

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사의 재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 14 기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서-----	1
II. 재무제표	
재무상태표-----	5
손익계산서-----	7
자본변동표-----	8
현금흐름표-----	9
주석-----	10

독립된 감사인의 감사보고서

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사
주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사(이하 '회사')의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2020년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2020년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 대한민국의 기업회계기준서 제5003호 '집합투자기구'에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 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.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 대한민국의 기업회계기준서 제5003호에 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 큽니다.
- 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.

기타사항

비교표시된 2019년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표는 대주회계법인이 감사하였으며, 이 감사인의 2020년 2월 19일자 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다.

삼 덕 회 계 법 인
대표이사 공인회계사 이 용 모



2021년 2월 24일

이 감사보고서는 감사보고서일 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.

(첨부)재 무 제 표

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사

제 14 기

2020년 01월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

제 13 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사의
집합투자업자 미래에셋자산운용주식회사 대표이사 김미섭, 서유석

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 종로구 종로 33,(Tower1 13층)

(전 화) 02)3774-1521

재 무 상 태 표

제 14 기 2020년 12월 31일 현재

제 13 기 2019년 12월 31일 현재

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사

(단위 : 원)

과목	제 14(당) 기	제 13(전) 기
자 산		
I. 운용자산	1,061,668,705,147	1,000,820,421,830
(1) 현금및예치금(주석3)	22,567,078,491	25,590,840,437
1. 현금및현금성자산(주석17,18)	22,343,246,080	25,370,328,292
2. 예치금	223,832,411	220,512,145
(2) 대출채권	109,002,685,555	123,407,411,839
1. 대여금(주석4,19)	119,449,136,051	126,816,382,495
대손충당금(주석4)	(10,446,450,496)	(3,408,970,656)
(3) 유가증권(주석5)	61,377,891,101	51,851,369,554
1. 지분증권	51,353,091,101	41,833,569,554
2. 수익증권	10,024,800,000	10,017,800,000
(4) 부동산과 실물자산(주석7,9,11)	868,721,050,000	799,970,800,000
1. 건물(주석8)	290,893,050,000	287,531,700,000
2. 토지(주석6)	577,828,000,000	512,439,100,000
II. 기타자산	10,789,823,001	11,930,692,429
1. 미수이자(주석19)	9,725,976,527	10,358,832,207
2. 미수임대료	192,599,973	159,383,265
3. 선급보험료	3,795,705	3,780,002
4. 선급비용	792,536,446	1,225,058,625
5. 선납세금	74,914,350	183,638,330
자 산 총 계	1,072,458,528,148	1,012,751,114,259
부 채		
I. 운용부채	355,787,167,449	346,350,231,352
1. 차입금(주석8,9,11,20)	329,944,672,627	319,773,063,998
2. 임대보증금(주석9)	25,820,769,822	26,555,442,354
3. 부동산미지급금	21,725,000	21,725,000
II. 기타부채	27,800,957,362	28,057,020,702
1. 보수미지급금(주석10,19)	2,714,940,066	2,584,377,996
2. 미지급이익배당금(주석13)	22,001,736,447	22,558,742,433
3. 미지급이자	1,654,118,720	1,757,041,095
4. 기타미지급금	842,382,965	783,464,739
5. 부가세예수금	587,779,164	373,394,439
부 채 총 계	383,588,124,811	374,407,252,054
자 본		
I. 자본금(주석12)	464,171,655,000	464,171,655,000

과목	제 14(당) 기		제 13(전) 기	
II. 이익잉여금 (총주식 당기 : 92,834,331좌 전기 : 92,834,331좌) (주당 기준가격 당기 : 7,420.43원 전기 : 6,876.16원)(주식15)		224,698,748,337		174,172,207,205
자 본 총 계		688,870,403,337		638,343,862,205
부 채 와 자 본 총 계		1,072,458,528,148		1,012,751,114,259

