

투 자 보 고 서

2023.07.01 부터 2023.09.30 까지

(제 10 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.12.29

회 사 명 :	에스케이위탁관리부동산투자회사(주)			
대 표 이 사 :	에스케이리츠운용(주)			
본점소재지 :	서울특별시 중구 세종대로 136(파이낸스센터, 15층)			
	(전화번호)	02-6353-7070		
	(홈페이지)	www.skreit.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	에스케이리츠운용(주)	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-6353-7070	성명	이영호
공시책임자 :	(회사)	에스케이리츠운용(주)	(직책)	본부장
	(전화번호)	02-6353-7070	성명	주인규



제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	에스케이위탁관리부동산투자회사(주) (상장일자: 2021.09.14)
2) 설립일	2021.03.15
3) 소재지	서울특별시 중구 세종대로 136(파이낸스센터, 15층)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.09.30 (단위: 원)
자산총계	2,698,045,814,733
부채총계	1,751,403,447,948
자본총계	946,642,366,785
자본금	98,277,039,500
5) 자산관리회사	에스케이리츠운용(주)
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스(주)
7) 자산보관회사	에스케이증권(주) : 현금/증권 대한토지신탁(주) : 실물
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 ◆ 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 ⑦ 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 ⑧ 회사 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 (2) 신용평가결과 2023.09.27. 기업신용등급(ICR) AA-/안정적(NICE신용평가) 2023.09.27. 전자단기사채 A1/(NICE신용평가) 2023.09.27. 전자단기사채 A1/(한국기업평가) 2023.09.27. 회사채 AA-/한국기업평가) 2023.09.27. 회사채 AA-/NICE신용평가)

신용평가 결과는 가장 최근기준으로 작성하였음.

2. 회사의 연혁

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

2021.03.15 : 발기인총회 개최
2021.03.15 : 회사설립(자본금: 3억원)
2021.04.12 : 자산관리계약체결(에스케이리츠운용(주))
자산보관계약체결(에스케이증권(현금/증권), 대한토지신탁(부동산
))
일반사무계약체결(신한아이타스(주))
2021.06.07 : 국토교통부 영업인가
2021.06.30 : SK서린빌딩 매매계약 체결
2021.07.03 : 유상증자(주주배정, 출자금 32억)
2021.07.05 : 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주) 보통주 600,000주 매수
2021.07.06 : 유상증자(주주배정, 출자금 3,841억)
유상증자(제3자배정, 출자금 1,550억)
SK서린빌딩 취득 및 신탁(수탁자 : 대한토지신탁(주))
2021.07.07 : 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주) 보통주 67,731,364주 취득
(출자금: 3,387억)
2021.07.14 : 일반공모 유상증자 및 기업공개(IPO) 이사회 결의
2021.07.19 : 총액인수계약 체결(한국투자증권, 삼성증권, SK증권, 하나금융투자)
2021.08.05 : 증권신고서 효력발생
2021.09.04 : 유상증자(일반공모, 출자금 2,326억)(주금납입: 2021.09.03)
2021.09.06 : 한국거래소 유가증권시장 상장신청
2021.09.14 : 한국거래소 유가증권시장 상장
2022.05.26 : 국토교통부 변경인가 승인(신규자산 추가편입을 위한 사업계획 변경)
2022.06.09 : SK U-타워 매매계약 체결
2022.06.30 : SK U-타워 취득
2022.08.26 : 한국거래소 유가증권시장 추가상장(기명식 보통주 41,533,547주)
2022.09.23 : 국토교통부 변경인가 승인
(신규자산 취득을 위한 사업계획 및 정관변경)
2022.09.26 : 토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주) 보통주 600,000주 취득
(SK리츠운용과의 주식양수도, 주당 취득가액 500원, 양수금액 3억원)
2022.10.07 : 1회차 전환사채의 발행(290억원)
2022.10.18 : 토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주) 보통주 21,055,000주 취득
(주주배정 신주, 주당 취득가액 20,000원, 출자금액: 4,211억원)
2022.12.13 : 2회차 전환사채의 발행(1,090억원)
2023.03.15 : 3회차 전환사채의 발행(231억원)
2023.09.12 : 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주) 보통주 600,000주 취득
(SK리츠운용과의 주식양수도, 주당 취득가액 500원, 양수금 3억원)
2023.09.22 : 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주) 신주발행 주식수(보통주
64,000,000주, 우선주 16,000,000주) 중 보통주 64,000,000주 취득
(제3자배정 보통주 신주, 주당 취득가액 5,000원, 출자금액: 3,200억원)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	에스케이 리츠운용 (주)	-	-	해당없음
감독이사	김재정	1963.11.02	법무법인(유) 화우 고문	해당없음
감독이사	최재영	1973.01.17	김앤장 법률사무소	해당없음

※ 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

[2023.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	600,000	500	500	
기명	보통주	100,000	32,000	500	
기명	보통주	107,810,266	5,000	500	
기명	보통주	46,510,266	5,000	500	
기명	보통주	41,533,547	5,060	500	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(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			
2021.03. 15	설립자본	보통주	600,000	500	500	300,000,000	300,000,000	0.00%
2021.07. 05	유상증자	보통주	100,000	32,000	500	50,000,000	350,000,000	16.67%
2021.07. 06	유상증자	보통주	107,810,266	5,000	500	53,905,133,000	54,255,133,000	15401.47%
2021.09. 03	유상증자	보통주	46,510,266	5,000	500	23,255,133,000	77,510,266,000	42.86%
2022.08. 06	유상증자	보통주	41,533,547	5,060	500	20,766,773,500	98,277,039,500	26.79%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
에스케이 주식 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	84,503,272	0	0	84,503,272	
							(42.99%)	(0.00%)	(0.00%)	(42.99%)	

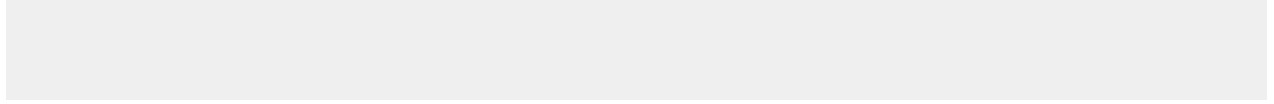
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	0.00%	84,503,272	42.99%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인	66,096	96.91%	21,026,337	10.70%	
소액주주 -법인	2,106	3.09%	91,024,470	46.31%	
합계	68,203	100.00%	196,554,079	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	23년 9월	23년 8월	23년 7월	비고
최고가(일자)	4,575(1일)	4,650(31일)	5,017(7일)	
최저가(일자)	4,185(26일)	4,200(10일)	4,504(31일)	
월간 거래량	5,476,423	4,538,857	3,261,054	
일평균 거래량	288,233	206,312	155,288	

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

주) 최고가는 '23.07.07. 5,017원
주) 최저가는 '23.09.26. 4,185원

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

▶배당가능이익

회사는 상법, 부동산투자회사법, 기타 관련 법령에 따라 주주총회 결의로 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다. 또한 회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 범위 내에서 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로하여야 한다.

