

투 자 보 고 서

2025.11.01 부터 2026.01.31 까지

(제 13 기)

2026.04.29

회 사 명 :	(주)삼성에프엔위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	이명규		
본점소재지 :	서울특별시 서초구 서초대로 74길 4,16층 (서초동, 삼성생명서초타워)		
	(전화번호)	070-4492-0769	
	(홈페이지)	www.samsungfnreit.com	
작성책임자 :	(회사)	삼성에스알에이자산운용 주식회사	(직책) 매니저
	(전화번호)	070-4492-0769	성명 한찬수



공시책임자 :

(회사)	삼성에스알에이자산운 용 주식회사	(직책)	팀장
(전화번호)	070-4492-0769	성명	나익천



제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명		(주)삼성에프엔위탁관리부동산 투자회사 (상장일자: 2023.04.10)	
(2) 설립일		2022.07.26	
(3) 소재지		서울특별시 서초구 서초대로 74길 4,16층 (서초동, 삼성생명서초타워)	
(4) 자산 및 자본금, 부채		(단위: 원)	
구 분	당기말	전기말	
	2026.01.31	2025.10.31	
자산총계		866,212,098,508	868,078,558,297
부채총계		461,603,403,036	461,532,884,850
자본총계		404,608,695,472	406,545,673,447
자 본 금		45,525,000,000	45,525,000,000
(5) 회사유형		위탁관리부동산투자회사	(프로젝트 부동산투자회사 여부 : X)
(6) 투자 운용 보고	자산운용	당기 중 신규 투자 또는 매각 자산 없음	
	부채운용	2024년 9월부터 FN TOWER 대치,순화,판교 자산을 담보로 대출이 있으며 해당 차입은 만기 2년, 변동금리(CD+110bp) 조건으로 유지 중임	
	자본운용	당기 중 자기자본 관련 사항의 변동(증자/감자 등) 유의적인 변화는 없음	
	배당	당기 주당 배당금은 68.68원으로 전기와 동일 (배당총계 6,253,000,000원)	
(7) 투자 환경 및 전략	투자환경	우호적인 정책 환경 조성에 힘입어 국내 리츠 시장은 견고한 성장세를 이어가고 있으며 우수한 자산 경쟁력과 임대료 상승 구조를 바탕으로 안정적인 현금흐름 확보가 가능한 투자환경이 조성되어 있음	
	투자전략	서울·수도권 주요 업무지구에 투자한 핵심자산을 기반으로 자산가치를 제고하고, 우량 임차인과의 안정적인 임대구조를 통해 지속가능한 배당을 실현하고자 함	
	자산관리회사	삼성SRA자산운용	

(8) 업무 위탁 현황	사무수탁회사	신한펀드파트너스	
	자산보관회사	금융자산	(주)우리은행
		부동산	대한토지신탁㈜
(9) 비고	(가) 신용평가결과		
	1.기업신용평가 A+ (2024.08.30, 한국신용평가) / 평가대상 : 기업신용등급 2.기업신용평가 A+ (2025.09.05, 한국신용평가) / 평가대상 : 기업신용등급		
	(나) 기타		
		해당사항없음	

※ (6) 투자운용보고 및 (7) 투자 환경 및 전략은 부동산투자회사법 제20조에 의거, 주식을 상장한 회사에 한하여 작성



나. 투자 관련 주요 지표(상장리츠에 한함)

(사업기간 : 3 개월)

구분			전기	당기	변동
			2025.10.31	2026.01.31	
투자성과지표	영업수익(매출)	백만원	12,236	12,196	-0.33%
	당기손익	백만원	3,068	4,316	40.68%
	당기손익+감가상각비	백만원	4,406	5,654	28.33%
	FFO	백만원	4,406	5,654	28.33%
	NAV	백만원	406,546	404,609	-0.48%
배당지표	보통주 배당금	백만원	6,253	6,253	0.00%
	보통주 1주당 배당금	원	69	69	0.00%
	종류주 배당금	백만원	0	0	0.00%
	종류주 1주당 배당금	원	0	0	0.00%
부채지표	레버리지	%	49.44%	49.57%	0.13%p
	이자보상배수	배	1.64	1.84	0.20
	평균차입금리	%	4.2%	4.3%	0.12%p
	고정금리 비중	%	0.0%	0.0%	0.00%p
	부채 평균잔여만기	년	0.9	0.6	-0.25년
임대지표	임대율	%	100.00%	99.44%	-0.56%p
	WALE	년	3.14	2.91	-0.24년

※ FFO = 당기순이익 + 감가상각비 ± 평가손익 ± 매각손익 ± 손상차손/환입 ± 판매손익

※ NAV = 자본총계 + (장부에 반영되지 않은 공정가치 평가액 - 장부가액)
= 자산의 최근 감정평가액 - 부채총계

※ 레버리지 = 이자부담부채 ÷ 자산총계

※ 이자보상배수 = 영업이익 ÷ 이자비용

※ 평균차입금리 = [이자비용 * (12/사업기간 개월수)] ÷ [(기초 이자부담부채 + 기말 이자부담부채)/2]

※ 고정금리 비중 = 고정금리 이자부담부채 원금 합계 ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 부채 평균 잔여만기 = Σ(각 이자부담부채 원금 × 각 이자부담부채의 잔여만기) ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 임대율 = Σ(각 부동산의 임대면적) ÷ Σ(각 부동산의 임대가능면적)

※ WALE = Σ(각 임차인의 잔여 임대기간 × 각 임차인의 임대면적) ÷ 전체 임대면적

2. 회사의 연혁

가. 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(액면분할 : 1,000원->500원)

2022.10.21 : 국토교통부 영업인가 승인

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 : 에프엔타워 대치 및 에프엔타워 순화 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)

2023.02.09 : 대표주관계약 및 총액인수계약 체결

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

2023.02.26 : 증권신고서 효력발생

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

2023.04.10 : 유가증권시장 상장일

2024.06.26 : 유상증자 결정(보통주 13,750,000주)

2024.09.21 : 주주배정 후 실권주 일반공모 완료(확정 발행가 : 4,670원)

2024.09.24 : 에프엔타워 판교 취득 및 신탁(수탁자 : 대한토지신탁(주))

나. 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	이명규	1965.05.09	前. 삼성생명 부동산사업부장 前. 삼성SRA자산운용 운용본부장	해당사항없음
기타비상무이사	나기원	1947.05.16	나기원 법무사사무소 법무사	해당사항없음
기타비상무이사	임승철	1970.10.20	나기원 법무사사무소 부장	해당사항없음
감사	정승욱	1973.11.05	신한회계법인 회계사	해당사항없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재
※ 주요경력에 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

다. 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
한원기	1972.01.31	2026.01.02	前. 삼성생명 연금사업총괄	해당사항없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재
※ 주요경력에 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	831,023	95.73%	829,685	95.78%	95.78%	95.78%	
부동산	831,023	95.73%	829,685	95.78%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권		0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	32,846	3.78%	32,004	3.69%	3.69%	3.69%	
기타 자산	4,209	0.48%	4,523	0.52%	0.52%	0.52%	
총계	868,079	100.00%	866,212	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

(2) 투자대상 및 직접취득자산

대표투자대상		오피스
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	O
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
매입형/개발형		매입(일반)
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

※ 대표투자대상은 투자대상 중 대표되는 대상을 선택하여 기재

※ 매입형/개발형은 매입(일반), 매입(선매입), 개발, 혼합(매입+개발) 중 선택하여 기재

※ 직접취득자산 중 부동산은 '2부.1.나. 부동산 현황'에 상세내역이 기재되며, 지분증권 및 수익증권 중 부동산투자회사법 제2조제3호에 따른 "부동산관련 증권"은 '2부.1.다. 부동산 관련 증권 현황', 이 외 지분증권 및 수익증권(즉, "부동산관련 증권"이 아닌 증권)은 '2부.1.마. 기타 자산 현황'에 상세내역이 기재됨

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택 포함 여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

※ 임대주택 구분은 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 ‘공공건설’, ‘공공매입’, ‘지분적립형 임대주택’, ‘이익공유형 분양주택’, 「민간임대주택 특별법」 제2조 ‘민간건설’, ‘민간매입’, ‘공공지원 민간임대’, ‘장기일반민간임대’ 중 선택하여 기재



