

미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사의 재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 19 기 2025년 1월 1일부터 2025년 12월 31일까지

제 18 기 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사
(구, 미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사)

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서- - - - -	1
II. 재무제표 - - - - -	4
재무상태표 - - - - -	5
손익계산서 - - - - -	7
자본변동표 - - - - -	8
현금흐름표 - - - - -	9
주석 - - - - -	10

독립된 감사인의 감사보고서

미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사
(구, 미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사)
주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 미래에셋맵스리얼티부동산투자회사(구, 미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사)(이하 '회사')의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 12월 31일과 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2025년 12월 31일과 2024년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 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.

삼 덕 회 계 법 인

대표이사 공인회계사 김 덕 수



2026년 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

미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사
(구, 미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사)

제 19 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 12월 31일 까지

제 18 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사
(구, 미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사)의
집합투자업자 미래에셋자산운용주식회사 대표이사 최창훈, 이준용

본점 소재지: (도로명주소) 서울특별시 종로구 종로 33,(Tower1 13층)
(전 화) 1577-1640

재 무 상 태 표

제 19 기 2025년 12월 31일 현재

제 18 기 2024년 12월 31일 현재

미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사

(구, 미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사)

(단위 : 원)

과 목	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
자 산				
I. 운용자산		1,605,116,174,914		1,468,376,874,618
(1) 현금및예치금(주석3)	113,981,107,789		44,258,757,033	
1. 현금및현금성자산(주석18,19)	82,508,107,378		37,788,023,444	
2. 예치금	31,473,000,411		6,470,733,589	
(2) 대출채권	55,827,916,539		55,827,916,539	
1. 대어금(주석4,20)	55,827,916,539		55,827,916,539	
대손충당금(주석4)	-		-	
(3) 유가증권(주석5)	237,302,330,096		196,489,561,046	
1. 지분증권	196,704,730,096		155,587,961,046	
2. 수익증권	40,597,600,000		40,901,600,000	
(4) 파생상품(주석6)	623,320,490		-	
1. 통화스왑	623,320,490		-	
(5) 부동산과 실물자산(주석8,10,12)	1,197,381,500,000		1,171,800,640,000	
1. 건물(주석9)	359,003,450,857		356,972,241,556	
2. 토지(주석7)	838,378,049,143		814,828,398,444	
II. 기타자산		2,725,212,662		948,072,405
1. 미수이자(주석20)	755,680,350		749,631,328	
2. 미수임대료	577,099,450		14,566,113	
3. 기타자산	278,019,940		102,467,892	
4. 선급보험료	4,431,343		4,310,189	
5. 선급비용	1,109,981,579		77,096,883	
자 산 총 계		1,607,841,387,576		1,469,324,947,023
부 채				
I. 운용부채		509,852,003,015		408,321,476,315
1. 차입금(주석9,10,12,21)	475,000,000,000		375,000,000,000	
2. 임대보증금(주석10)	34,852,003,015		33,321,476,315	
II. 기타부채		33,802,431,701		32,098,813,688
1. 보수미지급금(주석11,20)	3,043,974,658		3,015,796,626	
2. 미지급이익배당금(주석14)	25,529,441,025		24,601,097,715	
3. 미지급이자	2,799,178,078		1,672,945,203	
4. 기타미지급금	1,929,153,176		1,884,763,454	
5. 부가세예수금	500,684,764		924,210,690	
부 채 총 계		543,654,434,716		440,420,290,003

과 목	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
자 본				
I. 자본금(주식13)		464,171,655,000		464,171,655,000
II. 이익잉여금 (총주식 당기: 92,834,331주 전기: 92,834,331주) (주당 기준가격 당기: 11,463.29 원 전기: 11,083.23 원)(주식16)		600,015,297,860		564,733,002,020
자 본 총 계		1,064,186,952,860		1,028,904,657,020
부 채 와 자 본 총 계		1,607,841,387,576		1,469,324,947,023

별첨 주식 참조

손익계산서

제 19 기 2025년 1월 1일부터 2025년 12월 31일까지

제 18 기 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사

(구, 미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사)

(단위 : 원)

