주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

재 무 제 표 에 대 한

감 사 보 고 서

제 9 기

2024년 06월 01일 부터

2024년 11월 30일 까지

제 8 기

2023년 12월 01일 부터

2024년 05월 31일 까지

서 현 회 계 법 인

목 차

		페 이 지
독립된 감사인의 감사보고서	.....	1
(첨부)재무제표	.....	5
· 재무상태표	.....	6
· 포괄손익계산서	.....	7
· 자본변동표	.....	8
· 현금흐름표	.....	9
· 주석	.....	11
외부감사 실시내용		45

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2024년 11월 30일과 2024년 5월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2024년 11월 30일과 2024년 5월 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 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.

핵심감사사항

핵심감사사항은 우리의 전문가적 판단에 따라 당기 재무제표감사에서 가장 유의적인 사항입니다. 해당 사항들은 재무제표 전체에 대한 감사의 관점에서 우리의 의견형성

시 다루어졌으며, 우리는 이런 사항에 대하여 별도의 의견을 제공하지는 않습니다.

- 담보제공자산 공시의 적정성

재무제표에 대한 주석 9에서 기술하고 있는 바와 같이 회사의 당기말 현재 투자부동산의 장부금액은 277,636백만원(총자산의 91.8%)이며, 해당 자산의 채권최고액은 241,200백만원(담보제공자산의 86.9%)입니다.

회사의 담보로 제공된 자산의 규모와 해당 자산의 채권최고액이 회사의 총자산에서 차지하는 비중이 유의적이므로 담보제공자산 공시의 완전성이 재무제표 이용자의 재무의사 결정에 필요한 유의적인 정보로 판단되어 담보제공자산 공시와 관련한 오류 가능성을 고려하여 동 사항을 핵심감사사항으로 선정하였습니다.

회사의 담보제공자산 공시의 적정성에 대하여 우리가 수행한 주요 감사절차는 다음과 같습니다.
· 차입약정서 및 임대차계약서에 대한 담보제공내역 완전성 검토
· 등기부등본 조회를 통한 투자부동산의 실재성 및 권리관계 확인
· 금융거래조회서 및 채권채무조회서 발송을 통한 담보설정내역, 채무 명목금액, 그 밖의 약정사항 확인
· 은행연합회 자료 대사를 통한 담보제공내역 및 금액의 완전성 검토

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 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 평

가합니다.

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

또한, 우리는 독립성에 대한 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 기술함으로 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 현명기입니다.

서울특별시 강남구 테헤란로 440 포스코센터 서관 3층

서 현 회 계 법 인

대표이사 배 홍 기

2025년 2월 13일

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

주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

제 9 기

2024년 06월 01일 부터

2024년 11월 30일 까지

제 8 기

2023년 12월 01일 부터

2024년 05월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 대표이사 정상구

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

(전 화) 02-3774-2209

재 무 상 태 표

제 9(당) 기 : 2024년 11월 30일 현재

제 8(전) 기 : 2024년 05월 31일 현재

주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	주석	제9(당) 기말	제8(전) 기말
자산			
유동자산		12,966,063,636	13,044,820,512
현금및현금성자산	5,6	2,096,901,073	2,936,958,284
당기손익-공정가치측정금융자산	5,10	4,138,089,435	4,817,356,173
기타유동금융자산	5,7	6,650,652,975	5,250,627,231
기타유동자산	8	13,273,253	20,868,124
당기법인세자산		67,146,900	19,010,700
비유동자산		289,526,100,578	291,220,926,485
당기손익-공정가치측정금융자산	5,10	11,890,000,000	11,890,000,000
투자부동산	9,13,14,23	277,636,100,578	279,330,926,485
자산 총계		302,492,164,214	304,265,746,997
부채			
유동부채		153,274,473,296	152,740,781,436
기타유동금융부채	4,5,11	1,010,622,584	1,009,986,063
기타유동부채	12	1,432,159,751	1,189,886,846
유동성장기차입금	4,5,13,23	150,831,690,961	150,540,908,527
비유동부채		48,399,590,082	48,442,164,521
임대보증금	4,5,14,23	38,607,707,399	38,147,640,862
기타비유동부채	12	9,791,882,683	10,294,523,659
부채 총계		201,674,063,378	201,182,945,957
자본			
자본금	15	24,995,105,000	24,995,105,000
자본잉여금	15	81,569,530,990	81,840,631,380
이익잉여금(결손금)	16	(5,746,535,154)	(3,752,935,340)
자본 총계		100,818,100,836	103,082,801,040
자본과 부채 총계		302,492,164,214	304,265,746,997

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

포 괄 손 익 계 산 서

제 9(당) 기 : 2024년 06월 01일부터 2024년 11월 30일까지

제 8(전) 기 : 2023년 12월 01일부터 2024년 05월 31일까지

주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	주석	제 9(당) 기	제 8(전) 기
영업수익	5,17,25	6,884,641,520	6,554,261,130
영업비용	9,18,24	2,872,182,632	2,262,475,536
영업이익		4,012,458,888	4,291,785,594
금융수익	5,10,19	186,986,574	93,951,602
금융비용	5,10,19	2,665,428,298	2,552,407,533
기타수익		538,592	-
기타비용		1	1
법인세비용차감전순이익		1,534,555,756	1,833,329,662
법인세비용		-	-
당기순이익		1,534,555,756	1,833,329,662
기타포괄손익		-	-
총포괄손익		1,534,555,756	1,833,329,662
주당이익			
기본 및 희석주당이익	20	61	77

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

자 본 변 동 표

제 9(당) 기 : 2024년 06월 01일부터 2024년 11월 30일까지

제 8(전) 기 : 2023년 12월 01일부터 2024년 05월 31일까지

주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	자본금	자본잉여금	결손금	합계
2023.12.01(전기초)	20,100,000,000	73,822,478,143	(2,852,665,002)	91,069,813,141
유상증자	4,895,105,000	8,018,153,237	-	12,913,258,237
당기순이익	-	-	1,833,329,662	1,833,329,662
배당금의 지급	-	-	(2,733,600,000)	(2,733,600,000)
2024.05.31(전기말)	24,995,105,000	81,840,631,380	(3,752,935,340)	103,082,801,040
2024.06.01(당기초)	24,995,105,000	81,840,631,380	(3,752,935,340)	103,082,801,040
당기순이익	-	-	1,534,555,756	1,534,555,756
자본준비금 전입	-	(271,100,390)	271,100,390	-
배당금의 지급	-	-	(3,799,255,960)	(3,799,255,960)
2024.11.30(당기말)	24,995,105,000	81,569,530,990	(5,746,535,154)	100,818,100,836

