

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 8 기

2014년 01월 01일 부터

2014년 12월 31일 까지

제 7 기

2013년 01월 01일 부터

2013년 12월 31일 까지

안진회계법인

목 차

독립된 감사인의 감사보고서 -----	1
재무제표	
재무상태표 -----	4
손익계산서 -----	6
자본변동표 -----	7
현금흐름표 -----	8
주석 -----	9
외부감사 실시내용 -----	26

독립된 감사인의 감사보고서

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사

주주 및 이사회 귀중

우리는 별첨된 미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2014년 12월 31일과 2013년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책의 요약과 그 밖의 설명정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

투자회사의 집합투자업자인 미래에셋자산운용주식회사의 경영진은 기업회계기준서 제103호 "간접투자기구"에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

감사인의 책임

우리의 책임은 우리가 수행한 감사를 근거로 해당 재무제표에 대하여 의견을 표명하는 데 있습니다. 우리는 한국회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준은 우리가 윤리적 요구사항을 준수하며 재무제표에 중요한 왜곡표시가 없는지에 대한 합리적인 확신을 얻도록 감사를 계획하고 수행할 것을 요구하고 있습니다.

감사는 재무제표의 금액과 공시에 대한 감사증거를 입수하기 위한 절차의 수행을 포함합니다. 절차의 선택은 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요한 왜곡표시위험에 대한 평가 등 감사인의 판단에 따라 달라집니다. 감사인은 이러한 위험을 평가할 때, 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 기업의 재무제표 작성 및 공정한 표시와 관련된 내부통제를 고려합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다. 감사는 또한 재무제표의 전반적 표시에 대한 평가뿐 아니라 재무제표를 작성하기 위하여 집합투자업자의 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치의 합리성에 대한 평가를 포함합니다.

우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

감사의견

우리의 의견으로는 회사의 재무제표는 미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사의 2014년 12월 31일과 2013년 12월 31일 현재의 재무상태, 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 기업회계기준서 제103호 "간접투자기구"에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

기타사항

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사의 2013년 12월 31일로 종료되는 재무제표는 종전 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다.

안 진 회 계 법 인

대표이사

咸鍾浩

함 종 호



2015년 2월 27일

이 감사보고서는 감사보고서일(2015년 2월 27일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

재 무 제 표

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사

제 8 기

2014년 01월 01일 부터

2014년 12월 31일 까지

제 7 기

2013년 01월 01일 부터

2013년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사

법인이사 미래에셋자산운용주식회사

본점 소재지 : (도로명주소) 서울 중구 을지로 5길 26

(전 화) 02-3774-6690

재 무 상 태 표

제 8 기 2014년 12월 31일 현재

제 7 기 2013년 12월 31일 현재

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 8(당) 기말		제 7(전) 기말	
자 산				
I. 운용자산		878,125,977,611		883,116,881,240
1. 현금및예치금	19,019,336,301		20,473,166,937	
현금및현금성자산(주석3,17,18)	17,355,281,801		18,857,999,087	
예치금(주석3)	1,664,054,500		1,615,167,850	
2. 대출채권	128,817,922,370		142,514,930,456	
콜론(주석4)	6,700,000,000		1,800,000,000	
대여금(주석4,19)	122,117,922,370		140,714,930,456	
3. 유가증권	75,638,718,940		81,914,783,847	
지분증권(주석5)	75,638,718,940		81,914,783,847	
4. 부동산과 실물자산	654,650,000,000		638,214,000,000	
건물(주석7,8,9,11)	290,158,939,551		282,534,251,947	
토지(주석6,7,9,11)	364,491,060,449		355,348,152,449	
기타자산	-		331,595,604	
II. 기타자산		7,167,269,428		7,446,564,277
1. 미수이자(주석19)	5,180,251,112		5,275,547,302	
2. 미수임대료	275,717,070		263,373,999	
3. 선급보험료	5,207,043		5,436,748	
4. 선급비용	1,025,453,793		1,361,252,918	
5. 선납세금	680,640,410		540,953,310	
자 산 총 계		885,293,247,039		890,563,445,517
부 채				
I. 운용부채		336,939,242,149		338,635,859,113
1. 차입금(주석8,9,11,20)	319,369,488,788		320,000,000,000	
2. 임대보증금(주석9)	17,548,028,361		18,518,159,113	
3. 부동산미지급금	21,725,000		117,700,000	
II. 기타부채		23,958,635,174		22,359,425,805
1. 미지급이익배당금(주석13)	18,566,866,200		18,566,866,200	
2. 수수료미지급금(주석10)	2,363,196,747		2,358,493,944	
3. 미지급이자	1,915,404,109		147,013,698	
4. 기타미지급금	708,622,694		877,442,521	
5. 부가세예수금	404,545,424		409,609,442	
부 채 총 계		360,897,877,323		360,995,284,918
자 본				
I. 자본금		464,171,655,000		464,171,655,000
1. 자본금(주석12)	464,171,655,000		464,171,655,000	