▶배당정책

회사는 매 사업연도 배당가능이익의 90% 이상을 현금배당하기로 함.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 500원]

(단위 : 원, %)

구분		제 10기	제 9기	제 8기	제 7기
당기순이익		4,438,521,218	7,574,497,149	5,789,850,935	5,351,420,704
상법상 배당가능이익		-7,505,673,377	-8,684,764,692	-4,990,599,256	-1,337,029,045
당기감가상각비 등		25,392,094,566	21,657,333,906	17,963,168,470	14,309,598,259
이익배당한도		17,886,421,189	12,972,569,214	12,972,569,214	12,972,569,214
배당금	보통주	17,886,421,189	12,972,569,214	12,972,569,214	12,972,569,214
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	91	66	66	66
	종류주	0	0	0	0

배당수익율	1.87%	1.34%	1.34%	1.34%
연환산배당율	7.40%	5.45%	5.44%	5.31%

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

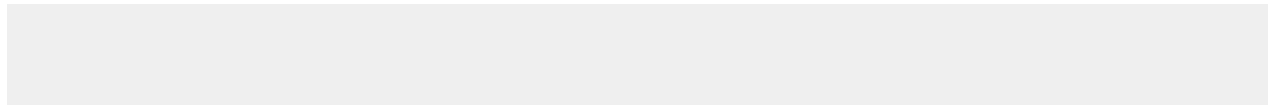
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

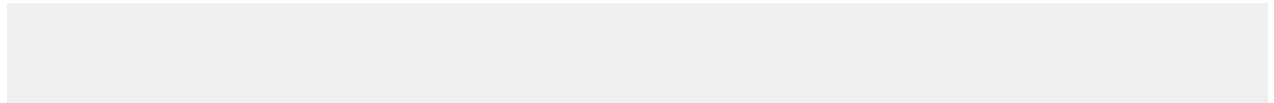
항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	1,568,442	65.98	1,564,707	57.99	57.99
부동산개발사업					
부동산관련 증권	760,357	31.99	1,080,657	40.05	40.05
현금	44,053	1.85	46,414	1.72	1.72
기타 자산	4,124	0.17	6,269	0.23	0.23
총계	2,376,976	100.00	2,698,046	100.00	100.00

※ 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



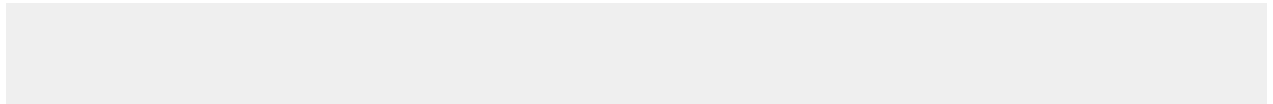
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	서린빌딩	오피스	서울시 종로구 종로 26	1999.10 .19	2021.07 .06	채권최고액 : 722,160백만 장기차입금 : 601,800백만
2	SK U-타워	오피스	경기도 성남시 분당 구 정자동 25-1	2005.08 .17	2022.06 .30	채권최고액 : 365,256백만 장기차입금 : 304,380백만

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

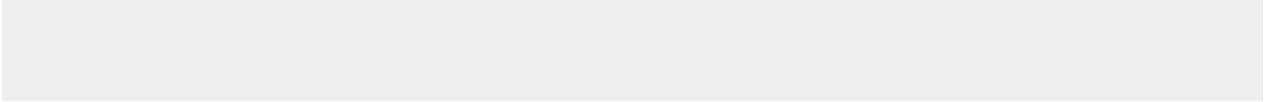
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

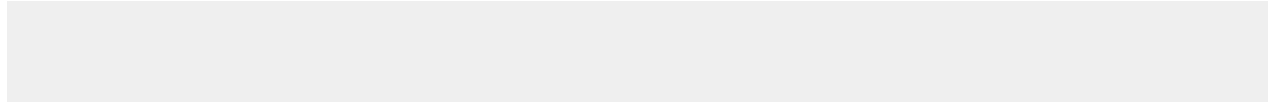
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	서린빌딩	779,333	276,525					15,474		1,040,384
2	SK U-타워	297,117	237,124					9,918		524,323



3) 소유 부동산별 임대현황

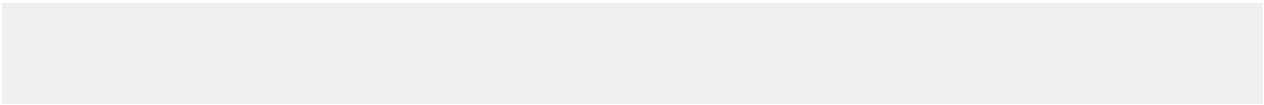
부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	서린빌딩	83,827.66	83,827.66	100.00%	1
2	SK U-타워	86,803.86	86,803.86	100.00%	1



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

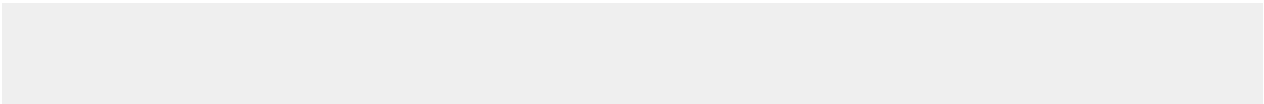
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 증권	클린에너지리츠	338,956.8200 00000006984 91930961608 88671875	338,956.82000 000000698491 930961608886 71875	12.56%
	토털밸류제1호리 츠	421,400	421,400	15.62%
	클린인더스트리얼 리츠	320,300	320,300	11.87%



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

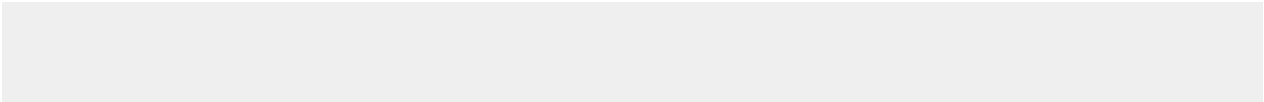
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	SC제일은행	변동금리	13,910	14,790	
보통예금	SC제일은행	변동금리	156	596	
보통예금	SC제일은행	변동금리	0	0	
MMDA	하나은행	변동금리	9,987	21,029	
정기예금	미쓰이스미토모은행	고정금리 (3.3%)	10,000	0	만기해지
정기예금	SC제일은행	고정금리 (3.3%)	10,000	10,000	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자 산	미수수익	2,485	2,485	
	선급비용	3,729	3,729	
	선납세금	54	54	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

2023.09.12. 클린인더스트리얼리츠 주식양수(600,000주*500원, 3억원)
2023.09.22. 클린인더스트리얼리츠 주식 취득(64,000,000주*5,000원, 3,200억원)