과목	제 19(당) 기	제 18(전) 기
I. 운용수익	98,245,975,841	82,005,858,863
(1) 투자수익	67,294,405,044	63,410,011,183
1. 이자수익(주석20)	3,379,166,382	3,251,021,127
2. 배당수익	3,091,276,545	3,169,911,594
3. 임대료수익	39,229,717,340	36,171,624,749
4. 관리비수익	19,236,086,184	18,614,057,814
5. 기타수익	2,358,158,593	2,203,395,899
(2) 매매차익과 평가차익	34,913,179,089	20,827,055,727
1. 부동산평가차익(주석8)	25,586,180,000	15,608,418,788
2. 지분증권매매이익	204,660	-
3. 지분증권평가이익	8,493,939,467	5,123,188,778
4. 수익증권평가이익	40,000,000	-
5. 파생상품평가이익	623,320,490	-
6. 외환거래이익	169,533,986	95,260,889
7. 외화환산이익	486	187,272
(3) 매매차손과 평가차손	(3,961,608,292)	(2,231,208,047)
1. 부동산평가손실(주석8)	136,820,000	-
2. 지분증권매매손실	486,157,860	-
3. 지분증권평가손실	2,806,533,255	2,119,936,828
4. 수익증권평가손실	344,000,000	110,800,000
5. 외환거래손실	188,062,483	471,219
6. 외화환산손실	34,694	-
II. 운용비용	37,434,238,976	37,211,181,976
1. 집합투자보수(주석11,20)	12,773,166,848	11,734,529,357
2. 신탁보수(주석11)	694,028,512	690,266,255
3. 사무관리보수(주석11,20)	694,028,512	690,266,255
4. 이자비용	11,072,826,345	10,104,570,864
5. 기타비용	12,200,188,759	13,991,549,245
III. 당기순이익(주석14,17)	60,811,736,865	44,794,676,887
IV. 주당 순이익(주석15)	655.06	482.52

별첨 주석 참조

자 본 변 동 표

제 19 기 2025년 1월 1일부터 2025년 12월 31일까지

제 18 기 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사

(구, 미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사)

(단위 : 원)

과 목	원 본	이익잉여금	총 계
2024년 1월 1일(전기초)	464,171,655,000	544,539,422,848	1,008,711,077,848
1. 당기순이익	-	44,794,676,887	44,794,676,887
2. 이익배당금(주식14)	-	(24,601,097,715)	(24,601,097,715)
2024년 12월 31일(전기말) (총주식수 : 92,834,331주) (주당 기준가격 : 11,083.23원) (주식16)	464,171,655,000	564,733,002,020	1,028,904,657,020
2025년 1월 1일(당기초)	464,171,655,000	564,733,002,020	1,028,904,657,020
1. 당기순이익	-	60,811,736,865	60,811,736,865
2. 이익배당금(주식14)	-	(25,529,441,025)	(25,529,441,025)
2025년 12월 31일(당기말) (총주식수 : 92,834,331주) (주당 기준가격 : 11,463.29원) (주식16)	464,171,655,000	600,015,297,860	1,064,186,952,860

별첨 주식 참조

현금흐름표

제 19 기 2025년 1월 1일부터 2025년 12월 31일까지

제 18 기 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사

(구, 미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사)

(단위 : 원)

과목	제 19(당) 기	제 18(전) 기
I. 자산운용활동 현금흐름	(20,732,190,673)	36,286,471,895
1. 자산운용활동 현금유입액	68,600,107,723	65,637,783,192
지분증권 매각	192,170,950	1,427,134,787
이자수익 유입액	3,365,725,384	3,085,221,434
임대료수익 유입액	38,774,858,003	36,208,597,578
관리비수익 유입액	19,108,932,411	18,620,637,327
기타수익 유입액	2,367,083,744	2,233,081,873
임대보증금 유입액	1,530,506,700	669,369,024
부가가치세 유입액	-	76,296,482
배당금 유입액	3,091,276,545	3,316,911,594
기타운용활동 유입액	169,553,986	533,093
2. 자산운용활동 현금유출액	(89,332,298,396)	(29,351,311,297)
부동산 취득	131,500,000	225,756,212
지분증권의 취득	36,122,696,280	-
예치금의 취득	25,002,266,822	5,001,670,361
부가가치세 유출액	529,409,776	152,953,440
집합투자수수료 유출액	12,747,954,930	11,688,970,000
신탁수수료 유출액	692,545,455	687,586,295
사무관리수수료 유출액	692,545,455	687,586,295
기타운용비용 유출액	13,413,379,678	10,906,788,694
II. 재무활동 현금흐름	65,452,308,815	(34,681,627,484)
1. 재무활동 현금유입액	100,000,000,000	-
차입금의 증가	100,000,000,000	-
2. 재무활동 현금유출액	(34,547,691,185)	(34,681,627,484)
이자비용 유출액	9,946,593,470	10,080,529,769
배당금 유출액(주석14)	24,601,097,715	24,601,097,715
III. 외화현금의 환산차익	(34,208)	187,272
IV. 현금의 증가(I+II+III)	44,720,083,934	1,605,031,683
V. 기초의 현금	37,788,023,444	36,182,991,761
VI. 기말의 현금(주석18)	82,508,107,378	37,788,023,444