과 목	제 8(당) 기말		제 7(전) 기말	
II. 이익잉여금		60,223,714,716		65,396,505,599
1. 이익잉여금(주식15) (총주식수 당기: 92,834,331주 전기: 92,834,331주) (주당순자산가치 당기: 5,848.72원 전기: 5,904.44원)	60,223,714,716		65,396,505,599	
자 본 총 계		524,395,369,716		529,568,160,599
부 채 및 자 본 총 계		885,293,247,039		890,563,445,517

별첨 주석 참조

손익계산서

제 8 기 2014년 1월 1일부터 2014년 12월 31일까지

제 7 기 2013년 1월 1일부터 2013년 12월 31일까지

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8(당) 기말	제 7(전) 기말
I. 운용수익	46,001,160,126	74,934,717,184
1. 투자수익	49,882,317,258	49,411,930,144
이자수익(주석19)	12,665,334,325	12,275,903,909
임대료수익	23,310,230,281	23,340,576,913
관리비수익	12,268,366,596	12,306,680,454
기타수익	1,638,386,056	1,488,768,868
2. 매매차익과 평가차익	16,815,833,174	45,259,304,042
부동산평가차익	16,265,313,636	44,347,880,000
지분증권평가차익	495,894,720	862,650,190
외환거래차익	54,472,195	48,773,852
외화환산차익	152,623	-
3. 매매차손과 평가차손	20,696,990,306	19,736,517,002
지분증권매매차손	-	15,278,665
지분증권평가차손	6,771,959,627	10,213,079,514
대출채권평가차손	13,097,008,086	8,190,262,760
외환거래차손	280,890,726	287,348,703
외화환산차손	547,131,867	1,030,547,360
II. 운용비용	32,607,084,809	36,644,515,836
집합투자수수료(주석10)	9,469,779,005	9,348,729,812
신탁수수료(주석10)	430,444,318	424,942,086
사무관리수수료(주석10)	430,444,318	424,942,086
이자비용	13,992,803,974	18,587,972,581
기타비용	8,283,613,194	7,857,929,271
III. 당기순이익(주석13)	13,394,075,317	38,290,201,348
IV. 주당순이익(주석14)	144.28	412.46

별첨 주석 참조

자 본 변 동 표

제 8 기 2014년 1월 1일부터 2014년 12월 31일까지

제 7 기 2013년 1월 1일부터 2013년 12월 31일까지

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	이 익 잉여금	총 계
I. 2013.1.1 (보고금액)	464,171,655,000	45,673,170,451	509,844,825,451
당기순이익	-	38,290,201,348	38,290,201,348
배당금(주식13) (총주식수: 92,834,331주 주당순자산가치: 5,904.44원)	-	(18,566,866,200)	(18,566,866,200)
II. 2013.12.31 (당기말)	464,171,655,000	65,396,505,599	529,568,160,599
III. 2014.1.1 (보고금액)	464,171,655,000	65,396,505,599	529,568,160,599
당기순이익	-	13,394,075,317	13,394,075,317
배당금(주식13) (총주식수: 92,834,331주 주당순자산가치: 5,848.72원)	-	(18,566,866,200)	(18,566,866,200)
IV. 2014.12.31 (당기말)	464,171,655,000	60,223,714,716	524,395,369,716

