

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한

감사보고서

제 4 기

2023년 04월 01일 부터

2023년 09월 30일 까지

제 3 기

2022년 10월 01일 부터

2023년 03월 31일 까지

한울회계법인

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2023년 9월 30일과 2023년 3월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2023년 9월 30일과 2023년 3월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우

리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

핵심감사사항

핵심감사사항은 우리의 전문가적 판단에 따라 당기 재무제표감사에서 가장 유의적인 사항들입니다. 해당 사항들은 재무제표 전체에 대한 감사의 관점에서 우리의 의견형성시 다루어졌으며, 우리는 이런 사항에 대하여 별도의 의견을 제공하지는 않습니다.

가. 종속기업 및 관계기업투자 실재성

주석 2에 기술된 바와 같이 회사는 종속기업 및 관계기업투자에 대해 기업회계기준서 제1027호에 따른 원가법을 선택하여 회계 처리하고 있습니다. 주석 9와 10에 기술된 바와 같이 회사의 종속기업인 주식회사미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사 및 관계회사인 미래에셋애프터미군전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)의 보고기간 종료일 현재 재무제표상 장부가액 합계는 141,350 백만원이며, 이는 자산총액의 95.33%에 해당합니다.

우리는 당기말 종속기업투자 및 관계기업투자의 실재성의 적정성을 검토하기 위하여 다음의 감사절차를수행하였습니다.

- 종속회사의 주주명부를 확인하여 실재성 확인
- 관계회사의 투자지출내역을 확인하여 실재성 확인

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

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

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

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

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

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큼니다.

- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.

- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.

- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

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

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

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

이 감사보고서의 근거가 된 감사를 실시한 업무수행이사는 박성하입니다.

서울특별시 강남구 테헤란로88길 14

한울회계법인

대표이사 신성섭

2023년 12월 20일

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

(첨부)재 무 제 표

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

제 4 기

2023년 04월 01일 부터

2023년 09월 30일 까지

제 3 기

2022년 10월 01일 부터

2023년 03월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사 대표이사 신 현 준

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 종로구 종로 33, 타워1, 12층(청진동, 그랑서울)

(전 화) 02-3774-2209

재 무 상 태 표

제4기 당기말 2023년 09월 30일 현재

제3기 전기말 2023년 03월 31일 현재

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 4(당) 기말	제 3(전) 기말
자 산			
I. 유동자산		6,921,858,000	7,051,954,347
1. 현금및현금성자산	4,5,6,7,24	5,641,089,079	1,390,497,907
2. 기타채권	5,6,8,22	1,279,274,311	5,660,785,040
3. 당기법인세자산		1,494,610	671,400
II. 비유동자산		141,349,916,370	141,349,916,370
1. 종속기업투자	9,22	119,998,895,220	119,998,895,220
2. 관계기업투자	10,22	21,351,021,150	21,351,021,150
자 산 총 계		148,271,774,370	148,401,870,717
부 채			
I. 유동부채		556,734,614	567,876,785
1. 기타지급채무	4,5,6,11	556,734,614	567,876,785
II. 비유동부채		-	-
부 채 총 계		556,734,614	567,876,785
자 본			
I. 자본금	13	29,060,000,000	29,060,000,000
II. 기타불입자본	14	114,291,027,249	114,291,027,249
III. 이익잉여금	15	4,364,012,507	4,482,966,683
자 본 총 계		147,715,039,756	147,833,993,932
부채 및 자본 총계		148,271,774,370	148,401,870,717

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

포 괄 손 익 계 산 서

제4기 당기 2023년 04월 01일부터 2023년 09월 30일까지

제3기 전기 2022년 10월 01일부터 2023년 03월 31일까지

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 4(당) 기	제 3(전) 기
I. 영업수익	25	5,005,831,550	5,170,810,515

