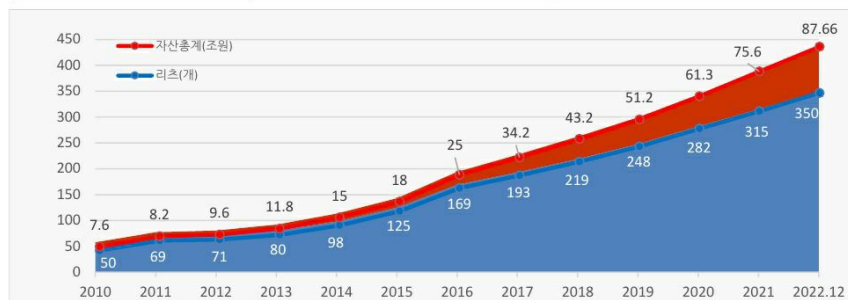
| 구분 | 리츠(개) | 자산총계(조원) | 자산기준 비율(%) |
|---------------------|-------|----------|------------|
| 100억원미만 | 30 | 0.03 | 0.04 |
| 100억원이상~500억원미만 | 40 | 1.27 | 1.45 |
| 500억원이상~1,000억원미만 | 59 | 4.22 | 4.81 |
| 1,000억원이상~2,000억원미만 | 77 | 11.20 | 12.78 |
| 2,000억원이상~3,000억원미만 | 49 | 11.89 | 13.56 |
| 3,000억원이상 | 95 | 59.05 | 67.36 |
| 계 | 350 | 87.66 | 100.0 |



리츠 수 및 자산규모 변동추이

[기준일 : 2022-12-31]

| 연도 | 리츠(개) | 자산총계(조원) |
|-----------|-------|----------|
| 2010년 | 50 | 7.6 |
| 2011년 | 69 | 8.2 |
| 2012년 | 71 | 9.6 |
| 2013년 | 80 | 11.8 |
| 2014년 | 98 | 15.0 |
| 2015년 | 125 | 18.0 |
| 2016년 | 169 | 25.0 |
| 2017년 | 193 | 34.2 |
| 2018년 | 219 | 43.2 |
| 2019년 | 248 | 51.2 |
| 2020년 | 282 | 61.3 |
| 2021년 | 315 | 75.6 |
| 2022년 12월 | 350 | 87.66 |



자산관리회사별 운용리츠현황

[기준일 : 2022-12-31]

| 자산관리회사 | 수탁규모(조원) | 운용리츠(수) | 수탁규모 비율(%) |
|------------------|----------|---------|------------|
| 한국토지주택공사 | 17.5 | 36 | 20.09 |
| (주)코람코자산신탁 | 14.5 | 42 | 16.64 |
| 대한토지신탁(주) | 8.4 | 36 | 9.70 |
| 신한리츠운용(주) | 3.9 | 16 | 4.43 |
| 제이알투자운용(주) | 3.5 | 9 | 4.07 |
| KB부동산신탁(주) | 3.3 | 19 | 3.78 |
| 켄달스퀘어리츠운용 주식회사 | 3.2 | 3 | 3.67 |
| 서울투자운용주식회사 | 3.1 | 11 | 3.56 |
| 주택도시보증공사 | 3.0 | 9 | 3.41 |
| 디앤디인베스트먼트 주식회사 | 2.9 | 19 | 3.28 |
| 에스케이리츠운용 주식회사 | 2.8 | 3 | 3.16 |
| (주)한국토지신탁 | 2.6 | 15 | 3.03 |
| (주)하나자산신탁 | 2.4 | 22 | 2.78 |
| 롯데에이엠씨(주) | 2.4 | 1 | 2.70 |
| 교보자산신탁주식회사 | 1.5 | 9 | 1.78 |
| 한국자산신탁(주) | 1.5 | 12 | 1.68 |
| KB자산운용 주식회사 | 1.3 | 3 | 1.53 |
| 이지스자산운용주식회사 | 1.3 | 7 | 1.53 |
| (주)케이티투자운용 | 1.3 | 9 | 1.46 |
| 퍼시픽투자운용(주) | 0.9 | 10 | 1.08 |
| 엔에이치농협리츠운용 주식회사 | 0.9 | 6 | 1.04 |
| 인천도시공사 | 0.7 | 3 | 0.81 |
| 에이치엘리츠운용 주식회사 | 0.6 | 2 | 0.74 |
| 마스던투자운용(주) | 0.6 | 7 | 0.73 |
| HDC자산운용(주) | 0.6 | 3 | 0.67 |
| 미래에셋자산운용(주) | 0.6 | 4 | 0.64 |
| 대림에이엠씨(주) | 0.5 | 3 | 0.51 |
| 키움투자자산운용(주) | 0.34 | 1 | 0.40 |
| 코레이트자산운용 주식회사 | 0.32 | 2 | 0.37 |
| 투게더투자운용 주식회사 | 0.14 | 3 | 0.16 |
| (주)케이리츠투자운용 | 0.12 | 3 | 0.14 |
| 에이알에이코리아(주) | 0.09 | 2 | 0.11 |
| 인마크리츠운용 주식회사 | 0.09 | 4 | 0.10 |
| 우리자산신탁 | 0.06 | 2 | 0.07 |
| 대신자산신탁 | 0.04 | 3 | 0.04 |
| (주)에이아이엠투자운용 | 0.03 | 1 | 0.04 |
| 한미글로벌투자운용(주) | 0.03 | 1 | 0.04 |
| 한국투자부동산신탁 | 0.03 | 1 | 0.03 |
| 삼성에스알에이자산운용 주식회사 | 0 | 1 | 0.00 |
| 하나대체투자자산운용 | 0 | 2 | 0.00 |
| 한화자산운용 | 0 | 1 | 0.00 |
| 계 | 87.09 | 346 | 100.0 |



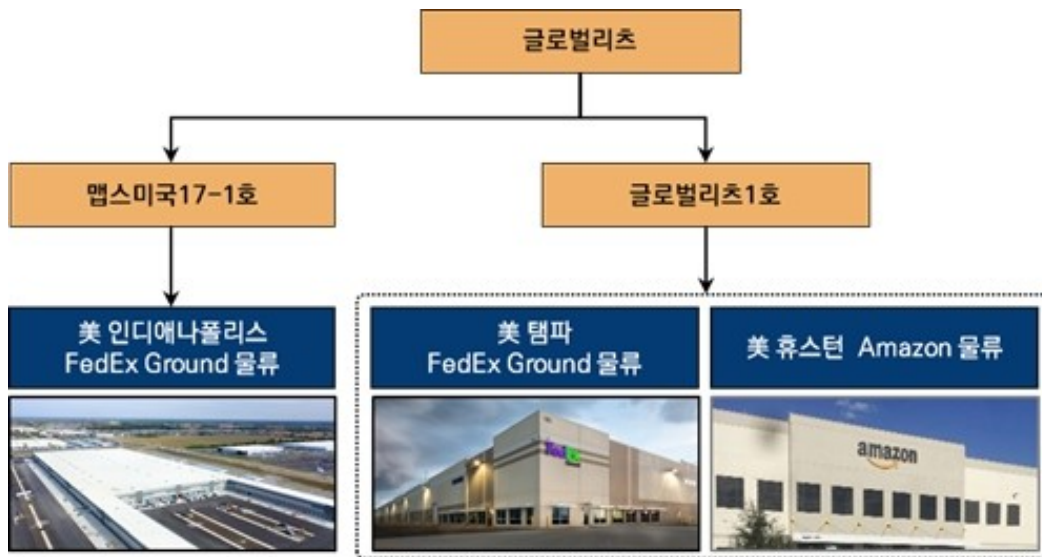
2. 주요 제품 및 서비스

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㎡ | 층수 | 1층 |
| 연면적 | 약 79,587㎡ | 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 | 141,600 |

(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 | 3,857,238 | (290,946) |
| | 1년초과 | USD | 38,989,818 | (3,148,926) |
| 우리은행 | 1년초과 | USD | 29,000,000 | (1,369,744) |
| 합 계 | | USD | 71,847,055 | (4,809,616) |

당반기 및 전반기 중 다른 모든 변수가 일정하고 각 외화에 대한 원화의 환율이 10% 변동시 연결실체의 법인세차감전손익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

| (단위: 천원) | | | | |
|----------|---------|-----------|---------|-----------|
| 구 분 | 당반기 | | 전반기 | |
| | 10% 상승시 | 10% 하락시 | 10% 상승시 | 10% 하락시 |
| USD | 244,059 | (244,059) | 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 | 7,243,488 | - | - | 7,243,488 |
| 장기차입금(*1,2) | 3,079,408 | 185,786,394 | - | 188,865,802 |
| 합 계 | 10,322,896 | 185,786,394 | - | 196,109,290 |

(*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 | 5,932,424 | - | - | 5,932,424 |
| 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.

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) | (290,946) | (4,518,670) | - | (4,809,616) |
| 이자율스왑 | - | 141,600 | - | 141,600 |
| 합 계 | (290,946) | (4,377,070) | - | (4,668,016) |

(단위: 천원)

| 구 분 | 전기말 | | | |
|-----|-------|-----------|------|-----|
| | 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) |

(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 | 176,394,194 | 199,521,852 |
| B. 현금및현금성자산 | 12,950,655 | 15,237,728 |
| C. 순차입금(C=B-A) | 163,443,539 | 184,284,124 |
| D. 자본 | 139,717,121 | 151,942,563 |
| E. 총자본(E=C+D) | 303,160,660 | 336,226,687 |
| F. 자본조달비율(F=C/E) | 53.91% | 54.81% |

6. 주요계약 및 연구개발활동

- 해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

- 해당사항 없음.