별첨 주식 참조

현 금 흐 림 표

제 8 기 2014년 1월 1일부터 2014년 12월 31일까지

제 7 기 2013년 1월 1일부터 2013년 12월 31일까지

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 8(당) 기말	제 7(전) 기말
I. 자산운용활동 현금흐름	31,010,221,012	18,478,239,911
1. 자산운용활동 현금유입액	58,351,180,127	52,781,207,403
지분증권 처분	-	749,721,000
대출채권 회수	5,500,000,000	100,000,000
이자수익 유입액	12,760,630,515	10,728,168,556
임대료수익 유입액	23,316,604,731	23,313,502,893
관리비수익 유입액	12,264,459,631	12,304,216,239
기타수익 유입액	1,641,018,050	2,325,216,318
임대보증금 유입액	2,868,467,200	3,260,382,397
2. 자산운용활동 현금유출액	27,340,959,115	34,302,967,492
부동산 취득	170,686,364	139,495,000
지분증권 취득	-	1,585,191,936
대출채권 취득	4,900,000,000	11,000,000,000
부동산미지급금의 지급	95,975,000	231,000,000
임대보증금 유출액	3,838,597,952	3,179,937,828
예수부가가치세 유출액	5,064,018	55,672,611
집합투자수수료 유출액	9,465,468,092	9,263,305,192
신탁수수료 유출액	430,248,373	421,059,146
사무관리수수료 유출액	430,248,373	384,057,967
선납세금의 증가액	139,687,100	476,156,380
기타운용비용 유출액	7,864,983,843	7,567,091,432
II. 재무활동 현금흐름	(31,690,653,873)	(14,798,473,657)
1. 재무활동 현금유입액	319,100,625,890	20,000,000,000
차입금의 차입	319,100,625,890	20,000,000,000
2. 재무활동 현금유출액	350,791,279,763	34,798,473,657
차입금의 상환	320,000,000,000	-
금융비용 유출액	12,224,413,563	18,552,465,732
배당금 유출액	18,566,866,200	16,246,007,925
III. 외화현금의 환산차익	(773,397,775)	(2,065,834,595)
IV. 현금의 증가(감소) (I +II+III)	(1,453,830,636)	1,613,931,659
V. 기초의 현금	20,473,166,937	18,859,235,278
VI. 기말의 현금(주석18)	19,019,336,301	20,473,166,937

별첨 주석 참조

주석

제 8 기 2014년 1월 1일부터 2014년 12월 31일까지
제 7 기 2013년 1월 1일부터 2013년 12월 31일까지

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사

1. 투자회사의 개요

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사(이하 "투자회사"라 함)는 간접 투자자산운용업법에 따라 2007년 1월 9일 설립되어 2007년 4월 9일 한국거래소가 개설한 유가증권시장에 상장하였으며, 투자회사의 존립기간은 회사설립일로부터 40년입니다. 투자회사는 간접투자자산운용법, 미래에셋맵스 아시아퍼시픽부동산공모 1호 투자회사 정관(이하 "정관"이라 함) 및 관계규정에 따라 운영되고 있습니다. 투자회사는 부동산 등에 투자하는 부동산간접투자기구로서 동 간접투자기구에 투자한 주주는 아시아태평양 지역의 부동산 등에 직접 투자하는 위험과 유사한 위험을 부담할 수 있으며, 부동산 등은 시중 실세금리 및 다양한 경제변수에 연동되어 수익이 변동되는 특성을 가지고 있습니다. 투자회사의 집합투자업자는 미래에셋자산운용주식회사이며 신탁업자는 주식회사 국민은행입니다. 한편, 투자회사는 주주가 환매를 청구할 수 없는 폐쇄형 투자회사입니다.

투자회사는 간접투자자산운용법 제2조 제1호 다목의 규정에 의한 부동산, 부동산사용권등, 신용평가등급이 A-이상인 채권, 신용등급이 A2-이상인 어음, 자산유동화증권 등에 투자회사재산을 운용합니다. 주요 투자대상의 투자한도는 부동산에의 투자는 투자회사 자산총액의 70% 이하, 부동산사용권등에의 투자는 투자회사 자산총액의 100% 이하, 채권에의 투자는 투자회사 자산총액의 30% 이하, 어음에의 투자는 투자회사 자산총액의 30% 이하, 자산유동화증권에의 투자는 투자회사 자산총액의 30% 이하가 되도록 합니다.

한편, 투자회사는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 부칙 제28조의 경과규정에 따라 간접투자자산운용업법의 규정을 적용 받고 있습니다.

2. 중요한 회계처리방침의 요약

투자회사의 재무제표는 기업회계기준서 제103호 "간접투자기구"에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

한편, 투자회사의 당기 재무제표는 2015년 2월 23일에 개최된 이사회에서 사실상 확정되었습니다.