과 목	주 석	제 4(당) 기	제 3(전) 기
II. 영업비용	17,23	632,003,254	644,160,035
III. 영업이익		4,373,828,296	4,526,650,480
1. 금융수익	6,18	4,811,272	9,061,086
2. 기타수익	20	14,997	25,246,709
3. 기타비용	21	19,462,741	82,812,275
IV. 법인세비용차감전순이익		4,359,191,824	4,478,146,000
V. 법인세비용		-	-
VI. 당기순이익		4,359,191,824	4,478,146,000
VII. 기타포괄손익		-	-
VIII. 당기총포괄이익		4,359,191,824	4,478,146,000
IX. 주당손익	16		
기본 및 희석 주당이익		150	154

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제4기 당기 2023년 04월 01일부터 2023년 09월 30일까지

제3기 전기 2022년 10월 01일부터 2023년 03월 31일까지

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자본금	기타불입자본	이익잉여금	총 계
2022년 10월 01일(전기초)	29,060,000,000	114,291,027,249	4,312,768,293	147,663,795,542
총포괄손익 :				
당기순이익	-	-	4,478,146,000	4,478,146,000
소유주와의 거래 :				
배당금 지급	-	-	(4,307,947,610)	(4,307,947,610)
2023년 03월 31일(전기말)	29,060,000,000	114,291,027,249	4,482,966,683	147,833,993,932
2023년 04월 01일(당기초)	29,060,000,000	114,291,027,249	4,482,966,683	147,833,993,932
총포괄손익 :				
당기순이익	-	-	4,359,191,824	4,359,191,824
소유주와의 거래 :				
배당금 지급	-	-	(4,478,146,000)	(4,478,146,000)
2023년 09월 30일(당기말)	29,060,000,000	114,291,027,249	4,364,012,507	147,715,039,756

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현 금 흐 름 표

제4기 당기 2023년 04월 01일부터 2023년 09월 30일까지

제3기 전기 2022년 10월 01일부터 2023년 03월 31일까지

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 4(당) 기	제 3(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		8,728,737,172	85,198,097
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	24	(662,593,169)	(673,698,614)
2. 이자의 수취		9,705,461	4,362,334
3. 배당금의 수취		9,382,448,090	754,675,227
4. 법인세의 환급(납부)		(823,210)	(140,850)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-	-
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		-	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(4,478,146,000)	(4,307,947,610)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		-	-
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(4,478,146,000)	(4,307,947,610)
배당금의 지급		4,478,146,000	4,307,947,610
IV. 현금및현금성자산의 증감		4,250,591,172	(4,222,749,513)

과 목	주 석	제 4(당) 기	제 3(전) 기
V. 기초의 현금및현금성자산		1,390,497,907	5,613,247,420
VI. 외화표시 현금및현금성자산의 환율변동효과		-	-
VII. 기말의 현금및현금성자산		5,641,089,079	1,390,497,907

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제4기 당기 2023년 04월 01일부터 2023년 09월 30일까지
제3기 전기 2022년 10월 01일부터 2023년 03월 31일까지

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

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

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

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

회사의 재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

회사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표로서 지배기업, 관계기업의 투자자 또는 공동기업의 참여자가 투자자산을 피투자자의 보고된 성과와 순자산에 근거하지 않고 직접적인 지분 투자에 근거한 회계처리로 표시한 재무제표입니다.

재무제표는 금융상품 등 아래의 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다.
회사가 재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 별도의 언급이 없는 한 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었으며, 재무제표 작성을 위하여 채택한 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

- 1) 당기부터 새로 도입된 기준서 및 해석서와 그로 인한 회계정책 변경의 내용은 다음과 같습니다.
- 회사는 2023년 4월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 주요 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였으며, 해당 기준서 및 해석서의 개정이 회사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시'(개정): 중요한 회계정책 공시
개정사항은 유의적인 회계정책이 아닌 중요한 회계정책을 공시하고, 중요하지 않은 회계정책을 공시하는 경우에는 그 정보가 중요한 회계정책 정보를 불분명하게 하지 않도록 하고 있습니다. 회사는 개정 기준서에 따라 분류된 회사의 중요한 회계정책을