별첨 주식 참조

손 익 계 산 서

제 14 기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

제 13 기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 14(당) 기		제 13(전) 기	
I. 운용수익		103,933,441,210		92,935,423,875
(1) 투자수익	52,901,544,307		52,698,738,035	
1. 이자수익(주석19)	7,920,002,875		7,974,572,449	
2. 배당수익	671,315,750		629,964,000	
3. 임대료수익	27,511,427,196		27,515,509,035	
4. 관리비수익	15,224,196,042		14,941,910,323	
5. 기타수익	1,574,602,444		1,636,782,228	
(2) 매매차익과 평가차익	72,555,986,906		40,159,662,160	
1. 부동산평가차익(주석7)	69,925,528,000		24,731,780,000	
2. 지분증권평가이익	1,643,465,903		15,121,737,892	
3. 수익증권평가이익	7,000,000		-	
4. 대출채권평가이익	-		20,639,173	
5. 외환거래이익	49,422,697		91,075,292	
6. 외화환산이익	930,570,306		194,429,803	
(3) 매매차손과 평가차손	(21,524,090,003)		77,023,680	
1. 부동산평가손실	1,489,500,000		-	
2. 지분증권평가손실	1,378,682,884		1,293,181,952	
3. 수익증권평가손실	-		100,000	
4. 외환거래손실	18,328,560		5,986,317	
5. 외화환산손실	10,669,528,413		1,094	
6. 대손상각비	7,968,050,146		(1,376,293,043)	
II. 운용비용		31,033,826,307		29,986,596,684
1. 집합투자보수(주석10,19)	10,721,953,921		10,242,284,064	
3. 신탁보수(주석10)	487,361,365		465,558,196	
4. 사무관리보수(주석10,19)	487,361,365		465,558,196	
5. 이자비용	9,844,808,195		9,834,999,970	
6. 기타비용	9,492,341,461		8,978,196,258	
III. 당기순이익(주석13,16)		72,899,614,903		62,948,827,191
IV. 좌당 당기순이익(주석14)		785.27		678.08

별첨 주석 참조

자 본 변 동 표

제 14 기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

제 13 기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사

(단위 : 원)

과 목	원 본	이익잉여금	총 계
2019년 1월 1일(전기초)	464,171,655,000	133,782,122,447	597,953,777,447
1. 당기순이익	-	62,948,827,191	62,948,827,191
2. 배당금(주식13) (총주식수 : 92,834,331좌 주당 기준가격 : 6,876.16원)	-	(22,558,742,433)	(22,558,742,433)
2019년 12월 31일(전기말)	464,171,655,000	174,172,207,205	638,343,862,205
2020년 1월 1일(당기초)	464,171,655,000	174,172,207,205	638,343,862,205
1. 당기순이익	-	72,899,614,903	72,899,614,903
2. 배당금(주식13) (총주식수 : 92,834,331좌 주당 기준가격 : 7,420.43원)	-	(22,373,073,771)	(22,373,073,771)
2020년 12월 31일(당기말)	464,171,655,000	224,698,748,337	688,870,403,337

별첨 주식 참조

현금흐름표

제 14 기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

제 13 기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사

(단위 : 원)

과목	제 14(당) 기	제 13(전) 기
I. 자산운용활동 현금흐름	19,682,500,717	32,307,399,623
1. 자산운용활동 현금유입액	50,309,652,630	53,230,921,966
선납세금 감소액	108,723,980	59,999,720
이자수익 유입액	5,232,308,991	5,947,855,523
임대료수익 유입액	27,491,467,526	27,509,944,260
관리비수익 유입액	16,322,490,307	14,938,017,648
기타수익 유입액	483,346,076	1,636,169,497
임대보증금 유입액	-	2,415,690,893
부가세예수금 증가액	-	93,280,425
배당금 유입액	671,315,750	629,964,000
2. 자산운용활동 현금유출액	(30,627,151,913)	(20,923,522,343)
부동산 취득	314,222,000	345,670,000
지분증권의 취득	9,229,937,023	-
임대보증금 유출액	734,672,532	412,928,150
부가세예수금 감소액	39,344,424	-
집합투자수수료 유출액	10,602,272,015	10,182,060,257
신탁수수료 유출액	481,921,283	462,820,748
사무관리수수료 유출액	481,921,283	462,820,748
기타운용비용 유출액	8,742,861,353	9,057,222,440
II. 재무활동 현금흐름	(22,706,201,698)	(29,344,738,390)
1. 재무활동 현금유입액	40,000,000,000	-
차입금의 증가	40,000,000,000	-
2. 재무활동 현금유출액	(62,706,201,698)	(29,344,738,390)
이자비용 유출액	9,776,121,941	9,663,860,218
차입금의 감소	30,000,000,000	-
배당금 유출액(주석13)	22,930,079,757	19,680,878,172
III. 외화현금의 환산차(손)익	(60,965)	43,015
IV. 현금의 증가(감소)(I +II+III)	(3,023,761,946)	2,962,704,248
V. 기초의 현금	25,590,840,437	22,628,136,189
VI. 기말의 현금(주석17)	22,567,078,491	25,590,840,437