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

가. 요약연결재무정보

(단위 : 원)

| 구 분 | 제 3(당) 기 반기말 (2022년 12월 31일) | 제 2(전) 기 말 (2022년 9월 30일) | 제1(전전)기말 (2022년 3월 31일) |
|--------------------|--|---|---|
| [유동자산] | 15,227,140,075 | 18,037,635,812 | 10,693,845,329 |
| [비유동자산] | 312,937,873,685 | 354,042,042,849 | 301,173,540,406 |
| 자산총계 | 328,165,013,760 | 372,079,678,661 | 311,867,385,735 |
| [유동부채] | 7,535,028,568 | 6,778,225,058 | 3,527,560,968 |
| [비유동부채] | 180,912,864,552 | 213,358,890,692 | 168,990,747,548 |
| 부채총계 | 188,447,893,120 | 220,137,115,750 | 172,518,308,516 |
| [지배기업소유주지분] | 139,417,723,040 | 148,433,954,077 | 139,043,725,581 |
| 자본금 | 29,060,000,000 | 29,060,000,000 | 29,060,000,000 |
| 기타불입자본 | 114,291,027,249 | 114,291,027,249 | 114,291,027,249 |
| 기타포괄손익누계액 | 3,463,061,275 | 12,702,970,469 | 896,184,084 |
| 이익잉여금 | (7,396,365,484) | (4,420,536,610) | (5,203,485,752) |
| [비지배지분] | 299,397,600 | 309,101,803 | 305,351,638 |
| 자본총계 | 139,717,120,640 | 151,942,562,911 | 139,349,077,219 |
| 구 분 | 제 3(당) 기 반기 (2022.10.01 ~ 2022.12.31) | 제 2(전)기 반기 (2022.04.01 ~ 2022.06.30) | 제 1(전)기 반기 (2021.05.21 ~ 2021.12.31) |
| 영업수익 | 8,439,860,632 | 5,842,143,611 | 3,451,192,060 |
| 영업비용 | 5,373,712,681 | 3,752,123,647 | 8,108,414,771 |
| 영업이익 | 3,066,147,951 | 2,090,019,964 | (4,657,222,711) |
| 영업외수익 | 3,797,935 | 7,793,084 | 2,030,149 |
| 영업외비용 | 1,727,206,379 | 1,241,491,641 | 1,104,009,335 |
| 법인세비용차감전순이익 | 1,342,739,507 | 856,321,407 | (5,759,201,897) |
| 법인세비용 | - | - | - |
| 당기순이익 | 1,342,739,507 | 856,321,407 | (5,759,201,897) |
| 기타포괄손익 | (9,239,909,194) | 4,687,651,557 | (824,861,427) |
| 당기총포괄이익 | (7,897,169,687) | 5,543,972,964 | (6,584,063,324) |
| 당기순이익의 귀속 | | | |
| 지배기업의 소유주지분 | 1,332,118,736 | 844,084,735 | (5,759,201,897) |
| 비지배지분 | 10,620,771 | 12,236,672 | - |
| 당기총포괄이익의 귀속 | | | |
| 지배기업의 소유주지분 | (7,907,790,458) | 5,531,736,292 | (6,584,063,324) |
| 비지배지분 | 10,620,771 | 12,236,672 | - |
| 주당이익 | | | |
| 기본 및 희석 주당이익 | 46 | 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 | | |
| 쥘미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사 | 부동산투자 | 한국 | 100 | - | 6, 12월 | |
| MAPS Houston One LLC | 부동산투자 | 미국 | 100 | - | 12월 | 쥘미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사 100% |
| MAPS St. Petersburg one LLC | 부동산투자 | 미국 | 100 | - | 12월 | 쥘미래에셋글로벌제1호 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 3(당) 기 반기말 (2022년 12월 31일) | 제 2(전) 기말 (2022년 9월 30일) | 제 1(전전) 기말 (2022년 3월 31일) |
|--------------------------|--|--|--|
| [유동자산] | 2,252,261,341 | 6,853,728,970 | 3,543,363,518 |
| [비유동자산] | 141,349,916,370 | 141,349,916,370 | 141,329,985,607 |
| 자산총계 | 143,602,177,711 | 148,203,645,340 | 144,873,349,125 |
| [유동부채] | 258,899,925 | 539,849,798 | 297,926,935 |
| [비유동부채] | - | - | - |
| 부채총계 | 258,899,925 | 539,849,798 | 297,926,935 |
| [자본금] | 29,060,000,000 | 29,060,000,000 | 29,060,000,000 |
| [기타불입자본] | 114,291,027,249 | 114,291,027,249 | 114,291,027,249 |
| [이익잉여금] | (7,749,463) | 4,312,768,293 | 1,224,394,941 |
| 자본총계 | 143,343,277,786 | 147,663,795,542 | 144,575,422,190 |
| 종속·관계·공동기업 투자주식의 평가방법 | 원가법 | 원가법 | 원가법 |
| 구 분 | 제 3(당) 기 반기 (2022.10.01 ~ 2022.12.31) | 제 2(당) 기 반기 (2022.04.01 ~ 2022.06.30) | 제 1(전)기 반 기 (2021.05.21 ~ 2021.12.31) |
| 영업수익 | 392,833,227 | 160,861,447 | - |
| 영업비용 | 326,297,915 | 307,957,823 | 789,655,113 |
| 영업이익 | 66,535,312 | (147,096,376) | (789,655,113) |
| 영업외수익 | 3,706,817 | 7,750,630 | 1,759,766 |
| 영업외비용 | 82,812,275 | - | 342,386,963 |
| 법인세비용차감전순이익 | (12,570,146) | (139,345,746) | (1,130,282,310) |
| 법인세비용 | - | - | - |
| 당기순이익 | (12,570,146) | (139,345,746) | (1,130,282,310) |

| | | | |
|--------------|-----|-----|-------|
| 주당이익 | | | |
| 기본 및 희석 주당이익 | (1) | (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 3 기 반기말 2022.12.31 현재

제 2 기말 2022.09.30 현재

(단위 : 원)

| | 제 3 기 반기말 | 제 2 기말 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| 자산 | | |
| 유동자산 | 15,227,140,075 | 18,037,635,812 |
| 현금및현금성자산 | 12,950,654,697 | 15,237,727,955 |
| 매출채권 및 기타유동채권 | 966,969,117 | 664,647,731 |
| 기타유동자산 | 1,307,854,867 | 1,553,493,830 |
| 당기법인세자산 | 1,661,394 | 581,766,296 |
| 비유동자산 | 312,937,873,685 | 354,042,042,849 |
| 투자부동산 | 288,525,297,443 | 328,319,153,207 |
| 관계기업에 대한 투자자산 | 24,270,975,744 | 25,562,573,699 |
| 비유동파생상품자산 | 141,600,498 | 160,315,943 |
| 자산총계 | 328,165,013,760 | 372,079,678,661 |
| 부채 | | |
| 유동부채 | 7,535,028,568 | 6,778,225,058 |
| 기타지급채무 | 7,243,487,921 | 5,932,424,363 |
| 기타유동부채 | 594,364 | 672,921 |
| 유동파생상품부채 | 290,946,283 | 845,127,774 |
| 비유동부채 | 180,912,864,552 | 213,358,890,692 |
| 장기차입금 | 176,394,194,354 | 199,521,851,765 |
| 비유동파생상품부채 | 4,518,670,198 | 13,837,038,927 |
| 부채총계 | 188,447,893,120 | 220,137,115,750 |
| 자본 | | |
| 지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본 | 139,417,723,040 | 151,633,461,108 |
| 자본금 | 29,060,000,000 | 29,060,000,000 |
| 자본잉여금 | 114,291,027,249 | 114,291,027,249 |
| 기타포괄손익누계액 | 3,463,061,275 | 12,702,970,469 |

| | | |
|------------|-----------------|-----------------|
| 이익잉여금(결손금) | (7,396,365,484) | (4,420,536,610) |
| 비지배지분 | 299,397,600 | 309,101,803 |
| 자본총계 | 139,717,120,640 | 151,942,562,911 |
| 자본과부채총계 | 328,165,013,760 | 372,079,678,661 |

연결 포괄손익계산서

제 3 기 반기 2022.10.01 부터 2022.12.31 까지

제 2 기 반기 2022.04.01 부터 2022.06.30 까지

(단위 : 원)

| | 제 3 기 반기 | | 제 2 기 반기 | |
|--|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| | 3개월 | 누적 | 3개월 | 누적 |
| 영업수익 | 8,439,860,632 | 8,439,860,632 | 5,842,143,611 | 5,842,143,611 |
| 영업비용 | 5,373,712,681 | 5,373,712,681 | 3,752,123,647 | 3,752,123,647 |
| 영업이익(손실) | 3,066,147,951 | 3,066,147,951 | 2,090,019,964 | 2,090,019,964 |
| 금융수익 | 3,771,086 | 3,771,086 | 1,934,434 | 1,934,434 |
| 금융원가 | 1,623,659,291 | 1,623,659,291 | 1,231,369,487 | 1,231,369,487 |
| 기타이익 | 26,849 | 26,849 | 5,858,650 | 5,858,650 |
| 기타손실 | 103,547,088 | 103,547,088 | 10,122,154 | 10,122,154 |
| 법인세비용차감전 순이익(손실) | 1,342,739,507 | 1,342,739,507 | 856,321,407 | 856,321,407 |
| 법인세비용 | | | | |
| 당기순이익(손실) | 1,342,739,507 | 1,342,739,507 | 856,321,407 | 856,321,407 |
| 기타포괄손익 | (9,239,909,194) | (9,239,909,194) | 4,687,651,557 | 4,687,651,557 |
| 당기손익으로 재 분류될 수 있는 항 목(세후기타포괄손 익) | (9,239,909,194) | (9,239,909,194) | 4,687,651,557 | 4,687,651,557 |
| 지분법 적용대 상 관계기업과 공 동기업의 기타포괄 손익에 대한 지분 (세후기타포괄손익) | (3,390,980,342) | (3,390,980,342) | 1,708,614,102 | 1,708,614,102 |
| 매도가능금융 자산평가손익(세후 기타포괄손익) | 9,872,550,220 | 9,872,550,220 | (4,956,009,593) | (4,956,009,593) |
| 해외사업장순 투자의 위험회피손 익(세후기타포괄손 익) | (15,721,479,072) | (15,721,479,072) | 7,935,047,048 | 7,935,047,048 |

| | | | | |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| 총포괄손익 | (7,897,169,687) | (7,897,169,687) | 5,543,972,964 | 5,543,972,964 |
| 당기순이익(손실) 의 귀속 | | | | |
| 지배기업의 소유 주에게 귀속되는 당기순이익(손실) | 1,332,118,736 | 1,332,118,736 | 844,084,735 | 844,084,735 |
| 비지배지분에 귀 속되는 당기순이익 (손실) | 10,620,771 | 10,620,771 | 12,236,672 | 12,236,672 |
| 총 포괄손익의 귀 속 | | | | |
| 총 포괄손익, 지 배기업의 소유주에 게 귀속되는 지분 | (7,907,790,458) | (7,907,790,458) | 5,531,736,292 | 5,531,736,292 |
| 총 포괄손익, 비 지배지분 | 10,620,771 | 10,620,771 | 12,236,672 | 12,236,672 |
| 주당이익 | | | | |
| 기본주당이익(손 실) (단위 : 원) | 46 | 46 | 29 | 29 |
| 희석주당이익(손 실) (단위 : 원) | 46 | 46 | 29 | 29 |