나. 부동산 현황(지상권·임차권 등 부동산사유에 관한 권리도 포함)

(1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1	에프엔타워 대치	오피스	서울특별시 강남구 테헤란로 424 (대치동)	1995.10.14		2022.11.24 근저당권: 15,177백만 담보대출: 430,000백만(공동담보)	일반	3,601.30	45,191.76	1,579.87	
2	에프엔타워 순화	오피스	서울특별시 중구 세종대로 7길 25 (순화동)	2002.04.29		2022.11.24 근저당권: 6,555백만 담보대출: 430,000백만(공동담보)	일반	1,920.70	27,611.50	945.71	
3	에프엔타워 판교	오피스	경기도 성남시 분당구 판교역로 188 (삼평동)	2014.04.01		2024.09.24 근저당권: 3,367백만 담보대출: 430,000백만(공동담보)	일반	1,327.50	17,320.85	911.90	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재



(2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1 에프엔타워 대치	452,661	52,258					7,339		497,580	18,582	일반
2 에프엔타워 순화	151,322	54,963		610			6,009		200,887	6,162	일반
3 에프엔타워 판교	87,617	45,105					1,504		131,219	4,454	일반



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 에프엔타워 대치	45,191.76	44,879.40	99.31%	12
2 에프엔타워 순화	20,162.35	20,162.35	100.00%	1
3 에프엔타워 판교	17,320.85	17,320.85	100.00%	1



(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평 균 월임대료 (원)	비고
자료가 없습니다.						

- ※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등
- ※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등
- ※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)



(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	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



(다) 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
기업자유예금	IBK기업은행	변동금리	848	848	
정기예금	주식회사 우리은행	2.60%	180	180	보증금 질 권계좌
정기예금	주식회사 우리은행	2.60%	400	400	보증금 질 권계좌
정기예금	주식회사 우리은행	2.60%	950	950	보증금 질 권계좌
기업자유예금	주식회사 우리은행	0.10%	2,462	2,619	
보통예금	IBK기업은행	변동금리	6	7	
정기예금신탁	NH투자증권	2.65%	28,000	0	
정기예금	주식회사 우리은행	3.16%	0	27,000	



마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수금	1	1	
그 밖의 기타자산	미수수익	2,058	2,058	
그 밖의 기타자산	선급비용	98	98	
그 밖의 기타자산	선납세금	60	60	
그 밖의 기타자산	장기선급비용	205	205	
그 밖의 기타자산	미수수익(장기)	2,101	2,101	
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재



2. 총자산의 변경내역

가. 당기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재
※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

나. 당기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2026.01.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
차입금	삼성생명보험(주)	250,000	4.15%	3.95%	0.40%	2024.09.24	2026.09.24	CD금리+1.1%	에프엔타워 대치, 순화, 판교
차입금	삼성화재해상보험(주)	110,000	4.15%	3.95%	0.40%	2024.09.24	2026.09.24	CD금리+1.1%	에프엔타워 대치, 순화, 판교
차입금	IBK기업은행	70,000	4.15%	3.95%	0.40%	2024.09.24	2026.09.24	CD금리+1.1%	에프엔타워 대치, 순화, 판교

- * 구분 : 차입금, 회사채 등
- * All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
- * 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



2. 주식 현황

가. 총괄표

[2026.01.31 현재]

구 분	종 류	발행주식수 (주)	주당 발행가액(원)	주당 액면가액(원)	비 고
기명	보통주	38,980,000	5,000	500	유상증자(제3자배정)
기명	보통주	14,540,000	5,000	500	전환사채 주식전환
기명	보통주	23,780,000	5,000	500	유상증자(일반공모)
기명	보통주	13,750,000	4,670	500	유상증자 (주주배정후 실권주 일반공모)

※ 종류는 보통주, 종류주 등



나. 자본금 변동 현황

(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	0.0%
2022.11.23	유상 증자	보통주	38,980,000	5,000	500	19,490,000,000	19,790,000,000	6496.7%
2022.12.15	유상 감자	보통주	-600,000	500	500	-300,000,000	19,490,000,000	-1.5%
2023.01.18	전환 권행 사	보통주	14,540,000	5,000	500	7,270,000,000	26,760,000,000	37.3%
2023.03.31	유상 증자	보통주	23,780,000	5,000	500	11,890,000,000	38,650,000,000	44.4%
2024.09.23	유상 증자	보통주	13,750,000	4,670	500	6,875,000,000	45,525,000,000	17.8%



다. 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				



라. 현물출자 현황

해당사항없음

마. 공모 관련사항

공모 의무 여부	O
공모 실시 여부	O
30% 이상 공모충족일	2023.03.31

바. 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
보통주	2023.03.27	2023.03.28	2023.03.30	2023.03.30	5,000	23,780,000	23,780,000	23,780,000	100%	100%
보통주	2024.09.09	2024.09.10	2024.09.20	2024.09.20	4,670	13,750,000	13,750,000	13,750,000	100%	100%



3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.01.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	기말			
삼성생명 보험(주)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	17,762,406			17,762,406	-	보험사	8,881
							(19.51%)			(19.51%)			
삼성화재 해상보험 (주)	특별 관계 자	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	17,055,679			17,055,679	-	보험사	8,528
							(18.73%)			(18.73%)			
삼성증권 (주)	특별 관계 자	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	400,000			400,000	-	증권사	200
							(0.44%)			(0.44%)			
(주)에스원	특별 관계 자	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	600,000			600,000	-	기타	300
							(0.66%)			(0.66%)			

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재



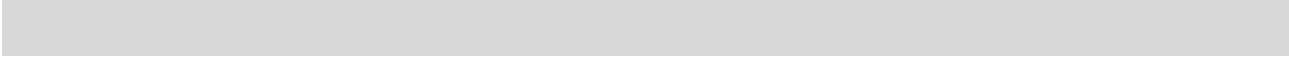
나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.01.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (백만원)	비고
자료가 없습니다.											

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

※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재



다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.01.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비 율	주식 수	비 율	비고
최대주주	4	0.05%	35,818,085	39.34%	
주요주주		0.00%		0.00%	
기타주주 - 개인	8,017	94.37%	6,684,955	7.34%	
기타주주 - 법인	474	5.58%	48,546,960	53.32%	
합 계	8,495	100.00%	91,050,000	100.00%	



라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

제 4 부 배당에 관한 사항

1. 총괄표

[주당액면가액 : 500 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 13 기	제 12 기	제 11 기	제 10 기
당기순이익		4,316,022,025	3,068,333,554	3,086,977,678	2,600,839,919
상법상 이익배당한도		-7,816,804,585	-6,479,070,410	-5,141,336,234	-3,803,602,058
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-7,816,804,585	-6,479,070,410	-5,141,336,234	-3,803,602,058
당기감가상각비 등		14,069,804,585	12,732,070,410	11,394,336,234	10,056,602,058
배당가능이익		6,253,000,000	6,253,000,000	6,253,000,000	6,253,000,000
배당금	보통주	6,253,000,000	6,253,000,000	6,253,000,000	6,253,000,000
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	69	69	69	69
	종류주	0	0	0	0
배당수익률		1.52%	1.51%	1.50%	1.50%
연환산배당률		6.01%	5.99%	5.97%	6.14%

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 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)

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	8,388,692,075	66.63%	
	관리수익	3,592,117,877	28.53%	
	기타수익	215,499,488	1.71%	주차료수익 , 관리비 회입분
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금 관련수익	242,789,193	1.93%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		150,554,703	1.20%	잡이익
총 수 익		12,589,653,336	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



나. 부동산(지상권 • 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



(2) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1	에프엔타워 대치	5,161,614,809	61.53%	125,858	
2	에프엔타워 순화	1,778,060,611	21.20%	97,176	
3	에프엔타워 판교	1,449,016,655	17.27%	92,185	



(3) 부동산 관리 수익

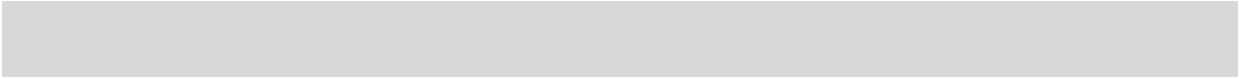
	부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	에프엔타워 대치	1,964,635,277	54.69%	
2	에프엔타워 순화	1,103,575,000	30.72%	
3	에프엔타워 판교	523,907,600	14.58%	