연차재무제표에 공시할 예정입니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시'(개정): 리픽싱 조건 금융부채 공시
개정사항은 발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건(리픽싱 조건)이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우에는 그 전환권이나 신주 인수권에 대해 보고기간에 발생한 평가손익을 제외한 법인세비용차감전계속사업손익을 주석으로 공시하도록 하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정치 변경 및 오류'(개정): 회계추정치 정의
개정사항은 '회계추정의 변경'에 대한 정의를 삭제하고 '회계추정치'에 대한 정의를 추가하여, 회계정책에서 측정불확실성을 고려하여 회계추정치를 개발하도록 하는 경우 추정치 개발 시 사용한 측정기법과 투입변수는 회계추정치에 포함되어 측정기법이나 투입변수의 변경이 전기오류수정으로 인한 것이 아닌 한 회계정책의 변경이 아닌 회계추정치의 변경임을 명확히 하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1012호 '법인세'(개정): 이연법인세 최초 인식 예외 규정의 요건 추가
개정사항은 이연법인세의 최초 인식 예외 규정에 '거래 당시 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생기지는 않는다'는 요건을 추가하여, 단일 거래에서 자산과 부채를 최초 인식할 때 동일한 금액의 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생기는 경우에는 이연법인세 자산과 부채를 모두 인식해야 함을 명확히 하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'(제정): 기준서 제1104호 '보험계약' 대체
기준서 제1117호 '보험계약'은 보험계약의 인식과 측정을 다룬 종전 기준서 제1104호 '보험계약'을 대체합니다. 해당 기준서는 보험계약을 발행한 기업의 유형과 관계없이 모든 보험계약에 포괄적이고 일반적인 모형을 제시합니다.

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

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 유동부채와 비유동부채의 분류
개정사항은 보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않으며 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됨을 명확히 하고 있습니다.

또한, 기업이 약정사항을 준수해야 부채의 결제를 연기할 수 있는 경우, 보고일 또는 그 이전에 준수되도록 요구되는 약정사항만이 부채를 유동 또는 비유동으로 분류하는 데 영향을 미치며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리가 보고기간 후 12개월 이내에 약정사항을 준수했는지 여부에 좌우되는 비유동부채의 경우, 해당 약정사항에 대한 정보 및 기업이 약정사항을 준수하기 어려울 수 있음을 나타내는 사실과 상황을 공시하도록 추가 개정되었습니다.

개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정사항이 재무제표에 미치는 영향을 검토하고 있습니다.

(3) 현금및현금성자산

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

(4) 기능통화와 표시통화

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

(5) 금융자산

1) 분류

회사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

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

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

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

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

2) 측정

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

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

① 채무상품

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

(가) 상각후원가

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

(나) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하

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

(다) 당기손익-공정가치측정 금융자산

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

② 지분상품

회사는 모든 지분상품에 대한 투자를 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 선택한 지분상품에 대해 기타포괄손익으로 인식한 금액은 해당 지분상품을 제거할 때에도 당기손익으로 재분류하지 않습니다. 이러한 지분상품에 대한 배당수익은 회사가 배당을 받을 권리가 확정된 때 '금융수익'으로 당기손익으로 인식합니다.

당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 공정가치 변동은 손익계산서에 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 지분상품에 대한 손상차손(환입)은 별도로 구분하여 인식하지 않습니다.

3) 손상

회사는 미래전망정보에 근거하여 상각후원가로 측정하거나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 기대신용손실을 평가합니다. 손상 방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 단, 매출채권 및 계약자산에 대해 회사는 채권의 최초 인식시점부터 전체기간 기대신용손실을 인식하는 간편법을 적용합니다.

4) 제거

회사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 회사가 보유하는 경우에는이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 재무상태표에 "차입금"으로 분류합니다.