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현 금 흐 름 표

제 9(당) 기 : 2024년 06월 01일부터 2024년 11월 30일까지

제 8(전) 기 : 2023년 12월 01일부터 2024년 05월 31일까지

주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 9(당) 기	제 8(전) 기
영업활동으로 인한 현금흐름	2,382,511,338	3,267,061,416
영업으로부터 창출된 현금흐름	3,699,493,686	5,014,666,620
- 당기순이익	1,534,555,756	1,833,329,662
- 조정사항	3,817,223,481	4,129,558,577
감가상각비	1,694,825,907	1,694,825,908
이자비용	2,562,848,971	2,552,407,533
이자수익	(186,986,574)	(28,691,299)
배당금수익	(356,044,150)	(23,723,262)
당기손익-공정가치측정금융자산 평가이익	-	(65,260,303)
당기손익-공정가치측정금융자산 평가손실	102,579,327	-
- 영업활동 관련 자산・부채의 변동	(1,652,285,551)	(948,221,619)
미수금의 감소(증가)	(1,051,950,845)	-
미수수익의 감소(증가)	(348,198,027)	(406,412,868)
선급비용의 감소(증가)	7,594,871	(7,347,925)
부가세예수금의 증가(감소)	41,074,755	(34,082,400)
미지급금의 증가(감소)	352,000	(352,000)
미지급비용의 증가(감소)	284,521	2,614,550
선수금의 증가(감소)	201,198,150	-
선수수익의 증가(감소)	(502,640,976)	(502,640,976)
이자의 지급	(1,812,000,000)	(1,804,756,885)
이자의 수취	187,109,702	40,279,399
배당금 수입	356,044,150	23,723,262
법인세의 환급	(48,136,200)	(6,850,980)
투자활동으로 인한 현금흐름	576,687,411	(15,642,095,870)
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	(167,116,403)	(18,390,000,000)
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	743,803,814	2,747,904,130
재무활동으로 인한 현금흐름	(3,799,255,960)	10,179,658,237
유상증자	-	12,913,258,237
배당금 지급	(3,799,255,960)	(2,733,600,000)
현금및현금성자산의 증가(감소)	(840,057,211)	(2,195,376,217)

과목	제 9(당) 기	제 8(전) 기
기초 현금및현금성자산	2,936,958,284	5,132,334,501
기말 현금및현금성자산	2,096,901,073	2,936,958,284

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

주석

제 9(당) 기 : 2024년 06월 01일부터 2024년 11월 30일까지

제 8(전) 기 : 2023년 12월 01일부터 2024년 05월 31일까지

주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 12월 12일 설립되었으며, 2020년 2월 25일 대한민국 국토교통부로부터 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득・관리・개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자・운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울특별시 종로구 종로 33, 타워1, 12층(청진동, 그랑서울)이며, 2020년 8월 5일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

당기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구분	주주명	주식수(주)	지분율
보통주	주식회사 국민은행 (미래에셋자산운용)(*)	3,438,122	13.76%
	기타	21,556,983	86.24%
합계		24,995,105	100.00%

(*) '국민은행(미래에셋자산운용)'은 미래에셋자산운용 펀드 중 신탁업자가 국민은행인 다수 펀드의 당 리츠 소유주식수 합산이며 세부펀드별 소유주식수는 주주명부상 확인할 수 없음.

회사의 통상적인 사업연도는 6개월 단위로 하여 매년 12월 1일에 개시하여 다음 해 5월 31일에 종료하고, 6월 1일에 개시하여 11월 30일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 2020년 11월 30일까지로 하며, 최종 사업연도는 회사의 해산일에 종료합니다.

2. 중요한 회계정책

다음은 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책입니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용됩니다.

2.1 재무제표 작성 기준

회사의 재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성됐습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서와 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

재무제표는 다음을 제외하고는 역사적 원가에 기초하여 작성하였습니다.

- 특정 금융자산과 금융부채(파생상품 포함)
- 순공정가치로 측정하는 매각예정자산
- 확정급여제도와 공정가치로 측정하는 사외적립자산

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성 시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 필요한 부분이나 중요한 가정 및 추정이 필요한 부분은 주석 3에서 설명하고 있습니다.

2.2 회계정책과 공시의 변경

2.2.1 회사가 채택한 제・개정 기준서

회사는 2024년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제・ 개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

(1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류, 약정사항이 있는 비유동부채

부채는 보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 또한, 기업이 보고기간말 후에 준수해야 하는 약정은 보고기간말에 해당 부채의 분류에 영향을 미치지 않으며, 보고기간 이후 12개월 이내 약정사항을 준수해야 하는 부채가 보고기간말 현재 비유동부채로 분류된 경우 보고기간 이후 12개월 이내 부채가 상환될 수 있는 위험에 관한 정보를 공시해야 합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표' 및 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 공급자금융약정에 대한 정보 공시

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험 익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(3) 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 판매후리스에서 생기는 리스부채

판매후리스에서 생기는 리스부채를 후속적으로 측정할 때 판매자-리스이용자가 보유하는 사용권 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스료나 수정리스료를 산정합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(4) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - '가상자산 공시'

가상자산을 보유(또는 고객을 대신하여 보유)하거나 발행하는 경우, 해당 거래와 관련한 가상자산의 일반정보, 회사의 회계정책, 재무제표에 미치는 영향 등 재무제표 이용자에게 중요한 정보를 공시해야 합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2.2.2 회사가 적용하지 않은 제・개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제・개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(1) 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과' 및 제1101호 '한국채택국제회계기준 최초채택' 개정 - 교환가능성 결여

회계목적 상 다른 통화와 교환이 가능하다고 보는 상황에 대해 정의하고, 다른 통화와의 교환가능성 평가, 교환가능성이 결여된 경우 사용할 현물환율의 추정 및 공시요구사항을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2025년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 전진적으로 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

2.3 외화환산

(1) 기능통화와 표시통화

회사의 기능통화는 대한민국 원화이며, 재무제표는 대한민국 원화로 표시돼 있습니다.