연결 자본변동표

제 3 기 반기 2022.10.01 부터 2022.12.31 까지

제 2 기 반기 2022.04.01 부터 2022.06.30 까지

(단위 : 원)

| | 자본 | | | | | | |
|-----------------------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|--------------|-----------------|
| | 지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본 | | | | | 비지배지분 | 자본 합계 |
| | 자본금 | 기타불입자본 | 기타포괄손익누계액 | 이익잉여금 | 지배기업의 소유주에 게 귀속되는 자본 합 계 | | |
| 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) |
| 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 |
| 2022.10.01 (기초자 본) | 29,060,000,000 | 114,291,027,249 | 12,702,970,469 | (4,420,536,610) | 151,633,461,108 | 309,101,803 | 151,942,562,911 |
| 당기순이익(손실) | | | | 1,332,118,736 | 1,332,118,736 | 10,620,771 | 1,342,739,507 |

| | | | | | | | |
|-----------------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|--------------|------------------|
| 유상증자 | | | | | | | |
| 유상감자 | | | | | | | |
| 배당금지금 | | | | (4,307,947,610) | (4,307,947,610) | (20,324,974) | (4,328,272,584) |
| 지분법자본변동 | | | (3,390,980,342) | | (3,390,980,342) | | (3,390,980,342) |
| 파생상품평가손익 | | | 9,872,550,220 | | 9,872,550,220 | | 9,872,550,220 |
| 해외사업환산손익 | | | (15,721,479,072) | | (15,721,479,072) | | (15,721,479,072) |
| 2022.12.31 (기말자 본) | 29,060,000,000 | 114,291,027,249 | 3,463,061,275 | (7,396,365,484) | 139,417,723,040 | 299,397,600 | 139,717,120,640 |

연결 현금흐름표

제 3 기 반기 2022.10.01 부터 2022.12.31 까지

제 2 기 반기 2022.04.01 부터 2022.06.30 까지

(단위 : 원)

| | 제 3 기 반기 | 제 2 기 반기 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| 영업활동현금흐름 | 3,130,095,389 | 3,124,467,882 |
| 당기순이익(손실) | 3,481,805,861 | 4,172,766,124 |
| 이자수취(영업) | 4,131,724 | 2,082,890 |
| 배당금수취(영업) | 754,675,227 | 589,856,447 |
| 이자지급(영업) | (1,446,827,940) | (1,639,963,919) |
| 법인세납부(환급) | 336,310,517 | (273,660) |
| 투자활동현금흐름 | | (19,930,763) |
| 종속기업취득순현금유출 | | |
| 관계기업투자의 취득 | | (19,930,763) |
| 재무활동현금흐름 | (4,328,272,584) | (1,237,764,968) |
| 유상증자 | | |
| 단기차입금의 차입 | | |
| 배당금지금 | (4,307,947,610) | (1,219,574,258) |
| 비지배지분 배당금 지급 | (20,324,974) | (18,190,710) |
| 단기차입금 상환 | | |
| 유상감자 | | |
| 기초현금및현금성자산 | 15,237,727,955 | 8,890,332,297 |
| 현금및현금성자산에 대한 환율 변동효과 | (1,088,896,063) | 506,559,391 |
| 현금및현금성자산의순증가(감소) | (2,287,073,258) | 2,373,331,542 |
| 기말현금및현금성자산 | 12,950,654,697 | 11,263,663,839 |

3. 연결재무제표 주석

1. 지배기업의 개요

(1) 지배기업의 개요

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

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

(2) 연결대상 종속기업 및 현황

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

| 종속기업명 | 주요영업활동 | 법인설립 및 영업소재지 | 연결회사내 기업이 소유 한 지분율 및 의결권비율(%) | 결산월 | 종속기업 소유지분 |
|------------------------------------|--------|-----------------|-------------------------------------|--------|---|
| | | | 당기말 | | |
| (주)미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사 | 부동산투자 | 한국 | 100 | 6, 12월 | - |
| MAPS Houston One LLC | 부동산투자 | 미국 | 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 9월 30일로 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 충당부채나 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: 직접노무원 가, 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 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 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 이 개정내용을 처음 적용하는 회계연도 시작일 이후에 발생하는 회계추정치 변경과 회계정책 변경에 적용합니다.

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

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

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

기업회계기준서 제1012호의 개정예에 따라 관련된 이연법인세자산과 이연법인세부채를 인식해야 하며, 이연법인세자산의 인식은 기업회계기준서 제1012호의 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. 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 | 141,600 |

(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 3,857,238 | (290,946) |
| | 1년초과 | USD 38,989,818 | (3,148,926) |
| 우리은행 | 1년초과 | USD 29,000,000 | (1,369,744) |
| 합 계 | | USD 71,847,055 | (4,809,616) |

당반기 및 전반기 중 다른 모든 변수가 일정하고 각 외화에 대한 원화의 환율이 10% 변동시 연결실체의 법인세차감전손익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

| (단위: 천원) | | | | |
|----------|---------|-----------|---------|-----------|
| 구 분 | 당반기 | | 전반기 | |
| | 10% 상승시 | 10% 하락시 | 10% 상승시 | 10% 하락시 |
| USD | 244,059 | (244,059) | 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 | 7,243,488 | - | - | 7,243,488 |
| 장기차입금(*1,2) | 3,079,408 | 185,786,394 | - | 188,865,802 |
| 합 계 | 10,322,896 | 185,786,394 | - | 196,109,290 |

(*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 | 5,932,424 | - | - | 5,932,424 |
| 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.

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) | (290,946) | (4,518,670) | - | (4,809,616) |
| 이자율스왑 | - | 141,600 | - | 141,600 |
| 합 계 | (290,946) | (4,377,070) | - | (4,668,016) |

(단위: 천원)

| 구 분 | 전기말 | | | |
|------------|-----------|--------------|------|--------------|
| | 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) |

(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 | 176,394,194 | 199,521,852 |
| B.현금및현금성자산 | 12,950,655 | 15,237,728 |
| C.순차입금(C=B-A) | 163,443,539 | 184,284,124 |
| D.자본 | 139,717,121 | 151,942,563 |
| E.총자본(E=C+D) | 303,160,660 | 336,226,687 |
| F.자본조달비율(F=C/E) | 53.91% | 54.81% |

5. 금융상품 공정가치

(1) 금융상품 종류별 공정가치

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기말 | | 전기말 | |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 장부금액 | 공정가치 | 장부금액 | 공정가치 |
| 금융자산: | | | | |
| 현금및현금성자산(*) | 12,950,655 | 12,950,655 | 15,237,728 | 15,237,728 |
| 매출채권및기타채권(*) | 966,969 | 966,969 | 664,648 | 664,648 |
| 파생상품자산 | 141,600 | 141,600 | 160,316 | 160,316 |
| 합 계 | 14,059,224 | 14,059,224 | 16,062,692 | 16,062,692 |
| 금융부채: | | | | |
| 미지급금(*) | 7,243,488 | 7,243,488 | 5,932,424 | 5,932,424 |
| 파생상품부채 | 4,809,616 | 4,809,616 | 14,682,167 | 14,682,167 |
| 장기차입금(*) | 176,394,194 | 176,394,194 | 199,521,852 | 199,521,852 |
| 합 계 | 188,447,298 | 188,447,298 | 220,136,443 | 220,136,443 |

(*) 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 |
|--------|--------|------------------|--------------|--------------------|---|----------------------------------|---------------------------------------|
| | | 당반기말 | 전기말 | | | | |
| 통화선도계약 | 파생상품부채 | (4,809,616) | (14,682,167) | 수준2 | 할인된 현금흐름 | 해당사항 없음 | 해당사항 없음 |
| 이자율스왑 | 파생상품부채 | 141,600 | 160,316 | | 선물환율(보고기간말 관측가능한 선물환율에 기초함)에 기초하여 추정된 미래현금흐름을 여러 거래상대방의 신용위험을 반영한 할인율로 할인합니다. | | |

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

(3) 연결실체는 수준 간의 이동을 가져오는 사건이나 상황의 변동이 발생하는 시점에 수준간의 이동을 인식하고 있습니다. 또한 당반기 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 | 당반기말 | | 전기말 | |
|-----------|------------------|-------------|------------------|-------------|
| | 상각후원가로 측정하는 금융자산 | 위험회피지정 파생상품 | 상각후원가로 측정하는 금융자산 | 위험회피지정 파생상품 |
| 현금및현금성자산 | 12,950,655 | - | 15,237,728 | - |
| 매출채권및기타채권 | 966,969 | - | 664,648 | - |
| 파생상품자산 | - | 141,600 | - | 160,316 |
| 합 계 | 13,917,624 | 141,600 | 15,902,376 | 160,316 |

2) 금융부채

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기말 | | 전기말 | |
|--------|------------------|-------------|------------------|-------------|
| | 상각후원가로 측정하는 금융부채 | 위험회피지정 파생상품 | 상각후원가로 측정하는 금융부채 | 위험회피지정 파생상품 |
| 미지급금 | 7,243,488 | - | 5,932,424 | - |
| 파생상품부채 | - | 4,809,616 | - | 14,682,167 |
| 장기차입금 | 176,394,194 | - | 199,521,852 | - |
| 합 계 | 183,637,682 | 4,809,616 | 205,454,276 | 14,682,167 |

(2) 금융상품 범주별 순손익

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기 | 전반기 |
|------------------|-------------|-------------|
| 상각후원가로 측정하는 금융자산 | | |
| 이자수익 | 3,771 | 1,934 |
| 상각후원가로 측정하는 금융부채 | | |
| 이자비용 | (1,623,659) | (1,231,369) |