다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기 예치금 발생 수익	당기 예치금 발생 수익	비고
정기예금신탁	SK증권	2.67%	68,030,137	0	
기업자유예금	IBK기업은행	변동금리	211,261	212,932	
정기예금	주식회사 우리은행	3.16%	0	123,889,315	
정기예금신탁	NH투자증권	2.65%	111,301,370	79,282,189	
기업자유예금	주식회사 우리은행	변동금리	1,949,843	1,631,931	
장기금융상품	주식회사 우리은행	2.60%	0	4,913,112	임대보증 금 질권계 좌
장기금융상품	주식회사 우리은행	2.60%	0	10,314,520	임대보증 금 질권계 좌
장기금융상품	주식회사 우리은행	2.60%	0	22,545,194	임대보증 금 질권계 좌



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

	구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1	기타수익	215,499,488	100.00%	주차료, 수광비 회입 분



2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	1,337,734,175	16.17%	
	기타비용	2,239,273,943	27.07%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		4,696,623,193	56.77%	사무수탁보수, 이 자비용
총 비 용		8,273,631,311	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



나. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	에프엔타워 대치	에프엔타워 순화	에프엔타워 판교	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0	0	0			
급여	4,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000			
상여	0	0	0	0			
퇴직급여	0	0	0	0			
복리후생비	0	0	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	506,318,219	303,172,137	123,830,740	79,315,342			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	923,299,000	396,627,000	315,886,000	210,786,000			
자산보관수수료	13,573,375	4,524,459	4,524,458	4,524,458			
일반사무 위탁수수료	46,201,538						46,201,538
기타지급수수료	106,245,658	35,415,220	35,415,219	35,415,219			
유형자산 감가상각비	0						
투자부동산 감가상각비	1,337,734,175	579,565,788	476,260,729	281,907,658			
무형자산 감가상각비	0						
세금과공과	132,562,299	89,319,078	25,877,809	17,365,412			
광고선전비	100,000	33,334	33,333	33,333			
보험료	10,588,315	3,484,669	3,618,977	3,484,669			
임차료	0	0	0	0			
교육훈련비	0	0	0	0			
여비교통비	0	0	0	0			
통신비	0	0	0	0			
수선유지비	47,450,000	23,480,000	15,050,000	8,920,000			
청소비	0	0	0	0			
수도광열비	492,893,294	214,758,392	158,918,011	119,216,891			
대손상각비	0						
접대비	0						
판매촉진비	0						
이자비용	0						
금융리스이자비용	0						
기타영업비용	1,743,783	1,743,783					



다. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율		대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)	
자산관리회사	기본보수(매입)	삼성SRA자산운용	취득금액의	0.2 %	- 매입가액의 0.5% (단,대치타워 및 에스원빌딩에 한해 매입수수료는 매입가액의 0.1%를 지급) - 투자대상자산의 소유권을 취득한 때마다 그날부터 3개월이내에 지급 ※ VAT별도		1,306,985,000	
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.2 %	- 운용자산 매입가액의 0.25%/365일(윤년의 경우 366일) • 일수(운용 자산 보유일수) - 매 결산기에 대한 정기주주총회일로부터 7일 이내 ※ 자산관리수수료는 각 투자대상자산별로 산정함	506,318,219	2,025,272,876	
	성과보수(운용)		총 사업비의		%	- (현금배당액-최고 현금배당액)•(일평균 발행주식수)•25% - 현금배당액은 당해 결산기 주주총회에서 승인한 주당 현금배당액으로 함 - 최고 현금배당액은 당해 결산기의 직전 결산기까지의 현금배당액 중 가장 큰 금액으로 함 - 매 결산기에 대한 정기주주총회일로부터 7일 이내 ※ VAT별도		
	기본보수(매각)		매각금액의		%	- 매각자산이 실물 부동산인 경우 : 매각가액의 0.7% - 매각자산이 실물 부동산 외의 자산인 경우 : 거래대금의 0.7% ※ VAT별도		
	성과보수(매각)		매각차익의			%	- 매각자산이 실물 부동산인 경우 : (매각가액-매입가액)• 10% - 매각자산이 실물 부동산 외의 자산인 경우 : (거래대금-장부가)•10% ※ VAT별도	
사무수탁회사	위탁보수	신한편드파트너스	- 매 결산기마다 매입자산의 가중평균 매입가액의 연 0.00575% - 매 결산기에 대한 정기주주총회일로부터 7일 이내			46,201,538	184,806,152	
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행 , 대한토지신탁㈜	- 현금/유가증권 : 매 결산기마다 결산기별 1,000만원(연 4,000만원) ※ 추가자산 매입가액의 연 0.00125% - 부동산 : 매 결산기마다 결산기별 200만원 (연 800만원) ※ 담보신탁 수수료 별도 - 매 결산기에 대한 정기주주총회일로부터 7일 이내			13,573,375	54,293,500	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수	에스원	- 월 131,209,000원(대치) - 월 104,482,000원(에스원) - 월 69,679,000원(판교) ※ 익월 5일까지 청구 및 익월 10일에 지급 (VAT별도)			923,299,000	3,693,196,000	
합 계						1,489,392,132	7,264,553,528	

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

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재



3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 13 기	제 12 기	제 11 기	제 10 기
당해회사수익률	4.25	3.00	3.00	3.35

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이
계산함
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])
※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금
※ 상기사식은 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 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기 제 13 기 기말 기준일 2026.01.31 현재
전기 제 12 기 기말 기준일 2025.10.31 현재

회사명: (주)삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 13 (당)기	기말	제 12 (전)기	기말
	금 액		금 액	
1. 유동자산		31,843,142,914		32,661,028,044
1) 현금및현금성자산	29,625,684,652		30,467,997,573	
5) 미수수익	2,057,915,639		2,016,221,462	
7) 기타미수금	1,235,907		727,513	
9) 선급비용	98,258,756		108,617,106	
11) 선급법인세	60,047,960		67,464,390	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		834,368,955,594		835,417,530,253
1) 장기금융상품	2,378,222,650		2,378,043,659	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	829,685,356,710		831,023,090,885	
토지	691,599,716,075		691,599,716,075	
건물	152,937,406,281		152,937,406,281	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	(14,851,765,646)		(13,514,031,471)	
7) 무형자산	0		0	
11) 기타비유동자산	2,305,376,234		2,016,395,709	
자 산 총 계		866,212,098,508		868,078,558,297
1. 유동부채		435,496,782,300		435,274,372,429
4) 기타전수금	202,777,158		318,762,400	
5) 선수수익	1,211,416,364		1,236,916,990	
6) 미지급금	1,045,450,618		1,041,094,176	
7) 미지급비용	1,814,835,616		1,647,430,136	
9) 부가세예수금	243,206,159		299,887,197	
12) 단기차입금	(597,918,791)		(825,990,304)	
13) 유동성장기차입금	430,000,000,000		430,000,000,000	
15) 유동보증금	1,577,015,176		1,556,271,834	
2. 비유동부채		26,106,620,736		26,258,512,421
5) 비유동보증금	24,057,244,331		23,900,364,737	
9) 기타비유동부채	2,049,376,405		2,358,147,684	
부 채 총 계		461,603,403,036		461,532,884,850
1. 자본금		45,525,000,000		45,525,000,000
1) 보통주자본금	45,525,000,000		45,525,000,000	
2. 자본잉여금		366,900,500,057		367,499,743,857
1) 주식발행초과금	366,900,500,057		367,499,743,857	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(7,816,804,585)		(6,479,070,410)
자 본 총 계		404,608,695,472		406,545,673,447
부 채 및 자 본 총 계		866,212,098,508		868,078,558,297



