

# 투자보고서


2022.07.26 부터 2023.01.31 까지

(제 1 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2023.05.01

회 사 명 :	삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사		
대 표 이 사 :	윤양수 		
본점소재지 :	서울특별시 서초구 서초대로 74길 4,16층 (서초동, 삼성생명서초타워)		
	(전화번호)	02-3019-7057	
	(홈페이지)	www.samsungfnreit.com	
작성책임자 :	(회사) 삼성에스알에이자산운용 주식회사(직책) 매니저		
	(전화번호)	02-3019-7057	성명 서나영  (인)
공시책임자 :	(회사) 삼성에스알에이자산운용 주식회사(직책) 매니저		
	(전화번호)	02-3019-7057	성명 서나영  (인)

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사
2) 설립일	2022.07.26
3) 소재지	서울특별시 서초구 서초대로 74길 4,16층 (서초동, 삼성생명서초타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.01.31 (단위: 원)
자산총계	744,446,371,874
부채총계	478,375,384,636
자본총계	266,070,987,238
자본금	26,760,000,000
5) 자산관리회사	삼성에스알에이자산운용(주)
6) 사무수탁회사	신한아이타스(주)
7) 자산보관회사	현금/증권 : (주)우리은행 담보 : 대한토지신탁(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>◆ 해산사유</p> <p>① 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생</p> <p>② 주주총회의 해산결의</p> <p>③ 합병</p> <p>④ 파산</p> <p>⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결</p> <p>⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</p> <p>⑦ 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</p> <p>⑧ 회사 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</p> <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

## 2. 회사의 연혁

### 1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

"가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2022.07.26 : 발기인총회 개최

2022.07.26 : 회사설립(자본금: 3억원)

2022.09.02 : 자산관리위탁계약체결(삼성SRA자산운용(주))

자산보관위탁계약체결((주)우리은행(현금/증권), 대한토지신탁(주)(부동산))

일반사무수탁계약체결(신한아이타스(주))

2022.09.07 : 국토교통부 영업인가 신청

2022.10.04 : 주식분할 승인(액면분할 : 1,000원->500원)

2022.10.21 : 국토교통부 영업인가

승인

2022.11.11 : 삼성대치타워 및 삼성 에스원 빌딩 매매계약 체결

2022.11.11 : 잔액인수계약 체결(삼성증권)

2022.11.22 : 제1회 전환사채 발행(727억원)

(사채권자: 삼성생명보험(주), 삼성화재해상보험(주))

2022.11.23 : 유상증자(제3자배정, 출자금 1,949억)

2022.11.24 : 삼성대치타워 및 삼성에스원빌딩 취득 및 신탁(수탁자 : 대한토지신탁(주))

2022.12.15 : 유상감자 효력발생일(발기주주 출자금 3억원 반환)

2023.01.18 : 전환권 행사 효력발생일

(삼성생명보험(주) 7,420,000주, 삼성화재해상보험(주) 7,120,000주 전환사채 주식전환

)

2023.01.31 : 일반공모 유상증자 및 기업공개(IPO) 이사회 결의

2023.02.09 : 대표주관계약 및 총액인수계약 체결

(계약상대방: 한국투자증권(주), 삼성증권(주), 엔에이치투자증권(주), KB증권(주))

2023.02.26 : 증권신고서 효력발생

2023.03.30 : 유상증자(공모) 주금납입일(모집대출기간: 23.03.27~23.03.28 양일간)

2023.03.31 : 한국거래소 유가증권시장 상장신청 예정

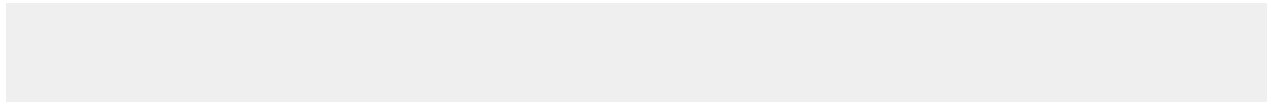
2023.04.10 : 유가증권시장 상장일

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	윤양수	1961.09.19	나기원 법무사사무소	해당사항없음
기타비상무이사	임승철	1970.10.20	나기원 법무사사무소	해당사항없음
기타비상무이사	나기원	1947.05.16	나기원 법무사사무소	해당사항없음
감사	정승욱	1973.11.05	신한 회계법인	해당사항없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2023.01.31 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	38,980,000	5,000	500	유상증자(제3자배정)
기명	보통주	14,540,000	5,000	500	전환사채 주식 전환

\* 종류는 보통주, 종류주 등

2022.09.02 임시주주총회에서 정관변경 특별결의  
(액면분할/ 액면가 : 1,000원-> 500원)

##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

##### (3) 현물출자 현황

--

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

--

## 2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2022.07. 26	설립 자본	보통주	600,000	500	500	300,000,000	300,000,000	0.00%
2022.11. 23	증자	보통주	38,980,000	5,000	500	19,490,000,000	19,790,000,000	6496.67%
2022.12. 15	감자	보통주	-600,000	-5,000	500	-300,000,000	19,490,000,000	-1.52%
2023.01. 18	전환권행 사	보통주	14,540,000	5,000	500	7,270,000,000	26,760,000,000	37.30%

당사는 액면금액 1,000원 300,000주로 발기설립되었으나 2022년 10월 액면분할을 통해 해당 주식은 액면금액 500원 600,000주로 변경되었습니다.

## 3) 자본금 변동예정 등

2023년 제2차 이사회(2023.01.31)를 통해 결의된 유상증자(23,780,000주)가 예정되어 있습니다.

#### 4. 주주현황

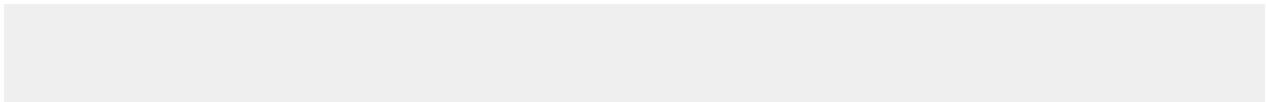
##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.01.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
삼성생명 보험(주)	최대주 주	내국인	대한민국	기관	해당사항없 음	보통주	0	15,080, 000	0	15,080,0 00	유상증자 및 전 환사채 환권행사
							(0.00%)	(28.18%)	(0.00%)	(28.18%)	
삼성화재 해상보험(주)	특별 관계자	내국인	대한민국	기관	해당사항없 음	보통주	0	14,480, 000	0	14,480,0 00	유상증자 및 전 환사채 환권행사
							(0.00%)	(27.06%)	(0.00%)	(27.06%)	
삼성증권(주)	특별 관계자	내국인	대한민국	기관	해당사항없 음	보통주	0	1,400,0 00	0	1,400,00 0	유상증자
							(0.00%)	(2.62%)	(0.00%)	(2.62%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

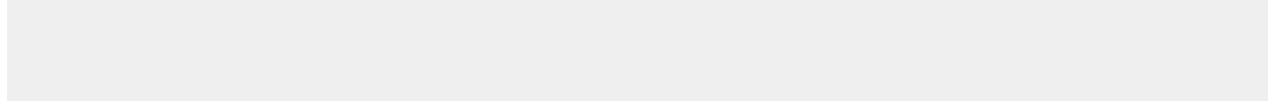
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.01.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	새마을금고 중앙회	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	7,600,000	14.20%	
2	한화생명보 협(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	5,400,000	10.09%	





### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.01.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	3	30.00%	30,960,000	57.85%	
주요주주	2	20.00%	13,000,000	24.29%	
소액주주 -개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -법인	5	50.00%	9,560,000	17.86%	
합계	10	100.00%	53,520,000	100.00%	

### 4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

## 5. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

#### ▶배당가능이익

- ① 회사는 매 사업연도별로 주주총회 또는 제50조 제6항에 따른 이사회에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 500원]

(단위 : 원, %)

구분	제 1기	제 -기	제 -기	제 -기
당기순이익	-1,087,434,182			
상법상 배당가능이익	-1,087,434,182			
당기감가상각비 등	781,961,061	-	-	-
이익배당한도	-305,473,121	-	-	-
배당금	보통주	0		
	종류주	0		
주당 배당금	보통주	0		
	종류주	0		
배당수익율	0.00%	-	-	-
연환산배당율	0.00%	-	-	-

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

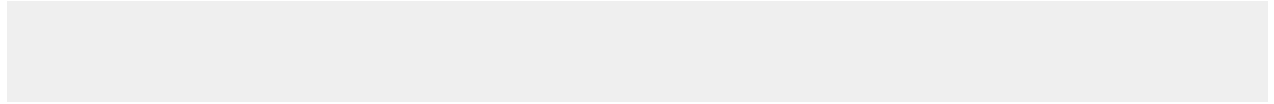
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [ (기초납입자본금+기말납입자본금)/2 ] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재  
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

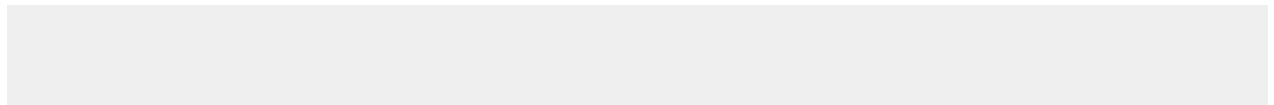
항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산총액	비율	
부동산	0		715,806	96.15	96.15
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	0		21,328	2.86	2.86
기타 자산			7,312	0.98	0.98
총계	0		744,446	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함



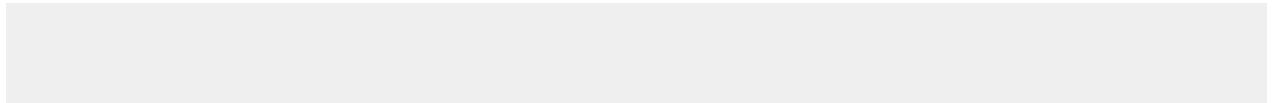
# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	대치타워	오피스	서울특별시 강남구 대치동891	1995- 10-14	2022- 11-24	근저당권 : 18,525백만 (공동담보) 장기차입금 : 349,100백만
2	에스원빌딩	오피스	서울특별시 중구 순 화동 175 번지	2002- 04-29	2022- 11-24	근저당권 : 6,555백만(공 동담보) 장기차입금 : 349,100백만

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

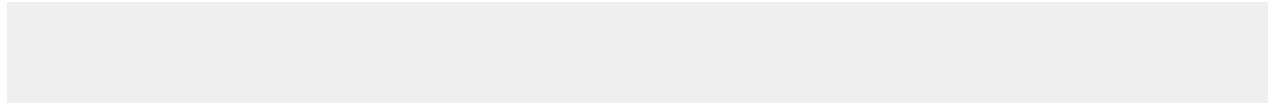
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



## 2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	대치타워	456,050	52,662					433		508,279
2	에스원빌딩	152,455	55,388		33			349		207,527



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	대치타워	13,670.51	13,543.96	99.07%	11
2	에스원빌딩	6,099.12	6,099.12	100.00%	1



## 2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

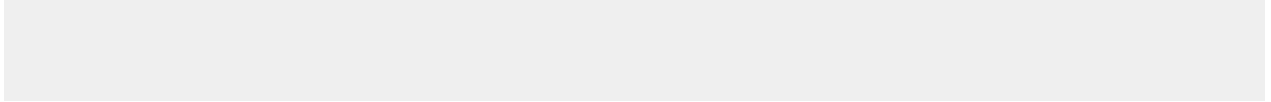




### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	주식회사 우리은행	변동금리	0	20,997	
보통예금	IBK기업은행	변동금리	0	331	



#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	부가세대급금	6,754	6,754	
	미수임대료	486	486	
	선급보험료	48	48	
	미수금	17	17	
	선급비용	3	3	
	미수수익	3	3	
	선납세금	0	0	

선납세금(319,930원)은 백만원단위로 기재하여 0으로 표시되었습니다.

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	대치타워	서울특별시 강남구 대치동891	2022.11.24	481,121	27,591	
매입	에스원빌딩	서울특별시 중구 순화동 175번지	2022.11.24	196,514	11,329	

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

매매가액: 순수매입가액  
거래비용: 취득세 및 취득부대비용

### 2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

--

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	주식회사 우리은행	변동금리	0	20,997
보통예금	IBK기업은행	변동금리	0	331

--

### 4. 기타 자산 변경내역

--

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	4,790,129,613	70.39%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	2,008,107,748	29.51%	관리비, 주차료수 익 등
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자, 배당금 등	-		
현금	현금관련수익	4,975,280	0.07%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		1,917,709	0.03%	잡이익
총 수 익		6,805,130,350	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



## II. 부문별 상세내역

### 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

#### 1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	대치타워	3,722,879,872	77.72%	
2	에스원빌딩	1,067,249,741	22.28%	

#### ○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



## 2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

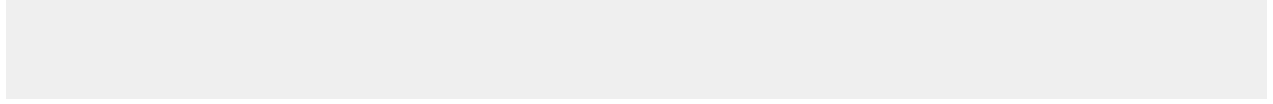
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	주식회사 우리은행	변동금리	0	4,975,280	





#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	781,961,061	9.91%	
	기타비용	1,356,660,956	17.19%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		5,753,942,515	72.90%	사무수탁사수수료, 이자비용
총비용		7,892,564,532	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	대치타워	에스원빌딩	현금	기타자산
분양원가					
급여	1,000,000	500,000	500,000		
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	320,252,158	227,379,103	92,873,055		
부동산관리수수료 (PM,FM등)	523,528,000	305,307,000	218,221,000		
자산보관수수료	9,073,973	4,536,987	4,536,986		
일반사무 위탁수수료	29,463,198				
기타지급수수료	35,060,159	17,530,080	17,530,079		
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비	781,961,061	432,840,136	349,120,925		
무형자산 감가상각비					
세금과공과	245,594,076	184,959,784	60,634,292		
광고선전비	8,193,636	4,096,818	4,096,818		
보험료	10,975,743	5,487,872	5,487,871		
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비	202,983,211	118,246,217	84,736,994		
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