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 | 926,414 | 131,372 |
| 차감: 손실충당금 | - | - |
| 매출채권(순액) | 926,414 | 131,372 |

(2) 보고기간 종료일 현재 기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기말 | 전기말 |
|-----------|--------|---------|
| 미수금 | 39,962 | 170,480 |
| 차감: 손실충당금 | - | - |
| 미수금(순액) | 39,962 | 170,480 |
| 미수수익 | 593 | 954 |
| 차감: 손실충당금 | - | - |
| 미수수익(순액) | 593 | 954 |
| 미수배당금 | - | 361,842 |
| 차감: 손실충당금 | - | - |
| 미수배당금(순액) | - | 361,842 |
| 합 계 | 40,555 | 533,276 |

9. 기타자산

보고기간종료일 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기말 | 전기말 |
|------|-----------|-----------|
| 선급비용 | 1,307,855 | 1,553,494 |

10. 종속기업투자

(1) 보고기간 종료일 현재 종속기업의 세부내역은 다음과 같습니다.

| 종속기업명 | 주요영업활동 | 법인설립 및 영업소재지 | 연결회사내 기 업이 소유한 지분을 및 의결 권비율(%) | 결산월 | 종속기업 소유지분 |
|---------------------------------|--------|-----------------|---|-------|--|
| (주)미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사 | 부동산투자 | 한국 | 100 | 6,12월 | - |
| MAPS Houston One LLC | 부동산투자 | 미국 | 100 | 12월 | 주미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사 100% |
| MAPS St. Petersburg one LLC | 부동산투자 | 미국 | 100 | 12월 | 주미래에셋글로벌제1호 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 | 13,852,440 |
| 비유동자산 | 288,666,898 |
| 자산 계 | 302,519,338 |
| 유동부채 | 8,153,690 |
| 비유동부채 | 180,912,865 |
| 부채 계 | 189,066,555 |
| 지배기업 소유주지분 | 113,153,386 |
| 비지배지분 | 299,397 |
| 자본 계 | 113,452,783 |

(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 | 5,947,645 |
| 영업손익 | 900,230 |
| 당기순손익 | (744,073) |
| 기타포괄손익 | (5,848,929) |
| 당기총포괄손익 | (6,593,002) |

(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 | 3,062,362 |
| 투자활동으로 인한 현금흐름 | - |
| 재무활동으로 인한 현금흐름 | (20,325) |
| 현금및현금성자산의 순증감 | 3,042,037 |
| 기초 현금및현금성자산 | - |
| 외화표시 현금및현금성자산의 환율 변동 효과 | (1,088,896) |
| 기말 현금및현금성자산 | 1,953,141 |

(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 | 당반기말 | | | 전기말 | | |
|------------------|------------|-----------------|--------|--------|------------|------------|--------|------------|------------|
| | | | | 지분율(%) | 출자금액 | 장부금액 | 지분율(%) | 출자금액 | 장부금액 |
| 미래에셋애프터스미국전문투자형사 | 부동산투자 | 미국 | 6, 12월 | 48.61 | 21,351,021 | 24,270,976 | 48.61 | 21,351,021 | 25,562,574 |

| | | | | | | | | | |
|--------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 모부동산투자신탁17-1호(USD) | | | | | | | | | |
|--------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

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

(당반기)

(단위: 천원)

| 관계기업명 | 기초 | 취득 | 처분 | 배당금수령 | 지분법손익 | 지분법자본변동 | 당기말 |
|--|------------|----|----|-----------|-----------|-------------|------------|
| 미래에셋맵스미국전문투자형사 모부동산투자신탁17-1호 (USD) | 25,562,574 | - | - | (392,833) | 2,492,216 | (3,390,981) | 24,270,976 |

(전반기)

(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 |

(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) | 49,189,315 | 26,827 | 49,162,488 | 1,821,928 | 5,126,844 | (1,171,944) |

12. 투자부동산

(1) 연결실체의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 보고기간 종료일 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 과 목 | 당반기말 | | | 전기말 | | |
|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 취득원가 | 상각누계액 | 순장부가액 | 취득원가 | 상각누계액 | 순장부가액 |
| 토지 | 41,820,900 | - | 41,820,900 | 47,348,400 | - | 47,348,400 |
| 건물 | 254,809,130 | (8,104,733) | 246,704,397 | 288,487,445 | (7,516,692) | 280,970,753 |
| 합 계 | 296,630,030 | (8,104,733) | 288,525,297 | 335,835,845 | (7,516,692) | 328,319,153 |

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

(당반기)

(단위: 천원)

| 과 목 | 기초가액 | 감가상각비 | 환율변동차이 | 기말가액 |
|-----|-------------|-------------|--------------|-------------|
| 토지 | 47,348,400 | - | (5,527,500) | 41,820,900 |
| 건물 | 280,970,753 | (1,573,257) | (32,693,099) | 246,704,397 |
| 합 계 | 328,319,153 | (1,573,257) | (38,220,599) | 288,525,297 |

(전반기)

(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 |

(4) 보고기간종료일 현재 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 과 목 | 당반기말 | | 전기말 | |
|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 장부가액 | 공정가치(*) | 장부가액 | 공정가치(*) |
| 토지 | 41,820,900 | 297,688,770 | 47,348,400 | 337,034,520 |
| 건물 | 246,704,397 | | 280,970,753 | |
| 합 계 | 288,525,297 | 297,688,770 | 328,319,153 | 337,034,520 |

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

공정가치측정에 사용된 가치평가기법은 수익환원방법에 의한 평가액을 공정가치를 결정하였습니다. 수익방식에 의한 수익환원방법은 예상 임대차시장 성장률, 공실기간, 임대율 및 영업경비율 등을 반영하여 투자부동산으로부터 창출되는 순현금흐름을 위험조정할인율로 할인한 현재가치로 투자부동산의 공정가치를 측정합니다. 공정가치측정에 유의적이지만 관측 가능하지 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 | - | - | 297,688,770 | 297,688,770 |

(단위: 천원)

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

(6) 가치평가기법 및 투입변수

(단위: 천원)

| 과 목 | 당반기말 | | | | |
|-------|-------------|----|--------|-----------------|-----------------|
| | 공정가치 | 수준 | 가치평가기법 | 관측가능하지 않은 투입변수 | 공정가치와 투입변수와의 관계 |
| 투자부동산 | 297,688,770 | 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 | 337,034,520 | 3 | 수익환원법 | 평방미터당 가격 및 운영수익 | (*1) |

(*1) 평방미터당 가격과 운영수익이 높을수록 공정가치가 높아집니다

(7) 운용리스 제공내역

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

13. 담보제공현황

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 | 82,954,014 | 105,127,622 | 288,525,297 | 장기차입금 |
| | Standard Chartered Bank | 56,234,966 | 71,266,573 | | |
| 합 계 | | 139,188,980 | 176,394,195 | 288,525,297 | |

14. 기타지급채무

보고기간 종료일 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기말 | 전기말 |
|------|-----------|-----------|
| 미지급금 | 7,243,488 | 5,932,424 |

15. 기타유동부채

보고기간 종료일 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기말 | 전기말 |
|------|------|-----|
| 선수수익 | 594 | 673 |

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 | 105,996,972 | 120,006,672 | 2.13 | 만기일시 | 2026-06-25 |
| Standard Chartered Bank (주1,2) | | 71,855,910 | 81,353,160 | LIBOR+1.60% | | 2026-10-28 |
| 소 계 | | 177,852,882 | 201,359,832 | | | |
| 차감 : 현재가치할인차금 | | (1,458,688) | (1,837,980) | | | |
| 합 계 | | 176,394,194 | 199,521,852 | | | |

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

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

17. 법인세비용

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

18. 자본금

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

| 구 분 | 보통주 |
|------------|----------------|
| 발행할 주식의 총수 | 5,000,000,000주 |
| 1주당 금액 | 1,000원 |
| 발행한 주식수(*) | 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 | 1,152,265 | 4,543,245 |
| 파생상품평가손익 | (4,809,616) | (14,682,167) |
| 해외사업환산손익 | 7,120,412 | 22,841,892 |
| 합 계 | 3,463,061 | 12,702,970 |

21. 이익잉여금

(1) 보고기간종료일 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기말 | 전기말 |
|---------------|-------------|-------------|
| 미처분이익잉여금(결손금) | (7,396,365) | (4,420,537) |

(2) 이익잉여금(결손금)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기 | 전반기 |
|---------|-------------|-------------|
| 기초 | (4,420,537) | (5,203,486) |
| 연결당기순이익 | 1,332,119 | 844,085 |
| 배당금지금액 | (4,307,947) | (1,219,574) |
| 기말 | (7,396,365) | (5,578,975) |

22. 주당이익

(1) 보통주 기본주당이익

(단위: 원, 주)

| 구 분 | 당반기 | 전반기 |
|----------------|---------------|-------------|
| 연결당기순이익(손실) | 1,342,739,507 | 856,321,407 |
| 보통주연결당기순이익(손실) | 1,342,739,507 | 856,321,407 |
| 가중평균유통보통주식수 | 29,060,000 | 29,060,000 |
| 기본주당이익(손실) | 46 | 29 |

(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 | 2022.10.01~2022.12.31 | 29,060,000 | 92 | 2,673,520,000 |
| 합 계 | | 29,060,000 | | 2,673,520,000 |

| | | | | |
|---------------|--|--|--|------------|
| 가중평균유통주식수(*1) | | | | 29,060,000 |
|---------------|--|--|--|------------|

(*1) 가중평균유통주식수 $2,673,520,000/91 = 29,060,000$

(단위: 주)

| 구 분 | 기 간 | 전반기 | | |
|---------------|-----------------------|------------|-----|---------------|
| | | 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 $2,644,460,000/91 = 29,060,000$

23. 영업비용

당반기 및 전반기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기 | 전반기 |
|---------|-----------|-----------|
| 임원보수 | 3,300 | 3,300 |
| 자산관리수수료 | 241,053 | 237,197 |
| 자산보관수수료 | 9,463 | 8,232 |
| 사무수탁수수료 | 25,206 | 24,932 |
| 지급수수료 | 208,531 | 121,523 |
| 세금과공과 | 3,033,864 | 1,576,547 |
| 감가상각비 | 1,573,257 | 1,456,607 |
| 보험료 | 216,685 | 174,165 |
| 수선유지비 | 62,354 | 103,080 |
| 지분법손실 | - | 17,074 |
| 기타비용 | - | 29,467 |
| 합 계 | 5,373,713 | 3,752,124 |