별첨 주석 참조

주석

제 19(당) 기말 2025년 12월 31일 현재

제 18(전) 기말 2024년 12월 31일 현재

미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사
(구, 미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사)

1. 투자회사의 개요

미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사(구, 미래에셋맵스 아시아퍼시픽 부동산공모 1호 투자회사)(이하 "회사"라 함)는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라 운영하고 있습니다. 투자회사의 존립기간은 회사설립일로부터 40년입니다. 투자회사는 당기 사명을 미래에셋맵스 아시아퍼시픽부동산공모 1호 투자회사에서 미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사로 변경하였습니다.

투자회사는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률, 미래에셋맵스리얼티부동산공모투자회사 정관(이하 "정관"이라 함) 및 관계규정에 따라 운영되고 있습니다. 투자회사는 부동산 등에 투자하는 부동산집합투자기구로서 동 집합투자기구에 투자한 주주는 국내외 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 미래에셋증권(주) 등이며, 일반사무관리회사는 한국펀드파트너스(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, 신

용등급이 A2-이상인 어음, 자산유동화증권, 장내파생상품 및 통화관련 장외파생상품(장외파생상품은 위험회피목적을 위한 거래에 한함), 금리스왑거래, 집합투자증권 등, 투자회사채산을 보유하는 증권의 대여, 환매조건부매도, 신탁업자 고유채산과의 거래에 투자회사채산을 운용합니다.

주요투자대상의 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, 집합투자증권등에의 투자는 투자회사 자산총액의 40%이하, 금리스왑거래는 거래시점에서 교환하는 약정이자의 산출근거가 되는 채권 또는 채무증서의 총액이 투자회사가 보유하는 채권 또는 채무증서 총액의 100% 이하, 증권의 대여는 투자회사 보유 증권총액의 50% 이하, 환매조건부매도는 투자회사 보유 증권총액의 50% 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 2026년 2월 11일에 개최된 이사회에서 사실상 확정되었습니다.

(1) 기준가격의 계산

공고일의 기준가격은 공고·게시일전일의 재무상태표상에 계상된 자산총액에서 부채총액을 공제한 금액(이하 "순자산가치"라 함)을 공고·게시일 전일의 발행주식총수로 나눈 금액으로 하되, 1주 단위로 원미만 셋째자리에서 사사오입하여 원미만둘째 자리까지 계산하고 있습니다.

(2) 지분증권의 평가

상장지분증권은 평가기준일에 해당 증권시장에서 거래된 최종시가에 의하여 평가합니다. 비상장지분증권의 평가는 취득원가 또는 채권평가회사, 회계법인, 신용평가업자가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격에 의합니다.

(3) 외화표시증권의 평가

비상장 외화표시증권의 평가는 채권평가회사, 회계법인, 신용평가회사 등이 제공한 가격을 기초로 한 가격에 의하며, 그러한 가격정보가 없는 경우 취득가액으로 평가할 수 있습니다. 외화로 표시된 투자재산을 평가함에 있어 외화를 원화로 환산하는 환율은 평가일의 외국환거래법에 의한 외국환중개회사에서 고시하는 최근 거래일의 매매 기준을 또는 최종시가로 합니다.

(4) 집합투자증권의 평가

집합투자증권의 평가는 평가기준일에 공고된 기준가격에 의합니다. 상장된 집합투자기구의 집합투자증권은 증권시장에서 거래된 최종시가에 의합니다.