구분	기타
분양원가	
급여	
상여	
퇴직급여	
복리후생비	
자산관리수수료 (AMC수수료)	

부동산관리수수료 (PM,FM등)	
자산보관수수료	
일반사무 위탁수수료	29,463,198
기타지급수수료	
유형자산 감가상각비	
투자부동산 감가상각비	
무형자산 감가상각비	
세금과공과	
광고선전비	
보험료	
임차료	
교육훈련비	
여비교통비	
통신비	
수선유지비	
청소비	
수도광열비	
대손상각비	
접대비	
판매촉진비	
이자비용	
금융리스이자비용	
기타영업비용	



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	삼성에스알에이자산운용(주)	매입가액의 0.5% (vat 별도) 단, 대치타워 및 에스원빌딩에 한해 매입수수료는 매입가액의 0.1%를 지급 투자대상자산의 소유권을 취득한 때마다 그날부터 3개월 이내에 지급	677,635,000
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		운용자산 매입가액의 0.25% ÷ 365(윤년 366) × 위탁자가 당해 결산기 동안 투자대상 자산의 소유권보유일수 매입가액은 제1조 매입수수료 계산식의 매입가액과 같은 방식으로 계산함 자산관리수수료는 각 투자대상자산별로 산정함	320,252,158
	성과보수(운용)		(당해 결산기 '수수료 등 차감 전 배당액' - 직전 결산기까지 최고 '수수료 등 차감 전 배당액') × 일평균 발행주식수 × 25% 최고 수수료 등 차감 전 배당액 초과분의 25%	
	기본보수(매각)		매각 : 매각가액의 0.7% (vat별도)	
	성과보수(매각)		매각차익(매각가액-매입가액)의 10%	
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스(주)	매 결산기마다 매입자산의 가중평균 매입가액의 연 0.00575%	29,463,198
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행 대한토지신탁(주)	현금/유가증권 : 매 결산기마다 결산기별 1,000만원 (연 4,000만원) ※ 추가자산 : 매입가액의 연 0.005% 부동산 : 매 결산기마다 결산기별 200만원 (연 800만원) ※ 담보신탁 수수료 별도	9,073,973
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수	(주)에스원	월 136,704,000원(대치타워)	305,307,000
재산관리회사				218,221,000

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

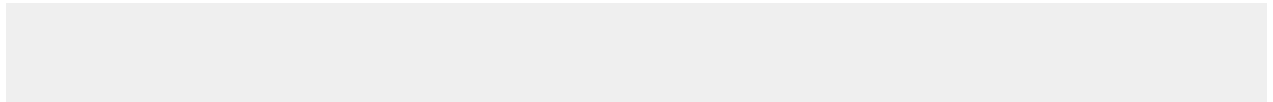
구분	제 1기	제 2기	제 3기	제 4기
당해회사수익률	-1.39			

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함  
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



## 제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

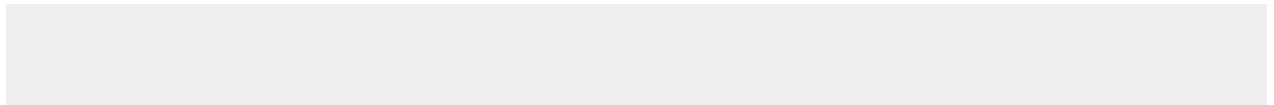
### I. 부동산개발사업의 현황

#### 1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



## 2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

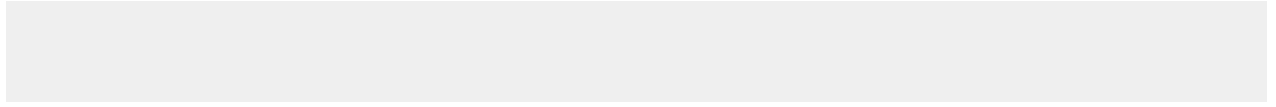
당기 제 1 기 기말 기준일      2023.01.31      현재  
 전기 제 - 기 기말 기준일                           현재

회사명: 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당)기 기말		제 - (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		28,308,677,294		0
1) 현금및현금성자산	20,997,102,393			
5) 미수수익	489,201,015			
7) 기타미수금	17,213,041			
9) 선급비용	51,158,004			
10) 부가세대급금	6,753,682,911			
11) 선급법인세	319,930			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		716,137,694,580		0
1) 장기금융상품	331,283,000			
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	715,806,411,580		0	
토지	608,505,064,664			
건물	108,083,307,977			
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-781,961,061			
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		744,446,371,874		0
1. 유동부채		114,205,030,633		0
5) 선수수익	1,072,655,208			
6) 미지급금	627,426,599			
7) 미지급비용	576,410,505			
9) 부가세예수금	244,241,293			
12) 단기차입금	111,684,297,028			
2. 비유동부채		364,170,354,003		0
3) 장기차입금	342,696,153,207			
5) 비유동보증금	18,599,417,777			
9) 기타비유동부채	2,874,783,019			
부 채 총 계		478,375,384,636		0
1. 자본금		26,760,000,000		0
1) 보통주자본금	26,760,000,000			
2. 자본잉여금		240,398,421,420		0
1) 주식발행초과금	240,398,421,420			
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-1,087,434,182		
자 본 총 계		266,070,987,238		0

부 채 및 자 본 총 계		744,446,371,874		0
---------------	--	-----------------	--	---



## II. 손익계산서

당기 제 1 기 기말 시작일 2022.07.26 종료일 2023.01.31  
 전기 제 - 기 기말 시작일 종료일 -

회사명: 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당기)		제 - (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	6,798,237,361	6,798,237,361	0	0
2) 임대료수익	4,790,129,613	4,790,129,613		
3) 관리비수익	1,963,995,967	1,963,995,967		
7) 기타영업수익	44,111,781	44,111,781		
II. 영업비용	2,167,755,215	2,168,085,215	0	0
2) 급여	1,000,000	1,000,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	320,252,158	320,252,158		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	523,528,000	523,528,000		
8) 자산보관수수료	9,073,973	9,073,973		
9) 일반사무위탁수수료	29,463,198	29,463,198		
10) 기타지급수수료	35,060,159	35,060,159		
12) 투자부동산감가상각비	781,961,061	781,961,061		
14) 세금과공과	245,594,076	245,594,076		
15) 광고선전비	7,863,636	8,193,636		
16) 보험료	10,975,743	10,975,743		
23) 수도광열비	202,983,211	202,983,211		
III. 영업이익	4,630,482,146	4,630,152,146	0	0
IV. 영업외수익	6,892,989	6,892,989	0	0
1) 이자수익	4,975,280	4,975,280		
10) 기타영업외수익	1,917,709	1,917,709		
V. 영업외비용	5,724,479,317	5,724,479,317	0	0
1) 이자비용	5,724,479,317	5,724,479,317		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-1,087,104,182	-1,087,434,182	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	-1,087,104,182	-1,087,434,182	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-1,087,104,182	-1,087,434,182	0	0
X I. 주당이익	-20	-20		

※ X I. 주당이익은 총포괄이익(손실)을 총발행주식수(53,520,000)로 나눈 값이며, VI. 재무제표에 대한 주석의 기본주당손실은 가중평균유통보통주식수(15,880,842)로 나눈 값입니다. 자세한 내용은 주석 '22. 주당이익' 을 참고하시기 바랍니다.