24. 금융수익 및 금융비용

연결실체의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(1) 금융수익

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기 | 전반기 |
|------|-------|-------|
| 이자수익 | 3,771 | 1,934 |

(2) 금융비용

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기 | 전반기 |
|------|-----------|-----------|
| 이자비용 | 1,623,659 | 1,231,369 |

25. 기타수익 및 기타비용

연결실체의 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(1) 기타수익

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기 | 전반기 |
|--------|-----|-------|
| 외화환산이익 | - | 5,831 |
| 잡이익 | 27 | 28 |
| 합 계 | 27 | 5,859 |

(2) 기타비용

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기 | 전반기 |
|----------|---------|--------|
| 외환차손 | 82,812 | - |
| 외환환산평가손실 | 20,735 | 10,122 |
| 합 계 | 103,547 | 10,122 |

26. 특수관계자와의 거래

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

| 구 분 | 특수관계자의 명칭 |
|-----------|----------------------------------|
| 관계기업 | 미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(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 | 392,833 | 160,861 |

(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 |

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

(단위: 천원)

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

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

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기 | 전반기 |
|-----------|-------|-------|
| 주요 경영진 급여 | 3,300 | 3,300 |

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)미래에셋글로벌별제1호위탁관리부동산투자회사>

| 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 | 1,342,740 | 856,321 |
| 조 정: | 721,664 | 2,707,407 |
| 이자비용 | 1,623,659 | 1,231,369 |
| 외화환산손실 | 20,735 | 10,122 |
| 감가상각비 | 1,573,257 | 1,456,607 |
| 지분법손실 | - | 17,074 |
| 이자수익 | (3,771) | (1,934) |
| 지분법이익 | (2,492,216) | - |
| 외화환산이익 | - | (5,831) |

| | | |
|------------------|-----------|-----------|
| 영업활동관련 자산부채의 변동: | 1,417,402 | 609,038 |
| 매출채권의 감소(증가) | (869,937) | (585,846) |
| 미수금의 감소(증가) | 118,746 | - |
| 선금비용의 감소(증가) | 69,007 | 28,997 |
| 미지급금의 증가(감소) | 2,099,586 | 592,203 |
| 선수수익의 증가(감소) | - | 573,684 |
| 영업으로부터 창출된 현금흐름 | 3,481,806 | 4,172,766 |

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

(당반기)

(단위: 천원)

| 구 분 | 기초 | 현금흐름 | 비현금 변동 | 기말금액 |
|-------|-------------|------|--------------|-------------|
| | | | 환율효과 | |
| 장기차입금 | 199,521,852 | - | (23,127,658) | 176,394,194 |

(전반기)

(단위: 천원)

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

(3) 보고기간 종료일 현재 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 존재하지 않습니다

29. 영업부문

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

4. 재무제표

재무상태표

제 3 기 반기말 2022.12.31 현재

제 2 기말 2022.09.30 현재

(단위 : 원)

| | 제 3 기 반기말 | 제 2 기말 |
|----------|---------------|---------------|
| 자산 | | |
| 유동자산 | 2,252,261,341 | 6,853,728,970 |
| 현금및현금성자산 | 1,373,032,912 | 5,613,247,420 |

| | | |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 매출채권 및 기타유동채권 | 878,135,659 | 1,239,951,000 |
| 당기법인세자산 | 1,092,770 | 530,550 |
| 비유동자산 | 141,349,916,370 | 141,349,916,370 |
| 종속기업에 대한 투자자산 | 119,998,895,220 | 119,998,895,220 |
| 관계기업에 대한 투자자산 | 21,351,021,150 | 21,351,021,150 |
| 자산총계 | 143,602,177,711 | 148,203,645,340 |
| 부채 | | |
| 유동부채 | 258,899,925 | 539,849,798 |
| 미지급금 | 258,899,925 | 539,849,798 |
| 비유동부채 | | |
| 부채총계 | 258,899,925 | 539,849,798 |
| 자본 | | |
| 자본금 | 29,060,000,000 | 29,060,000,000 |
| 자본잉여금 | 114,291,027,249 | 114,291,027,249 |
| 이익잉여금(결손금) | (7,749,463) | 4,312,768,293 |
| 자본총계 | 143,343,277,786 | 147,663,795,542 |
| 자본과부채총계 | 143,602,177,711 | 148,203,645,340 |

포괄손익계산서

제 3 기 반기 2022.10.01 부터 2022.12.31 까지

제 2 기 반기 2022.04.01 부터 2022.06.30 까지

(단위 : 원)

| | 제 3 기 반기 | | 제 2 기 반기 | |
|---------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 3개월 | 누적 | 3개월 | 누적 |
| 영업수익 | 392,833,227 | 392,833,227 | 160,861,447 | 160,861,447 |
| 영업비용 | 326,297,915 | 326,297,915 | 307,957,823 | 307,957,823 |
| 영업이익(손실) | 66,535,312 | 66,535,312 | (147,096,376) | (147,096,376) |
| 금융수익 | 3,679,968 | 3,679,968 | 7,723,284 | 7,723,284 |
| 금융원가 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 기타이익 | 26,849 | 26,849 | 27,346 | 27,346 |
| 기타손실 | 82,812,275 | 82,812,275 | 0 | 0 |
| 법인세비용차감전 순이익(손실) | (12,570,146) | (12,570,146) | (139,345,746) | (139,345,746) |
| 법인세비용 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 당기순이익(손실) | (12,570,146) | (12,570,146) | (139,345,746) | (139,345,746) |
| 기타포괄손익 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 총포괄손익 | (12,570,146) | (12,570,146) | (139,345,746) | (139,345,746) |
| 주당이익 | | | | |

| | | | | |
|---------------------|-----|-----|-----|-----|
| 기본주당이익(손실) (단위 : 원) | (1) | (1) | (5) | (5) |
| 희석주당이익(손실) (단위 : 원) | (1) | (1) | (5) | (5) |

자본변동표

제 3 기 반기 2022.10.01 부터 2022.12.31 까지

제 2 기 반기 2022.04.01 부터 2022.06.30 까지

(단위 : 원)

| | 자본 | | | |
|-------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 자본금 | 기타불입자본 | 이익잉여금 | 자본 합계 |
| 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 | | | | 0 |
| 유상감자 | | | | 0 |
| 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 |
| 2022.10.01 (기초자본) | 29,060,000,000 | 114,291,027,249 | 4,312,768,293 | 147,663,795,542 |
| 당기순이익(손실) | | | (125,570,146) | (12,570,146) |
| 유상증자 | | | | 0 |
| 유상감자 | | | | 0 |
| 배당금지급 | | | (4,307,947,610) | (4,307,947,610) |
| 2022.12.31 (기말자본) | 29,060,000,000 | 114,291,027,249 | (7,749,463) | 143,343,277,786 |

현금흐름표

제 3 기 반기 2022.10.01 부터 2022.12.31 까지

제 2 기 반기 2022.04.01 부터 2022.06.30 까지

(단위 : 원)

| | 제 3 기 반기 | 제 2 기 반기 |
|-----------|---------------|---------------|
| 영업활동현금흐름 | 67,733,102 | 240,198,212 |
| 당기순이익(손실) | (690,033,214) | (351,306,151) |
| 이자수취(영업) | 3,653,309 | 1,947,186 |
| 배당금수취(영업) | 754,675,227 | 589,856,447 |
| 법인세납부(환급) | (562,220) | (299,270) |
| 투자활동현금흐름 | | (19,930,763) |

| | | |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| 종속기업취득순현금유출 | | |
| 관계기업투자의 취득 | | (19,930,763) |
| 재무활동현금흐름 | (4,307,947,610) | (1,219,574,258) |
| 유상증자 | 0 | 0 |
| 단기차입금의 차입 | 0 | 0 |
| 유상감자 | 0 | 0 |
| 단기차입금 상환 | 0 | 0 |
| 배당금지급 | (4,307,947,610) | (1,219,574,258) |
| 기초현금및현금성자산 | 5,613,247,420 | 2,801,064,134 |
| 현금및현금성자산에 대한 환율 변동효과 | | |
| 현금및현금성자산의순증가(감소) | (4,240,214,508) | (999,306,809) |
| 기말현금및현금성자산 | 1,373,032,912 | 1,807,588,629 |

5. 재무제표 주석

1. 회사의 개요

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

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

2. 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 9월 30일로 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 충당부채나 우발부채의 경우취득자는 취득일에 과거사건의 결과로 현재의무가 존재하는지를 판단하기 위해 기업회계기준서 제1037호를 적용한다는 요구사항을 추가합니다. 기업회계기준해석서 제2121호의 적용범위에 해당하는 부담금의 경우 취득자는 부담금을 납부할 부채를 생기게 하는 의무발생사건이 취득일까지 일어났는지를 판단하기 위해 기업회계기준해석서 제2121호를 적용합니다.

동 개정사항은 취득자는 사업결합에서 우발자산을 인식하지 않는다는 명시적인 문구를 추가합니다.

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

- 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 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 자본 요소로 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 2023 년 1 월 1 일 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 이자율위험), 신용위험 및 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출될 수 있습니다. 회사의 전반적인 위험관리는 회사의 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를 최소화하는데 중점을 두고 있습니다.

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

1) 시장위험

회사의 경우 이자부 자산 및 부채가 중요하지 않기 때문에 회사의 수익 및 영업현금흐름은 시장이자율로부터 실질적으로 독립적입니다. 따라서 현재 회사는 시장위험(외환위험, 가격위험, 현금흐름 및 공정가치 이자율위험)에 노출되어 있지 않습니다.