(5) 부동산의 평가

부동산의 평가는 취득가액 또는 감정평가업자, 회계법인 등이 제공하는 가격정보 등을 고려하여 위원회에서 결정하는 가격에 의합니다

(6) 이외 집합투자재산의 평가

집합투자업자는 법 제238조제1항에 따라 이외 집합투자재산을 시가에 따라 평가하되, 평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우 공정가액으로 평가합니다.

(7) 파생상품의 평가

장내파생상품의 평가는 파생상품이 거래되는 파생상품시장(해외 파생상품시장 포함)에서 공표하는 가격(해외파생상품의 경우 전날의 가격)에 의합니다. 장외파생상품의 평가는 당해 장외파생상품을 운용하는 집합투자기구를 설정하기 위하여 금융위원회에 보고 또는 제출한 평가방법에 의하거나, 채권평가회사가 제공하는 가격과 당해 장외파생상품 발행회사가 제시하는 가격에 기초하여 위원회에서 결정한 가격에 의합니다.

(8) 매매차익(차손)과 평가차익(차손)

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

(9) 임대수익

임대수익은 발생주의에 따라 인식하고 있습니다.

(10) 배당 및 이자수익

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

(11) 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.

(12) 설정조정금 및 해지조정금

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

(13) 부도채권 등 부실화된 자산의 평가

부도채권 등 부실화된 자산(이하“ 부도채권 등” 이라 함)이란 발행인 또는 거래 상대방의 부도, 화의신청, 회생절차 개시신청 또는 파산절차의 진해 등으로 인하여 원리금의 전부 또는 일부의 회수가 곤란할 것이 명백히 예상되는 자산을 말하며, 부도채권 등은 부실우려단계, 발생단계, 개선단계, 악화단계의 4단계로 분류하여 평가합니다.

1) 부실우려단계: 위원회를 개최하여 채권평가회사로부터 제공되는 시가 또는 발행회사의 재무상태 등을 감안하여 공정가치로 평가합니다.

2) 발생단계: 분류일에 원금의 80%(또는 50%) 이상을 상각하고 분류일을 기준으로 기발생이자를 상각처리하며, 분류일부터 발생하는 이자의 계상은 중지합니다.

3) 개선단계: 회생계획안, 금융기관관리안 등 채무재조정 계획과 원리금의 회수가능성 및 회수시기 등을 종합적으로 고려하여 당해 부도채권 등을 평가하며, 재평가금액과 부실우려단계 및 발생단계의 평가금액의 차액을 평가이익 또는 상각처리합니다.

4) 악화단계: 당해 부도채권 등의 발행인의 순자산, 그 밖에 원리금의 회수가능성 및 회수시기 등을 종합적으로 고려하여 당해 부도채권 등을 평가하며, 재평가금액과 기존 평가금액의 차액을 평가이익 또는 상각처리합니다

(14) 회계연도

투자회사의 최초 회계연도는 회사 설립일로부터 동년 12월 31일까지로 하며, 이후 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 한다. 다만 2025년 12월 31일 이후 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 다음 12월 31일 종료한다.

3. 현금및예치금

보고기간종료일 현재 투자회사의 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	금융기관	당기말	전기말
현금및현금성자산			
예금	국민은행	19,747,488	37,786,551
외화예금	국민은행	1,436	1,472
MMDA(주1)	신한투자증권	62,759,184	-
소 계		82,508,108	37,788,023
예치금			
정기예금(주1)	신한은행 외	31,473,000	6,470,734
소 계		31,473,000	6,470,734
합 계		113,981,108	44,258,757

(주1) 상기 정기예금 중 일부 및 MMDA는 임대보증금 및 차입금에 대한 질권이 설정되어 있습니다. (주석10 참조)

4. 대출채권

보고기간종료일 현재 투자회사의 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	차 주	이자율(%)	만 기	당기말	전기말
대여금	인터에셋홀딩스	4.60	2029.09.19	55,827,917	55,827,917

5. 유가증권

(1) 지분증권

보고기간종료일 현재 투자회사가 보유한 지분증권의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)				
종목명	주식수	지분율(%)	취득원가	장부가액
<상장주식>				
미래에셋글로벌리츠	3,116,558	7.87	9,899,546	8,040,720
소 계			9,899,546	8,040,720
<비상장주식>				
인터에셋홀딩스(주1)	200,000	100.00	45,258,212	144,129,131
소 계			45,258,212	144,129,131
<외화표시 비상장주식>				
MAPS INDIANAPOLIS ONE LLC(주1)	8,268,427	10.51	9,254,739	9,519,869
MAPS Osaka MF one GK Release(주2)	3,810,411,000	99.00	36,122,696	35,015,010
소 계			45,377,435	44,534,879
합 계			100,535,193	196,704,730

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

(주2) 당기말 현재 동 지분증권은 질권이 설정되어 있습니다.