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	SC제일은행	변동금리	13,910	14,790
보통예금	SC제일은행	변동금리	156	596
보통예금	SC제일은행	변동금리	0	0
MMDA	하나은행	변동금리	9,987	21,029
정기예금	미쓰이스미토모은행	고정금리 (3.3%)	10,000	0
정기예금	SC제일은행	고정금리 (3.3%)	10,000	10,000

4. 기타 자산 변경내역

미수금 : 36,889,600원 → 0원
미수수익 : 2,290,969,975원 → 2,485,020,024원
선급비용 : 1,687,915,970원 → 3,729,338,064원

선급금: 30,665,100원 → 0원
선납세금 : 77,872,260원 → 54,209,260원

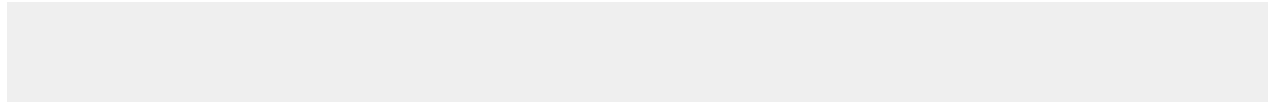
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	16,353,474,660	70.45%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	6,662,984,473	28.70%	
현금	현금관련수익	195,874,062	0.84%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		9	0.00%	
총 수 익		23,212,333,204	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

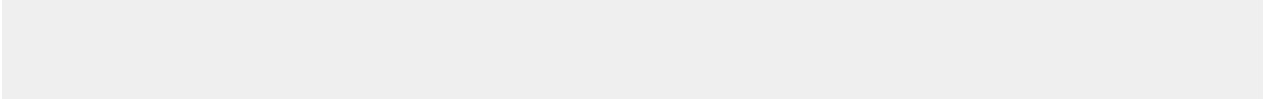


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

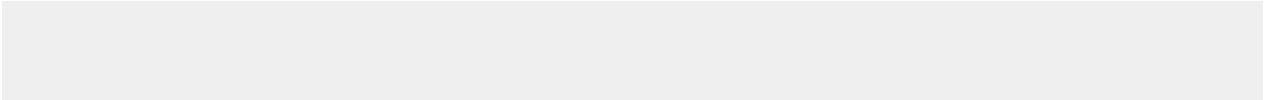
1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	서린빌딩	10,653,380,615	65.14%	
2	SK U-타워	5,700,094,045	34.86%	



○ 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)

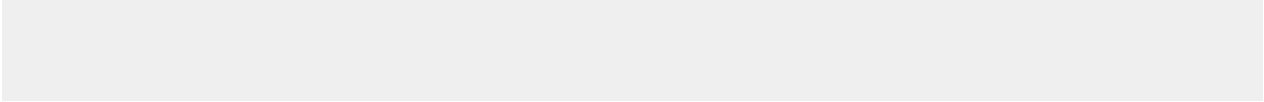
부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

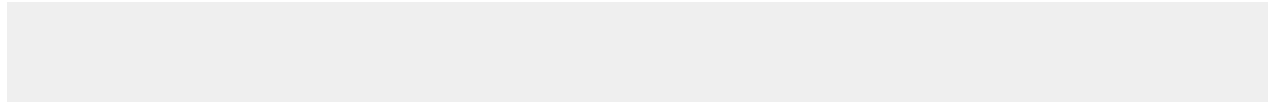
구분		매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
1	배당금수익(클린에너지리츠)			5,096,700,742	76.49%	
2	배당금수익(토털밸류제1호)			1,566,283,731	23.51%	



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

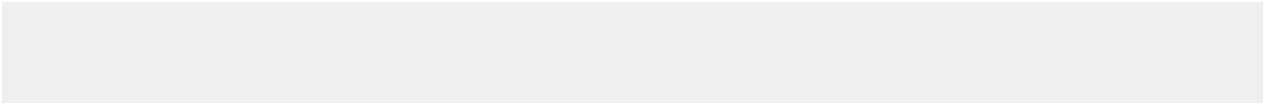
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
MMDA	하나은행	변동금리	48,466,310	51,680,011	
보통예금	SC제일은행	변동금리	438,305	748,289	
정기예금	SC제일은행	고정금리	1,808,219	88,295,077	
정기예금	미쓰이스미토모은행	고정금리	109,098,629	55,150,685	
정기예금	하나은행	고정금리	62,780,823	0	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

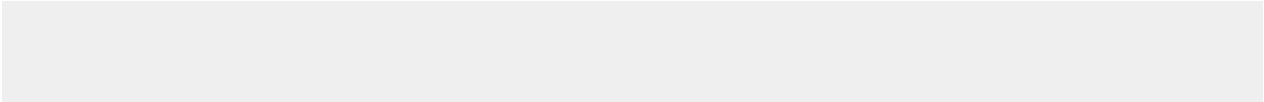


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	3,734,760,660	19.89%	
	기타비용	1,100,133,465	5.86%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		13,938,917,861	74.25%	
총비용		18,773,811,986	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

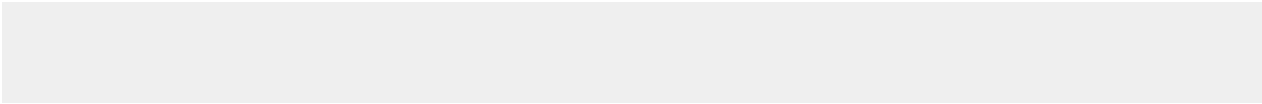
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	서린빌딩	SK U-타워	현금	기타자산
분양원가					
급여	18,000,000	9,000,000	9,000,000		
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	761,306,302	505,621,918	255,684,384		
부동산관리수수료 (PM,FM등)	23,325,161	8,925,161	14,400,000		
자산보관수수료	8,786,000	6,250,000	2,536,000		
일반사무 위탁수수료	59,510,000	50,000,000	9,510,000		
기타지급수수료	186,651,046	186,651,046			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비	3,734,760,660	1,742,485,564	1,992,275,096		
무형자산 감가상각비					
세금과공과	36,578,639	23,910,835	12,667,804		
광고선전비					
보험료	5,976,317	5,976,317			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

구분	기타
분양원가	
급여	
상여	
퇴직급여	
복리후생비	
자산관리수수료 (AMC수수료)	