(1) 주당순자산가치의 계산

공고일의 주당순자산가치는 공고일 전일의 재무상태표상에 계상된 자산총액에서 부채총액과 준비금을 공제한 금액(이하 "순자산가치"라 함)을 산정일 전일의 발행주식 총수로 나눈 금액으로 하되, 1주 단위로 원미만 셋째자리에서 사사오입하여 원미만 둘째자리까지 계산하고 있습니다.

(2) 주식의 평가

투자회사가 보유하고 있는 주식 중 상장주식은 재무제표일 현재의 종가에 의해 평가하고 있으며 비상장 주식은 취득원가 또는 채권평가회사·공인회계사법의 의한 회계법인이 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격으로 평가하고 있습니다. 다만, 평가기준일에 거래실적이 없어 공정한 가치의 산정이 곤란한 자산 또는 시장매각이 제한되거나 매각이 곤란한 자산은 위 가격을 기초로 하여 간접투자재산평가위원회가 정하는 가격으로 평가하고 있습니다.

(3) 부동산의 평가

부동산은 취득 후 1년 이내의 경우 취득가격으로 평가하며, 취득 후 1년이 경과한 경우 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따른 2인 이상의 감정평가업자가 부동산투자회사법 시행령 제16조에 따라 산정하는 방법으로 평가합니다. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우라도 부동산의 시장가치·자산가치의 현저한 변동 등이 발생한 때에는 간접투자자산운용업법 시행령 제83조에 따른 간접투자재산평가위원회의 의결을 거쳐 취득 후 1년이 경과한 경우의 평가방법에 따라 평가할 수 있도록 합니다.

(4) 파생상품의 평가

파생상품은 재무제표일 현재의 증가에 의해 평가하고 있으며 재무제표일 현재 증가가 없는 경우에는 최근 증가로 평가하고 있습니다. 이로 인한 평가손익은 파생상품매매차익 또는 파생상품매매차손의 계정과목에 포함하여 인식하고 있습니다.

(5) 매매차익(차손)과 평가차익(차손)

운용자산의 매매, 평가, 상환에 따라 발생하는 이익과 손실을 계상하고 있습니다.

(6) 배당 및 이자수익

배당수익은 배당락일에 계상되며, 이자는 발생주의에 의하여 회수가 가능한 부분만을 계상하고 있습니다. 채권에 대한 이자는 발행이자율에 의한 경과이자를 미수이자로 계상하고 있습니다.

(7) 법인세 등

투자회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 90% 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도의 소득금액계산시 소득공제를 받을 수 있습니다. 따라서 투자회사는 배당가능이익의 100%를 배당하는 경우 납부할 법인세는 없습니다. 다만, 주주에 대한 배당금 지급시 소득세 원천징수의무만 있습니다.

(8) 설정조정금 및 해지조정금

투자회사의 추가설정시에는 이사회가 정하는 방식으로 산출한 가격, 중도해지의 경우에는 중도해지 청구일로부터 제10영업일의 주당순자산가치를 적용하여 추가설정금액 및 중도해지금액을 산출하고 이 중 추가설정 또는 중도해지하는 주식수에 최초설정시의 주당순자산가치를 곱한 금액을 자본금으로, 추가설정금액 또는 중도해지금액에서 자본금을 차감한 나머지 금액을 설정조정금 또는 해지조정금의 과목으로 자본변동표상 이익잉여금에 가감하고 있습니다.

3. 현금및예치금

당기 및 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	금융기관	당기말	전기말
현금및현금성자산			
예금	국민은행	355,232	255,469
MMDA(주1)	외환은행 외	-	3,327,293
REPO	한국증권금융	17,000,000	13,600,000
외화예금	국민은행	49	1,675,237
현금및현금성자산 계		17,355,281	18,857,999
정기예금(주1)	우리은행외	1,664,055	1,615,168
예치금 계		1,664,055	1,615,168
합 계		19,019,336	20,473,167

(주1) 상기 MMDA 및 정기예금에 대하여 (주)코코브루니 외 입주업체들이 임대보증금에 대한 전세권 설정목적으로 질권을 설정하고 있습니다.