<전기말>

(단위: 천원)				
종목명	주식수	지분율(%)	취득원가	장부가액
<상장주식>				
미래에셋글로벌리츠	3,116,558	7.87	9,899,546	8,056,302
소 계			9,899,546	8,056,302
<비상장주식>				
인터에셋홀딩스(주1)	200,000	100.00	45,258,212	135,635,192
소 계			45,258,212	135,635,192
<외화표시 비상장주식>				
Resirmo PCC(주1)	115주(Class A) 15주(Class B)	-	813,045	693,334
MAPS INDIANAPOLIS ONE LLC(주1)	8,268,427	10.51	9,254,739	11,203,133
소 계			10,067,784	11,896,467
합 계			65,225,542	155,587,961

(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
미래에셋맵스일반사모부동산투자신탁66호 제1종	2.96	20,000,000	20,698,000
미래에셋맵스일반사모부동산투자신탁66호 제2종	2.96	20,000,000	19,899,600
합 계		40,000,000	40,597,600

<전기말>

(단위: 천원)			
종목명	지분율(%)	취득원가	장부가액
미래에셋맵스일반사모부동산투자신탁66호 제1종	2.96	20,000,000	20,658,000
미래에셋맵스일반사모부동산투자신탁66호 제2종	2.96	20,000,000	20,243,600
합 계		40,000,000	40,901,600

6. 파생상품

당기말 현재 투자회사가 보유한 파생상품의 내역은 다음과 같으며 전기말 현재 파생상품의 내역은 없습니다.

<당기말>

(단위: 천원, JPY)							
구분	매매구분	지급액		수취액		평가손익	정산일
FX스왑 JPY 251208-28	매도	JPY	3,810,411,000	KRW	36,122,696	623,320	2030-12-18

7. 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	89,386,820	23,308,022
서울 중구 수하동 을지로 5길 26(센터원)	4,548.6	748,991,229	229,749,786
합 계		838,378,049	253,057,808

8. 부동산과 실물자산

당기 및 전기 중 투자회사의 부동산 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)						
계정과목	기초	취득	처분	대체	평가(*)	기말
건물	356,972,242	131,500	-	-	1,899,709	359,003,451
토지	814,828,398	-	-	-	23,549,651	838,378,049
합 계	1,171,800,640	131,500	-	-	25,449,360	1,197,381,500

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

<전기>

(단위: 천원)						
계정과목	기초	취득	처분	대체	평가(*)	기말
건물	344,909,422	225,640	-	-	11,837,180	356,972,242
토지	811,057,043	116	-	-	3,771,239	814,828,398
합 계	1,155,966,465	225,756	-	-	15,608,419	1,171,800,640

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

9. 보험가입현황

당기말 현재 투자회사가 보유하고 있는 건물에 대한 보험가입현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
부보자산	내용	보험사	장부가액	부보금액
미래에셋플레이스	재산종합보험	하나손해보험	32,013,180	51,783,147
센터원(*)	재산종합보험	현대해상화재보험	326,990,271	611,121,493
합 계			359,003,451	662,904,640

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

한편, 투자회사는 차입금과 관련하여 보험금청구권에 대하여 대주들에게 제1순위 근질권(채권최고액: 대출약정금의 120%에 해당하는 금 4,500억원, 근질권은 대주들이 대출참가비율에 따라 준공유함)을 설정하여 제공하고 있습니다(주석 10참조).

또한, 투자회사는 미래에셋플레이스와 관련하여 가스사고배상책임보험(대인 1인당 80,000천원, 대물 1사고당 300,000천원)에 가입되어 있습니다.