부동산관리수수료 (PM,FM등)	
자산보관수수료	
일반사무 위탁수수료	
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, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	에스케이리츠운용(주)	매입가액의 0.5%	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		매입가액의 0.2% ÷ 365(윤년 366) × 소유권 보유일수	761,306,302
	성과보수(운용)		(당해 결산기 '수수료 등 차감 전 배당액' - 직전 결산기까지 최고 '수수료 등 차감 전 배당액') × 일평균발행주식수 × 25%	
	기본보수(매각)		[처분자산이 실물 부동산인 경우] 처분가액의 0.7%	
	성과보수(매각)		[처분자산이 실물 부동산 외의 자산인 경우] (처분자산의 총가치 + 프리미엄) × 처분비용 × 0.7%	
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스(주)	[처분자산이 실물 부동산인 경우] (처분가액 - 매입가액 - 처분수수료) × 10% - 기지급자산관리성과수수료누계액 [처분자산이 실물 부동산 외의 자산인 경우] (처분자산의 총가치 + 프리미엄 - 매입가액 - 처분수수료) × 처분비용 × 10% - 기지급자산관리 성과수수료누계액	
자산보관회사	위탁보수	에스케이증권(주) 대한토지신탁(주)	매 결산기마다 상장전 1,100만, 상장 후 5,000만 추가자산매입시 : 취득가액*0.001875%	59,510,000
자산보관회사	위탁보수	에스케이증권(주) 대한토지신탁(주)	현금/유가증권 : 매 결산기마다 결산기별 500만원 실물 : 매 결산기마다 결산기별 125만원	8,786,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수	(주)에스원	월 3,000,000원(SK서린빌딩)	8,925,161
재산관리회사				14,400,000

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

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 10기	제 9기	제 8기	제 7 기
당해회사수익률	1.86	3.18	2.42	2.23

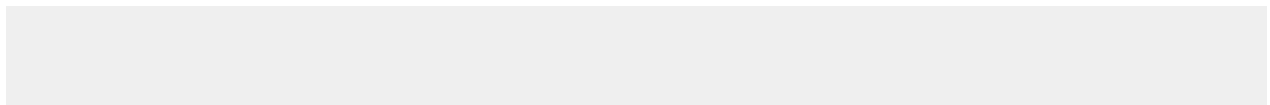
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

※ 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

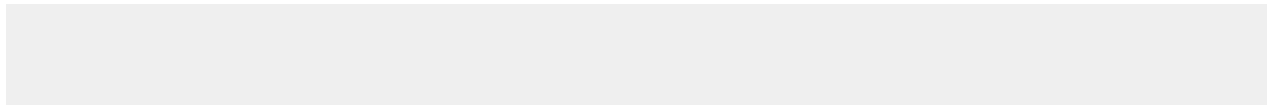
I. 부동산개발사업의 현황

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

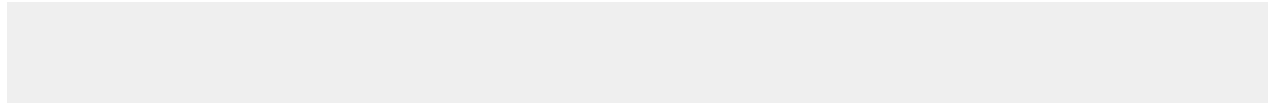
당기 제 10 기 기말 기준일 2023.09.30 현재
전기 제 9 기 기말 기준일 2023.06.30 현재

회사명: 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)

(단위 : 원)

과목	제 10 (당)기 기말		제 9 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		52,682,108,787		48,177,629,583
1) 현금및현금성자산	36,413,541,439		24,053,316,678	
2) 단기금융상품	10,000,000,000		20,000,000,000	
5) 미수수익	2,485,020,024		2,290,969,975	
7) 기타미수금			36,889,600	
8) 선급금			30,665,100	
9) 선급비용	3,729,338,064		1,687,915,970	
11) 선급법인세	54,209,260		77,872,260	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		2,645,363,705,946		2,328,798,466,606
4) 유가증권	1,080,656,820,000		760,356,820,000	
종속기업투자	1,080,656,820,000		760,356,820,000	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	1,564,706,885,946		1,568,441,646,606	
토지	1,076,450,050,706		1,076,450,050,706	
건물	513,648,929,806		513,648,929,806	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-25,392,094,566		-21,657,333,906	
7) 무형자산	0			
자 산 총 계		2,698,045,814,733		2,376,976,096,189
1. 유동부채		1,266,846,661,985		337,998,726,532
5) 선수수익	1,266,086,731		1,266,086,731	
6) 미지급금	2,254,149,812		13,938,027,770	
7) 미지급비용	4,970,512,883		1,404,391,574	
8) 예수금	490,680		898,160	
9) 부가세예수금	1,694,328,108		1,438,642,994	
12) 단기차입금	0		0	
13) 유동성장기차입금	600,664,138,449			
14) 유동사채	655,996,955,322		319,950,679,303	
2. 비유동부채		484,556,785,963		1,083,700,214,612
3) 장기차입금	302,833,568,625		902,946,969,189	
4) 비유동사채	133,045,466,158		132,065,603,100	
5) 비유동보증금	45,835,934,870		45,529,304,330	
9) 기타비유동부채	2,841,816,310		3,158,337,993	
부 채 총 계		1,751,403,447,948		1,421,698,941,144
1. 자본금		98,277,039,500		98,277,039,500
1) 보통주자본금	98,277,039,500		98,277,039,500	
2. 자본잉여금		855,871,000,662		865,684,880,237

1) 주식발행초과금	854,282,562,440		864,096,442,015	
2) 기타	1,588,438,222		1,588,438,222	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-7,505,673,377		-8,684,764,692
자 본 총 계		946,642,366,785		955,277,155,045
부 채 및 자 본 총 계		2,698,045,814,733		2,376,976,096,189

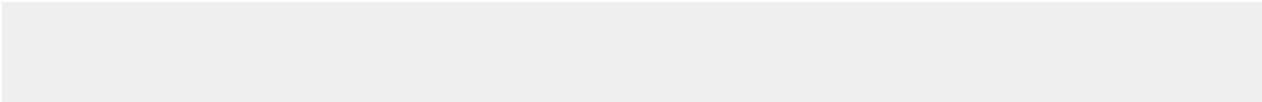


II. 손익계산서

당기 제 10 기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.09.30
 전기 제 9 기 기말 시작일 2023.04.01 종료일 2023.06.30

회사명: 에스케이위탁관리부동산투자회사(주) (단위 : 원)

과목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	23,016,459,133	23,016,459,133	25,599,323,129	25,599,323,129
2) 임대료수익	16,353,474,660	16,353,474,660	15,865,140,297	15,865,140,297
5) 배당금수익	6,662,984,473	6,662,984,473	9,734,182,832	9,734,182,832
II. 영업비용	4,834,894,125	4,834,894,125	4,850,633,556	4,850,633,556
2) 급여	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	761,306,302	761,306,302	753,031,232	753,031,232
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	23,325,161	23,325,161	22,008,000	22,008,000
8) 자산보관수수료	8,786,000	8,786,000	8,786,000	8,786,000
9) 일반사무위탁수수료	59,510,000	59,510,000	59,510,000	59,510,000
10) 기타지급수수료	186,651,046	186,651,046	252,779,549	252,779,549
12) 투자부동산감가상각비	3,734,760,660	3,734,760,660	3,694,165,436	3,694,165,436
14) 세금과공과	36,578,639	36,578,639	36,181,046	36,181,046
16) 보험료	5,976,317	5,976,317	6,172,293	6,172,293
III. 영업이익	18,181,565,008	18,181,565,008	20,748,689,573	20,748,689,573
IV. 영업외수익	195,874,071	195,874,071	226,956,190	226,956,190
1) 이자수익	195,874,062	195,874,062	222,592,286	222,592,286
10) 기타영업외수익	9	9	4,363,904	4,363,904
V. 영업외비용	13,938,917,861	13,938,917,861	13,401,148,614	13,401,148,614
1) 이자비용	13,938,917,861	13,938,917,861	13,401,148,614	13,401,148,614
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	4,438,521,218	4,438,521,218	7,574,497,149	7,574,497,149
VIII. 당기순이익(손실)	4,438,521,218	4,438,521,218	7,574,497,149	7,574,497,149
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	4,438,521,218	4,438,521,218	7,574,497,149	7,574,497,149
X I. 주당이익	23	23	39	39