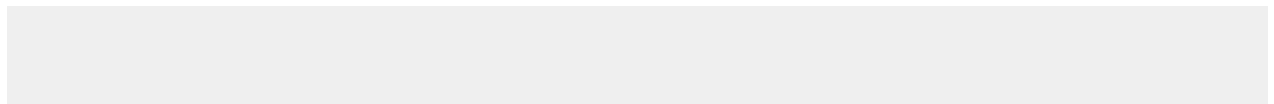
### III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 1 기 기말 시작일 2022.07.26 종료일 2023.01.31  
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	처분예정일	2023.04.26	처분확정일	0000.00.00
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-1,087,434,182		0
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	0		0	
2. 당기순이익(손실)	-1,087,434,182		0	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금	0		0	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-1,087,434,182		0



#### IV. 현금흐름표

당기 제 1 기 기말 시작일 2022.07.26 종료일 2023.01.31  
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-5,509,299,807		0
1. 당기순이익(손실)		-1,087,434,182		
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		6,231,590,805		0
이자수익	-4,975,280			
이자비용	5,724,479,317			
감가상각비	781,961,061			
기타	-269,874,293			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-6,565,991,552		0
미수수익의 변동	-486,303,287			
기타미수금의 변동	-17,213,041			
선급비용의 변동	-51,158,004			
미지급금의 변동	627,426,599			
기타	-6,638,743,819			
5. 이자의 지급		-4,089,222,500		
6. 이자의 수취		2,077,552		
7. 법인세의 납부		-319,930		
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-716,790,353,440		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-716,790,353,440		0
투자부동산의 취득	716,459,070,440			
기타	331,283,000			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		743,296,755,640		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		743,596,755,640		0
주식의 발행	194,758,421,420			
단기차입금의 차입	111,488,252,220			
장기차입금의 차입	342,078,000,000			
사채의 발행	72,700,000,000			
기타	22,572,082,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-300,000,000		0
기타	300,000,000			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		20,997,102,393		0
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과		0		
VI. 현금및현금성자산의 순증감		20,997,102,393		0
VII. 기초 현금및현금성자산		0		
VIII. 기말 현금및현금성자산		20,997,102,393		0

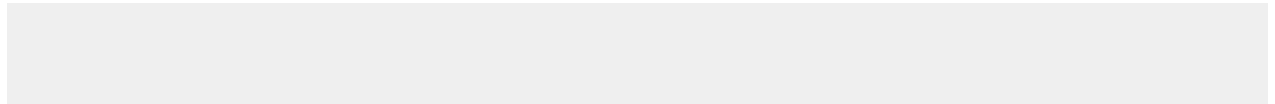
## V. 자본변동표

당기 제 1 기 기말 시작일 2022.07.26 종료일 2023.01.31  
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2022.07.26	0	0	0	0	0	0	0
당기순이익(손실)	0	0	0	0	1,087,434,182		-1,087,434,182
유상증자(보통주)	19,790,000,000	174,968,421,420	0	0	0	0	194,758,421,420
유상감자(보통주)	-300,000,000	0	0	0	0	0	-300,000,000
전환사채의 전환	7,270,000,000	65,430,000,000	0	0	0	0	72,700,000,000
2023.01.31	26,760,000,000	240,398,421,420	0	0	1,087,434,182	0	266,070,987,238
							0
							0
							0



## VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항없음

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항없음



## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항

해당사항없음

## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

주석사항 27. 특수관계자와의 거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8부 기타사항

### 1. 제재현황

해당사항없음

## 주석

제 1(당)기 2022년 07월 26일(회사설립일)부터 2023년 01월 31일 까지

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사

### 1. 당사의 개요

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사 (이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사로서 2022년 7월 26일에 설립되었습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점 소재지는 서울특별시 서초구 서초대로74길 4 입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식수(주)	주식의 종류	지분율(%)
삼성생명보험(주)	15,080,000	보통주	28.18
삼성화재해상보험(주)	14,480,000		27.06
새마을금고중앙회	7,600,000		14.20
한화생명보험(주)	5,400,000		10.09
교보생명보험(주)	5,000,000		9.34
코리안리재보험(주)	2,000,000		3.73
두나무(주)	2,000,000		3.73
삼성증권(주)	1,400,000		2.62
기타	560,000		1.05
합계	53,520,000		100

당사의 사업연도는 3개월 단위로 하며 매년 2월 1일에 개시하여 같은 해 4월 30일에 종료하고, 5월 1일에 개시하여 같은 해 7월 31일에 종료하고, 8월 1일에 개시하여 같은 해 10월 31일에 종료하고, 11월 1일에 개시하여 다음 해 1월 31일에 종료합니다. 다만, 최초사업연도는 회사 설립등기일(2022년 7월 26일)에 개시하여 2023년 1월 31일까지로 하며, 최종 사업연도는 당사의 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

당사의 재무제표는 한국채택국제회계기준(이하 기업회계기준)에 따라 작성했습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서와 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

재무제표는 다음을 제외하고는 역사적 원가에 기초하여 작성하였습니다.

- 특정 금융자산과 금융부채(파생상품 포함), 공정가치로 측정하는 특정 유형자산과 투자부동산 유형
- 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 주석3에서 설명하고 있습니다.

### 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 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습

니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용될 예정이며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

#### (2) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - '회계정책'의 공시

중요한 회계정책 정보를 정의하고 이를 공시하도록 하였습니다. 동 개정 사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

#### (3) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' - '회계추정'의 정의

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 동 개정 사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

#### (4) 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일거래에서 생기는 자산과 부채에 대한 이연법인세

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

#### (5) 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 제정

기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대

체합니다. 보험계약에 따른 모든 현금흐름을 추정하고 보고시점의 가정과 위험을 반영한 할인율을 사용하여 보험부채를 측정하고, 매 회계연도별로 계약자에게 제공한 서비스(보험보장)를 반영하여 수익을 발생주의로 인식하도록 합니다. 또한, 보험사건과 관계없이 보험계약자에게 지급하는 투자요소(해약/만기환급금)는 보험수익에서 제외하며, 보험손익과 투자손익을 구분 표시하여 정보이용자가 손익의 원천을 확인할 수 있도록 하였습니다. 동 기준서는 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며, 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'을 적용한 기업은 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(6) 기업회계기준서 제1001호 '채무제표 표시' - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

## 2.3 금융자산

### (1) 분류

당사는 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.

다. 채무상품에 대한 투자는 해당 자산을 보유하는 사업모형에 따라 그 평가손익을 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 당사는 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

당사는 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 비용처리합니다.

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

### ① 채무상품

금융자산의 후속적인 측정은 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 그 금융자산을 관리하는 사업모형에 근거합니다. 당사는 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 '기타수익' 또는 '기타비용'으로 표시합니다.

## ② 지분상품

당사는 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 당사가 배당을 받을 권리가 확정된 때 '금융수익'으로 당기손익으로 인식합니다.