(2) 외화거래와 보고기간말의 환산

외화거래는 거래일의 환율 또는 재측정되는 항목인 경우 평가일의 환율을 적용한 기능통화로 인식됩니다. 외화거래의 결제나 화폐성 외화 자산・부채의 환산에서 발생하는 외환차이는 당기손익(금융수익 또는 금융비용)으로 인식됩니다.

비화폐성 금융자산・부채로부터 발생하는 외환차이는 공정가치 변동손익의 일부로 보아 당기손익-공정가치 측정 지분상품으로부터 발생하는 외환차이는 당기손익으로, 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품의 외환차이는 기타포괄손익에 포함하여 인식됩니다.

2.4 현금및현금성자산

현금및현금성자산은 보유중인 현금, 보통예금 및 기타 취득 당시 만기일이 3개월 이내에 도래하는 등 매우 유동적인 단기 투자자산을 포함하고 있습니다.

2.5 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 그 평가손익을 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 취득과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가산합니다. 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 거래원가는 당기손익으로 비

용처리합니다.

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 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융자산은 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 손상차손(환입)과 이자수익 및 외환손익을 제외하고는, 공정가치로 측정하는 금융자산의 평가손익은 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-공정가치 측정 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 '금융수익' 또는 '금융비용'으로 표시합니다.

② 지분상품

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

당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 공정가치 변동은 손익계산서에 '금융수익' 또는 '금융비용'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 리스채권에 대해 회사는 채권의 최초 인식시점부터 전체기간 기대신용손실을 인식하는 간편법을 적용합니다.

(4) 인식과 제거

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 매매일에 인식하거나 제거합니다. 금융자산은 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나 금융자산을 양도하고 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전한 경우에 제거됩니다.

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

(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.

2.6 매출채권

매출채권은 유의적인 금융요소를 포함하지 않는 경우에는 무조건적인 대가의 금액으로, 유의적인 금융요소를 포함하는 경우에는 공정가치로 최초 인식합니다. 매출채권은 후속적으로 유효이자율법을 적용한 상각후원가에 손실충당금을 차감하여 측정됩니다.

2.7 투자부동산

임대수익이나 투자차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류됩니다. 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정되며, 최초 인식 후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다. 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 추정 경제적 내용연수 46년동안 정액법으로 상각됩니다.

2.8 차입원가

적격자산을 취득 또는 건설하는데 발생한 차입원가는 해당 자산을 의도된 용도로 사용할 수 있도록 준비하는 기간 동안 자본화되고, 적격자산을 취득하기 위한 특정목적 차입금의 일시적 운용에서 발생한 투자수익은 당 회계기간 동안 자본화 가능한 차입

원가에서 차감됩니다. 기타 차입원가는 발생기간에 비용으로 인식됩니다.

2.9 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 보고기간말에 환입가능성이 검토됩니다.

2.10 기타채무

기타채무는 회사가 보고기간말 전에 재화나 용역을 제공받았으나 지급되지 않은 부채입니다. 해당 채무는 무담보이며, 보통 인식 후 30일 이내에 지급됩니다. 기타채무는 보고기간 후 12개월 후에 지급기일이 도래하는 것이 아니라면 재무상태표에서 유동부채로 표시합니다. 해당 채무는 최초에 공정가치로 인식하고 이후 유효이자율법을 사용한 상각후원가로 측정합니다.

2.11 금융부채

(1) 분류 및 측정

회사의 당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매목적의 금융상품입니다. 주로 단기간 내에 재매입할 목적으로 부담하는 금융부채는 단기매매금융부채로 분류됩니다. 또한, 위험회피회계의 수단으로 지정되지 않은 파생상품이나 금융상품으로부터 분리된 내재파생상품도 단기매매금융부채로 분류됩니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채, 금융보증계약, 금융자산의 양도가 제거조건을 충족하지 못하는 경우에 발생하는 금융부채를 제외한 모든 비파생금융부채는 상각후원가로 측정하는 금융부채로 분류되고 있으며, 재무상태표 상 '차입금' 및 '기타금융부채' 등으로 표시됩니다.

특정일에 의무적으로 상환해야 하는 우선주는 부채로 분류됩니다. 이러한 우선주에 대한 유효이자율법에 따른 이자비용은 다른 금융부채에서 인식한 이자비용과 함께 손익계산서 상 '금융비용'으로 인식됩니다.

보고기간 후 12개월 이상 부채의 결제를 연기할 수 있는 무조건의 권리를 가지고 있지 않다면 차입금은 유동부채로 분류합니다.

(2) 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에 재무상태표에서 제거됩니다. 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채의 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

2.12 충당부채

과거사건의 결과로 현재의 법적의무나 의제의무가 존재하고, 그 의무를 이행하기 위한 자원의 유출가능성이 높으며, 당해 금액의 신뢰성 있는 추정이 가능한 경우 충당부채를 인식하고 있습니다. 충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정되며 시간경과로 인한 충당부채의 증가는 이자비용으로 인식됩니다.

2.13 당기법인세 및 이연법인세

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

당기법인세비용은 보고기간말 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 근거하여 측정합니다. 경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있으며, 세무당국이 불확실한 법인세 처리를 수용할 가능성이 높은지 고려합니다. 회사는 법인세 측정 시 가장 가능성이 높은 금액 또는 기댓값 중 불확실성의 해소를 더 잘 예

측할 것으로 예상되는 방법을 사용하여 불확실성의 영향을 반영합니다.

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.

종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자지분과 관련된 가산할 일시적 차이에 대해 소멸시점을 통제할 수 있고 예측가능한 미래에 일시적 차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 또한 이러한 자산으로부터 발생하는 차감할 일시적 차이에 대하여 일시적 차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고 일시적 차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우에만 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있고, 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련된 경우에 상계합니다. 당기법인세자산과 부채는 법적으로 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있고, 순액으로 결제할 의도가 있거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제하려는 의도가 있는 경우에 상계합니다.