2. 손익계산서

당기 제 13 기 기말 시작일 2025.11.01 종료일 2026.01.31

전기 제 12 기 기말 시작일 2025.08.01 종료일 2025.10.31

회사명: (주)삼성에프엔위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 13 (당)기		제 12 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	12,196,309,440	12,196,309,440	12,236,124,626	12,236,124,626
2) 임대료수익	8,388,692,075	8,388,692,075	8,412,767,718	8,412,767,718
3) 관리비수익	3,592,117,877	3,592,117,877	3,546,157,500	3,546,157,500
7) 기타영업수익	215,499,488	215,499,488	277,199,408	277,199,408
II. 영업비용	3,623,209,656	3,623,209,656	4,832,911,829	4,832,911,829
2) 급여	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	506,318,219	506,318,219	506,318,219	506,318,219
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	923,299,000	923,299,000	916,110,000	916,110,000
8) 자산보관수수료	13,573,375	13,573,375	13,573,375	13,573,375
9) 일반사무위탁수수료	46,201,538	46,201,538	46,201,538	46,201,538
10) 기타지급수수료	106,245,658	106,245,658	122,704,353	122,704,353
12) 투자부동산감가상각비	1,337,734,175	1,337,734,175	1,337,734,176	1,337,734,176
14) 세금과공과	132,562,299	132,562,299	1,014,262,214	1,014,262,214
15) 광고선전비	100,000	100,000	160,000	160,000
16) 보험료	10,588,315	10,588,315	11,320,566	11,320,566
21) 수선유지비	47,450,000	47,450,000	111,136,091	111,136,091
23) 수도광열비	492,893,294	492,893,294	748,891,297	748,891,297
29) 기타영업비용	1,743,783	1,743,783		
III. 영업이익	8,573,099,784	8,573,099,784	7,403,212,797	7,403,212,797
IV. 영업외수익	393,343,896	393,343,896	181,949,150	181,949,150
1) 이자수익	242,789,193	242,789,193	181,492,611	181,492,611
10) 기타영업외수익	150,554,703	150,554,703	456,539	456,539
V. 영업외비용	4,650,421,655	4,650,421,655	4,516,828,393	4,516,828,393
1) 이자비용	4,650,421,655	4,650,421,655	4,516,828,393	4,516,828,393
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	4,316,022,025	4,316,022,025	3,068,333,554	3,068,333,554
VII. 당기순이익(손실)	4,316,022,025	4,316,022,025	3,068,333,554	3,068,333,554
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	4,316,022,025	4,316,022,025	3,068,333,554	3,068,333,554
X I. 주당손익	47	47	34	34



3. 이익잉여금처분계산서

당기 제 13 기 기말 시작일 2025.11.01 종료일 2026.01.31

전기 제 12 기 기말 시작일 2025.08.01 종료일 2025.10.31

회사명: (주)삼성에프엔위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 13 (당)기		제 12 (전)기	
	처분예정일	2026.04.17	처분확정일	2026.01.16
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(8,416,048,385)		(8,326,002,680)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(12,732,070,410)		(11,394,336,234)	
2. 당기순이익(손실)	4,316,022,025		3,068,333,554	
3. 확정급여채무의 재측정요소			0	
4. 기타			0	
II. 임의적립금등의 이입액		599,243,800		1,846,932,270
III. 이익잉여금처분액		(6,253,000,000)		(6,253,000,000)
1. 법정준비금			0	
2. 임의준비금			0	
3. 주식할인발행차금상각액			0	
4. 배당금	6,253,000,000		6,253,000,000	
보통주현금배당금	6,253,000,000		6,253,000,000	
종류주현금배당금			0	
보통주주식배당금			0	
종류주주식배당금			0	
5. 기타			0	
IV. 결손금처리액				0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(14,069,804,585)		(12,732,070,410)



4. 현금흐름표

당기 제 13 기 기말 시작일 2025.11.01 종료일 2026.01.31

전기 제 12 기 기말 시작일 2025.08.01 종료일 2025.10.31

회사명: (주)삼성에프엔위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 13 (당)기		제 12 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		5,410,687,079		4,568,844,646
1. 당기순이익(손실)		4,316,022,025		3,068,333,554
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		5,433,377,649		5,357,303,727
이자수익	(242,789,193)		(181,492,611)	
이자비용	4,650,421,655		4,516,828,393	
감가상각비	1,337,734,175		1,337,734,176	
기타	(311,988,988)		(315,766,231)	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(615,401,750)		(70,969,854)
미수수익의 변동	(337,742,176)		(101,228,648)	
기타미수금의 변동	(508,394)		21,201,767	
선급비용의 변동	30,736,268		(23,479,912)	
기타선수금의 변동	(115,985,242)		119,044,200	
선수수익의 변동	(22,282,917)			
미지급금의 변동	4,356,442		(199,326,373)	
미지급비용의 변동			(1,082,000)	
보증금의 변동	(154,443,000)			
기타	(19,532,731)		113,901,112	
5. 이자의 지급		(3,945,161,643)		(3,977,676,712)
6. 이자의 수취		229,267,228		201,123,191
7. 법인세의 납부		(7,416,430)		(9,269,260)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(6,253,000,000)		(6,253,000,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(6,253,000,000)		(6,253,000,000)
배당금의 지급	6,253,000,000		6,253,000,000	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(842,312,921)		(1,684,155,354)
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(842,312,921)		(1,684,155,354)
VII. 기초 현금및현금성자산		30,467,997,573		32,152,152,927
VIII. 기말 현금및현금성자산		29,625,684,652		30,467,997,573



5. 자본변동표

당기
전기

제
제

13
12

기
기

기말
기말

시작일
시작일

2025.11.01
2025.08.01

종료일
종료일

2026.01.31
2025.10.31

회사명: (주)삼성에프엔위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2025-08-01	45,525,000,000	369,346,676,127			-5,141,336,234			409,730,339,893
당기순이익					3,068,333,554			3,068,333,554
자본준비금의 전입		-1,846,932,270			1,846,932,270			0
배당금 결의					-6,253,000,000			-6,253,000,000
2025.10.31	45,525,000,000	367,499,743,857			-6,479,070,410			406,545,673,447
2025.11.01	45,525,000,000	367,499,743,857			-6,479,070,410			406,545,673,447
당기순이익					4,316,022,025			4,316,022,025
자본준비금의 전입		-599,243,800			599,243,800			0
배당금 결의					-6,253,000,000			-6,253,000,000
2026.01.31	45,525,000,000	366,900,500,057			-7,816,804,585			404,608,695,472



6. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

7. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

상장리츠의 경우 연결 재무제표 및 주석을 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황

주석사항 28. 특수관계자와의 거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

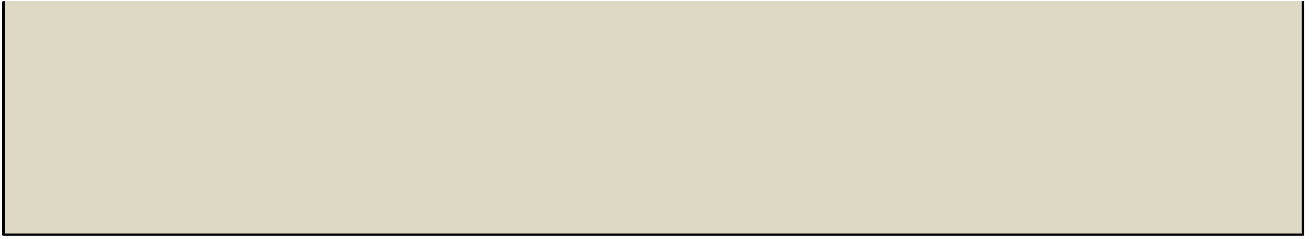
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

2. 제재현황 등 기타사항

해당사항없음



주석

제 13(당)기 2025년 11월 01일부터 2026년 01월 31일까지

제 12(전)기 2025년 08월 01일부터 2025년 10월 31일까지

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 본점소재지는 서울특별시 서초구 서초대로74길 4이며, 당사는 2023년 4월 10일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장했습니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식수(주)	주식의 종류	지분율(%)
삼성생명보험(주)	17,762,406	보통주	19.51
삼성화재해상보험(주)	17,055,679		18.73
새마을금고중앙회	7,600,000		8.35
교보생명보험(주)	5,889,391		6.47
신한은행(미래에셋TIGER부동산인프라고배 당혼합자산상장지수투자신탁(재간접형))	7,211,054		7.92
한화생명보험일반주식	5,400,000		5.93
기타	30,131,470		33.09
합계	91,050,000		100.00

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

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 회계정책과 공시의 변경

2.2.1 당사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

당사는 2025년 11월 1일로 개시하는 회계기간부터 신규 적용한 주요 제·개정 기준서는 없습니다.

2.2.2 당사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제·개정 기준서

및 해석서는 다음과 같습니다.

1) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'(개정) 및 제1107호 '금융상품 공시'(개정):
금융상품 분류와 측정

특정조건을 모두 충족하는 경우 결제일 전에 전자지급시스템을 통해 금융부채가 결제된 것으로 간주할 수 있도록 허용하는 규정이 신설되었으며 계약상 현금흐름 특성을 평가할 때, 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름 관련 규정이 명확화되었습니다. 또한, 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품의 투자 종류별 공정가치 변동 및 실현손익 정보에 대한 공시 요구사항이 추가되었습니다. 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정사항이 재무제표에 미치는 영향을 검토하고 있습니다.

2) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'(개정), 제1107호 '금융상품 공시'(개정): 자연에 의존하는 전력과 관련된 계약

전력 생산의 원천이 통제할 수 없는 자연 조건에 의존함에 따라 전력 인도기간 동안 미사용 전력을 판매하게 되더라도, 기업이 해당 계약에 대해 전력의 '순구매자'에 해당한다면 기업의 예상되는 사용 필요에 따라 체결된 계약으로 보아 기준서 제1109호 '금융상품'의 적용범위에서 제외(미이행계약으로 처리)할 수 있음을 명확히 하였습니다. 이때 순구매자 판단은 합리적인 기간(12개월 이내)을 기준으로 수행하며, 전력량의 변동성 등 계약상 특성, 추정 미래현금흐름 등 미인식된 약정, 그리고 구매 원가 및 미사용 전력의 판매 대가 등 재무성과에 미치는 영향을 단일 주석으로 공시합니다. 또한, 자연에 의존하는 전력과 관련된 계약을 위험회피수단으로 지정하는 경우, 예상 전력거래의 '변동 가능한 명목수량'을 위험회피대상항목으로 지정할 수 있도록 허용하여 전력 산출량의 변동성 위험을 회피할 수 있게 하였습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기 적용이 가능합니다. 당사는 동 개정사항이 재무제표에 미치는 영향을 검토하고 있습니다.

3) 기업회계기준서 제1118호 '재무제표 표시와 공시'(제정) 및 제 1007호 '현금흐름표'(개정): 손익계산서 및 현금흐름표 표시방법

기업회계기준서 제1118호 '재무제표 표시와 공시'는 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시'를 대체하며, 특정 총합계와 중간합계를 포함한 손익계산서의 표시방법과 주요 재무제표 및 그 주석의 식별된 '역할'에 따라 재무정보를 통합하고 세분화하

는 새로운 요구사항을 포함합니다. 기업은 손익계산서의 모든 수익과 비용을 영업, 투자, 재무, 법인세 및 중단영업의 다섯 가지 범주 중 하나로 분류해야 하며 경영진이 정의한 성과측정치를 공시하여야 합니다. 이와 관련하여 간접법에 따른 영업활동 현금흐름 산정의 출발점을 당기순이익에서 영업손익으로 변경하고 배당과 이자에서 발생하는 현금흐름 분류에 대한 선택권을 제거하는 등 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표'가 개정되었습니다. 또한, 제1008호 '회계정책, 회계추정치 변경과 오류'의 기준서명이 '재무제표의 작성 기준'으로 변경되었으며 제1001호의 일부 문단이 제1008호와 제1107호로 이관되었습니다. 기업회계기준서 제1118호 '재무제표 표시와 공시'와 관련 기준서의 제·개정 사항은 2027년 1월 1일 이후에 시작되는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 제·개정 사항이 재무제표에 미치는 영향을 검토하고 있습니다.

4) 한국채택국제회계기준 연차개선

한국채택국제회계기준 연차개선은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인한 재무제표의 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 제1101호'한국채택국제회계기준의 최초 채택': 불명확한 표현 및 기준서간 상이한 용어 개정
- 제1107호 '금융상품 공시': 용어 및 내용이 기준서간 일관되도록 개정
- 제1109호'금융상품': 리스부채 제거 시 기업회계기준서 제1109호에 따라 당기순이익으로 인식
- 제1110호 '연결재무제표': 사실상 대리인 여부는 판단의 대상임을 명확히 함
- 제1007호'현금흐름표': '원가법'을 삭제하고 '원가'로 대체하여 기준서간 용어일치

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. 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 집행가능

한 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~40년 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. 매입 채무와 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 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.

2.10 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 법적으로 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 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

2.12 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.

2.13 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.

그 외 관리비수익 및 기타수익 등의 경우, 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되는 고객과의 모든 계약에 5단계 수익인식모형(① 계약 식별 → ② 수행의무식별 → ③ 거래가격 산정 → ④ 거래가격을 수행의무에 배분 → ⑤ 수행의무 이행 시 수익 인식)을 적용하여 수익을 인식합니다. 당사는 계약기간 동안 고객에게 관리 용역 등을 제공할 의무가 있으므로 이러한 수행의무에 배분된 거래가격을 용역을 제공하는 기간에 걸쳐 수익으로 인식합니다.

2.14 영업부문

영업부문별 정보는 대표이사에게 내부적으로 보고되는 방식에 기초하여 공시됩니다(주석 31 참조). 대표이사는 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있으며, 당사는 전략적 의사결정을 수행하는 이사회를 최고의사결정자로 보고 있습니다.

2.15 재무제표 승인

당사의 재무제표는 2026년 03월 31일자로 이사회에서 승인되었으며, 2026년 04월 17일자 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 경

험과 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 및 전기말 현재 당사가 보유하고 있는 변동이자부 금융상품의 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
금융자산	-	-
금융부채	429,402,081	429,174,010

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

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	100bp 상승	100bp 하락	100bp 상승	100bp 하락
금융자산	-	-	-	-
금융부채	1,075,000	(1,075,000)	1,075,000	(1,075,000)

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 및 전기말 부터 계약 만기일까지의 잔여기간에 따라 만기별로 구분한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말			
	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
미지급금	1,045,451	-	-	1,045,451
미지급비용	1,814,836	-	-	1,814,836
유동성장기차입금(*1,*2)	440,648,449	-	-	440,648,449
임대보증금(*2)	1,619,335	27,423,105	-	29,042,440
합 계	445,128,071	27,423,105	-	472,551,176

(*1) 향후 지급될 이자가 포함된 금액입니다.

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

(단위: 천원)				
구 분	전기말			
	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
미지급금	1,041,094	-	-	1,041,094
미지급비용	1,647,430	-	-	1,647,430
유동성장기차입금 (*1,*2)	444,104,000	-	-	444,104,000
임대보증금(*2)	1,619,335	27,577,548	-	29,196,883
합 계	448,411,859	27,577,548	-	475,989,407

(*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 및 전기말 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
차입금	429,402,081	429,174,010
차감: 현금및현금성자산	29,625,685	30,467,998
순차입금	399,776,396	398,706,012
총 자본	804,385,091	805,251,685
자본조달비율	49.7%	49.5%

5. 금융상품 공정가치

(1) 당기말 및 전기말 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산 :				
현금및현금성자산	29,625,685	(*)	30,467,998	(*)
매출채권 및 기타채권	1,236	(*)	728	(*)
기타유동금융자산	2,057,916	(*)	2,016,221	(*)
기타비유동금융자산	4,479,080	(*)	4,169,543	(*)
금융부채 :				
기타유동금융부채	2,860,286	(*)	2,688,524	(*)
유동성장기차입금	429,402,081	(*)	429,174,010	(*)
유동임대보증금	1,577,015	(*)	1,556,272	(*)
비유동임대보증금	24,057,244	(*)	23,900,365	(*)

(*) 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 및 전기말 금융상품 범주별 장부금액은 다음과 같습니다.

1) 금융자산

(단위: 천원)		
구 분	상각후원가로 측정하는 금융자산	
	당기말	전기말
현금및현금성자산	29,625,685	30,467,998
매출채권 및 기타채권	1,236	728
기타유동금융자산	2,057,916	2,016,221
기타비유동금융자산	4,479,080	4,169,543
합 계	36,163,917	36,654,490

2) 금융부채

(단위: 천원)		
구 분	상각후원가로 측정하는 금융부채	
	당기말	전기말
기타유동금융부채	2,860,287	2,688,524
유동성장기차입금	429,402,081	429,174,010
유동임대보증금	1,577,015	1,556,272
비유동임대보증금	24,057,244	23,900,365
합 계	457,896,627	457,319,171

(2) 당기 및 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
상각후원가로 측정하는 금융자산		
이자수익	242,789	181,493
상각후원가로 측정하는 금융부채		
이자비용	4,650,422	4,516,828

7. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	금융기관	당기말	전기말
정기예금 등	(주)우리은행 등(*)	29,625,685	30,467,998

(*) 현금및현금성자산 중 보험금 계좌 6,209천원은 임대보증금에 대한 유보 계좌이며, 임대보증금에 대한 지급을 보증할 목적으로 해당 계좌 및 투자부동산에 질권이 설정되어 있습니다.(주석 12,17참조).