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

## (3) 손상

당사는 미래전망정보에 근거하여 상각후원가로 측정하거나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 기대신용손실을 평가합니다. 손상 방식은 신용위험의

유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 단, 매출채권 및 리스채권에 대해 당사는 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.

당사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 당사가 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.

### 2.4 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.

## 2.5 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 차입원가에서 차감됩니다. 기타 차입원가는 발생기간에 비용으로 인식됩니다.

## 2.6 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 23년~30년 동안 정액법으로 상각됩니다.

## 2.7 비금융자산의 손상

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 상각대상 자산에 대한 손상차손은 매 보고기간말에 환입가능성이 검토됩니다.

## 2.8 기타채무

기타채무는 당사가 보고기간말 전에 제공받은 재화나 용역에 대하여 지급하지 않은 부채입니다. 해당 채무는 무담보이며, 인식 후에 통상 30일 이내에 지급됩니다. 매입채무와 기타채무는 보고기간 후 12개월 후에 지급기일이 도래하는 것이 아니라면 재무상태표에서 유동부채로 표시합니다. 해당 채무는 최초에 공정가치로 인식하고 이후 유효이자율법을 사용한 상각후원가로 측정합니다.

## 2.9 금융부채

### (1) 분류 및 측정

당사의 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 '기타금융부채', '차입금' 등으로 표시됩니다.

차입금은 공정가치에서 발생한 거래원가를 차감한 금액으로 최초 인식하고 이후 상각후원가로 측정합니다. 받은 대가(거래원가 차감 후)와 상환금액의 차이는 유효이자율법을 사용하여 기간에 걸쳐 당기손익으로 인식합니다. 차입한도를 제공받기 위해 지급한 수수료는 차입한도의 일부나 전부로써 차입을 실행할 가능성이 높은(probable) 범위까지는 차입금의 거래원가로 인식합니다. 이 경우 수수료는 차입을 실행할 때까지 이연합니다. 차입한도약정의 일부나 전부로써 차입을 실행할 가능성이 높다(는 증거가 없는 범위의 관련 수수료는 유동성을 제공하는 서비스에 대한 선급금으로서 자산으로 인식 후 관련된 차입한도기간에 걸쳐 상각합니다.

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 무조건적 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.

### 2.10 법인세비용

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 예측할 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.

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있고, 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련된 경우에 상계합니다. 당기법인세자산과 부채는 법적

으로 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있고, 순액으로 결제할 의도가 있거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제하려는 의도가 있는 경우에 상계합니다.

법인세비용은 보고기간말 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 근거하여 측정합니다. 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대하여 당해 사업연도소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

## 2.11 리스

당사가 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.

리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 있는 경우 그 이자율로 리스료를 할인합니다. 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 리스이용자가 비슷한 경제적 환경에서 비슷한 기간에 걸쳐 비슷한 담보로 사용권자산과 가치가 비슷한 자산을 획득하는 데 필요한 자금을 차입한다면 지급해야 할 이자율인 리스이용자의 증분차입이자율을 사용합니다.

## 2.12 수익인식

당사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생하는 리스료수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다. 따라서 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

## 2.13 영업부문

영업부문별 정보는 대표이사에게 내부적으로 보고되는 방식에 기초하여 공시됩니다(주석 30 참조). 대표이사는 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있으며, 당사는 전략적 의사결정을 수행하는 이사회를 최고의사결정자로 보고 있습니다.

## 2.14 재무제표 승인

당사의 재무제표는 2023년 3월 10일자로 이사회에서 승인되었으며, 2023년 4월 26일 자 정기주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

## 3. 중요한 판단과 추정불확실성의 주요 원천

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

#### 4. 금융위험관리

##### (1) 금융위험관리요소

당사는 여러 활동으로 인하여 시장위험(외환위험, 가격위험, 현금흐름 및 공정가치 이자율위험), 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출될 수 있습니다. 당사의 전반적인 위험관리는 당사의 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를 최소화하는데 중점을 두고 있습니다.

위험관리는 이사회에서 승인한 위험관리 정책에 따라 자산관리회사에서 수행되고 있으며, 금융위험을 식별, 평가 및 회피하고 있습니다.

##### 1) 시장위험

###### ① 이자율위험

당사의 경우 이자부 자산이 중요하지 않기 때문에 당사의 수익 및 영업현금흐름은 시장이자율로부터 실질적으로 독립적입니다. 당사의 이자율 변동위험은 주로 차입금에서 비롯됩니다

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 변동이자부 금융상품의 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	당기말
금융자산	-
금융부채	349,709,405

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 변동금리 차입금으로, 현재 다른 모든 변수가 일정하고 이자율이 100bp 변동한다고 가정할 때 변동금리부 대여금 및 차입금에서 1년간 발생하는 이자비용의 영향은 다음과 같습니다.



(단위: 천원)		
구 분	당기말	
	100bp 상승	100bp 하락
금융자산	-	-
금융부채	853,680	(853,680)

## 2) 신용위험

신용위험은 기업 및 개인 고객에 대한 신용거래 및 채권뿐 아니라 현금성자산, 채무상품의 계약 현금흐름, 예치금 등에서도 발생합니다. 금융기관의 경우 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다.

당기말 현재 당사는 기대신용손실 모형이 적용되는 다음의 금융자산을 보유하고 있습니다.

### ① 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

상각후원가로 측정하는 기타 금융자산은 현금및현금성자산과 미수금, 미수수익, 기타비유동금융자산입니다. 당사는 이러한 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산에 대한 손실충당금은 신용위험이 낮은 것으로 판단하여 손실충당금을 인식하고 있지 않습니다.

3) 유동성 위험

유동성위험관리는 충분한 현금 및 시장성 있는 유가증권의 유지, 적절하게 약정된 신용한도금액으로부터의 자금 여력 및 시장포지션을 결제할 수 있는 능력 등을 포함하고 있습니다. 활발한 영업활동을 통해 당사 신용한도 내에서 자금여력을 탄력적으로 유지하고 있습니다.

당사의 금융부채를 당기말 부터 계약 만기일까지의 잔여기간에 따라 만기별로 구분한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말			
	1년 이내	1년초과~ 5년이내	5년초과	합 계
기타금융부채	1,203,837	-	-	1,203,837
단기차입금(*1)(*2)	112,013,252	-	-	112,013,252
장기차입금(*1)(*2)	17,873,920	367,022,890	-	384,896,810
임대보증금(*2)	-	22,572,082	-	22,572,082
합 계	131,091,009	389,594,972	-	520,685,981

(\*1) 향후 지급될 이자가 포함된 금액입니다.

(\*2) 잔존계약에 따른 만기금액은 할인되지 아니한 계약상 현금흐름입니다.

## (2) 자본위험관리

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

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

당기말 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	당기말
차입금	454,380,450
차감: 현금및현금성자산	20,997,102
순차입금	433,383,348
총 자본	699,454,335
자본조달비율	62.0%

## 5. 금융상품 공정가치

(1) 당기말 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	
	장부금액	공정가치
금융자산 :		
현금및현금성자산	20,997,102	(*)
매출채권 및 기타채권	17,213	(*)
기타유동금융자산	489,201	(*)
기타비유동금융자산	331,283	(*)
금융부채 :		
기타유동금융부채	1,203,837	(*)
단기차입금	111,684,297	(*)
장기차입금	342,696,153	(*)
임대보증금	18,599,418	(*)

(\*) 금융상품의 장부금액이 공정가치에 상당히 가까운 경우 공정가치 공시에서 제외하였습니다.