10. 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
	(주)플레이디 외	근저당 설정	임대보증금	1,938,064
서울 중구 수하동 을지로 5길 26(센터원)	(주)에스엘앤씨 외	근저당 설정	임대보증금	40,530,990
합 계				42,586,040

한편, 차입금과 관련하여 투자회사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보제공내역은 다음과 같습니다(주석12참조).

(단위: 천원)				
구 분	설정권자	등기목적	관련채무	채권 최고액
서울 중구 수하동 을지로 5길 26(센터원)	상성화재해상보험(주)	근저당 설정	차입금	70,800,000
	한화생명보험(주)	근저당 설정	차입금	66,000,000
	현대해상화재보험(주)	근저당 설정	차입금	18,000,000
	메트라이프	근저당 설정	차입금	26,400,000
	농협생명보험(주)	근저당 설정	차입금	43,200,000
	신한은행	근저당 설정	차입금	19,320,000
	중소기업은행	근저당 설정	차입금	47,880,000
	교보생명(연금계정)	근저당 설정	차입금	44,400,000
	중국은행	근저당 설정	차입금	36,000,000
	중국농업은행	근저당 설정	차입금	18,000,000
경기도 성남시 분당구 황새울로 359번길 11(미래에셋플레이스)	(주)한국스탠다드차타드은행	근저당 설정	차입금	60,000,000
합 계				450,000,000

또한, 입주업체가 임대보증금에 대하여 투자회사의 정기예금에 대한 질권을 설정하고 있으며, 신한투자증권과 수협은행이 차입금에 대하여 MMDA(주석3참조) 및 지분증권에 대한 질권(주석5참조)을 설정하고 있습니다.

11. 수수료

보고기간종료일 현재 투자회사의 수수료 미지급금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	지급처	당기말		전기말	
		수수료비용	수수료미지급금	수수료비용	수수료미지급금
집합투자수수료	미래에셋자산운용(주)	12,773,166	2,723,556	11,734,529	2,698,344
신탁수수료	(주)국민은행	694,029	160,209	690,266	158,726
사무관리수수료	한국펀드파트너스(주)	694,029	160,209	690,266	158,726
합 계		14,161,224	3,043,974	13,115,061	3,015,796

(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 0.85%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 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 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 한국펀드파트너스(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.

한편, 투자회사보수는 정관 제65조의 규정에 따른 차입금 계산시 다음 각목의 차입액은 제외하여 보수를 산정합니다.

가. 회사 명의로 차입하지 아니한 차입금

나. 회사명의로 금전을 차입하였으나 대출금의 실행시점에 취득 대상인 부동산등을 담보로 제공하여 차입하는 일반적 부동산 담보대출은 포함하며, 회사 명의로 금전을 차입하였으나 대출금의 실행시점에 취득대상인 부동산등을 담보로 제공하지 아니한 경우의 차입금(일반적 부동산 담보대출이 아닌 경우)은 제외하여 보수를 산정합니다.

12. 차입금

보고기간종료일 현재 투자회사의 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
차입처	이자율(%)	차입기간	당기말	전기말
한화생명보험	2.70	2021.04.29~2026.04.29	55,000,000	55,000,000
현대해상화재보험	2.70	2021.04.29~2026.04.29	15,000,000	15,000,000
농협생명보험	2.70	2021.04.29~2026.04.29	36,000,000	36,000,000
삼성화재해상보험	2.70	2021.04.29~2026.04.29	59,000,000	59,000,000
삼성화재해상보험	2.65	2020.11.25~2025.11.25	-	50,000,000
신한은행(주1)	2.70	2021.04.29~2026.04.29	16,100,000	16,100,000
메트라이프	2.70	2021.04.29~2026.04.29	22,000,000	22,000,000
중소기업은행(주1)	2.70	2021.04.29~2026.04.29	39,900,000	39,900,000
교보생명	2.70	2021.04.29~2026.04.29	37,000,000	37,000,000
중국은행	2.70	2021.04.29~2026.04.29	30,000,000	30,000,000
중국농업은행	2.70	2021.04.29~2026.04.29	15,000,000	15,000,000
한국스탠다드차타드은행	3.90	2025.10.15~2028.10.15	50,000,000	-
신한투자증권(주2)	4.00	2025.10.16~2028.10.16	80,000,000	-
수협은행	4.00	2025.10.16~2028.10.16	20,000,000	-
합 계			475,000,000	375,000,000

(주1) 신한은행과 중소기업은행은 자금대여목적의 특수목적회사의 설립을 통해 자금을 대여하였습니다.