5) 금융상품의 상계

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

6) 비금융자산의 손상

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

고기간말에 환입가능성이 검토됩니다.

(6) 금융부채

1) 분류 및 측정

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

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

2) 제거

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

(7) 금융보증계약

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

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

(8) 종속기업투자

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

당사는 종속기업에 대한 투자자산에 대해서 기업회계기준서 제1027호에 따른 원가법을 선택하여 회계처리하고 있습니다. 한편 종속기업으로부터 수취하는 배당금은 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(9) 당기법인세 및 이연법인세

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

법인세비용은 보고기간말 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

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

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만,

사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다.

이연법인세자산은 차감할 일시적 차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

다만, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 이 경우 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

(10) 수익인식

회사는 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사로서 투자주식으로 부터 발생하는 배당금 수익을 받을 권리와 금액이 확정되는 시점에서 인식하고 있습니다. 따라서, 기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익' 의 적용범위에 포함되지 않습니다.

(11) 영업부문

영업부문별 정보는 최고경영의사결정자에게 내부적으로 보고되는 방식에 기초하여 공시됩니다(주석25 참조). 최고경영의사결정자는 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있으며, 회사는 전략적 의사결정을 수행하는 이사회를 최고의사결정자로 보고 있습니다.

(12) 리스

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

회사가 중간리스제공자인 경우 회사는 상위리스와 전대리스를 두 개의 별도계약으로 회계처리하고 있습니다. 회사는 기초자산이 아닌 상위리스에서 생기는 사용권자산에 따라 전대리스를 금융리스 또는 운용리스로 분류합니다.

회사는 정액 기준이나 다른 체계적인 기준으로 운용리스의 리스료를 수익으로 인식합니다. 다른 체계적인 기준이 기초자산의 사용으로 생기는 효익이 감소되는 형태를 더 잘 나타낸다면 회사는 그 기준을 적용합니다.

회사는 운용리스 체결과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

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

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

(13) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

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

(14) 재무제표 발행 승인

동 재무제표는 2023년 12월 6일자 이사회에서 승인되었으며, 2023년 12월 28일자 정기주주총회에서 수정승인 될 수 있습니다.

3. 중요한 판단과 추정불확실성의 주요 원천

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

(1) 법인세

회사의 과세소득에 대한 법인세는 세법 및 과세당국의 결정을 적용하여 산정되므로 최종 세효과를 산정하는 데에는 불확실성이 존재합니다(주석12 참조).

4. 재무위험관리

(1) 재무위험관리요소

회사는 여러 활동으로 인하여 시장위험(외환위험, 가격위험, 현금흐름 및 공정가치 이자율위험), 신용위험 및 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출될 수 있습니다. 회사의 전반적인 위험관리는 회사의 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 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 신용한도금액으로부터의 자금 여력 및 시장포지션을 결제할 수 있는 능력 등을 포함하고 있습니다. 활발한 영업활동을 통해 회사 신용한도 내에서 자금여력을 탄력적으로 유지하고 있습니다.

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

(단위: 천원)

구 분	당기말			
	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
기타지급채무	556,735	-	-	556,735

(단위: 천원)

구 분	전기말			
	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
기타지급채무	567,877	-	-	567,877

(2) 자본위험관리

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

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

보고기간 종료일 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
차입금	-	-
차감: 현금및현금성자산	5,641,089	1,390,498
순차입금	(5,641,089)	(1,390,498)
총 자본	147,715,040	147,833,994
자본조달비율	(*)	(*)

(*) 부의 금액이므로 산정하지 않았습니다.