별첨 주석 참조

주석

제 14(당) 기말 2020년 12월 31일 현재

제 13(전) 기말 2019년 12월 31일 현재

미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사

1. 투자회사의 개요

자본시장과 금융투자

업에 관한 법률에 따라 운영하고 있습니다. 투자회사의 존립기간은 회사설립일로부터 40년입니다. 투자회사는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률, 미래에셋맵스 아시아퍼시픽부동산공모 1호 투자회사 정관(이하 "정관"이라 함) 및 관계규정에 따라 운영되고 있습니다. 투자회사는 부동산 등에 투자하는 부동산집합투자기구로서 동 집합투자기구에 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 국민은행, 판매회사는 미래에셋대우(주) 등이며, 일반사무관리회사는 미래에셋펀드서비스(주)입니다. 한편, 투자회사는 주주가 환매를 청구할 수 없는 폐쇄형 투자회사입니다.

투자회사는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제229조 제2호 규정에 의한 부동산(부동산을 기초자산으로 한 파생상품, 부동산 개발과 관련된 법인에 대한 대출, 그 밖에 법 시행령으로 정하는 방법으로 부동산 및 법 시행령으로 정하는 부동산과 관련된 증권에 투자하는 경우를 포함), 부동산사용권등, 신용평가등급이 A-이상인 채권, 신용등급이 A2-이상인 어음, 자산유동화증권 등에 투자회사채산을 운용합니다. 주요 투자대상의 투자한도는 부동산에의 투자는 투자회사 자산총액의 60% 이상, 부동산사용권등에의 투자는 투자회사 자산총액의 100% 이하, 채권에의 투자는 투자회사 자산총액의 30% 이하, 어음에의 투자는 투자회사 자산총액의 30% 이하, 자산유동화증권에의 투자는 투자회사 자산총액의 30% 이하, 집합증권등에의 투자는 투자회사 자산총액의 40%이하가 되도록 합니다.

2. 중요한 회계처리방침의 요약

투자회사의 재무제표는 기업회계기준서 제5003호 "집합투자기구"에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

한편, 투자회사의 당기 재무제표는 2020년 2월 18일에 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) 운용자산의 평가

투자회사가 보유하고 있는 운용자산은 공정가치로 평가하며, 공정가치 변동은 당기 손익으로 인식하고 있습니다. 다만, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제238조 및 동법 시행령 제260조에서 운용자산의 평가방법을 규정한 경우에는 법률 및 시행령에 따른 집합투자재산의 평가방법에 의하여 평가하고 있습니다.

(3) 파생상품의 평가

파생상품은 보고기간종료일 현재의 종가에 의해 평가하고 있으며 보고기간종료일 현재 종가가 없는 경우에는 최근 종가로 평가하고 있습니다. 이로 인한 평가손익은 파생상품매매차익 또는 파생상품매매차손의 계정과목에 포함하여 인식하고 있습니다.

(4) 매매차익(차손)과 평가차익(차손)

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

(5) 배당 및 이자수익

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

(6) 법인세 등

투자회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 90% 이상을 배당한 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.

(7) 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.

(8) 대손충당금

투자회사는 보고기간 종료일 현재 대출채권 등 채권 잔액의 회수가능성에 대한 개별 분석을 토대로 하여 예상되는 대손추정액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

3. 현금및예치금

보고기간종료일 현재 투자회사의 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	금융기관	당기말	전기말
현금및현금성자산			
예금	국민은행	22,232,178	25,369,196
외화예금	국민은행	1,068	1,132
MMDA	신한은행	110,000	-
소 계		22,343,246	25,370,328
정기예금(*)	신한은행 외	223,832	220,512
소 계		223,832	220,512
합 계		22,567,078	25,590,840

(*) 상기 정기예금에 대하여 신한저축은행 외 입주업체들이 임대보증금에 대하여 질권을 설정하고 있습니다(주석9참조).

4. 대출채권

보고기간종료일 현재 투자회사의 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	차 주	이자율(%)	만 기	당기말	전기말
대여금	인터에셋홀딩스	4.60	2024.09.18	99,827,850	99,827,850
	Shaula Ltda(*)	12.00	2022.06.14	19,621,286	26,988,532
합 계				119,449,136	126,816,382

(*) 당기 및 전기에 Shaula Ltda의 대여금 중 회수가 불확실한 금액에 대하여 대손충당금을 각각 10,446백만원 및 3,409백만원을 설정하였습니다.