(2) 금융상품 공정가치 서열 체계

공정가치로 측정되는 금융상품은 공정가치 서열체계에 따라 구분되며 정의된 수준들은 다음과 같습니다.

- 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대해 접근할 수 있는 활성시장의 (조정하지 않은) 공시가격 (수준 1)
- 수준 1의 공시가격 외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로나 간접적으로 관측할 수 있는 투입변수 (수준 2)
- 자산이나 부채에 대한 관측할 수 없는 투입변수 (수준 3)

당기말 현재 당사의 금융상품은 모두 상각후원가로 측정되고 있습니다.

(3) 당사는 수준 간의 이동을 가져오는 사건이나 상황의 변동이 발생하는 시점에 수준간의 이동을 인식하고 있습니다.

## 6. 금융상품

(1) 당기말 금융상품 범주별 장부금액은 다음과 같습니다.

### 1) 금융자산

(단위: 천원)	
구 분	상각후원가로 측정하는 금융자산
	당기말
현금및현금성자산	20,997,102
매출채권 및 기타채권	17,213
기타유동금융자산	489,201
기타비유동금융자산	331,283
합 계	21,834,799

### 2) 금융부채

(단위: 천원)	
구 분	상각후원가로 측정하는 금융부채
	당기말
기타유동금융부채	1,203,837
단기차입금	111,684,297
장기차입금	342,696,153
임대보증금	18,599,418
합 계	474,183,705

(2) 당기의 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	당기
상각후원가로 측정하는 금융자산	
이자수익	4,975
상각후원가로 측정하는 금융부채	
이자비용	5,724,479

### 7. 현금및현금성자산

당기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	금융기관	당기말	비고
현금및현금성자산	(주)우리은행	20,997,102	-
합계		20,997,102	

## 8. 매출채권 및 기타채권

당기말 현재 매출채권 및 기타채권은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	당기말
	유동
매출채권	-
차감: 손실충당금	-
매출채권(순액)	-
미수금	17,213
차감: 손실충당금	-
미수금(순액)	17,213
합계	17,213

## 9. 기타금융자산

당기말 현재 기타금융자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	
	유동	비유동
미수수익	489,201	-
장기금융상품(*)	-	331,283

(\*) 해당 계좌는 보증금융보 계좌이며 근질권이 설정되어 있습니다.

기타 금융자산은 신용위험이 낮은 것으로 판단되어, 당기말 현재 손실충당금을 인식하지 않았습니다.

## 10. 기타자산

당기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	
	유동	비유동
선급비용	51,158	-
부가세대급금	6,753,683	-
합 계	6,804,841	-

## 11. 투자부동산

(1) 당기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
과 목	당기말		
	취득원가	감가상각누계액	순장부가액
토지	608,505,065	-	608,505,065
건물	108,083,308	(781,961)	107,301,347
합 계	716,588,373	(781,961)	715,806,412

상기 투자부동산은 당사의 장기, 단기차입금과 관련하여 담보로 제공되어 있습니다 (주석 12 참조).

(2) 당기 중 투자부동산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
과 목	기초가액	취득	감가상각비	기말가액
토지	-	608,505,065	-	608,505,065
건물	-	108,083,308	(781,961)	107,301,347
합 계	-	716,588,373	(781,961)	715,806,412



(3) 당기 중 투자부동산에서 발생한 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
과 목	당기
영업수익(*1)	6,798,237
영업비용(*2)	1,634,815

(\*1) 영업수익 중 임대료수익, 관리수익, 주차료수익, 기타수익 입니다.

(\*2) 영업비용 중 감가상각비, 자산보관수수료, 자산관리위탁수수료, 부동산관리용역위탁수수료입니다.

(4) 당기말 현재 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
과 목	당기말	
	장부가액	공정가치(*)
토지	608,505,065	570,033,878
건물	107,301,347	105,426,122
합 계	715,806,412	675,460,000

(\*) 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 기업인 가온감정평가법인에서 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다. 평가기준일은 2023년 01월 02일이며, 가치평가기법에 사용된 투입변수에 기초하여 수준 3으로 분류하고 있습니다. 당사의 투자부동산의 감정평가는 원가접근법, 시장접근법, 이익접근법의 방법을 각각 20%, 40%, 40% 가중평균하여 산출하였으며 동 금액을 공정가치로 사용하였습니다. 한편 당사는 최근 평가기준일자 대비 당기말 현재 공정가치의 변동은 중요하지 않은 것으로 판단하여 공정가치평가를 재수행하지 아니하였습니다.

공정가치 서열체계 수준 3의 공정가치측정에 사용된 평가관련 정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
과 목	당기말				
	공정가치	수준	가치평가기법	관측가능하지 않은 투입변수	공정가치와 투입변수와의 관계
투자부동산	675,460,000	3	원가접근법, 시장접근법, 이익접근법	평방미터당 가격, 할인율 등	임대료가 증가(감소)하고 할인율이 감소(증가)할 경우 투자부동산의 공정가치는 증가(감소) 할 것임.

(5) 운용리스 제공 내역

당사는 보유 중인 투자부동산 전체에 대해 삼성생명보험(주) 외 11곳과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 781,961천원입니다.

한편, 당기말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 당사가 받게 될 것으로 기대되는 미래 최소 리스료 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	당기말
1년 이내	23,787,890
1년 초과 2년 이내	22,815,856
2년 초과 3년 이내	17,690,530
3년 초과 4년 이내	17,099,762
4년 초과 5년 이내	12,234,318
5년 초과	-
합 계	93,628,356

또한, 당기에 운용리스와 관련하여 인식한 임대료수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	당기
임대료수익	4,790,130

## 12. 담보제공현황

당기말 현재 당사가 담보로 제공한 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구 분	담보제공자산	설정권자		채권최고액	관련 채무 금액(*2)	계정과목
투자부동산	토지/건물(*1)	1순위	삼성생명보험 주식회사	10,483,515	10,483,515	임대보증금
			(주)에스원	5,768,451	5,768,451	
			주식회사 프레시지 외 10	6,320,116	6,320,116	
			소 계	22,572,082	22,572,082	
		2순위	중소기업은행	120,000,000	100,000,000	장기차입금
			주식회사 신한은행	60,000,000	50,000,000	
			주식회사 대구은행	60,000,000	50,000,000	
			삼성생명보험 주식회사	178,920,000	149,100,000	
			소 계	418,920,000	349,100,000	
		3순위	메리츠증권 주식회사	108,000,000	90,000,000	단기차입금
			키스플러스제이십일차(주)	18,000,000	15,000,000	
			소 계	126,000,000	105,000,000	
		합 계			567,492,082	476,672,082

(\*1) 당사가 담보로 제공한 토지와 건물의 가액은 전액인 715,806,412 천원입니다.

(\*2) 당기말 현재 현재가치할인차금이 반영되지 않은 명목금액입니다.