2) 신용위험

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

① 매출채권과 계약자산

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

② 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

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

3) 유동성 위험

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

회사의 금융부채를 보고기간 종료일로부터 계약 만기일까지의 잔여기간에 따라 만기별로 구

분한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기말 | | | |
|--------|---------|-----------|------|---------|
| | 1년 이내 | 1년초과~5년이내 | 5년초과 | 합 계 |
| 기타지급채무 | 258,900 | - | - | 258,900 |

(단위: 천원)

| 구 분 | 전기말 | | | |
|--------|---------|-----------|------|---------|
| | 1년 이내 | 1년초과~5년이내 | 5년초과 | 합 계 |
| 기타지급채무 | 539,850 | - | - | 539,850 |

(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 | 1,373,033 | 5,613,247 |
| 순차입금 | (1,373,033) | (5,613,247) |
| 총 자본 | 143,343,278 | 147,663,796 |
| 자본조달비율 | (*) | (*) |

(*) 부의 금액이므로 산정하지 않았습니다.

5. 금융상품 공정가치

(1) 금융상품 종류별 공정가치

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기말 | | 전기말 | |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 장부금액 | 공정가치 | 장부금액 | 공정가치 |
| 금융자산: | | | | |
| 현금및현금성자산(*) | 1,373,033 | 1,373,033 | 5,613,247 | 5,613,247 |
| 미수배당금(*) | 877,561 | 877,561 | 1,239,403 | 1,239,403 |
| 미수수익(*) | 575 | 575 | 548 | 548 |
| 합 계 | 2,251,169 | 2,251,169 | 6,853,198 | 6,853,198 |
| 금융부채: | | | | |
| 기타지급채무(*) | 258,900 | 258,900 | 539,850 | 111,297 |
| 합 계 | 258,900 | 258,900 | 539,850 | 111,297 |

(*) 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 | 1,373,033 | 5,613,247 |
| 미수배당금 | 877,561 | 1,239,403 |
| 미수수익 | 575 | 548 |
| 합 계 | 2,251,169 | 6,853,198 |

2) 금융부채

(단위: 천원)

| 구 분 | 상각후원가로 측정하는 금융부채 | |
|--------|------------------|---------|
| | 당반기말 | 전기말 |
| 기타지급채무 | 258,900 | 539,850 |

(2) 금융상품 범주별 순손익

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기 | 전반기 |
|------------------|-------|-------|
| 상각후원가로 측정하는 금융자산 | | |
| 이자수익 | 3,680 | 1,892 |

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 | 575 | 548 |
| 미수배당금 | 877,561 | 1,239,403 |
| 합 계 | 878,136 | 1,239,951 |

9. 종속기업투자

(1) 보고기간 종료일 현재 종속기업의 세부내역은 다음과 같습니다.

| 종속기업명 | 주요영업활동 | 법인설립 및 영업소재지 | 기업이 소유한 지분율 및 의결권비율(%) | | 결산월 |
|--------------------------|--------|--------------|------------------------|-----|--------|
| | | | 당반기말 | 전기말 | |
| (주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사 | 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)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사 | 119,998,895 | - | - | 119,998,895 |

(단위: 천원)

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

10. 관계기업투자

(1) 보고기간 종료일 현재 관계기업의 세부내역은 다음과 같습니다.

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

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

(단위: 천원)

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

(단위: 천원)

| 기업명 | 전반기 | | | |
|----------------------------------|------------|--------|----|------------|
| | 기초 | 취득 | 처분 | 장부금액 |
| 미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD) | 21,331,090 | 19,931 | - | 21,351,021 |

11. 기타지급채무

보고기간 종료일 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기말 | 전기말 |
|------|---------|---------|
| 미지급금 | 258,900 | 539,850 |

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 | (7,749) | 4,312,768 |

(2) 이익잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기 | 전반기 |
|-----------|-------------|-------------|
| 기초 | 4,312,768 | 1,224,395 |
| 반기순이익(손실) | (12,570) | (139,346) |
| 배당금지금액 | (4,307,947) | (1,219,574) |
| 기말 | (7,749) | (134,525) |

16. 주당이익

(1) 보통주 기본주당이익(손실)

(단위: 원, 주)

| 구 분 | 당반기 | 전반기 |
|--------------|--------------|---------------|
| 반기순이익(손실) | (12,570,146) | (139,345,746) |
| 보통주반기순이익(손실) | (12,570,146) | (139,345,746) |
| 가중평균유통보통주식수 | 29,060,000 | 29,060,000 |
| 기본주당이익(손실) | (1) | (5) |

(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 | 2022.10.01~2022.12.31 | 29,060,000 | 92 | 2,673,520,000 |
| 합 계 | | 29,060,000 | | 2,673,520,000 |
| 가중평균유통주식수(*1) | | | | 29,060,000 |

(*1) 가중평균유통주식수 $2,673,520,000/92 = 29,060,000$

(단위: 주)

| 구 분 | 기 간 | 전반기말 | | |
|---------------|-----------------------|------------|-----|---------------|
| | | 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 $2,644,460,000/91 = 29,060,000$

17. 영업비용

당반기 및 전반기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기 | 전반기 |
|---------|---------|---------|
| 임원보수 | 1,650 | 1,650 |
| 자산관리수수료 | 234,080 | 230,185 |
| 자산보관수수료 | 6,963 | 5,719 |
| 사무수탁수수료 | 18,956 | 18,648 |
| 지급수수료 | 64,649 | 48,654 |
| 세금과공과 | - | 3,102 |
| 합 계 | 326,298 | 307,958 |

18. 금융수익

당반기 및 전반기 중 금융수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기 | 전반기 |
|------|-------|-------|
| 이자수익 | 3,680 | 1,892 |

19. 기타수익

당반기 및 전반기 중 기타수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기 | 전반기 |
|--------|-----|-------|
| 외화환산이익 | - | 5,831 |
| 잡이익 | 27 | 28 |
| 합 계 | 27 | 5,859 |

20. 기타비용

당반기 및 전반기 중 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기 | 전반기 |
|------|--------|-----|
| 외환차손 | 82,812 | - |

21. 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 | 392,833 | 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 | 877,561 | 877,561 |
| 관계기업 | 미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호 (USD) | 미수배당금 | - | 361,842 |

(4) 당기 중 특수관계자와의 지분 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 특수관계 구분 | 회사명 | 과 목 | 당반기 | 전반기 |
|---------|--------------------------------------|--------|-----|--------|
| 관계기업 | 미래에셋캡스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호 (USD) | 관계기업취득 | - | 19,931 |

(5) 당기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기 | 전반기 |
|-----------|-------|-------|
| 주요 경영진 급여 | 1,650 | 1,650 |

22. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

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

| 구 분 | 내 용 |
|---------|--|
| 매입수수료 | 1) 대상자산이 집합투자증권인 경우: 매입금액의 0.5% 2) 그외 자산의 경우: 1.0% (단, 미래에셋캡스미국전문투자형사모부동산투자신탁의 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% |

(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)미래에셋글로벌벌제1호위탁관리부동산투자회사의 (주)우리은행과의 환위험 헷지 목적 장외파생상품 계약과 관련하여 회사는 (주)미래에셋글로벌벌제1호위탁관리부동산투자회사와 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 |

23. 현금흐름표

(1) 영업으로부터 창출된 현금 흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기 | 전반기 |
|---------------------|-----------|-----------|
| 반기순손실 | (12,570) | (139,346) |
| 조정: | (396,513) | (168,584) |
| 이자수익 | (3,680) | (1,892) |
| 배당금수익 | (392,833) | (160,861) |
| 외화환산이익 | - | (5,831) |
| 영업활동으로 인한 자산부채의 변동: | (280,950) | (43,376) |
| 미지급금의 증가(감소) | (280,950) | (43,376) |
| 영업으로부터 창출된 현금 | (690,033) | (351,306) |

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

24. 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 |
|----------------|--------|--------|-------|--------|
| | | 제3기 반기 | 제2기 | 제1기 |
| 주당액면가액(원) | | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| (연결)당기순이익(백만원) | | 1,343 | 2,025 | -5,197 |
| (별도)당기순이익(백만원) | | -13 | 4,308 | 1,224 |

| | | | | |
|---------------|---|----|--------|--------|
| (연결)주당순이익(원) | | 46 | 70 | -377 |
| 현금배당금총액(백만원) | | - | 4,308 | 1,220 |
| 주식배당금총액(백만원) | | - | - | - |
| (연결)현금배당성향(%) | | - | 212.74 | -23.55 |
| 현금배당수익률(%) | - | - | 3.22 | 0.73 |
| | - | - | - | - |
| 주식배당수익률(%) | - | - | - | - |
| | - | - | - | - |
| 주당 현금배당금(원) | - | - | 148 | 42 |
| | - | - | - | - |
| 주당 주식배당(주) | - | - | - | - |
| | - | - | - | - |

* 현금배당수익률(%) = 1주당 현금배당금(원) / 과거 1주일간 배당부 종가의 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 |
| - | 2 | 1.98 | 1.98 |

※ 당사는 6개월 단위 결산법인입니다.

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

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

7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항

7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적

[지분증권의 발행 등과 관련된 사항]

가. 증자(감자)현황

(기준일 : 2022년 12월 31일)

(단위 : 원, 주)

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

나. 전환사채 등 발행현황

작성기준일(2022.12.31)현재 미상환 전환사채, 신주인수권부사채 등, 신주인수권이 표시된 증서 등 향후 자본금을 증가시킬 수 있는 증권의 발행 내역은 없습니다.

[채무증권의 발행 등과 관련된 사항]

채무증권 발행실적

(기준일 : 2022년 12월 31일)

(단위 : 원, %)

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

- 해당사항 없음.

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2022년 12월 31일)

(단위 : 원)

| 잔여만기 | | 10일 이하 | 10일초과 30일이하 | 30일초과 90일이하 | 90일초과 180일이하 | 180일초과 1년이하 | 1년초과 2년이하 | 2년초과 3년이하 | 3년 초과 | 합 계 |
|-----------|----|--------|----------------|----------------|-----------------|----------------|--------------|--------------|-------|-----|
| 미상환 잔액 | 공모 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 사모 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 합계 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

- 해당사항 없음.

단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2022년 12월 31일)

(단위 : 원)

| 잔여만기 | | 10일 이하 | 10일초과 30일이하 | 30일초과 90일이하 | 90일초과 180일이하 | 180일초과 1년이하 | 합 계 | 발행 한도 | 잔여 한도 |
|-----------|----|--------|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----|-------|-------|
| 미상환 잔액 | 공모 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 사모 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 합계 | - | - | - | - | - | - | - | - |

- 해당사항 없음.