한편, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산 시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

2.14 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적

립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

2.15 리스

회사가 리스제공자인 경우 운용리스에서 생기는 리스수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식합니다. 운용리스 체결 과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다. 각 리스된 자산은 재무상태표에서 그 특성에 기초하여 표시하였습니다.

2.16 수익인식

회사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생하는 리스료 수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있으며, 배당금 수익은 받을 권리와 금액이 확정되는 시점에 인식하고 있습니다. 따라서 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

2.17 영업부문

영업부문별 정보는 대표이사에게 내부적으로 보고되는 방식에 기초하여 공시됩니다(주석 25 참조). 대표이사는 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있으며, 회사는 전략적 의사결정을 수행하는 이사회를 최고의사결정자로 보고 있습니다.

2.18 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2025년 1월 16일자로 이사회에서 승인됐으며 정기주주총회에서 수정승인될 수 있습니다.

3. 중요한 회계추정 및 가정

재무제표 작성에는 미래에 대한 가정 및 추정이 요구되며 경영진은 회사의 회계정책을 적용하기 위해 판단이 요구됩니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며,과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어집니다. 회계추정의 결과가 실제 결과와 동일한 경우는 드물 것이므로 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있습니다.

다음 회계연도에 자산 및 부채 장부금액의 조정에 영향을 미칠 수 있는 경영진 판단과 유의적 위험에 대한 추정 및 가정은 다음과 같습니다. 일부 항목에 대한 유의적인 판단 및 추정에 대한 추가적인 정보는 개별 주석에 포함되어 있습니다.

(1) 법인세

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

(2) 투자부동산의 공정가치

회사는 투자부동산의 공정가치를 추정하기 위해 관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 투입변수를 포함하는 평가기법을 사용하였습니다.

(3) 금융자산의 손상

금융자산의 손실충당금은 부도위험 및 기대손실률 등에 대한 가정에 기초하여 측정됩니다. 회사는 이러한 가정의 설정 및 손상모델에 사용되는 투입변수의 선정에 있어서 회사의 과거 경험, 현재 시장 상황, 재무보고일 기준의 미래전망정보 등을 고려하여 판단합니다.

4. 재무위험관리

4.1 재무위험관리요소

회사가 노출되어 있는 재무위험 및 이러한 위험이 회사의 미래 성과에 미칠 수 있는 영향은 다음과 같습니다.

위험	노출 위험	측정	관리
신용위험	현금성자산, 기타금융자산 등	연체율 분석 신용등급	은행예치금 다원화, 신용한도
유동성위험	차입금 및 기타부채	현금흐름 추정	차입한도 유지

회사의 위험관리는 회사의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여 회사가 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

4.1.1 신용 위험

신용위험은 계약상대방이 계약상의 의무를 불이행하여 회사에 재무적 손실을 미칠 위험을 의미합니다. 신용위험은 보유하고 있는 수취채권을 포함한 거래처에 대한 신용위험 뿐 아니라 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다. 금융기관의 경우 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다. 일반거래처의 경우 고객의 재무상태, 과거 경험 등 기타 요소들을 고려하여 신용을 평가하게 됩니다.

당기말 현재 신용위험의 최대노출금액은 장부금액과 같으며, 그 내역은 금융자산 범주 중 상각후원가로 측정하는 금융자산에 해당하는 8,748 백만원입니다.

4.1.2 유동성 위험

회사는 유동성위험을 관리하기 위하여 단기 및 중장기 자금관리계획을 수립하고 현금유출예산과 실제현금유출액을 지속적으로 분석・검토하여 금융부채와 금융자산의 만기구조를 대응시키고 있습니다.

당기말 및 전기말 현재 유동성 위험 분석내역은 다음과 같습니다. 유동성 위험 분석에서는 금융부채를 계약상 만기별로 구분하였고, 유동성 위험 분석에 포함된 금액은 계약상 할인되지 않은 현금흐름입니다.

(1) 당기말

(단위: 천원)

구분	1년 이내	1년 ~ 5년	5년 초과	합계	장부금액
미지급금	16,500	-	-	16,500	16,500
미지급비용(*)	994,123	-	-	994,123	994,123
임대보증금	-	-	50,000,000	50,000,000	38,607,707
유동성장기차입금(*)	152,131,228	-	-	152,131,228	150,831,691
합계	153,141,851	-	50,000,000	203,141,851	190,450,021

(*) 계약상 현금흐름에는 이자비용이 포함되어 있습니다.

(2) 전기말

(단위: 천원)

구분	1년 이내	1년 ~ 5년	5년 초과	합계	장부금액
미지급금	16,148	-	-	16,148	16,148
미지급비용(*)	993,838	-	-	993,838	993,838
임대보증금	-	-	50,000,000	50,000,000	38,147,641
유동성장기차입금(*)	153,943,228	-	-	153,943,228	150,540,909
합계	154,953,214	-	50,000,000	204,953,214	189,698,536

(*) 계약상 현금흐름에는 이자비용이 포함되어 있습니다.

4.2 자본위험관리

회사의 자본 관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적의 자본구조를 유지하는 것입니다.

회사는 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며, 이 비율은 총부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다.