## 13. 보험가입현황

당기말 현재 당사가 가입하고 있는 보험의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
담보종류	대상자산	부보금액	보험회사명
재산종합보험	건물 등	316,283,164	주식회사 KB손해보험
승강기사고배상책임보험	해당사항 없음	270,000	
가스사고배상책임보험		1,520,000	

상기 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 중소기업은행 등에 부보 금액을 한도로 하여 544,920,000천원의 근질권이 설정되어 있습니다.

14. 기타금융부채

당기말 현재 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	
	유동	비유동
미지급금	627,427	-
미지급비용	576,410	-
합계	1,203,837	-

15. 기타부채

당기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	
	유동	비유동
선수수익	1,072,655	2,874,783
부가세예수금	244,241	-
합 계	1,316,896	2,874,783

## 16. 차입금

당기말 현재 장기, 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

### (단기차입금)

(단위: 천원)					
차입처	차입용도	최종만기일	연이자율(%)	당기말	상환방법
중소기업은행	운용자금	2023-06-22	91일 CD금리+3.5	7,013,252	만기일시상환
메리츠증권 주식회사	시설자금	2023-05-24	6.5	90,000,000	
키스플러스제이십일차(주)				15,000,000	
소 계				112,013,252	
차감 : 현재가치할인차금				(328,955)	
합 계				111,684,297	

### (장기차입금)

(단위: 천원)					
차입처	차입용도	최종만기일	연이자율(%)	당기말	상환방법
중소기업은행	시설자금	2024-11-24	91일 CD금리+1.1	100,000,000	만기일시상환
주식회사 신한은행				50,000,000	
주식회사 대구은행				50,000,000	
삼성생명보험 주식회사				149,100,000	
소 계				349,100,000	
차감 : 현재가치할인차금				(6,403,847)	
합 계				342,696,153	

(\*) 당기말 기준 91일 CD금리: 3.63%

상기 장기, 단기차입금과 관련하여 당사의 투자부동산이 담보로 제공되어 있습니다 (주석 12 참조).

## 17. 임대보증금

(1) 당기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	당기말
명목가액	22,572,082
현재가치할인차금	(3,972,664)
장부가액	18,599,418

상기 임대보증금과 관련하여 당사의 투자부동산이 담보로 제공되어 있습니다(주석 1 2 참조).

18. 자본금

(1) 당기말 현재 당사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수, 1주의 금액, 발행주식수 및 자본금은 다음과 같습니다.

구 분	당기말
	보통주
발행할 주식의 총수	4,000,000,000주
1주당 금액	500원
발행한 주식수	53,520,000주
자본금	26,760,000,000원

(2) 당기 중 유통주식수 및 자본금 변동내역은 하기와 같습니다.

(단위: 주, 천원)		
구분	당기말	
	유통주식수	자본금
기초	600,000	300,000
유상증자	38,980,000	19,490,000
유상감자	(600,000)	(300,000)
전환사채의 전환	14,540,000	7,270,000
기말	53,520,000	26,760,000

19. 자본잉여금

(1) 당기말 현재 자본잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	당기말
주식발행초과금	240,398,421

(2) 당기말 현재 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	당기말
기초	-
유상증자	174,968,421
전환사채의 전환	65,430,000
기말	240,398,421



## 20. 결손금처리계산서

당기 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
과 목	당기 처분예정일: 2023년 04월 26일	
미처리결손금		(1,087,434,182)
전기이월미처분이익잉여금 (전기이월미처리결손금)	-	
당기손손실	(1,087,434,182)	
차기이월미처분이익잉여금 (차기이월미처리결손금)		(1,087,434,182)

## 21. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다.

## 22. 주당이익

(1) 당기의 보통주 기본주당순손익 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)	
구 분	당기
당기순손실	(1,087,434,182)
보통주당기순손실	(1,087,434,182)
가중평균유통보통주식수	15,880,842
기본주당손실	(68)

(2) 가중평균유통보통주식수 산정내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 주)				
구분	기간	유통주식수	일수(일)	적수
설립자본금	2022.07.26~2023.01.31	600,000	190	114,000,000
유상증자	2022.11.23~2023.01.31	38,980,000	70	2,728,600,000
유상감자	2022.12.15~2023.01.31	(600,000)	48	(28,800,000)
전환사채의 전환	2023.01.18~2023.01.31	14,540,000	14	203,560,000
합계				3,017,360,000
가중평균유통보통주식수				15,880,842

(3) 보고기간종료일 현재 당사는 잠재적보통주가 없습니다. 당사의 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

### 23. 영업수익

당기 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	당기
임대료수익	4,790,130
관리수익	1,963,996
주차료수익	33,453
기타수익	10,658
합계	6,798,237

### 24. 영업비용

당기 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	당기
임원보수	1,000
보험료	10,976
감가상각비	781,961
자산관리위탁수수료	320,252
자산보관수수료	9,074
일반사무수탁수수료	29,463
부동산관리용역위탁수수료	523,528
지급수수료	35,060
세금과공과	240,515
수도광열비	202,983
간주임대료	5,079
광고선전비	8,194
합계	2,168,085

25. 금융수익과 금융비용

당기 금융수익과 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분		당기
금융수익	이자수익	4,975
금융비용	이자비용	5,724,479

26. 기타수익과 기타비용

당기 기타수익과 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분		당기
기타수익	잡이익	1,918
기타비용	잡손실	-

## 27. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 현재 당사의 주요 특수관계자는 다음과 같습니다.

구분	특수관계자의 명칭
유의적인 영향력을 행사하는 기업	삼성생명보험(주), 삼성화재해상보험(주)
기업집단에 의한 계열회사	삼성SRA자산운용 주식회사, (주)에스원, 삼성카드, 삼성증권(주) 등

(\*1) 기업집단에 의한 계열회사는 제 1024호 문단 9에서 정의하는 특수관계자 범위에 포함되지 않으나, 독점규제 및 공정거래에 관한 법률의 규정에 의해 삼성 기업집단에 속하는 기업들입니다.

(2) 당기 중 현재 특수관계자에 대한 중요한 거래 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
특수관계 구분	회사명	임대료수익 (*1)	관리비수익	투자부동산 매입(*2)	수수료비용 (*3)
유의적인 영향력을 행사하는 기업	삼성생명보험(주)	2,566,968	877,999	677,635,000	-
	삼성화재해상보험	11,261	3,957	-	-
기업집단에 의한 계열회사	삼성SRA자산운용 주식회사	-	-	677,635	320,252
	(주)에스원	995,090	672,770	-	523,528
	삼성카드	6,627	2,147	-	-
	삼성증권(주)	-	-	-	-
합계		3,579,946	1,556,873	678,312,635	843,780

(\*1) 당기 중 선수수익의 영업수익 반영금액은 상기 표의 영업수익에서는 제외되었습니다.

(\*2) 투자부동산 구매와 관련된 매입수수료 금액이 포함되어 있습니다(주석28 참조).

(\*3) 영업비용 중 자산관리위탁수수료, 부동산관리용역위탁수수료입니다.