4. 대출채권

당기 및 전기말 현재 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	금융기관	이자율	만기	당기말	전기말
콜론	외환은행	1.83%	2015.01.02	6,700,000	1,800,000
소 계				6,700,000	1,800,000
대여금	인터에셋홀딩스	6.9%	2017.04.19	81,000,000	86,500,000
	Shaula Ltda	11%	2022.06.14	41,117,922	54,214,930
소 계				122,117,922	140,714,930
합 계				128,817,922	142,514,930

5. 지분증권

당기 및 전기말 현재 투자회사가 보유한 지분증권의 내역은 다음과 같습니다.

(당 기)

(단위: 천원)				
종목명	주식수	지분율	취득원가	장부가액
비상장주식				
인터에셋홀딩스(주1)	5,165,570주	100.00%	26,086,129	26,948,779
소 계			26,086,129	26,948,779
외화표시 비상장주식				
Shaula Ltda(주1)	77,912,818주	30.38%	47,286,629	36,856,138
Resirimo POC	6,298주(Class A) 15주(Class B) 4,341주(CCD Cell)		11,833,802	11,833,802
소 계			59,120,431	48,689,940
합 계			85,206,560	75,638,719

(주1) 당기 중 외부평가기관이 제공하는 평가정보를 기초로 장부가액에 반영 하였음.

(전 기)

(단위: 천원)				
종목명	주식수	지분율	취득원가	장부가액
비상장주식				
인터에셋홀딩스	5,165,570주	85.1%	26,086,129	26,452,884
소 계			26,086,129	26,452,884
외화표시 비상장주식				
Shaula Ltda(주1)	77,912,818주	30.38%	47,286,629	43,628,098
Resirimo PCC(주2)	6,298주(Class A) 15주(Class B) 4,341주(CCD Cell)		11,833,802	11,833,802
소 계			59,120,431	55,461,900
합 계			85,206,560	81,914,784

(주1) 전기 중 외부평가기관이 제공하는 평가정보를 기초로 장부가액에 반영 하였음.

(주2) 전기 중 CCD Cell 665주가 유상감자 되었음.

6. 보유토지의 공시지가

당기말 현재 투자회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
경기도 성남시 분당구 황새울로359번길 11(미래에셋플레이스)	2,314.6	29,027,850	16,130,447
서울 중구 수하동 을지로 5길 26(센터원)	4,548.6	335,463,210	120,084,360
합계		364,491,060	136,214,807

7. 부동산

당기 및 전기 중 투자회사의 부동산 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당 기)

(단위: 천원)						
과 목	기초	취득	처분	대체	평가	기말
건물	282,534,252	170,687	-	331,595	7,122,406	290,158,940
토지	355,348,152	-	-	-	9,142,908	364,491,060
합 계	637,882,404	170,687	-	331,595	16,265,314	654,650,000

(전 기)

(단위: 천원)						
과 목	기초	취득	처분	대체	평가	기말
건물	263,199,945	139,495	-	-	19,194,812	282,534,252
토지	330,220,252	-	-	-	25,127,900	355,348,152
합 계	593,420,197	139,495	-	-	44,322,712	637,882,404

8. 보험가입현황

당기말 현재 투자회사가 보유하고 있는 건물에 대한 보험가입현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
부보자산	내용	보험사	장부가액	부보금액
미래에셋플레이스	재산종합보험	농협중앙회	36,622,150	37,772,747
센터원(*)	재산종합보험	현대해상화재보험	253,536,790	267,999,177
합계			290,158,940	305,771,924

(*) 센터원은 미래에셋맵스프런티어사모부동산신탁28호와 공동으로 재산종합보험에 가입하였으며, 미래에셋맵스프런티어사모부동산신탁28호의 부보금액 포함되어 있습니다. 또한, 상기 보험이외에 일반배상책임위험담보 보험을 가입하고 있습니다.

한편, 투자회사는 장기차입금과 관련하여 보험금청구권에 대하여 대주들에게 제1순위 근질권(채권최고액: 대출약정금의 120%에 해당하는 금 3,840억원, 당해 근질권은 대주들이 대출참가비율에 따라 준공유함)을 설정하여 제공하고 있습니다(주석 11 참조).