5. 유가증권

(1) 지분증권

보고기간종료일 현재 투자회사가 보유한 지분증권의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)				
종목명	주식수	지분율(%)	취득원가	장부가액(★)
<비상장주식>				
인터에셋홀딩스(주1)	200,000	100.00	1,258,279	38,158,386
소 계			1,258,279	38,158,386
<외화표시 비상장주식>				
Shaula Ltda(주1)	77,912,818	30.38	47,286,629	-
Resimmo POC(주1)	14,546주(Class A) 15주(Class B)	-	11,833,802	3,998,073
MAPS INDIANAPOLIS ONE LLC	8,268,427	-	9,254,739	9,196,632
소 계			59,120,431	13,194,705
합 계			60,378,710	51,353,091

(주1) 당기 중 외부평가기관이 제공하는 평가정보를 기초로 장부가액에 반영하였습니다.

<전기말>

(단위: 천원)				
종목명	주식수	지분율(%)	취득원가	장부가액(★)
<비상장주식>				
인터에셋홀딩스(주1)	200,000	100.00	1,258,279	36,514,920
소 계			1,258,279	36,514,920
<외화표시 비상장주식>				
Shaula Ltda(주1)	77,912,818	30.38	47,286,629	-
Resimmo POC(주1)	14,546주(Class A) 15주(Class B)	-	11,833,802	5,318,649
소 계			59,120,431	5,318,649
합 계			60,378,710	41,833,569

(주1) 전기 중 외부평가기관이 제공하는 평가정보를 기초로 장부가액에 반영하였습니다.

(2) 수익증권

보고기간종료일 현재 투자회사가 보유한 수익증권의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)			
종목명	지분율(%)	취득원가	장부가액
하나대체투자랜드칩사모부동산투자신탁41호	12.5	10,000,000	10,024,800

<전기말>

(단위: 천원)			
종목명	지분율(%)	취득원가	장부가액
하나대체투자랜드칩사모부동산투자신탁41호	12.5	10,000,000	10,017,800

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	56,300,000	18,979,720
서울 중구 수하동 을지로 5길 26(센터원)	4,548.6	521,528,000	203,322,420
합 계		577,828,000	222,302,140

7. 부동산과 실물자산

당기 및 전기 중 투자회사의 부동산 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)						
계정과목	기초	취득	처분	대체	평가(*)	기말
건물	287,531,700	314,222	-	-	3,047,128	290,893,050
토지	512,439,100	-	-	-	65,388,900	577,828,000

(단위: 천원)						
계정과목	기초	취득	처분	대체	평가(*)	기말
합 계	799,970,800	314,222	-	-	68,436,028	868,721,050

(*) 당기 중 외부평가기관이 제공하는 평가정보를 기초로 장부가액에 반영하였습니다.

<전기>

(단위: 천원)						
계정과목	기초	취득	처분	대체	평가(*)	기말
건물	314,071,310	345,670	-	-	(26,885,280)	287,531,700
토지	460,822,040	-	-	-	51,617,060	512,439,100
합 계	774,893,350	345,670	-	-	24,731,780	799,970,800

(*) 전기 중 외부평가기관이 제공하는 평가정보를 기초로 장부가액에 반영하였습니다.

8. 보험가입현황

당기말 현재 투자회사가 보유하고 있는 건물에 대한 보험가입현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
부보자산	내용	보험사	장부가액	부보금액
미래에셋플레이스	재산종합보험	하나손해보험	34,000,000	48,443,979
센터원(*)	재산종합보험	현대해상화재보험	256,893,050	268,367,766
합 계			290,893,050	316,811,745

(*) 센터원은 미래에셋맵스프런티어사모부동산신탁28호와 공동으로 재산종합보험에 가입하였으며, 미래에셋맵스프런티어사모부동산신탁28호의 부보금액이 포함되어 있습니다.

한편, 투자회사는 장기차입금과 관련하여 보험금청구권에 대하여 대주들에게 제1순위 근질권(채권최고액: 대출약정금의 120%에 해당하는 금 4,080억원, 근질권은 대주들이 대출참가비율에 따라 준공유함)을 설정하여 제공하고 있습니다(주석 9참조).