당기말 및 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

		(단위: 천원)
구분	당기말	전기말
부채(A)	201,674,063	201,182,946
자본(B)	100,818,101	103,082,801
부채비율(A/B)	200.04%	195.17%

5. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 당기말 및 전기말 현재 범주별 금융자산 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

- 당기말

			(단위: 천원)
구분	과목	장부금액	공정가치
상각후원가측정 금융자산	현금및현금성자산	2,096,901	2,096,901
	기타유동금융자산	6,650,653	6,650,653
당기손익-공정가치측정 금융자산	당기손익-공정가치측정 금융자산	16,028,089	16,028,089
합 계		24,775,643	24,775,643

- 전기말

			(단위: 천원)
구분	과목	장부금액	공정가치
상각후원가측정 금융자산	현금및현금성자산	2,936,958	2,936,958
	기타유동금융자산	5,250,627	5,250,627
당기손익-공정가치측정 금융자산	당기손익-공정가치측정 금융자산	16,707,356	16,707,356
합 계		24,894,941	24,894,941

(2) 당기말 및 전기말 현재 범주별 금융부채 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

- 당기말

(단위: 천원)

구분	과목	장부금액	공정가치
상각후원가측정 금융부채	기타유동금융부채	1,010,623	1,010,623
	유동성장기차입금	150,831,691	150,831,691
	임대보증금	38,607,707	38,607,707
합계		190,450,021	190,450,021

- 전기말

(단위: 천원)

구분	과목	장부금액	공정가치
상각후원가측정 금융부채	기타유동금융부채	1,009,986	1,009,986
	유동성장기차입금	150,540,909	150,540,909
	임대보증금	38,147,641	38,147,641
합계		189,698,536	189,698,536

(3) 당기와 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
상각후원가측정 금융자산		
이자수익	2,927	28,691
당기손익-공정가치측정금융자산		
이자수익	184,060	-
배당금수익	356,044	23,723
당기손익-공정가치측정금융자산 평가이익	-	65,260
당기손익-공정가치측정금융자산 평가손실	102,579	-
상각후원가측정 금융부채		
이자비용	2,562,849	2,552,408

(4) 공정가치 서열체계

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)

공정가치로 측정되는 금융상품의 공정가치 서열체계 구분은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

당기말	수준 1	수준 2	수준 3	합계
반복적인 공정가치 측정치				
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	-	16,028,089	16,028,089

(단위 : 천원)

전기말	수준 1	수준 2	수준 3	합계
반복적인 공정가치 측정치				
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	-	16,707,356	16,707,356

6. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
보통예금	2,096,901	2,936,958

7. 기타유동금융자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 기타유동금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
미수수익	5,598,702	5,250,627
미수금	1,051,951	-
합계	6,650,653	5,250,627

(2) 기타유동금융자산의 손실충당금

기타유동금융자산의 손실충당금은 부도위험 및 기대손실률 등에 대한 가정에 기초하여 측정되며 이러한 가정의 설정 및 손상모델에 사용되는 투입변수의 선정에 있어서 회사의 과거 경험, 현재 시장 상황, 재무보고일 기준의 미래전망정보 등을 고려하여 판단하고 있습니다. 상기 기타유동금융자산에 대해 매 보고기간말에 개별적 또는 집합적으로 손상여부를 검토하고 있습니다.

8. 기타유동자산

당기말 및 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
선급비용	13,273	20,868

9. 투자부동산

(1) 당기말 및 전기말 현재 투자부동산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말			전기말		
	취득원가	감가상각누계액	합계	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	138,002,818	-	138,002,818	138,002,818	-	138,002,818
건물	155,497,965	(15,864,682)	139,633,283	155,497,965	(14,169,857)	141,328,108
합계	293,500,783	(15,864,682)	277,636,101	293,500,783	(14,169,857)	279,330,926

(2) 당기와 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

- 당기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	138,002,818	141,328,108	279,330,926
감가상각비	-	(1,694,825)	(1,694,825)
기말	138,002,818	139,633,283	277,636,101

- 전기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	138,002,818	143,022,935	281,025,753
감가상각비	-	(1,694,827)	(1,694,827)
기말	138,002,818	141,328,108	279,330,926

(3) 당기와 전기 중 투자부동산에서 발생한 운용리스로부터의 임대수익은 각각 6,528,597천원 및 6,530,538천원이며, 임대수익이 발생한 투자부동산과 직접 관련된 운영비용(유지와 보수비용 포함)은 각각 2,872,183천원 및 2,262,476천원입니다.

(4) 당기말 현재 투자부동산의 공정가치는 298,763백만원으로 가치평가기법에 사용된 투입변수에 기초하여 수준 3으로 분류하고 있습니다. 투자부동산의 공정가치는 2020년 5월 27일을 평가기준일로 하여 (주)태평양감정평가법인이 시장가격을 반영하고 있는 비교방식에 의한 가격과 수익환원법에 의한 가격을 각각 60%, 40%의 가중

치를 적용하여 산출한 감정가액을 공정가치로 사용하였습니다. 한편, 회사는 최근 평가기준일자 대비 당기말 현재 공정가치의 변동이 중요하지 않은 것으로 판단하여 공정가치평가를 재수행하지 아니하였습니다.
공정가치 서열체계 수준 3의 공정가치측정에 사용된 평가 관련 정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	공정가치	공정가치 서열체계수준	가치평가기법	관측할 수 없는 투입변수	관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치측정치 간의 연관성
투자부동산	298,763,000	3	수익환원법과 거래사례비교법의 감정가액을 가중평균(4:6)	평방미터별 임대료, 할인율 등	임대료가 증가(감소)하고 할인율이 감소(증가)할 경우 투자부동산의 공정가치는 증가(감소)할 것임

(5) 회사는 담보대출 장기차입금과 관련하여 회사의 투자부동산, 보험계약상 보험금 청구권 및 이자유보계좌에 예치될 예금채권에 대한 권리 등을 대주단에 담보(채권최고액: 181,200백만원)로 제공하고 있습니다. 또한, 운용리스이용자의 임대보증금과 관련 해당 투자부동산이 담보(채권최고액: 60,000백만원)로 제공되어 있습니다(주석 23 참조).

(6) 회사는 투자부동산과 관련하여 재산종합보험(부보금액: 147,233백만원)에 가입하고 있으며 해당 보험과 관련하여 대주단에 181,200백만원의 질권이 설정되어 있습니다.