8. 매출채권 및 기타채권

당기말 및 전기말 현재 매출채권 및 기타채권은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
	유동	유동
미수금	1,236	728
차감: 손실충당금	-	-
미수금(순액)	1,236	728
합 계	1,236	728

9. 기타금융자산

당기말 및 전기말 현재 기타금융자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
미수수익	2,057,916	2,100,858	2,016,221	1,791,499
장기금융상품(*)	-	2,378,223	-	2,378,044
합 계	2,057,916	4,479,081	2,016,221	4,169,543

(*) 해당 계좌는 임대보증금에 대한 유보 계좌이며, 임대보증금에 대한 지급을 보증할 목적으로 해당 계좌 및 투자부동산에 질권이 설정되어 있습니다.(주석 12,17참조).

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

10. 기타자산

당기말 및 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
선급비용	98,259	204,519	108,617	224,897

11. 투자부동산

(1) 당기말 및 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
과 목	당기말			전기말		
	취득원가	감가상각누계액	순장부가액	취득원가	감가상각누계액	순장부가액
토 지	691,599,716	-	691,599,716	691,599,716	-	691,599,716
건 물	152,937,406	(14,851,765)	138,085,641	152,937,406	(13,514,031)	139,423,375
합 계	844,537,122	(14,851,765)	829,685,357	844,537,122	(13,514,031)	831,023,091

상기 투자부동산은 당사의 차입금과 관련하여 담보로 제공되어 있습니다(주석 12 참조)

(2) 당기 및 전기 중 투자부동산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
과 목	기초가액	취득	감가상각비	기타	기말가액
토 지	691,599,716	-	-	-	691,599,716
건 물	139,423,375	-	(1,337,734)	-	138,085,641
합 계	831,023,091	-	(1,337,734)	-	829,685,357

(전기)

(단위: 천원)					
과 목	기초가액	취득	감가상각비	기타(★)	기말가액
토지	691,599,716	-	-	-	691,599,716
건물	140,761,109	-	(1,337,734)	-	139,423,375
합 계	832,360,825	-	(1,337,734)	-	831,023,091

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

(단위: 천원)		
과 목	당기	전기
영업수익(*1)	12,196,309	12,236,125
영업비용(*2)	2,780,925	2,773,736

(*1) 영업수익 중 임대료수익, 관리수익, 주차료수익, 기타수익입니다.

(*2) 영업비용 중 감가상각비, 자산보관수수료, 자산관리위탁수수료, 부동산관리용역위탁수수료, 자산관리성과보수입니다.

(4) 당기말 및 전기말 현재 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
과 목	당기말		전기말	
	장부가액	공정가치(*)	장부가액	공정가치(*)
토 지	691,599,716	709,654,200	691,599,716	709,654,200
건 물	138,085,641	133,215,800	139,423,375	133,215,800
합 계	829,685,357	842,870,000	831,023,091	842,870,000

(*) 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 기업인 삼창감정평가법인에서 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다.

대치타워 및 에스원빌딩의 평가기준일은 2024월 05월 14일이며, 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.

판교사옥의 평가기준일은 2024월 05월 14일이며, 가치평가기법에 사용된 투입변수에 기초하여 수준 3으로 분류하고 있습니다. 당사의 투자부동산의 감정평가는 원가접근법, 시장접근법, 이익접근법의 방법을 각각 5%, 45%, 50%가중평균하여 산출하였으며 동 금액을 공정가치로 사용하였습니다.

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

(단위: 천원)						
과 목	공정가치		수준	가치평가기법	관측가능하지 않은 투입변수	공정가치와 투입변수와의 관계
	당기말	전기말				
투자부동산	842,870,000	842,870,000	3	원가방식, 비교방식, 수익방식	평방미터당 가격	(*)

(*) 당 투자부동산의 감정평가는 원가방식, 비교방식, 수익방식의 방법을 각각 20%, 40%, 40%(대치타워 및 에스원빌딩) 및 5%, 45%, 50%(판교사옥) 가중평균하여 감정평가하였습니다.

(5) 운용리스 제공 내역

회사는 보유 중인 투자부동산 전체에 대해 삼성생명보험(주) 외 13곳과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 1,337,734천원 입니다.

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

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
1년 이내	32,600,453	32,670,932
1년 초과 2년 이내	28,614,548	31,955,788
2년 초과 3년 이내	17,300,502	18,536,955
3년 초과 4년 이내	13,953,125	14,202,787
4년 초과 5년 이내	-	3,082,966
5년 초과	-	-
합 계	92,468,628	100,449,428

또한, 당기 및 전기 중 운용리스와 관련하여 인식한 임대료수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
임대료수익	8,388,692	8,412,768

12. 담보제공현황

당기말 현재 당사가 담보로 제공한 자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	담보제공자산	설정권자	채권최고액	관련 채무 금액(*2)	계정과목
대치타워, 에스원빌딩, 판교사옥	토지/건물/예금 /우선수익권	삼성생명보험(주)(*1)	12,580,218	10,483,515	임대보증금
		농협은행 등 3개사(*1)	2,411,291	2,009,409	
		에스원(주)(*1,3)	6,734,674	6,161,500	
		한화시스템주식회사(*1,4)	5,344,340	4,453,617	
		기타(*3,4)	4,284,958	1,971,624	
		소계	31,355,481	25,079,665	유동성장기차입금
		IBK기업은행	84,000,000	70,000,000	
		삼성화재해상보험(주)	132,000,000	110,000,000	
		삼성생명보험(주)	300,000,000	250,000,000	
		소 계	516,000,000	430,000,000	
합 계			547,355,481	455,079,665	

(*1) 당사가 담보로 제공한 토지와 건물의 가액은 829,685,357 천원입니다.

(*2) 당기말 현재 현재가치할인차금이 반영되지 않은 명목금액입니다.

(*3) 예금질권이 포함되어 있습니다.

(*4) 신탁재산 우선수익권이 포함되어 있습니다.

13. 보험가입현황

당기말 현재 당사가 가입하고 있는 보험의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
담보종류	대상자산	부보금액	보험회사명
재산종합보험(*)	건물 등	778,615,427	주식회사 KB손해보험
승강기사고배상책임보험	해당사항 없음	270,000	
가스사고배상책임보험		1,800,000	
기계식주차장사고배상책임보험		250,000	

(*) 상기 보험에 대한 보험금 수령권은 유동성장기차입금과 관련하여 IBK기업은행 등에 부보금액을 한도로 하여 516,000,000천원의 근질권이 설정되어 있습니다.

14. 기타금융부채

당기말 및 전기말 현재 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
미지급금	1,045,451	-	1,041,094	-
미지급비용	1,814,836	-	1,647,430	-
합계	2,860,287	-	2,688,524	-

15. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
선수수익	1,211,416	2,049,376	1,236,917	2,358,148
선수금(*)	202,777	-	318,762	-
예수금	-	-	-	-
부가세예수금	243,206	-	299,887	-
합 계	1,657,399	2,049,376	1,855,566	2,358,148

(*) 당기말 및 전기말 계약부채가 각각 202,777천원 및 318,762천원이 포함되어 있습니다.

16. 차입금

당기말 및 전기말 현재 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	차입용도	최종만기일	연이자율(%)	당기말	전기말	상환방법
IBK기업은행	시설자금	2026-09-24	91일 CD금리+1.1	70,000,000	70,000,000	만기일시상환
삼성화재해상보험				110,000,000	110,000,000	
삼성생명(주)				250,000,000	250,000,000	
소계				430,000,000	430,000,000	
차감 : 현재가치할인차금				(597,919)	(825,990)	
총계				429,402,081	429,174,010	

(*) 당기말 기준 91일 CD금리: 2.73%

상기 유동성장기차입금과 관련하여 당사의 투자부동산이 담보로 제공되어 있습니다(주석 12 참조).