9. 담보제공현황

당기말 현재 임대보증금과 관련하여 투자회사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보 제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	설정권자	등기목적	관련채무	채권최고액
경기도 성남시 분당구 황새울로 359번길 11(미래에셋플레이스)	주식회사 스타벅스	전세권 설정	임대보증금	116,986
	교보생명주식회사외	근저당 설정	임대보증금	2,192,526
서울 중구 을지로 5길 26(센터원)	맥킨지인코포레이티드	전세권 설정	임대보증금	426,807
	더보스톤컨설팅그룹	전세권 설정	임대보증금	1,134,958
	주식회사 코코브루니 외	근저당 설정	임대보증금	18,756,659
합 계				22,627,936

한편, 주석 11의 장기차입금과 관련하여 투자회사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	설정권자	등기목적	관련채무	채권최고액
경기도 성남시 분당구 황새울로 359번길 11(미래에셋플레이스) 및 서울 중구 을지로 5길 26(센터원)	신한은행	근저당 설정	장기차입금	42,000,000
	제주은행	근저당 설정	장기차입금	6,000,000
	우리은행	근저당 설정	장기차입금	36,000,000
	외환은행	근저당 설정	장기차입금	72,000,000
	농협생명보험	근저당 설정	장기차입금	18,000,000
	미래에셋생명보험	근저당 설정	장기차입금	75,000,000
	신한생명보험	근저당 설정	장기차입금	48,000,000
	한화손해보험	근저당 설정	장기차입금	30,000,000
	현대해상화재보험	근저당 설정	장기차입금	30,000,000
	KDB생명보험	근저당 설정	장기차입금	27,000,000
합 계				384,000,000

10. 수수료

당기 및 전기말 현재 투자회사의 수수료 미지급금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	지급처	당기말	전기말
미지급집합투자수수료	미래에셋자산운용(주)	2,166,265	2,161,953
미지급신탁수수료	(주)국민은행	98,466	98,271
미지급사무관리수수료	미래에셋펀드서비스(주)	98,466	98,271
합계		2,363,197	2,358,495

(1) 집합투자수수료

투자회사는 정관에 의거 집합투자업자인 미래에셋자산운용(주)에 집합투자수수료로 회사재산의 평균잔액(매일의 회사재산 순자산가치에 정관 제54조의 규정에 따른 차입금 및 임대보증금 등을 합한 금액을 보수계산기간의 초일부터 보수계상 당일까지 누적하여 합한 후에 보수계산기간의 일수로 나눈 금액)의 1.10%에 해당하는 금액을 매일 재무상태표 및 손익계산서에 계상하고 이를 수수료계산기간(회사의 설립일로부터 매 3개월간)의 종료시, 회사의 해산시, 위탁계약의 해지시에 회사재산에서 인출하여 지급하고 있습니다.

또한, 투자회사는 정관에 의거 이 투자회사재산으로 부동산, 부동산투자목적회사주식등 또는 부동산사용권등을 매입하는 경우 집합투자업자인 미래에셋자산운용(주)에 집합투자수수료로 매매가액의 100분의 1을 회사재산에서 인출하여 부동산, 부동산투자목적회사주식등 또는 부동산사용권등의 매매에 따른 대금지급이 완료된 날로부터 10영업일 이내에 지급하고 있습니다. 다만, 매매계약에 따른 권리취득이 매매계약체결일로부터 1년 이상이 경과하는 경우에는 자산운용매매보수의 60%를 매매계약체결일로부터 10영업일 이내에 선급하고 40%는 권리취득이 완료된 날로부터 10영업일 이내에 지급하고 있습니다.

(2) 신탁수수료

투자회사는 정관에 의거 신탁업자인 (주)국민은행에 신탁수수료로 회사재산의 평균잔액(매일의 회사재산 순자산가치에 정관 제54조의 규정에 따른 차입금 및 임대보증금 등을 합한 금액을 보수계산기간의 초일부터 보수계상 당일까지 누적하여 합한 후에 보수계산기간의 일수로 나눈 금액)의 0.05%에 해당하는 금액을 매일 재무상태표 및 손익계산서에 계상하고 이를 수수료계산기간(회사의 설립일로부터 매 3개월간)의 종료시, 회사의 해산시, 위탁계약의 해지시에 회사재산에서 인출하여 지급하고 있습니다.

(3) 판매수수료

투자회사는 정관에 의거 판매회사인 미래에셋증권(주) 등에 판매수수료로 회사재산의 평균잔액(매일의 회사재산 순자산가치를 보수계산기간의 초일부터 보수계상 당일까지 누적하여 합한 후에 보수계산기간의 일수로 나눈 금액)의 0.50%(회사설립일로부터 5년간, 이후기간은 0.00%)에 해당하는 금액을 매일 재무상태표 및 손익계산서에 계상하고 이를 수수료계산기간(회사의 설립일로부터 매 3개월간)의 종료시, 회사의 해산시, 위탁계약의 해지시에 회사재산에서 인출하여 지급하고 있습니다.