(7) 운용리스 제공 내역

회사는 보유 중인 투자부동산에 대하여 ㈜지에스리테일에 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 회사가 받게 될 것으로 기대되는 미래 최소 리스료 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
1년 이내	11,535,207	11,417,613
1년 초과 5년 이내	48,576,088	48,081,718
5년 초과	75,086,471	81,378,134
합계	135,197,766	140,877,465

10. 당기손익-공정가치측정금융자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 당기손익-공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원, %)

구분	종목	지분율	당기말	전기말
유동:				
수익증권	KB 법인용 MMF I-1호 C클래스	-	4,138,089	4,817,356
합 계			4,138,089	4,817,356
비유동:				
수익증권(*)	캡스톤일반사모투자신탁42호	10.0	10,890,000	10,890,000
지분증권(*)	(주)코크렙제47호위탁관리부동산투자회사	1.8	1,000,000	1,000,000
합 계			11,890,000	11,890,000

(*) 회사는 집합투자증권 및 지분증권에 투자하고 있으며 해당 집합투자증권 및 지분증권 등의 금융자산은 활성거래시장이 존재하지 않고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없어 취득원가를 공정가치의 추정치로 평가하였습니다.

(2) 당기손익-공정가치측정금융자산 관련 당기손익으로 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
당기손익-공정가치측정 지분상품 관련 손익	437,525	88,984

11. 기타유동금융부채

당기말과 전기말 현재 기타유동금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미지급금	16,500	16,148
미지급비용	994,123	993,838
합계	1,010,623	1,009,986

12. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분		당기말	전기말
기타유동부채	선수수익	1,002,535	1,002,535
	부가세예수금	228,427	187,352
	선수금	201,198	-
	소계	1,432,160	1,189,887
기타비유동부채	선수수익	9,791,883	10,294,524

13. 차입금

(1) 당기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	만기일	이자율	당기말	전기말
담보대출(*1)	중국은행 주식회사	2025-03-24 (*2)	2.40%	43,000,000	43,000,000
	새마을금고중앙회		2.40%	43,000,000	43,000,000
	중국건설은행 주식회사		2.40%	39,000,000	39,000,000
	중국농업은행 주식유한회사		2.40%	26,000,000	26,000,000
소계				151,000,000	151,000,000
차감: 현재가치할인차금				(168,309)	(459,091)
차감: 유동성장기차입금				(150,831,691)	(150,540,909)
합계				-	-

(*1) 상기 차입금과 관련하여 회사는 차입약정에 따라 부채상환비율의 유지(부채상환비율 1.5 이상) 등의 제약을 받습니다.
(*2) 회사는 담보대상 부동산을 매각하여 그 매매대금을 수령하는 경우 차입금을 조기상환하여야 합니다.

(2) 회사는 담보대출 장기차입금과 관련하여 회사의 투자부동산, 보험계약상 보험금청구권 및 이자유보계좌에 예치될 예금채권에 대한 권리 등을 대주단에 담보(채권최고액: 181,200백만원)로 제공하고 있습니다(주석 23 참조).

14. 임대보증금

(1) 당기말 및 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
명목가액	50,000,000	50,000,000
현재가치할인차금	(11,392,293)	(11,852,359)
장부가액	38,607,707	38,147,641

(2) 상기 임대보증금과 관련하여 투자부동산이 담보(채권최고액: 60,000백만원)로 제공되어 있습니다(주석 23 참조).

15. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

주식의 종류	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금(천원)
보통주	1,000,000,000	24,995,105	1,000	24,995,105

(2) 당기와 전기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기		전기	
	보통주		보통주	
	발행주식수(주)	자본금	발행주식수(주)	자본금
기초	24,995,105	24,995,105	20,100,000	20,100,000
유상증자	-	-	4,895,105	4,895,105
기말	24,995,105	24,995,105	24,995,105	24,995,105

(3) 당기말과 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

		(단위: 천원)
구분	당기말	전기말
주식발행초과금	81,569,531	81,840,631

(4) 당기와 전기 중 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

		(단위: 천원)
구분	당기	전기
기초	81,840,631	73,822,478
유상증자	-	8,018,153
이익잉여금 전입	(271,100)	-
기말	81,569,531	81,840,631

16. 이익잉여금(결손금)

(1) 당기말 및 전기말 현재 이익잉여금(결손금)의 구성내역은 다음과 같습니다.

		(단위: 천원)
구분	당기말	전기말
미처분이익잉여금(결손금)	(5,746,535)	(3,752,935)

(2) 당기와 전기 중 이익잉여금(결손금)의 변동내역은 다음과 같습니다.

		(단위: 천원)
구분	당기	전기
기초	(3,752,935)	(2,852,665)
자본준비금의 전입	271,100	-
배당금의 지급	(3,799,256)	(2,733,600)
보고기간순이익	1,534,556	1,833,330
기말	(5,746,535)	(3,752,935)

(3) 당기와 전기의 이익잉여분처분계산서(결손금처리계산서)는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기		전기	
	(처분예정일 : 2025년 2월 28일)		(처분확정일 : 2024년 8월 28일)	
미처리결손금		(5,746,535)		(3,752,935)
전기이월미처리결손금	(7,281,091)		(5,586,265)	
당기순이익	1,534,556		1,833,330	
이익잉여금 이입액		69,972		271,100
주식발행초과금 감소	69,972		271,100	
이익잉여금 처분액		3,299,354		3,799,256
보통주 현금배당	3,299,354		3,799,256	
차기이월미처리결손금(*)		(8,975,917)		(7,281,091)

(*) 회사는 관련 법령에 따라 당기 감가상각비를 한도로 상법상 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

(4) 당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	보통주	
	당기	전기
배당받을 주식수(주)	24,995,105	24,995,105
주당액면금액	1,000	1,000
액면배당률	13.20%	15.20%
주당배당금액	132	152
배당금	3,299,353,860	3,799,255,960

17. 영업수익

당기와 전기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기타 원천으로부터의 수익: 임대료수익	6,528,597	6,530,538
당기손익-공정가치측정금융자산 관련 배당금수익	356,045	23,723
합계	6,884,642	6,554,261

18. 영업비용

당기와 전기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임원보수	6,600	6,600
보험료	15,599	15,551
감가상각비	1,694,826	1,694,826
자산관리위탁수수료	236,260	312,490
자산보관수수료	10,119	10,087
일반사무수탁수수료	48,368	48,141
부동산관리용역위탁수수료	21,589	21,279
시설유지관리비	18,400	-
지급수수료	76,711	68,509
세금과공과	656,211	-
간주임대료	87,500	84,993
합계	2,872,183	2,262,476