5. 금융상품 공정가치

(1) 금융상품 종류별 공정가치

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산:				
현금및현금성자산(*)	5,641,089	5,641,089	1,390,498	1,390,498
기타채권(*)	1,279,274	1,279,274	5,660,785	5,660,785
합 계	6,920,363	6,920,363	7,051,283	7,051,283
금융부채:				
기타지급채무(*)	556,735	556,735	567,877	567,877
합 계	556,735	556,735	567,877	567,877

(*) 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	
	당기말	전기말
현금및현금성자산	5,641,089	1,390,498
기타채권	1,279,274	5,660,785
합 계	6,920,363	7,051,283

2) 금융부채

(단위: 천원)

구 분	상각후원가로 측정하는 금융부채	
	당기말	전기말
기타지급채무	556,735	567,877

(2) 금융상품 범주별 순손익

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
상각후원가로 측정하는 금융자산		
이자수익	4,811	9,061
상각후원가로 측정하는 금융부채		
이자비용	-	-

7. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산은 전액 은행예금이며, 사용제한 예금잔액은 없습니다.

8. 기타채권

보고기간 종료일 현재 기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수수익	353	5,247
미수배당금	1,278,921	5,655,538
합 계	1,279,274	5,660,785

9. 종속기업투자

(1) 보고기간 종료일 현재 종속기업의 세부내역은 다음과 같습니다.

종속기업명	주요영업활동	법인설립 및 영업소재지	기업이 소유한 지분율 및 의결권비율(%)		결산월
			당기말	전기말	
(주)미래에셋글로벌벌레1호위탁관리부동산투자회사	부동산투자	한국	100	100	6, 12월

(2) 당기 및 전기 중 종속기업 투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

기업명	당 기			
	기초	취득	처분	장부금액
(주)미래에셋글로벌벌레1호위탁관리부동산투자회사	119,998,895	-	-	119,998,895

(단위: 천원)

기업명	전 기			
	기초	취득	처분	장부금액
(주)미래에셋글로벌벌레1호위탁관리부동산투자회사	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
			당기말	전기말	
미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)	부동산투자	한국	48.61	48.61	3, 9월

(2) 당기 및 전기 중 관계기업 투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

(단위: 천원)

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

11. 기타지급채무

보고기간 종료일 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급금	556,735	567,877

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 일시적 차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

13. 자본금

당기말 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	당기말	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	당기말	전기말
미처분이익잉여금	4,364,013	4,482,967

(2) 이익잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
기초	4,482,967	4,312,768
당기순이익	4,359,192	4,478,146
배당금지금액	(4,478,146)	(4,307,947)
기말	4,364,013	4,482,967

(3) 회사의 당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

이익잉여금처분계산서

제4(당)기	2023년 04월 01일 부터	제3(전)기	2022년 10월 01일 부터
	2023년 09월 30일 까지		2023년 03월 31일 까지
처분예정일	2023년 12월 28일	처분확정일	2023년 6월 27일

주식회사 미래에셋글로벌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
I . 미처분이익잉여금		4,364,012,507		4,482,966,683
1. 전기이월잉여금(결손금)	4,820,683		4,820,683	
2. 당기순이익	4,359,191,824		4,478,146,000	
II . 이익잉여금처분액		4,359,191,824		4,478,146,000
1. 배당금	4,359,191,824		4,478,146,000	
보통주 주당배당금(율)				
당기: 150원 (15.00%)	4,359,191,824		4,478,146,000	
전기: 154원 (15.41%)				
III . 차기이월미처분이익잉여금		4,820,683		4,820,683

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

(단위: 원)

구 분	당기말	전기말
배당금 총액	4,359,191,824	4,478,146,000
발행주식수(주)	29,060,000	29,060,000
1주당 배당금	150	154
1주당 액면금액	1,000	1,000
배당률	15.00%	15.41%

16. 주당이익

(1) 보통주 기본주당이익

(단위: 원, 주)

구 분	당 기	전 기
당기순이익	4,359,191,824	4,478,146,000
보통주당기순이익	4,359,191,824	4,478,146,000

구 분	당 기	전 기
가중평균유통보통주식수	29,060,000	29,060,000
기본주당이익	150	154

(2) 희석주당이익

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

(3) 가중평균유통주식수

구 분	기 간	당 기		
		유통주식수	가중치	적수
기초	2023.04.01~2023.09.30	29,060,000	183	5,317,980,000
합 계		29,060,000		5,317,980,000
가중평균유통주식수(*1)				29,060,000