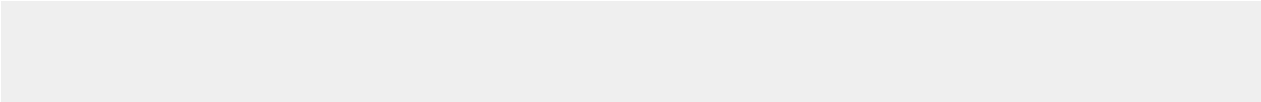


III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 10 기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.09.30
전기 제 9 기 기말 시작일 2023.04.01 종료일 2023.06.30

회사명: 에스케이위탁관리부동산투자회사(주) (단위 : 원)

과목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	처분에정일	2023.12.13	처분확정일	2023.09.06
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-17,218,812,688		-10,388,671,321
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-21,657,333,906		-17,963,168,470	
2. 당기순이익(손실)	4,438,521,218		7,574,497,149	
II. 임의적립금등의 이입액		9,713,139,311		1,703,906,629
III. 이익잉여금처분액		-17,886,421,189		-12,972,569,214
4. 배당금	17,886,421,189		12,972,569,214	
보통주현금배당금	17,886,421,189		12,972,569,214	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-25,392,094,566		-21,657,333,906



IV. 현금흐름표

당기 제 10 기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.09.30
 전기 제 9 기 기말 시작일 2023.04.01 종료일 2023.06.30

회사명: 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)

(단위 : 원)

과목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		12,706,103,453		12,774,573,973
1. 당기순이익(손실)		4,438,521,218		7,574,497,149
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		10,498,298,303		6,822,017,250
이자수익	-195,874,062		-222,592,286	
이자비용	13,938,917,861		13,401,148,614	
감가상각비	3,734,760,660		3,694,165,436	
유가증권관련손실(이익)	-6,662,984,473		-9,734,182,832	
기타	-316,521,683		-316,521,682	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		1,467,435,013		-403,174,254
미수수익의 변동	-131,676,894		-327,049,476	
기타미수금의 변동	36,889,600		-36,889,600	
선급금의 변동	30,665,100		-30,665,100	
선급비용의 변동	-12,411,683		6,172,293	
미지급금의 변동	1,288,691,256		4,411,573	
예수금의 변동	-407,480		338,180	
기타	255,685,114		-19,492,124	
4. 배당금의 수취		6,662,984,473		9,734,182,832
5. 이자의 지급		-10,518,299,461		-11,181,027,086
6. 이자의 수취		133,500,907		218,501,432
7. 법인세의 납부		23,663,000		9,576,650
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-310,300,000,000		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		10,000,000,000		20,000,000,000
기타	10,000,000,000		20,000,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-320,300,000,000		-20,000,000,000
종속기업투자주식의 취득	320,300,000,000			
기타			20,000,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		309,954,121,308		-782,200,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		560,000,000,000		224,000,000,000
사채의 발행	560,000,000,000		224,000,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-250,045,878,692		-224,782,200,000
사채의 상환	224,000,000,000		224,000,000,000	
배당금의 지급	25,945,138,428			
기타	100,740,264		782,200,000	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		12,360,224,761		11,992,373,973
VI. 현금및현금성자산의 순증감		12,360,224,761		11,992,373,973
VII. 기초 현금및현금성자산		24,053,316,678		12,060,942,705
VIII. 기말 현금및현금성자산		36,413,541,439		24,053,316,678

V. 자본변동표

당기 제 10 기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.09.30
 전기 제 9 기 기말 시작일 2023.04.01 종료일 2023.06.30

회사명: 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
45017	98,277,039,500	867,388,786,866			- 4,990,599,256		960,675,227,110
당기순이익					7,574,497,149		7,574,497,149
연차배당					- 12,972,569,214		- 12,972,569,214
주식발행초과금 전입		- 1,703,906,629			1,703,906,629		0
45107	98,277,039,500	865,684,880,237			- 8,684,764,692		955,277,155,045
45108	98,277,039,500	865,684,880,237			- 8,684,764,692		955,277,155,045
당기순이익					4,438,521,218		4,438,521,218
주식발행비용		- 100,740,264			0		-100,740,264
연차배당					- 12,972,569,214		- 12,972,569,214
주식발행초과금 전입		- 9,713,139,311			9,713,139,311		0
45199	98,277,039,500	855,871,000,662			- 7,505,673,377		946,642,366,785

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)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석사항 30. 특수관계자와의 거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

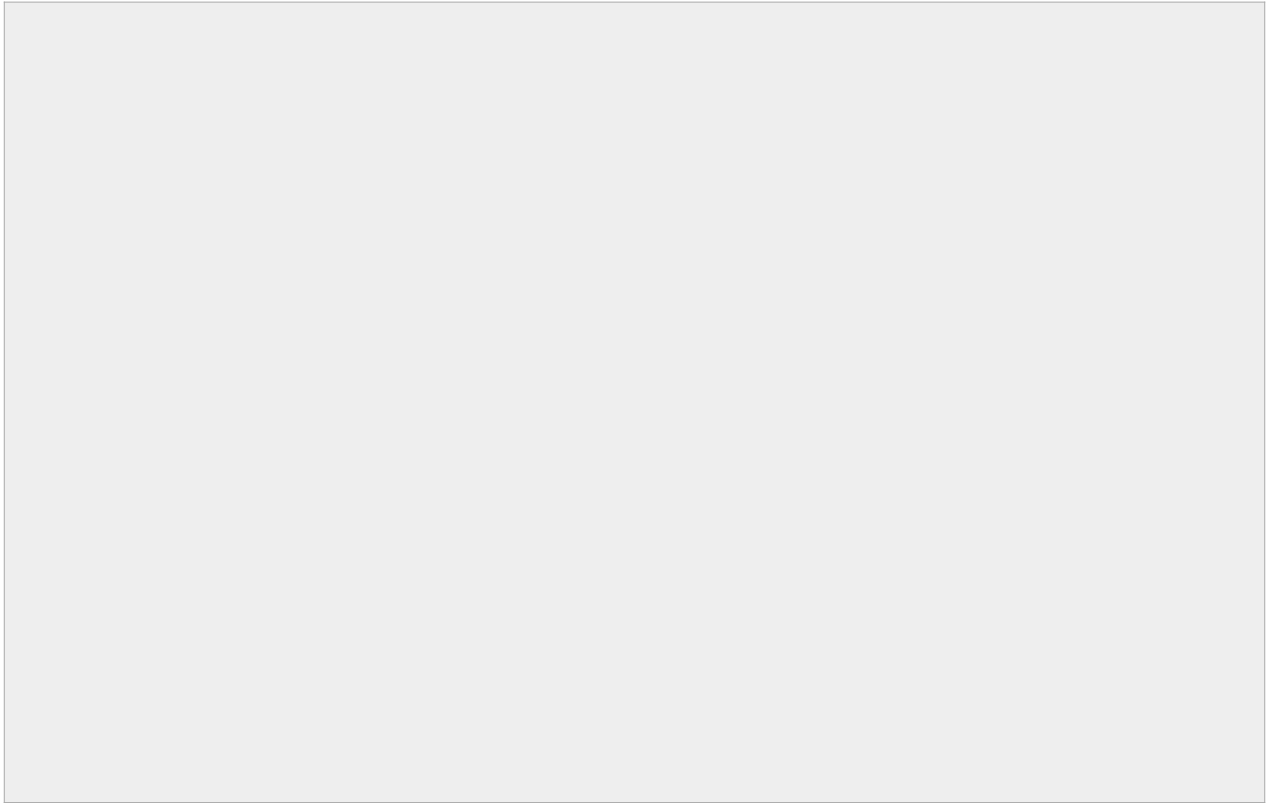
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