(4) 사무관리수수료

투자회사는 정관에 의거 일반사무관리회사인 미래에셋펀드서비스(주)에 사무관리수수료로 회사재산의 평균잔액(매일의 회사재산 순자산가치에 정관 제54조의 규정에 따른 차입금 및 임대보증금 등을 합한 금액을 보수계산기간의 초일부터 보수계상 당일까지 누적하여 합한 후에 보수계산기간의 일수로 나눈 금액)의 0.05%에 해당하는 금액을 매일 재무상태표 및 손익계산서에 계상하고 이를 수수료계산기간(회사의 설립일로부터 매 3개월간)의 종료시, 회사의 해산시, 위탁계약의 해지시에 회사재산에서 인출하여 지급하고 있습니다.

11. 장기차입금

당기 및 전기말 현재 투자회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
차입처	이자율(%)	차입기간	당기말	전기말
전북은행	5.90%	2010.12.30~2014.02.07	-	12,500,000
동양생명보험	5.90%	2010.12.30~2014.02.07	-	15,000,000
메리츠화재해상보험	5.90%	2010.12.30~2014.02.07	-	45,000,000
현대라이프생명보험	5.90%	2010.12.30~2014.02.07	-	10,000,000
메리츠종합금융증권	5.90%	2010.12.30~2014.02.07	-	20,000,000
교보생명	5.40%	2012.06.19~2014.10.17	-	30,000,000
우리은행	3.25~4.2%	2014.02.07~2017.02.07	30,000,000	55,000,000
외환은행	3.12%	2014.02.07~2017.02.07	60,000,000	35,000,000
미래에셋생명보험	4.20%	2014.02.07~2017.02.07	62,500,000	47,500,000
한화손해보험	4.20%	2014.02.07~2017.02.07	25,000,000	25,000,000
현대해상화재보험	4.20%	2014.02.07~2017.02.07	25,000,000	25,000,000
신한은행	3.05~3.41%	2014.02.07~2017.10.17	35,000,000	-
농협생명보험	4.20%	2014.02.07~2017.02.07	15,000,000	-
신한생명보험	4.20%	2014.02.07~2017.02.07	40,000,000	-
KDB생명보험	4.20%	2014.02.07~2017.02.07	22,500,000	-
제주은행	3.95%	2014.10.17~2017.10.17	5,000,000	-
합 계			320,000,000	320,000,000
현재가치할인차금(주1)			(630,511)	-
차 감 계			319,369,489	320,000,000

(주1) 당기 차입시 발생한 부대비용으로, 차입기간 동안 유효이자율법에 의해 상각됩니다.

투자회사는 당기말 현재 장기차입금과 관련하여 서울시 중구 수하동 소재 센터원 및 경기도 성남시 분당 소재 미래에셋플레이스의 토지 및 건물 등을 담보로 제공하고 있습니다(주석 9참조).

12. 자본금

당기 및 전기말 현재 투자회사의 자본금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주,원)		
구 분	당 기	전 기
발행할 주식의 총수	2,000,000,000	2,000,000,000
1주당 발행금액	5,000	5,000
발행한 주식의 수	92,834,331	92,834,331
자본금	464,171,655,000	464,171,655,000

13. 이익배당금

(1) 투자회사는 정관 제67조에 따라 이익금의 범위내에서 주주에게 현금 또는 새로이 발행하는 주식으로 분배하고 있으며, 당기 및 전기 중 그 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
당기순이익(손익계산서)	13,394,075,317	38,290,201,348
증가항목(자본변동표)	-	-
감소항목(자본변동표)	-	-
배당가능순이익	13,394,075,317	38,290,201,348

(2) 당기 및 전기의 배당가능순이익의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
발행주식수(주)	92,834,331	92,834,331
주당발행금액	5,000	5,000
배당률	4.00%	4.00%
배당예정액	18,566,866,200	18,566,866,200

(3) 투자회사의 당기 및 전기의 배당수익률은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
1주당 배당금	200	200.00
결산일 배당전 1주당 주당순자산가치	5,848.72	5,904.44
배당수익률	3.42%	3.39%