17. 임대보증금

당기말 및 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
명목가액	1,619,335	27,423,105	1,619,335	27,577,548
현재가치할인차금	(42,320)	(3,365,861)	(63,063)	(3,677,183)
장부가액	1,577,015	24,057,244	1,556,272	23,900,365

상기 임대보증금과 관련하여 당사의 투자부동산 및 일부 예금계좌가 담보로 제공되어 있습니다(주석 12 참조).

18. 자본금

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

구 분	당기말	전기말
	보통주	보통주
발행할 주식의 총수	4,000,000,000 주	4,000,000,000 주
1주당 금액	500 원	500 원
발행한 주식수	91,050,000 주	91,050,000 주
자본금	45,525,000,000 원	45,525,000,000 원

19. 자본잉여금

(1) 당기말 및 전기말 현재 자본잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	366,900,500	367,499,744

(2) 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

20. 이익잉여금처분계산서

(1) 당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서(미처리결손금처리계산서)는 다음과 같습니다.

(단위: 원)				
과 목	당기 처분예정일: 2026년 04월 17일		전기 처분확정일: 2026년 01월 16일	
이익잉여금(미처리결손금)		(7,816,804,585)		(6,479,070,410)
전기이월미처분이익잉여금	(12,732,070,410)		(11,394,336,234)	
당기순이익	4,316,022,025		3,068,333,554	
자본잉여금 이입액	599,243,800		1,846,932,270	
이익잉여금처분액		(6,253,000,000)		(6,253,000,000)
현금배당	(6,253,000,000)		(6,253,000,000)	
차기이월미처분이익잉여금		(14,069,804,585)		(12,732,070,410)

(2) 당사는 관련 법령에 따라 당기 감가상각비를 한도로 상법상 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

21. 배당금

당기 및 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)		
구 분	보통주	
	당기	전기
배당금 총액	6,253,000,000	6,253,000,000
발행주식수	91,050,000	91,050,000
1주당 배당금	69	69
1주당 액면금액	500	500
배당률	13.74%	13.74%

당기 지급배당금은 6,253,000,000원 이며, 당 회계연도에 대한 배당은 2026년 04월 17일로 예정된 정기주주총회에 의안으로 상정될 예정입니다. 당기의 재무제표는 이러한 미지급배당금을 반영하고 있지 않습니다.

22. 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.

23. 주당이익

(1) 당기 및 전기의 보통주 기본주당순이익 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)		
구 분	당기	전기
당기순이익	4,316,022,025	3,068,333,554
보통주당기순이익	4,316,022,025	3,068,333,554
가중평균유통보통주식수	91,050,000	91,050,000
보통주기본주당순이익	47	34

(2) 가중평균유통보통주식수 산정내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 주)				
구분	기간	유통주식수	일수	적수
기초자본금	2025.11.01 ~ 2026.01.31	91,050,000	92	8,376,600,000
합계				8,376,600,000
가중평균유통보통주식수				91,050,000

(전기)

(단위: 주)				
구분	기간	유통주식수	일수	적수
기초자본금	2025.08.01 ~ 2025.10.31	91,050,000	92	8,376,600,000
합계				8,376,600,000
가중평균유통보통주식수				91,050,000

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

24. 영업수익

당기 및 전기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
고객과의 계약 이외 수익		
임대료수익	8,388,692	8,412,768
고객과의 계약으로 인한 수익(*1)		
관리수익(*2)	3,592,118	3,546,158
주차료수익	4,772	3,509
기타수익	210,727	273,690
합 계	12,196,309	12,236,125

(*1) 고객과의 계약에서의 수익은 모두 기간에 걸쳐 인식되고 있습니다.

(*2) 당기말 및 전기말 관리수익과 관련하여 계약부채를 각각 202,777천원 및 318,762천원 인식하고 있습니다. 기초에 인식된 계약부채는 당기 중 모두 매출로 인식되었습니다.

25. 영업비용

당기 및 전기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
임원보수	4,500	4,500
보험료	10,588	11,321
감가상각비	1,337,734	1,337,734
자산관리위탁수수료	506,318	506,318
자산관리성과보수	-	-
자산보관수수료	13,573	13,573
일반사무수탁수수료	46,202	46,202
PM수수료	923,300	916,110
시설유지관리비	47,450	111,136
지급수수료	82,807	104,615
세금과공과	109,768	991,449
수도광열비	492,893	748,891
광고선전비	100	160
간주임대료	22,794	22,814
임대중개수수료	23,439	18,089
리스해지손실	1,744	-
합 계	3,623,210	4,832,912

26. 금융수익과 금융비용

당기 및 전기 중 금융수익과 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분		당기	전기
금융수익	이자수익	242,789	181,493
금융비용	이자비용	4,650,422	4,516,828

27. 기타수익과 기타비용

당기 및 전기 중 기타수익과 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분		당기	전기
기타수익	잡이익	150,555	457
기타비용	잡손실	-	-

28. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 현재 당사의 주요 특수관계자는 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자의 명칭
기업집단에 의한 계열회사(*1)	삼성생명보험(주), 삼성화재해상보험(주), 삼성SRA자산운용(주), (주)에스원, 삼성카드(주), 삼성증권(주), 삼성전자(주) 등

(*) 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 및 전기 중 특수관계자에 대한 중요한 거래 내용은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)							
특수관계 구분	회사명	임대료수익 (*1)	관리비수익	기타수익	주차료수익	수수료비용 (*2)	이자비용
기업집단에 의한 계열회사	삼성생명보험(주)	3,465,090	1,315,102	4,304	-	11,510	2,391,027
	삼성화재해상보험(주)	16,749	6,043	24	-	8,415	1,052,052
	삼성SRA자산운용(주)	-	-	-	-	506,318	-
	(주)에스원	1,717,319	1,102,375	53,608	1,843	946,738	-
	삼성카드(주)	8,711	3,284	-	-	-	-
	삼성증권(주)	-	-	-	-	4,380	-
합계		5,207,869	2,426,804	57,936	1,843	1,477,361	3,443,079

(*1) 당기 및 전기 중 선수수익의 영업수익 반영금액은 상기 표의 영업수익에서는 제외되었습니다. 임대료 수익에 반영된 당기 선수수익 상각액은 각각 삼성생명보험(주) 121,694천원, 삼성화재해상보험(주) 510천원, (주)에스원 60,742천원, 삼성카드(주) 308천원입니다.

(*2) 영업비용 중 자산관리위탁수수료, 부동산관리용역위탁수수료, 임대중개수수료입니다.

(전기)

(단위: 천원)							
특수관계 구분	회사명	임대료수익 (*1)	관리비수익	기타수익	주차료수익	수수료비용 (*2)	이자비용
기업집단에 의한 계열회사	삼성생명보험(주)	3,465,090	1,281,707	9,421	-	17,137	2,315,205
	삼성화재해상보험(주)	16,749	5,973	59	-	12,528	1,018,690
	삼성SRA자산운용(주)	-	-	-	-	506,318	-
	(주)에스원	1,714,050	1,091,460	75,406	3,509	916,110	-
	삼성카드(주)	8,711	3,246	-	-	-	-
	삼성증권(주)	-	-	-	-	6,521	-
합계		5,204,600	2,382,386	84,886	3,509	1,458,614	3,333,895

(*1) 당기 및 전기 중 선수수익의 영업수익 반영금액은 상기 표의 영업수익에서는 제외되었습니다. 임대료 수익에 반영된 전기 선수수익 상각액은 각각 삼성생명보험(주) 121,694천원, 삼성화재해상보험(주) 510천원, (주)에스원 60,742천원, 삼성카드(주) 308천원입니다.

(*2) 영업비용 중 자산관리위탁수수료, 부동산관리용역위탁수수료, 임대중개수수료입니다.

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

(당기말)

(단위: 천원)						
특수관계 구분	회사명	임대보증금(*1)	유동성장기차입금(*2)	선수수익	미수수익	미지급금 등
기업집단에 의한 계열회사	삼성생명보험(주)	10,483,515	250,000,000	892,425	1,485,192	1,066,647
	삼성화재해상보험(주)	49,581	110,000,000	3,911	2,525	472,675
	삼성SRA자산운용(주)	-	-	-	-	506,318
	(주)에스원	6,161,500	-	951,618	1,219,637	343,815
	삼성카드(주)	26,927	-	2,358	4,301	-
	삼성증권(주)	-	-	-	-	4,380
합계		16,721,523	360,000,000	1,850,312	2,711,655	2,393,835

(*1) 현재가치할인차금이 반영되지 않은 명목가액입니다. 상기 임대보증금과 관련하여 당사의 투자부동산 및 일부 예금계좌가 담보로 제공되어 있습니다. (주석 12 참조).