주식

제 10(당)기 2023년 07월 01일부터 2023년 09월 30일까지

제 9(전)기 2023년 04월 01일부터 2023년 06월 30일까지

에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사

1. 당사의 개요

에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사로서 2021년 3월 15일에 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 중구 세종대로 136 이며, 당사는 2021년 9월 14일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식수(주)	주식의 종류	지분율(%)
SK주)	84,503,272	보통주	42.99
새마을금고중앙회	16,710,807	보통주	8.50
삼성증권주) (코람코공모상장에정리츠전문투자형사모 투자신탁제19호의 신탁업자)	9,738,643	보통주	4.96
기타	85,601,357	보통주	43.55
합 계	196,554,079		100.00

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

(1) 별도재무제표 작성기준

당사는 주식회사등의외부감사에관한법률 제5조 1항 1호에서 규정하고 있는 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다. 동 재무제표는 기업회계기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표로, 별도재무제표는 지배기업 또는 피투자자에 대하여 공동지배력이나 유의적인 영향력이 있는 투자자가 투자자산을 원가법 또는 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'에 따른 방법, 기업회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자'에서 규정하는 지분법 중 어느 하나를 적용하여 표시한 재무제표입니다.

재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래 기술되어 있으며, 당기 재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에서 설명하는 기준서나 해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

재무제표는 아래의 회계정책에서 설명한 바와 같이 매 보고기간 말에 재평가금액이나 공정가치로 측정되는 특정 비유동자산과 금융자산을 제외하고는 역사적 원가주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적 원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여 지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

공정가치는 가격이 직접 관측가능한지 아니면 가치평가기법을 사용하여 추정하는지의 여부에 관계없이 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도하면서 수취하거나 부채를 이전하면서 지급하게 될 가격입니다. 자산이나 부채의 공정가치를 추정함에 있어 당사는 시장참여자가 측정일에 자산이나 부채의 가격을 결정할 때 고려하는 자산이나 부채의 특성을 고려합니다. 기업회계기준서 제1102호 '주식기준보상'의 적용범위에 포함되는 주식기준보상거래, 기업회계기준서 제1116호 '리스'의 적용범위에 포함되는 리스거래, 기업회계기준서 제1002호 '재고자산'의 순실현가능가치 및 기업회계기준서 제1036호 '자산손상'의 사용가치와 같이 공정가치와 일부 유사하나 공정가치가 아닌 측정치를 제외하고는 측정 또는 공시목적상 공정가치는 상기에서 설명한 원칙에 따라 결정됩니다.

경영진은 재무제표를 승인하는 시점에 당사가 예측가능한 미래기간 동안 계속기업으로서 존속할 수 있는 충분한 자원을 보유한다는 합리적인 기대를 가지고 있습니다. 따라서 경영진은 계속기업을 전제로 재무제표를 작성하였습니다.

1) 당사는 2023년 1월 1일부터 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서를 신규로 적용하였습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 재무제표 표시(개정)

동 개정사항은 유의적인(significant) 회계정책 대신 중요한(material) 회계정책 정보를 공시하도록 요구하고, 중요한(material) 회계정책 정보의 의미를 설명하고 있습니다. 한편, 동 개정사항의 적용이 당사의 재무상태나 경영성과에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 재무제표 표시(개정)

동 개정사항은 발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다. 한편, 동 개정사항의 적용이 당사의 재무상태나 경영성과에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1008호 회계정책, 회계추정의 변경 및 오류(개정)

동 개정사항은 기업회계기준서 제1008호에서 회계추정치를 측정불확실성의 영향을 받는 재무제표상 화폐금액이라고 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 한편, 동 개정사항의 적용이 당사의 재무상태나 경영성과에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1012호 법인세(개정)

동 개정사항은 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 동시에 생기는 거래에 대한 이연법인세자산·부채 인식의 실무적 다양성을 해결하기 위해 개정되었습니다. 동 개정사항은 기업회계기준서 제1012호의 문단 15, 24의 단서(이연법인세 최초인식 예외규정)에 요건을 추가하여 자산이나 부채를 최초 인식할 때 동일한 금액의 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생기는 경우, 각각 이연법인세자산·부채를 인식할 것을 요구합니다. 한편, 동 개정사항의 적용이 당사의 재무상태나 경영성과에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2) 당기말 현재 제정·공표되었으나, 아직 시행일이 도래하지 아니하였으며 당사가 조기 적용하지 아니한 한국채택국제회계기준의 내역은 다음과 같으며, 당사의 재무제표에 중요한 영향을 미치지 않습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 재무제표 표시(개정)

동 개정사항은 재무상태표에서 유동부채와 비유동부채의 표시에만 영향을 미치며, 유동부채와 비유동부채의 분류는 보고기간말에 존재하는 기업의 권리에 근거한다는 점을 명확히 하고 기업이 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리를 행사할지 여부에 대한 기대와는 무관하다는 점을 강조합니다. 그리고 보고기간말에 차입약정을 준수하고 있다면 해당 권리가 존재한다고 설명하고 결제는 현금, 지분상품, 그 밖의 자산 또는 용역을 거래 상대방에게 이전하는 것으로 그 정의를 명확히 합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기 적용할 수 있습니다.

(2) 유동 및 비유동성 분류

당사는 자산과 부채를 유동 및 비유동으로 재무상태표에 구분하여 표시하고 있습니다.

자산은 다음의 경우에 유동자산으로 분류하고 있습니다.