14. 주당순이익

당기 및 전기의 주당순이익의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)		
구 분	당 기	전 기
당기순이익	13,394,075,317	38,290,201,348
가중평균유통주식수(주)	92,834,331	92,834,331
주당순이익	144.28	412.46

15. 주식의 주당순자산가치

당기 및 전기의 주식의 배당전 주당순자산가치는 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)		
구 분	당 기	전 기
재무상태표 자산총액	885,293,247,039	890,563,445,517
재무상태표 부채총액(미지급이익배당금 제외)	342,331,011,123	342,428,418,718
순자산총액	542,962,235,916	548,135,026,799
주식수(주)	92,834,331	92,834,331
수익증권 주당순자산가치(1주당)	5,848.72	5,904.44

16. 과세대상소득

당기와 전기의 투자회사의 당기순이익 대비 과세대상소득은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당 기	전 기
과세대상수익	49,108,919	48,127,529
과세대상비용	32,390,883	36,651,107
과세대상소득	16,718,036	11,476,422
당기순이익	13,394,075	38,290,201
비율	124.82%	29.97%

17. 현금흐름표

투자회사는 현금흐름표상 자산운용활동으로 인한 현금흐름표를 직접법으로 작성하였으며, 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
거 래 내 용	당 기	전 기
이익잉여금의 미지급이익분배금대체	18,566,866	18,566,866

한편, 현금흐름표의 현금은 재무상태표상의 현금및예치금입니다.

18. 화폐성 외화자산과 외화부채

당기 및 전기말 현재 투자회사의 화폐성 외화자산과 외화부채의 주요 내역은 다음과 같습니다.

(원화단위 : 천원)					
계정명	외화단위	당기말		전기말	
		외화	원화환산액	외화	원화환산액
현금및현금성자산	USD	44	48	1,583,865	1,671,611
	HKD	-	-	26,633	3,625

19. 특수관계자와의 거래

(1) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 중요한 거래의 내용(자금거래는 아래별도 주석참고)은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
회사명	거래내용	당 기	전 기
인터에셋홀딩스	미수이자	1,117,800	1,193,700
	이자수익	7,074,473	5,771,141
미래에셋자산운용(주)	미지급집합투자수수료	2,166,264	2,161,953
	집합투자수수료	9,469,779	9,348,730
미래에셋펀드서비스(주)	미지급사무관리수수료	98,466	98,271
	사무관리수수료	430,444	424,942

(2) 당기 및 전기 중 현재 특수관계자에 대한 대여거래내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)					
특수관계자명	계정과목	기초	증가	감소	기말
피투자회사					
인터에셋홀딩스	장기대여금	86,500,000	-	5,500,000	81,000,000

(전기)

(단위 : 천원)					
특수관계자명	계정과목	기초	증가	감소	기말
피투자회사					
인터에셋홀딩스	장기대여금	75,500,000	11,000,000	-	86,500,000

20. 약정사항

당기말 현재 투자회사의 차입약정사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
차입처	한도금액	실행액
신한은행	35,000,000	35,000,000
제주은행	5,000,000	5,000,000
우리은행	30,000,000	30,000,000
외환은행	60,000,000	60,000,000
농협생명보험	15,000,000	15,000,000
미래에셋생명보험	62,500,000	62,500,000
신한생명보험	40,000,000	40,000,000
한화손해보험	25,000,000	25,000,000
현대해상화재보험	25,000,000	25,000,000
KDB생명보험	22,500,000	22,500,000
합 계	320,000,000	320,000,000

외부감사 실시내용

「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제7조의2의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	미래에셋엠스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사			
감사대상 사업연도	2014년 01월 01일	부터	2014년 12월 31일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 \ 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)	감사업무 담당 회계사			전산감사· 세무· 가치평가 등 전문가	합계
		담당이사 (업무수행이사)	등록 공인회계사	수습 공인회계사		
투입 인원수	-	-	-	-	-	-
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-
	감사	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
	전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	-			
주요내용		-				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원			주요 감사업무 수행내용
			상주		비상주	
	-	- 일	- 명	- 명	-	
		일	명	명		
	일	명	명			
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				일
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
	실사(입회)시기	-				일

금융자산실사(입회)	실사(입회)장소	-			
	실사(입회)대상	-			
외부조회	금융거래조회		채권채무조회		변호사조회
	기타조회	-			
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	-	회		
	수행시기	-			