9. 담보제공현황

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

(단위: 천원)				
소재지	설정권자	등기목적	관련채무	채권 최고액
경기도 성남시 분당구 황새울로 359번길 11(미래에셋플레이스)	주식회사 스타벅스	전세권 설정	임대보증금	116,986
	삼성화재해상보험 외	근저당 설정	차입금, 임대보증금	62,482,423
서울 중구 수하동 을지로 5길 26(센터원)	맥킨지인코포레이티드 외	전세권 설정	임대보증금	1,685,155
	마마스푸드 외	근저당 설정	임대보증금	31,769,459
합 계				96,054,023

한편, 차입금과 관련하여 투자회사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보제공내역은 다음과 같습니다(주석11참조).

(단위: 천원)				
구 분	설정권자	등기목적	관련채무	채권 최고액
서울 중구 수하동 을지로 5길 26(센터원)	미래에셋생명보험(주)	근저당 설정	차입금	3,000,000
	신한생명보험(주)	근저당 설정	차입금	60,000,000
	현대해상화재보험(주)	근저당 설정	차입금	48,000,000
	KDB생명보험(주)	근저당 설정	차입금	24,000,000
	농협생명보험(주)	근저당 설정	차입금	36,000,000
	삼성생명보험(주)	근저당 설정	차입금	60,000,000
	삼성화재해상보험(주)	근저당 설정	차입금	72,000,000
	한화생명보험(주)	근저당 설정	차입금	30,000,000
	코리안리재보험(주)	근저당 설정	차입금	15,000,000
경기도 성남시 분당구 황새울로 359번길 11(미래에셋플레이스)	삼성화재보험(주)	근저당 설정	차입금	60,000,000
합 계				408,000,000

또한, 투자회사의 정기예금에 대하여 신한저축은행 외 입주업체들이 임대보증금에 대하여 질권을 설정하고 있습니다(주석3참조).

10. 수수료

보고기간종료일 현재 투자회사의 수수료 미지급금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	지급처	당기말	전기말
미지급집합투자수수료	미래에셋자산운용(주)	2,488,695	2,369,013
미지급신탁수수료	(주)국민은행	113,122	107,682
미지급사무관리수수료	미래에셋펀드서비스(주)	113,122	107,682
합 계		2,714,939	2,584,377

(1) 집합투자수수료

투자회사는 정관에 의거 집합투자업자인 미래에셋자산운용(주)에 집합투자수수료로 회사재산의 평균잔액(매일의 회사재산 순자산가치에 정관 제65조의 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 제65조의 규정에 따른 차입금 및 임대보증금 등을 합한 금액을 보수계산기간의 초일부터 보수계상 당일까지 누적하여 합한 후

에 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 당일 까지 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 제65조의 규정에 따른 차입금 및 임대보증금 등을 합한 금액을 보수계산기간의 초일부터 보수계상 당일 까지 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. 차입금

보고기간종료일 현재 투자회사의 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
차입처	이자율(%)	차입기간	당기말	전기말
신한생명보험	3.05	2016.04.29~2021.04.29	50,000,000	50,000,000
미래에셋보험	3.05	2016.04.29~2021.04.29	2,500,000	2,500,000
한화생명보험	3.05	2016.04.29~2021.04.29	25,000,000	25,000,000
현대해상화재보험	3.05	2016.04.29~2021.04.29	40,000,000	40,000,000
KDB생명보험	3.05	2016.04.29~2021.04.29	20,000,000	20,000,000
농협생명보험	3.05	2016.04.29~2021.04.29	30,000,000	30,000,000
삼성화재해상보험	3.05	2016.04.29~2021.04.29	60,000,000	60,000,000
	2.65	2020.11.25~2025.11.25	40,000,000	-
삼성생명보험	3.05	2016.04.29~2021.04.29	50,000,000	50,000,000
코리안리재보험	3.05	2016.04.29~2021.04.29	12,500,000	12,500,000
신한은행	-	-	-	30,000,000
합 계			330,000,000	320,000,000
현재가치할인차금(*)			(55,327)	(226,936)
차감 계			329,944,673	319,773,064

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

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

12. 자본금

보고기간종료일 현재 투자회사의 자본금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기말	전기말
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 이익금을 주주에게 현금 또는 새로이 발행하는 주식으로 배당하고 있으며, 당기 및 전기 중 그 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기말	전기말
당기순이익(손익계산서)	72,899,614,903	62,948,827,191
증가 항목	21,505,761,443	1,293,283,046
감소 항목	72,506,564,209	40,068,586,868
배당가능 순이익	21,898,812,137	24,173,523,369

(2) 당기 및 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기말	전기말
발행주식수(주)	92,834,331	92,834,331
주당발행금액	5,000	5,000
배당률(%)	4.74	4.94
배당예정액(*)	22,001,736,447	22,558,742,433

(*) 상기 배당액은 2021년 2월 24일에 개최된 이사회에서 23,208,582,750원으로 최종 확정되었습니다.