- 정상영업주기 내에 실현될 것으로 예상되거나, 정상영업주기 내에 판매하거나 소비할 의도가 있다.
- 주로 단기매매 목적으로 보유하고 있다.
- 보고기간 후 12개월 이내에 실현될 것으로 예상한다.
- 현금이나 현금성자산으로서, 교환이나 부채 상환 목적으로의 사용에 대한 제한 기간이 보고기간 후 12개월 이상이 아니다.

그 밖의 모든 자산은 비유동자산으로 분류하고 있습니다.

부채는 다음의 경우에 유동부채로 분류하고 있습니다.

- 정상영업주기 내에 결제될 것으로 예상하고 있다.
- 주로 단기매매 목적으로 보유하고 있다.
- 보고기간 후 12개월 이내에 결제하기로 되어 있다.
- 보고기간 후 12개월 이상 부채의 결제를 연기할 수 있는 무조건의 권리를 가지고 있지 않다.

그 밖의 모든 부채는 비유동부채로 분류하고 있습니다.

(3) 현금및현금성자산

현금및현금성자산은 보유중인 현금, 은행예금 및 확정된 금액의 현금전환이 용이하고 가치변동의위험이 중요하지 않은 단기투자자산으로서 취득 당시 만기일이 3개월 이내에 도래하는 자산을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(4) 수익인식

당사는 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생한 리스로 수익은 리스기간에 걸쳐 리스이용자의 투자부동산 이용에 따른 효익 감소를 반영하는 체계적인 기준으로 인식하고 있으며, 종속기업으로부터 발생하는 배당금 수익은 받을 권리와 금액이 확정되는 시점에서 인식하고 있습니다. 따라서, 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

(5) 리스

당사는 각 리스를 운용리스 또는 금융리스로 분류합니다. 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 리스는 금융리스로 분류하며 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지 않는 리스는 운용리스로 분류합니다.

당사가 중간리스제공자인 경우 당사는 상위리스와 전대리스를 두 개의 별도 계약으로 회계처리하고 있습니다. 당사는 기초자산이 아닌 상위리스에서 생기는 사용권자산에 따라 전대리스를 금융리스 또는 운용리스로 분류합니다.

당사는 정액 기준이나 다른 체계적인 기준으로 운용리스의 리스료를 수익으로 인식합니다. 다른 체계적인 기준이 기초자산의 사용으로 생기는 효익이 감소되는 형태를 더 잘 나타낸다면 당사는 그 기준을 적용합니다. 당사는 운용리스 체결과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

금융리스에서 리스이용자로부터 받는 금액은 당사의 리스순투자로서 수취채권으로 인식합니다. 당사는 당사의 리스순투자 금액에 일정한 기간수익률을 반영하는 방식으로 리스기간에 걸쳐 금융수익을 배분합니다.

최초 인식 이후에 당사는 추정 무보증잔존가치를 정기적으로 검토하며, 기업회계기준서 제1109호의 제거 및 손상에 대한 요구사항을 적용하여 리스채권의 기대신용손실을 손실충당금으로 인식합니다.

금융리스수익은 리스채권의 총장부금액을 참조하여 계산합니다. 다만 신용이 손상된 금융리스채권의 경우에는 상각후원가(즉 손실충당금 차감 후 금액)를 참조하여 금융수익을 계산합니다.

계약에 리스요소와 비리스요소가 포함되어 있는 경우, 기업회계기준서 제1115호를 적용하여 계약대가를 각 구성요소에 배분합니다.

(6) 외화환산

재무제표는 그 기업의 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경의 통화(기능통화)로 표시하고 있습니다. 재무제표를 작성하기 위해 기업들의 경영성과와 재무상태는 당사의 기능통화이면서 재무제표 작성을 위한 표시통화인 '원'으로 표시하고 있습니다.

재무제표 작성에 있어서 해당 기업의 기능통화 외의 통화(외화)로 이루어진 거래는 거래일의 환율로 기록됩니다. 당기말 현재 화폐성 외화항목은 당기말 현재의 환율로 재환산하고 있습니다. 한편 공정가치로 측정하는 비화폐성 외화항목은 공정가치가 결정된 날의 환율로 환산하지만, 역사적 원가로 측정되는 비화폐성 외화항목은 재환산하지 않습니다.

(7) 차입원가

당사는 적격자산의 취득, 건설 또는 제조와 직접 관련된 차입원가를 적격자산을 의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태에 이를 때까지 당해 자산원가의 일부로 자본화하고 있습니다. 적격자산이란 의도된 용도로 사용하거나 판매될 수 있는 상태가 될 때까지 상당한 기간을 필요로 하는 자산을 말합니다.

적격자산을 취득하기 위하여 변동금리부 차입금을 차입하고, 그 차입금이 이자율위험의 적격한 현금흐름위험회피의 대상인 경우 파생상품의 효과적인 부분은 기타포괄손익으로 인식하고 적격자산이 당기손익에 영향을 미칠 때 당기손익으로 재분류됩니다. 적격자산을 취득하기 위하여 고정금리부 차입금을 차입하고, 그 차입금이 이자율위험의 적격한 공정가치위험회피의 대상인 경우 자본화된 차입원가는 위험회피 대상 이자율을 반영합니다.

적격자산을 취득하기 위한 목적으로 차입한 당해 차입금에서 발생하는 일시적 운용투자수익은 자본화가능차입원가에서 차감하고 있습니다.

기타 차입원가는 발생한 기간의 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(8) 투자부동산

임대수익이나 시세차익을 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류하고 있습니다. 투자부동산은 취득시 발생한 거래원가를 포함하여 최초 인식시점에 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 취득원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래경제적효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있으며, 후속지출에 의해 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 한편 일상적인 수선·유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 토지를 제외한 투자부동산은 경제적 내용연수에 따라 30 ~ 40년을 적용하여 정액법으로 상각하고 있습니다.

투자부동산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수는 매 보고기간 말에 재검토하고 있으며, 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다.

투자부동산을 처분하거나, 투자부동산의 사용을 영구히 중지하고 처분으로도 더 이상의 미래경제적효익을 기대할 수 없는 경우에 해당 투자부동산의 장부금액을 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 투자부동산의 제거로 인하여 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차이로 결정하고 있으며, 해당 투자부동산이 제거되는 시점의 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(9) 종속기업투자

당사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호에 따른 별도재무제표로서 종속기업의 투자자가 투자자산을 피투자자의 보고된 성과와 순자산에 근거하지 않고 직접적인 지분투자에 근거한 회계처리로 표시한 재무제표입니다.

당사는 종속기업에 대한 투자자산에 대해서 기업회계기준서 제1027호에 따른 원가법을 선택하여 회계처리하고 있습니다. 한편 종속기업으로부터 수취하는 배당금은 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(10) 당기법인세 및 이연법인세

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

법인세비용은 당기말 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 당사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 당사는 세무당국에 납부할 것으로 예상되는 금액에 기초하여 당기법인세비용을 인식합니다.