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

(단위: 주)

구 분	기 간	전 기		
		유통주식수	가중치	적수
기초	2022.10.01~2023.03.31	29,060,000	182	5,288,920,000
합 계		29,060,000		5,288,920,000
가중평균유통주식수(*1)				29,060,000

(*1) 가중평균유통주식수 $5,288,920,000/182 = 29,060,000$

17. 영업비용

당기 및 전기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
임원보수	3,300	3,300
자산관리수수료	462,900	463,072
자산보관수수료	12,650	13,800
사무수탁수수료	41,250	41,250
지급수수료	111,721	122,671
세금과공과	182	67
합 계	632,003	644,160

18. 금융수익

당기 및 전기 중 금융수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
이자수익	4,811	9,061

19. 금융비용

당기 및 전기 중 금융비용의 내역은 존재하지 않습니다.

20. 기타수익

당기 및 전기 중 기타수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
외환차익	-	25,220
잡이익	15	27
합 계	15	25,247

21. 기타비용

당기 및 전기 중 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
외환차손	19,463	82,812

22. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 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 99.9% 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 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자 구분	특수관계자명	과 목	당 기	전 기
종속기업	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	배당수익	4,573,921	4,221,732
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)	배당수익	431,911	949,079

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

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목	당기말	전기말
종속기업	(주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	미수배당금	973,921	5,099,293
관계기업	미래에셋맵스미국전문투자형사모부동산투자신탁17-1호(USD)	미수배당금	305,001	618,376

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

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

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
주요 경영진 급여	3,300	3,300

23. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

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

구 분	내 용
매입수수료	1) 대상자산이 집합투자증권인 경우: 매입금액의 0.5% 2) 그외 자산의 경우: 1.0% (단, 미래에셋엠스미국전문투자형사모부동산투자신탁의 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)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사의 (주)우리은행과의 환위험 헷지 목적 장외파생상품 계약과 관련하여 회사는 (주)미래에셋글로벌제1호위탁관리부동산투자회사와 다음의 자금보충약정을 체결하였습니다.

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

24. 현금흐름표

(1) 영업으로부터 창출된 현금 흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

투입 인원수		1	2	1	1	3	3	-	-	-	-	-	-	5	6
투입 시간	분·반기검토	2	6	10	10	115	90	-	-	-	-	-	-	127	106
	감사	4	8	13	26	155	158	-	-	-	-	-	-	172	192
	합계	6	14	23	36	270	248	-	-	-	-	-	-	299	298

3. 주요 감사실시내용

구 분		내 역									
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2023년 9월 29일 ~ 30일					2	일			
	주요내용	회사 및 산업에 대한 전반적 이해를 바탕으로 감사절차의 범위와 시기 등을 결정									
현장감사 주요내용	수행시기				투입인원				주요 감사업무 수행내용		
					상주		비상주				
	2023.8.1~8.3	3	일	2	명	1	명	반기재무제표에 대한 검토 및 중간감사			
	2023.11.29~12.1	4	일	3	명	1	명	기말재무제표에 대한 감사			
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-					-	일			
	실사(입회)장소	-									
	실사(입회)대상	-									
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-					-	일			
	실사(입회)장소	-									
	실사(입회)대상	-									
외부조회	금융거래조회	O	채권채무조회				X	변호사조회			X
	기타조회	-									
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회								
	수행시기	2023.9.30, 2023.12.17									
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-									
	수행시기	-					-	일			

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 09월 30일	운용사 담당자, 내부감사, 사 무수탁사 담당자 및 감사인	서면	독립성, 감사위험평가, 감사 계획
2	2023년 12월 17일	운용사 담당자, 내부감사, 사 무수탁사 담당자 및 감사인	서면	감사종료 단계에서의 감사결과 커뮤니케이션