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

(단위: 천원)					
특수관계 구분	회사명	임대보증금(*)	장기차입금(*)	선수수익	미지급금 등
유의적인 영향력을 행사하는 기업	삼성생명보험(주)	10,483,515	149,100,000	2,352,756	176,466
	삼성화재해상보험	49,581	-	4,755	-
기업집단에 의한 계열회사	삼성SRA자산운용 주식회사	-	-	-	320,252
	(주)에스원	5,768,451	-	553,223	257,856
	삼성카드	26,927	-	6,043	-
	삼성증권(주)	-	-	-	-
합계		16,328,474	149,100,000	2,916,777	754,574

(\*) 당기말 현재 현재가치할인차금이 반영되지 않은 명목가액입니다.

(4) 보고기간 중 특수관계자와의 자금 거래는 다음과 같습니다.

				(단위: 천원)
특수관계 구분	회사명	과목		당기
유의적인 영향력을 행사하는 기업	삼성생명보험(주)	자본거래	유상증자	38,300,000
			전환사채의 전환	37,100,000
	삼성화재해상보험	자본거래	차입거래	149,100,000
			유상증자	36,800,000
		전환사채의 전환	35,600,000	
기업집단에 의한 계열회사	삼성증권(주)	자본거래	유상증자	6,700,000

(5) 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

		(단위: 천원)
구 분	당기	
주요 경영진 급여	1,000	

## 28. 주요 약정사항

### (1) 자산관리계약

당사는 삼성에스알에이자산운용 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발, 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
매입수수료	운용자산 매입가액의 0.5% 단, 삼성생명보험주식회사로부터 2022년 11월 매입한 대치타워, 에스원 빌딩의 매입에 한해 매입가액의 0.1%
운용수수료	운용자산 매입가액의 0.25%/365일(윤년의 경우 366일) * 일수(운용자산 보유일수)
매각기본수수료	매각가액의 0.7%
매각성과수수료	(매각가액-매입가액)의 10%

### (2) 일반사무수탁계약

당사는 신한아이타스(주)와 주식발행에 관한 사무, 상장관련 업무, 당사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며 다음의 일반사무수탁수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
일반사무수탁수수료	매 결산기말 위탁자가 보유하는 매입자산의 가중평균 매입가액의 0.00575%

### (3) 자산보관계약

당사는 대한토지신탁(주) 및 우리은행(주) 와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 다음의 자산보관수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
자산보관수수료	부동산: 매결산기 200만원 유가증권, 현금: 매결산기 1,000만원

### (4) 보증보험계약

당기말 현재 당사가 서울보증보험(주)으로부터 제공받은 전기요금 등의 지급보증금액은 180,000천원입니다.

(5) 차입약정

당기말 현재 당사가 체결하고 있는 차입약정은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	용도	차입약정액	대출실행액	연이자율(%)	최종만기일	상환방법
중소기업은행	운영자금	7,500,000	7,013,252	91일 CD금리 +3.5	2023-06-22	만기 일시상환
메리츠증권 주식회사	시설자금	90,000,000	90,000,000	6.5	2023-05-24	
키스플러스제이십일차(주)		15,000,000	15,000,000			
중소기업은행	시설자금	100,000,000	100,000,000	91일 CD금리 +1.1	2024-11-24	
주식회사 신한은행		50,000,000	50,000,000			
주식회사 대구은행		50,000,000	50,000,000			
삼성생명보험 주식회사		149,100,000	149,100,000			
합 계		461,600,000	461,113,252			

(\*) 당기말 기준 91일 CD금리: 3.63%

(6) 담보신탁계약

당사는 당사의 투자부동산에 대하여 대한토지신탁(주)와 부동산담보신탁계약을 체결 하였으며, 중소기업은행 외 5개사를 우선수익자로 하고 있습니다.



29. 현금흐름표

(1) 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)	
구 분	당기
당기순이익(손실)	(1,087,434)
조 정:	6,231,591
감가상각비	781,961
이자비용	5,724,479
임대료수익	(269,874)
이자수익	(4,975)
영업활동으로 인한 자산부채의 변동:	(6,565,992)
미수금의 증가	(17,213)
미수수익의 증가	(486,303)
선급비용의 증가	(51,158)
부가세대급금의 증가	(6,882,985)
부가세예수금의 증가	244,240
미지급금의 증가	627,427
영업으로부터 창출된(사용된) 현금	(1,421,835)

2) 재무활동에서 생기는 부채의 변동 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기			
	기초	현금흐름	상각	기말
단기차입금	-	112,013,252	(328,955)	111,684,297
장기차입금	-	349,100,000	(6,403,847)	342,696,153
임대보증금	-	22,572,082	(3,972,664)	18,599,418
합계	-	483,685,334	(10,705,466)	472,979,868

### 30. 영업부문

당사는 기업회계기준서 제1108호(영업부문)에 따른 보고부문이 단일 부문이므로 부문별 정보를 공시하지 않습니다. 당사의 최고영업의사결정자가 정기적으로 검토하는 보고자료는 재무제표와 일관된 방법으로 측정됩니다.

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

(단위: 천원)		
고객명	구분	당기
삼성생명보험(주)	임대료수익(*)	2,566,968
	관리비수익	877,999
	기타수익	149
(주)에스원	임대료수익(*)	995,090
	관리비수익	672,770

(\*) 당기 선수수익의 임대료수익 반영금액은 제외되었습니다.

### 31. 보고기간 후 사건

당사는 부동산투자회사로서 부동산투자회사법 제14조의 8(주식의 공모) 2항에 의해 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 합니다. 이에 당사는 2023년 01월 31일 이사회에서 2023년 3월 27일 부터 2023년 3월 28일까지를 신주식의 청약기일, 2023년 3월 30일을 신주식의 납일기일로 하는 유상증자 공모를 결의하였습니다.

## 외부감사 실시내용

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

### 1. 감사대상업무

회 사 명	삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사			
감사대상 사업연도	2022년 07월 26일	부터	2023년 01월 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		건설계약 등 수주산업 전문가		합계		
			담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사								
			당기	전기	당기	전기	당기	전기							당기
투입 인원수	3	-	1	-	2	-	1	-	-	-	-	-	7	-	
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	17	-	28	-	222	-	121	-	-	-	-	-	388	-
	합계	17	-	28	-	222	-	121	-	-	-	-	-	388	-

### 3. 주요 감사실시내용

구분	내역					
	전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2023-01-04 ~ 2023-02-08		3	일
주요내용		감사경험, 회사 및 산업에 대한 전반적 이해를 바탕으로 감사절차의 범위와 시기 등을 결정				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원		주요 감사업무 수행내용	
			상주	비상주		
	2023-01-09 ~ 2023-01-13	5 일	2 명	2 명	조기입증 감사(연중감사)	
	2023-02-13 ~ 2023-02-14	2 일	2 명	5 명	중요 계정잔액 및 공시내용에 대한 질문, 분석적절차, 표본점검(문서검증, 재계산 등)	
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-		-		일
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-		-		일
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회	X	변호사조회	X
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2023-01-20, 2023-03-17				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-		-		일

### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023.01.20	회사측: 감사 감사인측: 업무수행이사, 담당회 계사 1인	서면회의	감사계획, 감사팀 구성, 경영진 및 감사인의 책임, 감사인의 독립성 등
2	2023.03.17	회사측: 감사 감사인측: 업무수행이사, 담당회 계사 1인	서면회의	감사종결보고, 감사인의 독립성 등