19. 금융수익 및 금융비용

당기와 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
금융수익		
이자수익	186,987	28,692
당기손익-공정가치측정금융자산 평가이익	-	65,260
합계	186,987	93,952
금융비용		
이자비용	2,562,849	2,552,408
당기손익-공정가치측정금융자산 평가손실	102,579	-
합계	2,665,428	2,552,408

20. 주당이익

(1) 기본주당이익

기본주당이익은 회사의 보통주당기순이익을 가중평균 유통보통주식수로 나누어 산정하였습니다. 당기와 전기 중 기본주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원,주)

구분	당기	전기
당기순이익	1,534,555,756	1,833,329,662
가중평균 유통보통주식수	24,995,105	23,657,645
기본주당이익	61	77

(2) 당기와 전기 중 가중평균 유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

- 당기

구분	기간	유통주식수	일수	적수
기초	2024.6.1-2024.11.30	24,995,105	183	4,574,104,215
합계				4,574,104,215
가중평균유통보통주식수				24,995,105

- 전기

구분	기간	유통주식수	일수	적수
기초	2023.12.1-2024.1.19	20,100,000	50	1,005,000,000
유상증자	2024.1.20-2024.5.31	24,995,015	133	3,324,348,965
합계				4,329,348,965
가중평균유통보통주식수				23,657,645

(3) 희석주당이익

회사는 잠재적 보통주를 발행하고 있지 아니하므로 기본주당이익과 희석주당이익은 동일합니다.

21. 현금 유·출입이 없는 중요한 거래

(1) 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산과 동일합니다.

(2) 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
장기차입금의 유동성 대체	-	150,540,909
자본준비금 전입	271,100	-

(3) 당기와 전기 중 재무활동현금흐름에서 생기는 부채의 조정내역은 다음과 같습니다.

- 당기

(단위: 천원)

구분	기초	재무현금흐름	상각	비현금거래	기말
유동성장기차입금	150,540,909	-	290,782	-	150,831,691
임대보증금	38,147,641	-	460,066	-	38,607,707
합계	188,688,550	-	750,848	-	189,439,398

- 전기

구분	기초	재무현금흐름	상각	비현금거래	기말
유동성장기차입금	-	-	-	150,540,909	150,540,909
장기차입금	150,256,135	-	284,774	(150,540,909)	-
임대보증금	37,692,848	-	454,793	-	38,147,641
합계	187,948,983	-	739,567	-	188,688,550

22. 우발부채 및 주요약정사항

(1) 담보대출약정

구분	내역
대출약정일	2020년 2월 28일
대출실행일	2020년 3월 24일
대주단	새마을금고중앙회 등 4개 금융기관
총약정금액	151,000백만원

회사는 상기 담보대출약정 금액을 당기말 현재 차입하였습니다. 회사는 담보대출 장기차입금과 관련하여 회사의 투자부동산, 보험계약상 보험금청구권 및 이자유보계좌에 예치될 예금채권에 대한 권리 등을 대주단에 담보(채권최고액: 181,200백만원)로 제공하고 있습니다.

(2) 자산관리위탁계약

회사는 미래에셋자산운용(주)와 부동산 취득・관리・개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등에 관한 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

구분	내용
매입수수료	매입금액의 0.70%
운용수수료	매 사업연도별 사업연도말 현재 총 대상자산의 매입금액 합계의 사업연도별 0.0815%(다만, 최초 사업연도에 한하여 최초로 취득하는 부동산에 대해서는 운용수수료를 지급하지 아니합니다.)

구분	내용
매각기본수수료	처분가액의 0.50%에서 실비를 공제한 금액
매각성과수수료	매각차익의 10%

(3) 일반사무수탁계약

회사는 신한펀드파트너스(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 주식이 증권거래소에 상장된 날의 직전일까지는 매결산기별 2,000만원(VAT별도), 상장된 날부터는 결산기별 4,750만원(VAT별도)을 사무수탁수수료로 하고 매 사업연도 종료일 이후 수탁자의 청구일로부터 14일 이내 지급하고 있습니다. 또한, 위탁자가 추가로 매입하는 자산이 있는 경우 아래와 같은 보수율로 산정한 금액을 합한 금액을 사무수탁수수료로 하고 있습니다.

자산매입금액 기중 평균가액	상장 이전	상장 이후
부동산투자회사(또는 집합기구)의 지분증권	0.005%	0.010%
부동산 또는 부동산 관련 권리 등	0.008%	0.017%

(4) 자산보관계약

회사는 ㈜NH투자증권과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관관리업무위탁계약을 체결하여 매결산기별 1,000만원(VAT별도)을 자산보관수수료로 사업연도 종료일로부터 14일 이내 지급하고 있습니다. 한편, 최초로 매입하는 자산 외에 추가로 매입하는 자산(부동산, 부동산 관련 증권, 증권 등)이 있는 경우, 매 결산기의 보수는 추가 매입한 자산의 가중평균 매입가액에 다음의 표와 같은 보수율로 산정한 금액을 추가로 지급합니다.

자산의 종류	결산기별 수수료율
부동산 관련 증권의 주식 및 사채 또는 부동산집합투자기구의 수익증권 등	0.001%
부동산 또는 부동산 관련 권리 등	0.002%

(5) 부동산 매매계약

회사는 2020년 3월 3일에 ㈜코크렙광교위탁관리부동산투자회사와 부동산 매매계약을 체결하였으며, 2020년 3월 24일에 매매완결하였습니다. 부동산 매매계약 주요 내용은 다음과 같습니다.

구분	내용
매도인	㈜코크렙광교위탁관리부동산투자회사
매수인	㈜미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사
매매목적물	경기도 수원시 영통구 이의동 1338 번지, 광교센트럴푸르지오시티 지하1층 ~ 지상 5층, 본건 건물의 구분소유권에 따른 대지권 및 부속물
매매대금	매매대금: 금 이천칠백팔십억 (VAT별도, 잔금 100% 지급 조건)
비용 수입 배분	매매목적물과 관련한 제세공과금 등 일체의 비용 및 임대료, 관리비 등의 수입의 정산은 매매완결일을 기준으로 하여 정산

(6) 부동산 임대차계약

회사는 부동산매매계약에 따라 이전 임대차계약상 임대인인 ㈜코크렙광교위탁관리부동산투자회사로부터 부동산 임대차계약을 승계하였으며, 임대차계약 주요내용은 다음과 같습니다.