회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2022년 12월 31일)

(단위 : 원)

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

- 해당사항 없음.

신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2022년 12월 31일)

(단위 : 원)

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

- 해당사항 없음.

조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2022년 12월 31일)

(단위 : 원)

| 잔여만기 | | 1년 이하 | 1년초과 2년이하 | 2년초과 3년이하 | 3년초과 4년이하 | 4년초과 5년이하 | 5년초과 10년이하 | 10년초과 20년이하 | 20년초과 30년이하 | 30년초과 | 합 계 |
|-----------|----|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|----------------|----------------|-------|-----|
| 미상환 잔액 | 공모 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 사모 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 합계 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

- 해당사항 없음.

7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적

가. 공모자금의 사용내역

(기준일 : 2022년 12월 31일)

(단위 : 백만원)

| 구 분 | 회차 | 납입일 | 증권신고서 등의 자금사용 계획 | | 실제 자금사용 내역 | | 차이발생 사유 등 |
|------------------------|----|---------------|---------------------|--------|---------------------|--------|---|
| | | | 사용용도 | 조달금액 | 내용 | 금액 | |
| 유상증자 (유가증권시장상장)(주1) | 1 | 2021년 11월 26일 | 차입금 상환 및 수익증권 취득 | 75,100 | 차입금 상환 및 수익증권 취득 | 73,281 | 발행제비용(1,831백만원) 발생 실질조달금액: 73,269백만원 |

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

나. 사모자금의 사용내역

- 해당사항 없음.

8. 기타 재무에 관한 사항

가. 공정가치평가 내역

당사의 공정가치평가에 대한 상세한 내용은 동 공시서류의 III.재무에관한 사항 3. 연결재무

제표 주식 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 |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 제3기(당반기) | 한울회계법인 | 해당사항없음 | - | - |
| 제2기(전기) | 한울회계법인 | 적정 | - | - |
| 제1기(전전기) | 동현회계법인 | 적정 | - | - |

2. 감사용역 체결현황

| 사업연도 | 감사인 | 내 용 | 감사계약내역 | | 실제수행내역 | |
|----------|--------|--------|-------------|------------|--------|------------|
| | | | 보수 | 시간 | 보수 | 시간 |
| 제3기(당반기) | 한울회계법인 | 한울회계법인 | 중간검토 및 기말감사 | 30,000,000 | - | 30,000,000 |
| 제2기(전기) | 한울회계법인 | 한울회계법인 | 반기, 기말감사 | 30,000,000 | 272 | 30,000,000 |
| 제1기(전전기) | 동현회계법인 | 동현회계법인 | 기말감사 | 60,000,000 | 186 | 60,000,000 |

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황

| 사업연도 | 계약체결일 | 용역내용 | 용역수행기간 | 용역보수 | 비고 |
|----------|------------|------|--------|-----------|----|
| 제3기(당반기) | 2022.06.15 | 세무조정 | 제3기 | 6,000,000 | - |
| | - | - | - | - | - |
| 제2기(전기) | 2022.06.15 | 세무조정 | 제2기 | 6,000,000 | - |
| | - | - | - | - | - |
| 제1기(전전기) | - | - | - | - | - |
| | - | - | - | - | - |

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 | 2022.11.01 | 제1호 의안 : 제2기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건 제2호 의안 : 제2기 위탁보수 지급 승인의 건 | 가결 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
| 2 | 2022.11.22 | 제1호 의안 : 제2기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건 제2호 의안 : 제2기 현금배당 결의의 건 | 가결 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |

※ 2022년 12월 15일 제2기 정기주주총회를 통해 이하경 이사가 허광윤 이사로 변경됨

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 12월 31일 현재]

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

마. 사외이사 및 그 변동현황

(단위 : 명)

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

바. 사외이사 교육 미실시 내역

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

2. 감사제도에 관한 사항

가. 감사기구 관련사항

1) 감사의 인적사항

| 성명 | 주요경력 | 비고 |
|-----|--------------------------|-----|
| 이재호 | 2008.03 ~ 2021.05 서린회계법인 | 비상근 |

2) 감사의 독립성

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

| 성명 | 생년월일 | 최대주주와의 관계 | 추천인 |
|-----|------------|-----------|-----|
| 이재호 | 1972.12.11 | 없음 | 이사회 |

당사 정관 감사의 직무 규정

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

나. 감사의 주요활동내역

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

다. 감사위원 현황

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

- 당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치 되어있지 않습니다.

라. 감사위원회 교육 미실시 내역

| 감사 교육 실시여부 | 감사 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 12월 31일)

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

나. 의결권 현황

(기준일 : 2022년 12월 31일)

(단위 : 주)

| 구 분 | 주식의 종류 | 주식수 | 비고 |
|--|--------|------------|----|
| 발행주식총수(A) | 보통주 | 29,060,000 | - |
| | 우선주 | - | - |
| 의결권없는 주식수(B) | 보통주 | - | - |
| | 우선주 | - | - |
| 정관에 의하여 의결권 행사가 배제된 주식수(C) | 보통주 | - | - |
| | 우선주 | - | - |
| 기타 법률에 의하여 의결권 행사가 제한된 주식수(D) | 보통주 | - | - |
| | 우선주 | - | - |
| 의결권이 부활된 주식수(E) | 보통주 | - | - |
| | 우선주 | - | - |
| 의결권을 행사할 수 있는 주식수 (F = A - B - C - D + E) | 보통주 | 29,060,000 | - |
| | 우선주 | - | - |

다. 소수주주권 행사여부

- 해당사항 없습니다.

라. 경영권 경쟁

- 회사는 공시대상 기간 중 경영권 경쟁이 발생하지 않았습니다.

마. 주식사무

| | | | |
|---------------------------------------|---|--------|-----------------|
| 정관상 신주인수권의 내용 | <p>제13조 (신주인수권)</p> <p>① 회사는 회사가 발행할 주식의 총 수 범위 내에서 이사회의 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 이사회의 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 전자 등록 | 회사는 주식 및 신주인수권증권을 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록계좌부에 주식 및 신주인수권증권에 표시되어야 할 권리를 전자등록한다. | | |
| 명의개서대리인 | 한국에탁결제원 (02-3774-3522) | | |
| 주주의 특전 | 없음 | 공고게재 | 홈페이지 |

바. 주주총회 의사록 요약

| 주총일자 | 안 건 | 결의내용 |
|------|-----|------|
|------|-----|------|

| | | |
|-------------------------------|--|----|
| 제2기 정기주주총회 (2022.12.15) | 제1호 의안 : 제2기 재무제표 승인의 건 제2호 의안 : 제2기 현금배당 결의의 건 제3호 의안 : 제3기 이사보수 승인의 건 제4호 의안 : 제3기 감사보수 승인의 건 제5호 의안 : 기타비상무이사 선임의 건 제6호 의안 : 제4기 사업계획 승인의 건 제7호 의안 : 정관 변경의 건 | 가결 |
|-------------------------------|--|----|

VII. 주주에 관한 사항

1. 최대주주 및 특수관계인 현황

가. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2022년 12월 31일)

(단위 : 주, %)

| 성 명 | 관 계 | 주식의 종류 | 소유주식수 및 지분율 | | | | 비고 |
|---------------|------------|-----------|-------------|------|-----------|------|----|
| | | | 기 초 | | 기 말 | | |
| | | | 주식수 | 지분율 | 주식수 | 지분율 | |
| 케이비증권 주식회사 | 최대주주 본인 | 보통주 | 2,760,000 | 9.50 | 2,557,141 | 8.79 | - |
| 계 | | 보통주 | 2,760,000 | 9.50 | 2,557,141 | 8.79 | - |
| | | - | - | - | - | - | - |

※ 위 주주현황은 2022.12.31 기준 주주명부를 바탕으로 작성되었습니다.

※ 2023.02.10 최대주주변경 공시를 진행하였으며 2023.01.18일자로 최대주주가 NH투자증권으로 변경되었습니다.

나. 최대주주의 주요경력 및 개요

1) 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

| 명칭 | 출자자수 (명) | 대표이사 (대표조함원) | | 업무집행자 (업무집행조함원) | | 최대주주 (최대출자자) | |
|------------|-------------|-----------------|-------|--------------------|-------|-----------------|-------|
| | | 성명 | 지분(%) | 성명 | 지분(%) | 성명 | 지분(%) |
| 케이비증권 주식회사 | 1 | 박정림 | - | - | - | (주)KB금융지주 | 100 |
| | | 김성현 | - | - | - | - | - |

2) 주요사업의 내용

| 사업부문 | 내용 | 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 수행 | KB증권, 홍콩현지법인, 베트남현지법인 |
| S&T부문 | 유가증권과 파생금융상품의 거래 및 자기자본 투자업무 | KB증권, 홍콩현지법인, 베트남현지법인 |
| Wholesale부문 | 법인 고객에 대한 위탁 및 국내외 주식시장에 대한 다양한 서비스 제공 | KB증권, 홍콩현지법인, 베트남현지법인 |

다. 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

| 구 분 | |
|--------------|------------|
| 법인 또는 단체의 명칭 | 케이비증권 주식회사 |
| 자산총계 | 52,570,038 |
| 부채총계 | 47,121,884 |
| 자본총계 | 5,448,154 |
| 매출액 | 8,360,924 |
| 영업이익 | 806,488 |
| 당기순이익 | 619,689 |

※ 2021년 말 별도재무제표 기준입니다.

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

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

2. 최대주주의 최대주주(법인)의 개요

가. 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

| 명 칭 | 출자자수 (명) | 대표이사 (대표조합원) | | 업무집행자 (업무집행조합원) | | 최대주주 (최대출자자) | |
|-----------|-------------|-----------------|-------|--------------------|-------|-----------------|-------|
| | | 성명 | 지분(%) | 성명 | 지분(%) | 성명 | 지분(%) |
| (주)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

최대주주 변동내역

(기준일 : 2022년 12월 31일)

(단위 : 주, %)

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

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

* 2023.02.10 최대주주변경 공시를 진행하였으며 2023.01.18일자로 최대주주가 NH투자증권으로 변경되었습니다.