(주2) 신한투자증권은 특수목적회사의 설립을 통해 자금을 대여하였습니다.

투자회사는 당기말 현재 차입금과 관련하여 서울시 중구 수하동 소재 센터원 및 경기도 성남시 분당 소재 미래에셋플레이스의 토지 및 건물 등을 담보로 제공하고 있습니다(주석 10참조).

13. 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

14. 이익배당금

(1) 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(%)	5.50	5.30
배당예정액(*)	25,529,441,025	24,601,097,715

(*) 투자회사는 정관 제67조에 따라 이익금을 주주에게 현금 또는 새로이 발행하는 주식으로 배당하고 있습니다.

(2) 투자회사의 당기 및 전기의 배당수익률은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기말	전기말
1주당 배당금	275	265
결산일 배당전 1주당 기준가격	11,738.29	11,348.23
배당수익률(%)	2.34	2.34

15. 주당순이익

당기 및 전기의 주당순이익의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기말	전기말
당기순이익	60,811,736,865	44,794,676,887
가중평균유통주식수	92,834,331	92,834,331
주당순이익	655.06	482.52

16. 주당기준가격

당기 및 전기의 주식의 배당 전 주당기준가격은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)		
구 분	당기말	전기말
재무상대표 자산총액	1,607,841,387,576	1,469,324,947,023
재무상대표 부채총액(미지급배당금 제외)	518,124,993,691	415,819,192,288
순자산총액	1,089,716,393,885	1,053,505,754,735
주식수(주)	92,834,331	92,834,331
배당 전 주당기준가격(1주당)	11,738.29	11,348.23
배당 후 주당기준가격(1주당)	11,463.29	11,083.23

17. 과세대상소득

당기와 전기의 투자회사의 당기순이익 대비 과세대상소득은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
과세대상수익	63,143,438	83,664,958
과세대상비용	(37,843,801)	(56,556,042)
과세대상소득	25,299,637	27,108,916
당기순이익	60,811,737	44,794,677
비율(%)	41.60	60.52

18. 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	25,529,441	24,601,098

한편, 현금흐름표의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

19. 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	67	97	67	99
	HKD	7,243	1,339	7,243	1,374

20. 특수관계자와의 거래

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

(단위: 천원)			
특수관계자명	거래내용	당 기	전 기
미래에셋자산운용(주)	미지급집합투자수수료	2,723,556	2,698,344
	집합투자수수료	12,773,166	11,734,529
한국펀드파트너스(주)	미지급사무관리수수료	160,209	158,726
	사무관리수수료	694,029	690,266

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

(단위: 천원)			
특수관계자명	거래내용	당 기	전 기
인터에셋홀딩스	미수이자	513,617	527,689
	이자수익	2,566,642	2,569,526

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

<당기>

(단위: 천원)						
특수관계자의 성격	특수관계자명	계정과목	기초	증가	감소	기말
피투자회사	인터에셋홀딩스	대여금	55,827,917	-	-	55,827,917

<전기>

(단위: 천원)						
특수관계자의 성격	특수관계자명	계정과목	기초	증가	감소	기말
피투자회사	인터에셋홀딩스	대여금	55,827,917	-	-	55,827,917

21. 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
삼성화재해상보험	59,000,000	59,000,000
한화생명보험	55,000,000	55,000,000
현대해상화재보험	15,000,000	15,000,000
메트라이프	22,000,000	22,000,000
농협생명보험	36,000,000	36,000,000
신한은행(주1)	16,100,000	16,100,000
중소기업은행(주1)	39,900,000	39,900,000
교보생명	37,000,000	37,000,000
중국은행	30,000,000	30,000,000
중국농업은행	15,000,000	15,000,000
한국스탠다드차타드은행	50,000,000	50,000,000
신한투자증권(주2)	120,000,000	80,000,000
수협은행	20,000,000	20,000,000
합계	515,000,000	475,000,000

(주1) 신한은행과 중소기업은행은 자금대여목적의 특수목적회사의 설립을 통해 자금을 대여하였습니다.

(주2) 신한투자증권은 특수목적회사의 설립을 통해 자금을 대여하였습니다.