(*2) 현재가치할인차금이 반영되지 않은 명목가액입니다. 상기 유동성장기차입금과 관련하여 당사의 투자부동산이 담보로 제공되어 있습니다(주석 12 참조).

(전기말)

(단위: 천원)						
특수관계 구분	회사명	임대보증금(*)	장기차입금(*)	선수수익	미수수익	미지급금 등
기업집단에 의한 계열회사	삼성생명보험(주)	10,483,515	250,000,000	1,014,119	1,551,141	1,019,272
	삼성화재해상보험(주)	49,581	110,000,000	4,421	1,983	465,288
	삼성SRA자산운용(주)	-	-	-	-	506,318
	(주)에스원	6,161,500	-	1,012,360	734,618	335,907
	삼성카드(주)	26,927	-	2,665	4,392	-
	삼성증권(주)	-	-	-	-	23,388
합계		16,721,523	360,000,000	2,033,565	2,292,134	2,350,173

(*) 현재가치할인차금이 반영되지 않은 명목가액입니다.

(4) 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
주요 경영진 급여	4,500	4,500

29. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 삼성에스알에이자산운용과 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%(부가가치세별도) 단, 삼성생명보험(주)부터 2022년 11월 매입한 대치타워, 에스원빌딩의 매입수수료는 매입가액의 0.1%
운용수수료	운용자산 매입가액의 0.25%/365일(윤년의 경우 366일) * 일수(운용자산 보유일수) (부가가치세별도)
자산관리성과수수료	(현금배당액-최고 현금배당액) * 일평균 발행주식수 * 25%(부가가치세별도)
매각수수료	매각자산이 실물 부동산인 경우 : 매각가액의 0.7%(부가가치세별도) 매각자산이 실물 부동산 외의 자산인 경우 : 거래대금의 0.7%(부가가치세별도)
매각성과수수료	매각자산이 실물 부동산인 경우 : (매각가액 - 매입가액) * 10%(부가가치세별도) 매각자산이 실물 부동산 외의 자산인 경우 : (거래대금 - 장부가) * 10%(부가가치세별도)

(2) 일반사무수탁계약

당사는 신한펀드파트너스(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%(부가가치세별도)

(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(부가가치세별도) 유가증권, 현금: 매결산기 1,000만원(부가가치세별도) 단, 유가증권, 현금 자산보관 위탁계약의 경우 대치타워, 에스원빌딩 이외 자산을 매입하는 경우 추가매입자산 가중평균 매입가액의 0.00125% 추가 지급

(4) 차입약정

당기말 현재 당사가 체결하고 있는 차입약정은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	용도	차입약정액	대출실행액	연이자율(%)	최종만기일	상환방법
IBK기업은행	시설자금	70,000,000	70,000,000	91일 CD금리 +1.1	2026-09-24	만기 일시상환
삼성화재해상보험		110,000,000	110,000,000			
삼성생명(주)		250,000,000	250,000,000			
합 계		430,000,000	430,000,000			

(*) 당기말 기준 91일 CD금리: 2.73%

(5) 담보신탁계약

당사는 당사의 투자부동산에 대하여 대한토지신탁(주)와 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, IBK기업은행 외 2개사를 우선수익자로 하고 있습니다.

30. 현금흐름표

(1) 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당기	전기
당기순이익	4,316,022	3,068,334
조정사항:	5,433,378	5,357,303
감가상각비	1,337,734	1,337,734
이자비용	4,650,422	4,516,828
리스해지손실	1,744	-
임대료수익	(313,733)	(315,766)
이자수익	(242,789)	(181,493)
영업활동으로 인한 자산부채의 변동:	(615,402)	(70,969)
미수금의 감소(증가)	(508)	21,202
미수수익의 감소(증가)	(28,384)	(252,585)
선급금의 감소(증가)	(8,156)	-
선급비용의 감소(증가)	10,358	(23,480)
장기선급비용의 감소(증가)	20,378	17,827
선납세금의 감소(증가)	14,865	18,571
부가세대금금의 감소(증가)	22,283	-
부가세예수금의 증가(감소)	(56,681)	77,503
미지급금의 증가(감소)	4,356	(199,326)
장기미수수익의 증가(감소)	(309,358)	151,357
선수금의 증가(감소)	(115,985)	119,044
임대보증금의 증가(감소)	(154,443)	-
미지급비용의 증가(감소)	-	(1,082)
장기선수수익의 증가(감소)	(14,127)	-
영업으로부터 창출된 현금	9,133,998	8,354,667

(2) 재무활동에서 생기는 부채의 변동 내용은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
구 분	기초	현금흐름	비현금거래	대체	기말
유동성장기차입금	429,174,009	-	228,072	-	429,402,081

(전기)

(단위: 천원)					
구 분	기초	현금흐름	비현금거래	대체	기말
유동성장기차입금	-	-	226,396	428,947,613	429,174,009
장기차입금	428,947,613	-	-	(428,947,613)	-

31. 영업부문

당사는 기업회계기준서 제1108호(영업부문)에 따른 보고부문이 단일 부문이므로 부문별 정보를 공시하지 않습니다. 당사의 최고경영의사결정자가 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	전기
삼성생명보험(주)	임대료수익(*)	3,465,090	3,465,090
	관리비수익	1,315,102	1,281,707
	기타수익	4,304	9,421
(주)에스원	임대료수익(*)	1,717,319	1,714,050
	관리비수익	1,102,375	1,091,460
	기타수익	53,608	75,406
	주차료수익	1,843	3,509
한화시스템	임대료수익(*)	1,404,073	1,404,073
	관리비수익	523,908	518,720
	기타수익	39,714	64,273

(*) 당기 선수수익의 임대료수익 반영금액은 제외되었습니다. 영업수익에 반영된 당기 및 전기 선수수익 상각금액 합계는 각각 227,379천원, 227,379천원입니다.

32. 보고기간 후 사건

(1) 회사채 발행

2026년 3월 16일 당사는 삼성생명 잠실빌딩 매입 자금 조달을 위하여 제1-1회차 무보증 사채 900억원 및 제1-2회차 무보증 사채 1,100억원을 발행하였습니다. 제1-1회차 사채는 만기 1.5년 고정금리, 제1-2회차 사채는 만기 2년 고정금리 조건으로 발행되었습니다.

(2) 잠실빌딩 매입

2026년 3월 17일 당사는 매매가액 2,079억원으로 삼성생명 잠실빌딩의 취득을 완료하였습니다.

(3) 잠실빌딩 신규 임대차계약 체결 및 임대차 승계

2026년 3월 17일 당사는 기존 소유주인 삼성생명과 신규 임대차계약을 체결하였으며, 종전 임대인과 체결된 임대차계약은 동일한 조건으로 승계하였습니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사			
감사대상 사업연도	2025년 11월 01일	부터	2026년 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	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	1	1	1	2	2	1	-	-	-	-	-	5	4
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	8	4	72	126	142	177	74	-	-	-	-	-	296	307
	합계	8	4	72	126	142	177	74	-	-	-	-	-	296	307

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역				
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2026-2-26 ~ 27			2 일
	주요내용	감사경험, 회사 및 산업에 대한 전반적 이해를 바탕으로 감사계획(감사절차의 범위와 시기 등을 결정)			
현장감사 주요내용	수행시기	투입인원			
		상주		비상주	
	2026-3-16~18	3	일	3	명
				1	명
		주요 감사업무 수행내용			
		중요 계정잔액 및 공시내용에 대해 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	○	변호사조회	-
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2026-03-12, 2026-03-27				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-			-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2026년 03월 12일	회사측 : 감사 감사인측 : 업무 수행이사, 담당 회계사 1인	서면회의	감사계획, 감사팀 구성, 경영 진 및 감사인의 책임, 감사인 의 독립성, 핵심감사사항 등
2	2026년 03월 27일	회사측 : 감사 감사인측 : 업무 수행이사, 담당 회계사 1인	서면회의	감사종결보고, 감사인의 독 립성, 핵심감사사항 등