(3) 투자회사의 당기 및 전기의 배당수익률은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기말	전기말
1주당 배당금	237	247
결산일 배당전 1주당 순자산가치	7,657.43	7,119.16
배당수익률(%)	3.10	3.47

14. 주당순이익

당기 및 전기의 주당순이익의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기말	전기말
당기순이익	72,899,614,903	62,948,827,191
가중평균유통주식수	92,834,331	92,834,331
주당순이익	785.27	678.08

15. 주당순자산가치

당기 및 전기의 주식의 배당 전 주당순자산가치는 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)		
구 분	당기말	전기말
재무상대표 자산총액	1,072,458,528,148	1,012,751,114,259
재무상대표 부채총액(미지급배당금 제외)	361,586,388,364	351,848,509,621
순자산총액	710,872,139,784	660,902,604,638
주식수(주)	92,834,331	92,834,331
배당 전 주당기준가격(1주당)	7,657.43	7,119.16
배당 후 주당기준가격(1주당)	7,420.43	6,876.16

16. 과세대상소득

당기와 전기의 투자회사의 당기순이익 대비 과세대상소득은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
과세대상수익	56,749,720	52,770,624
과세대상비용	(37,882,713)	(29,922,212)
과세대상소득	18,867,007	22,848,412
당기순이익	72,899,615	62,948,827
비율(%)	25.88	36.30

17. 현금흐름표

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

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
이익잉여금의 미지급이익배당금 대체	22,001,736	22,558,742

한편, 현금흐름표의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

18. 화폐성 외화자산과 외화부채

보고기간종료일 현재 투자회사의 화폐성 외화자산과 외화부채의 주요 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
계정과목	외화단위	당기말		전기말	
		외화금액	원화환산액	외화금액	원화환산액
현금및현금성자산	USD	49	1,015	49	57
	KRW	7,243	53	7,243	1,076

19. 특수관계자와의 거래

(1) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 중요한 거래의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자명	거래내용	당 기	전 기
인터에셋홀딩스	미수이자	918,416	943,578
	이자수익	4,604,662	4,592,081
미래에셋자산운용(주)	미지급집합투자수수료	2,488,695	2,369,013
	집합투자수수료	10,721,954	10,242,284
미래에셋펀드서비스(주)	미지급사무관리수수료	113,122	107,682
	사무관리수수료	487,361	465,558
Shaula Ltda	미수이자	8,794,850	9,406,213
	이자수익	3,248,099	3,236,146

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

<당기>

(단위: 천원)							
특수관계자의 성격	특수관계자명	계정과목	기초	증가	감소	기타증감(*)	기말
피투자회사	인터에셋홀딩스	대여금	99,827,850	-	-	-	99,827,850
	Shaula Ltda	대여금	26,988,532	-	-	(7,367,246)	19,621,286
합 계			126,816,382	-	-	(7,367,246)	119,449,136

(*) 기타증감은 외화환산 평가로 인한 금액입니다.

<전기>

(단위: 천원)							
특수관계자의 성격	특수관계자명	계정과목	기초	증가	감소	기타증감(※)	기말
피투자회사	인터에셋홀딩스	대여금	99,827,850	-	-	-	99,827,850
	Shaula Ltda	대여금	26,967,893	-	-	20,639	26,988,532
합 계			126,795,743	-	-	20,639	126,816,382

(※) 기타증감은 외화환산 평가로 인한 금액입니다.

20. 우발채무 및 약정사항

(1) 계류 중인 소송 현황

당기말 현재 투자회사를 피고로 소송중인 사건은 없습니다.

(2) 당기말 현재 투자회사의 차입약정사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
차입처	한도금액	실행액
신한생명보험	50,000,000	50,000,000
미래에셋보험	2,500,000	2,500,000
한화생명보험	25,000,000	25,000,000
현대해상화재보험	40,000,000	40,000,000
KDB생명보험	20,000,000	20,000,000
삼성화재해상보험	110,000,000	100,000,000
삼성생명보험	50,000,000	50,000,000
코리안리재보험	12,500,000	12,500,000
합 계	310,000,000	300,000,000