4. 주식분포 현황

가. 주식 소유현황

(기준일 : 2022년 12월 31일)

(단위 : 주)

| 구분 | 주주명 | 소유주식수 | 지분율(%) | 비고 |
|----------|---------------|-----------|--------|----|
| 5% 이상 주주 | 케이비증권 주식회사 | 2,557,141 | 8.80 | - |
| | 엔에이치투자증권 주식회사 | 2,002,326 | 6.89 | - |
| | 하나캐피탈 주식회사 | 2,000,000 | 6.88 | - |
| | 미래에셋증권 주식회사 | 1,700,000 | 5.85 | - |
| 우리사주조합 | | - | - | - |

나. 소액주주현황

소액주주현황

(기준일 : 2022년 12월 31일)

(단위 : 주)

| 구분 | 주주 | | | 소유주식 | | | 비고 |
|------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|----|
| | 소액 주주수 | 전체 주주수 | 비율 (%) | 소액 주식수 | 총발행 주식수 | 비율 (%) | |
| 소액주주 | 47,983 | 47,997 | 99.98 | 11,245,523 | 29,060,000 | 38.72 | - |

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

※ 상기 소액주주 현황은 2022년 12월 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 | 2022.07 | 2022.08 | 2022.09 | 2022.10 | 2022.11 | 2022.12 |
|----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|

| | | | | | | | |
|-------------|----|-----------|---------|---------|---------|-----------|---------|
| 주가 (보통주) | 최고 | 4,875 | 4,970 | 4,830 | 4,450 | 3,700 | 4,010 |
| | 최저 | 4,540 | 4,815 | 4,490 | 3,560 | 3,185 | 3,700 |
| | 평균 | 4,665 | 4,889 | 4,692 | 3,852 | 3,400 | 3,834 |
| 월간 거래량 | 최고 | 167,194 | 101,204 | 84,418 | 142,452 | 364,720 | 87,104 |
| | 최저 | 14,621 | 8,467 | 3,805 | 12,046 | 21,822 | 796,244 |
| | 월계 | 1,070,241 | 715,810 | 633,109 | 982,245 | 1,800,392 | 37,916 |

※ 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 12월 31일)

(단위 : 주)

| 성명 | 성별 | 출생년월 | 직위 | 등기임원 여부 | 상근 여부 | 담당 업무 | 주요경력 | 소유주식수 | | 최대주주와의 관계 | 재직기간 | 임기 만료일 |
|-----|----|-----------|------|------------|----------|----------|--|--------------|--------------|--------------|-----------------|---------------|
| | | | | | | | | 의결권 있는 주식 | 의결권 없는 주식 | | | |
| 신현준 | 남 | 1978년 07월 | 대표이사 | 사내이사 | 비상근 | 대표이사 | 2001 : 서울대학교 건축학과 졸업 2009 : 감정평가사 자격 취득 2008.03 ~ 현재 : 제일감정평가법인 이사 2015 : 서울시립대학교 도시부동산학 대학원 | - | - | - | 2021.05.21 ~ 현재 | 2024년 05월 21일 |
| 김재민 | 여 | 1975년 02월 | 이사 | 기타비상무이사 | 비상근 | 이사 | 2005 : 연세대학교 건축공학과 졸업 2005 ~ 2009 : 진아건축 건축설계 팀장 2012 : University of Florida 부동산학 대학원 졸업 2013 ~ 현재 : 존스홉킨스 Advisory 부장 | - | - | - | 2022.05.25 ~ 현재 | 2025년 05월 25일 |
| 허광운 | 남 | 1979년 11월 | 이사 | 기타비상무이사 | 비상근 | 이사 | 2005: 한양대학교 정치외교학과 졸업 2015: 건국대학교 부동산대학원 석사 졸업 2015 ~ 2020 : 하나은행 기업여신심사부 2020 ~ 현재: 상창감정평가법인 금융본부 감 정평가사 | - | - | - | 2022.12.15 ~ 현재 | 2024년 12월 15일 |
| 이재호 | 남 | 1972년 12월 | 감사 | 감사 | 비상근 | 내부감사 | 2001 : 한양대학교 졸업 2003 : 한국공인회계사 자격 취득 2008.03 ~ 2021.05 : 서련회계법인 공인회계 사 | - | - | - | 2021.05.21 ~ 현재 | 2024년 05월 21일 |

다. 직원 등 현황

(기준일 : 2022년 12월 31일)

(단위 : 원)

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

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

라. 미등기임원 보수 현황

(기준일 : 2022년 12월 31일)

(단위 : 원)

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

- 해당사항 없음.

2. 임원의 보수 등

<이사·감사 전체의 보수현황>

가. 주주총회 승인금액

(단위 : 원)

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

※ 이사 1인당 주주총회 승인금액은 600,000원

나. 보수지급금액

1) 이사·감사 전체

(단위 : 원)

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

※ 보수지급금액: 2022년 10월 ~ 2022년 12월까지 지급한 금액입니다.

2) 유형별

(단위 : 원)

| 구 분 | 인원수 | 보수총액 | 1인당 평균보수액 | 비고 |
|-----------------------------|-----|-----------|--------------|----|
| 등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외) | 3 | 1,800,000 | 600,000 | - |
| 사외이사 (감사위원회 위원 제외) | - | - | - | - |
| 감사위원회 위원 | - | - | - | - |
| 감사 | 1 | 900,000 | 900,000 | - |

<보수지급금액 5억원 이상인 이사·감사의 개인별 보수현황>

다. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

| 이름 | 직위 | 보수총액 | 보수총액에 포함되지 않는 보수 |
|----|----|------|------------------|
| - | - | - | - |

라. 산정기준 및 방법

- 해당사항 없음.

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

마. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

| 이름 | 직위 | 보수총액 | 보수총액에 포함되지 않는 보수 |
|----|----|------|------------------|
| - | - | - | - |

바. 산정기준 및 방법

- 해당사항 없음.

IX. 계열회사 등에 관한 사항

가. 계열회사 현황(요약)

(기준일 : 2022년 12월 31일)

(단위 : 사)

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

※상세 현황은 '상세표-2. 계열회사 현황(상세)' 참조

나. 타법인출자 현황(요약)

(기준일 : 2022년 12월 31일)

(단위 : 원)

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

※상세 현황은 '상세표-3. 타법인출자 현황(상세)' 참조

X. 대주주 등과의 거래내용

가. 대주주등에 대한 신용공여 등

– 해당사항 없음.

나. 대주주등과의 자산양수도 등

– 해당사항 없음.

다. 대주주와의 영업거래

– 해당사항 없음.

라. 대주주 이외의 이해관계자와의 거래 내역

1) 당반기 중 특수관계자와의 자금 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 특수관계자 구분 | 특수관계자명 | 과 목 | 당반기 | 전반기 |
|----------|--------------------------------------|------|---------|---------|
| 관계기업 | 미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호 (USD) | 배당수익 | 392,833 | 160,861 |

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

(단위: 천원)

| 특수관계 구분 | 회사명 | 과 목 | 당반기말 | 전기말 |
|---------|--------------------------------------|-------|---------|---------|
| 종속기업 | (주)미래에셋글로벌별제1호위탁관리부동산투자회사 | 미수배당금 | 877,561 | 877,561 |
| 관계기업 | 미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호 (USD) | 미수배당금 | - | 361,842 |

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

(단위: 천원)

| 특수관계 구분 | 회사명 | 과 목 | 당반기 | 전반기 |
|---------|--------------------------------------|--------|-----|--------|
| 관계기업 | 미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호 (USD) | 관계기업취득 | - | 19,931 |

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

(단위: 천원)

| 구 분 | 당반기 | 전반기 |
|-----------|-------|-------|
| 주요 경영진 급여 | 1,650 | 1,650 |

XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 공시내용 진행 및 변경사항

- 2023.02.10 최대주주변경 공시를 진행하였으며 2023.01.18일자로 최대주주가 NH투자증권으로 변경되었음.

2. 우발부채 등에 관한 사항

1) 중요한 소송사건

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

2) 견질 또는 담보용 어음·수표 현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

3) 채무보증 현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

4) 채무인수약정 현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

5) 그 밖의 우발채무 등

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

6) 자본으로 인정되는 채무증권의 발행

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

3. 제재 등과 관련된 사항

1) 제재현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

2) 작성기준일 이후 발생한 주요사항

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

3) 견질 또는 담보용 어음·수표 현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항

1) 제재현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

- 2) 한국거래소 등으로부터 받은 제재
 - 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.
- 3) 단기매매차익의 발생 및 반환에 관한 사항
 - 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

XII. 상세표

1. 연결대상 종속회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(단위 : 원)

| 상호 | 설립일 | 주소 | 주요사업 | 최근사업연도말 자산총액 | 지배관계 근거 | 주요종속 회사 여부 |
|------------------------------|---------------|--|------|-----------------|-----------------------------------|---------------|
| (주)미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사 | 2021년 05월 21일 | 서울특별시 종로구 종로33, 타워1, 12층 (청진동, 그랑서울) | 부동산업 | 121,131 | 기업 의결권의 과반수 소유 (기업회계기준서 1110호) | 여 |

2. 계열회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2022년 12월 31일)

(단위 : 사)

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

3. 타법인출자 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2022년 12월 31일)

(단위 : 백만원, 주, %)

| 법인명 | 상장 여부 | 최초취득일자 | 출자 목적 | 최초취득금액 | 기초잔액 | | | 증가(감소) | | | 기말잔액 | | | 최근사업연도 재무현황 | |
|----------------------------------|----------|------------------|----------|---------|-----------|-----|----------|--------|----|----------|-----------|-----|----------|----------------|-----------|
| | | | | | 수량 | 지분율 | 장부 가액 | 취득(처분) | | 평가 손익 | 수량 | 지분율 | 장부 가액 | 총자산 | 당기 순손익 |
| | | | | | | | | 수량 | 금액 | | | | | | |
| (주)미래에셋글로벌제1호 위탁관리부동산투자회 사 | 비상 장 | 2021년 10월 12일 | 일반투자 | 119,999 | 5,843,716 | - | 119,999 | - | - | - | 5,843,716 | - | 119,999 | 121,131 | 4,378 |
| 합 계 | | | | | 5,843,716 | - | 119,999 | - | - | - | 5,843,716 | - | 119,999 | 121,131 | 4,378 |

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

- 해당사항 없음.

2. 전문가와의 이해관계

- 해당사항 없음.