구분	내용
임대인	㈜미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사
임차인	㈜지에스리테일
임대차목적물	경기도 수원시 영통구 이의동 1338 번지, 광교센트럴푸르지오시티 지하1층 ~ 지상 5층
계약기간	2015.09.04. ~ 2035.09.03.(20년)
임대차보증금	500억원
임대료	(i) 계약승계일부터 2020년 9월 3일까지 적용되는 공제전 연차임 : 10,756,302,780원 (ii) 2020년 9월 4일 및 그 이후 매년 9월 4일마다 그 전년도의 공제 전 연차임 : 10,756,302,780원에서 2% 인상한 금액 (iii) 2030년 9월 4일 부터는 매년 9월 4일마다 그 전년도의 공제전 연차임에서 1% 인상한 금액을 각 그 당해 년도의 공제전 연차임으로 하고, 당해 년도의 공제전 연차임에서 4억원을 공제한 금액을

구분	내용
	당해 년도의 실제 연차임으로 함
관리비 및 제세공과금	임차인 부담 : 정상적 사용 , 수익 및 유지, 관리 제비용 임대인 부담(*) : 소유자 또는 임대차목적물 부과 제세공과금 및 보험
임대차목적물에 대한 우선매수청구권	임대인이 목적물 양도 또는 처분하고자 하는 경우, 임차인 또는 임차인이 지정하는 자는 임대차목적물을 우선적으로 매수할 것을 선택할 수 있는 권리를 가짐. 단, 본 계약이 해지 또는 기타의 사유로 종료된 경우에는 행사불가
손해배상 및 위약벌	위약벌: 500억원 (보증금 몰취, 임차인 귀책 해지 시) 위약벌은 후속임차인 유치시 면제, 손배 의무는 별도임

(*) 상기 제세공과금 중 환경개선부담금, 교통유발부담금, 도로점용료 등 일체의 행정부담금은 부과대상 명의자와 관계없이 임차인이 체결한 전대차계약상 전차인이 부담합니다.

23. 담보제공자산

당기말 현재 회사가 담보로 제공한 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	담보제공자산	설정권자	채권최고액	채무명목금액	관련 채무
투자부동산 (광교센트럴푸르지오시티)	토지/건물 (*)	중국은행 주식회사	51,600,000	43,000,000	장기차입금 (유동성)
		새마을금고중앙회	51,600,000	43,000,000	
		중국건설은행 주식회사	46,800,000	39,000,000	
		중국농업은행 주식유한회사	31,200,000	26,000,000	
		소계	181,200,000	151,000,000	
		주식회사 지에스리테일	60,000,000	50,000,000	임대보증금
		소계	60,000,000	50,000,000	
		합계	241,200,000	201,000,000	

(*) 회사가 담보로 제공한 토지와 건물의 장부금액은 277,636,101천원입니다.

24. 특수관계자 등

(1) 당기말 현재 회사의 지배기업, 종속기업 및 관계기업은 없으며, 당기와 전기에 회사와 매출 등 거래 또는 채권・채무 잔액이 있는 특수관계자는 다음과 같습니다.

구분	회사명
기타 특수관계자	주요 경영진

(2) 회사는 기업 활동의 계획・운영・통제에 대하여 중요한 권한과 책임을 가진 등기임원, 비등기임원 등을 주요 경영진으로 판단하고 있으며, 당기와 전기 중 주요 경영진에 대한 보상을 위해 지급한 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
단기급여	6,600	6,600

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권・채무 내역은 없습니다.
(4) 당기와 전기 중 특수관계자와의 자금 거래 내역은 없습니다.

25. 영업부문

회사는 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순손익 및 자산・부채 총액에 대한 주석 공시는 생략하였습니다.

회사의 영업수익은 전액 국내에서 발생되었으며, 회사 영업수익의 10%를 초과하는 외부고객과 관련된 정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
고객1(*)	6,025,956	6,027,897

(*) 당기 및 전기 중 선수수익의 영업수익 반영금액인 502,641천원 및 502,641천원은 제외되었습니다.

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 미래에셋맵스제1호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2024년 06월 01일	부터	2024년 11월 30일	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		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
		당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	-	-	6	6
투입 시간	분·반기검토	4	4	24	10	48	65	50	40	-	-	-	-	126	119
	감사	20	12	20	52	104	149	74	119	24	10	-	-	242	342
	합계	24	16	44	62	152	214	124	159	24	10	-	-	368	461

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2024년 9월				4	일	
	주요내용	감사경험, 회사 및 산업에 대한 전반적 이해를 바탕으로 감사절차의 범위와 시기 등을 결정						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용
				상주		비상주		
	2024.9.23.-9.27.	5	일	-	명	3	명	반기검토 및 중간감사
	2025.1.6.-1.10.	5	일	-	명	3	명	기말입증감사
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일	
	실사(입회)장소	-						
	실사(입회)대상	-						
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일	
	실사(입회)장소	-						
	실사(입회)대상	-						
	금융거래조회	O		채권채무조회		O	변호사조회	X

외부조회	기타조회	-			
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	3	회		
	수행시기	2024.9.27. /	2025.1.10. / 2025.2.7.		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-			
	수행시기	-		-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 09월 27일	회사측 : 운용사 및 사무수탁 담당자 감사인측 : 업무수행이사 외 2명	서면회의	감사계획 및 진행상황 핵심감사사항 선정계획 등
2	2025년 01월 10일	회사측 : 운용사 및 사무수탁 담당자 감사인측 : 업무수행이사 외 2명	서면회의	입증감사 진행상황보고 및 결과관련 논의
3	2025년 02월 07일	회사측 : 운용사 및 사무수탁 담당자 감사인측 : 업무수행이사 외 2명	서면회의	입증감사 결과 보고