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 당사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

다만, 당사는 법인세법 제 51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 이 경우 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 당기말 현재 미래에 차감할 일시적차이 에대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

(11) 금융상품

금융자산 및 금융부채는 당사가 계약의 당사자가 되는 때에 당사의 재무상태표에 인식하고 있습니다. 금융자산 및 금융부채는 유의적인 금융요소를 포함하지 않는 매출채권을 제외하고는 최초 인식시 공정가치로 측정하고 있습니다. 금융자산의 취득이나 금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식시 금융자산 또는 금융부채의 공정가치에 차감하거나 가산하고 있습니다. 다만 당기손익-공정가치측정금융자산의 취득이나 당기손익-공정가치측정금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 발생 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(12) 금융자산

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 모두 매매일에 인식하거나 제거하고 있습니다. 금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 관련 시장의 규정이나 관행에 의하여 일반적으로 설정된 기간 내에 금융상품을 인도하는 계약조건에 따라 금융자산을 매입하거나 매도하는 계약입니다.

모든 인식된 금융자산은 후속적으로 금융자산의 분류에 따라 상각후원가나 공정가치로 측정합니다.

1) 금융자산의 분류

다음의 조건을 충족하는 채무상품은 후속적으로 상각후원가로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위하여 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유한다.
- 금융자산의 계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

다음의 조건을 충족하는 채무상품은 후속적으로 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유한다.
- 금융자산의 계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

상기 이외의 모든 금융자산은 후속적으로 당기손익-공정가치로 측정합니다.

상기에 기술한 내용에도 불구하고 당사는 금융자산의 최초 인식시점에 다음과 같은 취소불가능한 선택 또는 지정을 할 수 있습니다.

- 특정 요건을 충족하는 경우 지분상품의 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시하는 선택을 할 수 있습니다.
- 당기손익-공정가치측정항목으로 지정한다면 회계불일치를 제거하거나 유의적으로 줄이는 경우 상각후원가측정금융자산이나 기타포괄손익-공정가치측정금융자산의 요건을 충족하는 채무상품을 당기손익-공정가치측정항목으로 지정할 수 있습니다.

2) 외화환산손익

외화로 표시되는 금융자산의 장부금액은 외화로 산정되며 당기말 현물환율로 환산합니다.

- 상각후원가로 측정하는 금융자산의 경우(위험회피관계로 지정된 부분 제외) 환율차이는 '기타영업외손익' 항목에 당기손익으로 인식됩니다.
- 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품의 경우(위험회피관계로 지정된 부분 제외) 채무상품의 상각후원가의 환율차이는 '기타영업외손익' 항목에 당기손익으로 인식됩니다. 당기손익으로 인식하는 외화요소는 상각후원가로 측정하는 경우와 동일하기 때문에 장부금액(공정가치)의 환산에 기초한 잔여 외화요소는 평가손익누계액 항목에 기타포괄손익으로 인식됩니다.
- 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우(위험회피관계로 지정된 부분 제외) 환율차이는 공정가치변동에 따른 손익의 일부로 '기타영업외손익' 항목에 당기손익으로 인식됩니다.
- 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 지분상품의 경우 평가손익누계액 항목에 기타포괄손익으로 인식됩니다.

3) 금융자산의 손상

당사는 상각후원가나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 투자, 리스채권, 매출채권 및 계약자산과 금융보증계약에 대한 기대신용손실을 손실충당금으로 인식합니다. 기대신용손실의 금액은 매 보고기간에 금융상품의 최초 인식 이후 신용위험의 변동을 반영하여 갱신됩니다.

당사는 매출채권, 계약자산 및 리스채권에 대해 전체기간 기대신용손실을 인식합니다. 이러한 금융자산에 대한 기대신용손실은 당사의 과거 신용손실 경험에 기초한 충당금 설정률표를 사용하여 추정하며, 차입자 특유의 요소와 일반적인 경제 상황 및 적절하다면 화폐의 시간가치를 포함한 현재와 미래 예측 방향에 대한 평가를 통해 조정됩니다.

이를 제외한 금융자산에 대해서는 최초 인식 후 신용위험이 유의적으로 증가한 경우 전체기간 기대신용손실을 인식합니다. 그러나 최초 인식 후 금융자산의 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 경우 당사는 금융상품의 기대신용손실을 12개월 기대신용손실에 해당하는 금액으로 측정합니다.

전체기간 기대신용손실은 금융상품의 기대존속기간에 발생할 수 있는 모든 채무불이행 사건에 따른 기대신용손실을 의미합니다. 반대로 12개월 기대신용손실은 당기말 이후 12개월 내에 발생 가능한 금융상품의 채무불이행 사건으로 인해 기대되는 전체기간 기대신용손실의 일부를 의미합니다.

4) 금융자산의 제거

금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나, 금융자산을 양도하고 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 다른 기업에게 이전할 때에만 금융자산을 제거하고 있습니다. 만약 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지도 않고 보유하지도 않으며, 양도한 금융자산을 계속하여 통제하고 있다면, 당사는 당해 금융자산에 대하여 지속적으로 관여하는 정도까지 계속하여 인식하고 있습니다. 만약 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유하고 있다면, 당사는 당해 금융자산을 계속 인식하고 수취한 대가는 담보 차입으로 인식하고 있습니다.

상각후원가로 측정하는 금융자산을 제거하는 경우, 당해 자산의 장부금액과 수취하거나 수취할 대가의 합계의 차이를 당기손익으로 인식합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 투자를 제거하는 경우 이전에 인식한 손익누계액을 당기손익으로 재분류합니다. 반면에 최초 인식시점에 기타포괄손익-공정가치항목으로 지정한 지분상품에 대한 투자는 이전에 인식한 손익누계액을 당기손익으로 재분류하지 않으나 이익잉여금으로 대체합니다.

(13) 금융부채와 지분상품

1) 금융부채 · 자본 분류

채무상품과 지분상품은 계약의 실질 및 금융부채와 지분상품의 정의에 따라 금융부채 또는 자본으로 분류하고 있습니다.

2) 지분상품

지분상품은 기업의 자산에서 모든 부채를 차감한 후의 잔여지분을 나타내는 모든 계약입니다. 당사가 발행한 지분상품은 발행금액에서 직접발행원가를 차감한 순액으로 인식하고 있습니다.

자가지분상품을 재취득하는 경우, 이러한 지분상품은 자본에서 직접 차감하고 있습니다. 자가지분상품을 매입 또는 매도하거나 발행 또는 소각하는 경우의 손익은 당기 손익으로 인식하지 않습니다.

3) 금융부채

모든 금융부채는 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정하거나 당기손익-공정가치로 측정합니다. 그러나 금융자산의 양도가 제거요건을 충족하지 못하거나 지속적 관여 접근법이 적용되는 경우에 발생하는 금융부채와 발행한 금융보증계약은 아래에 기술하고 있는 특정한 회계정책에 따라 측정됩니다.

4) 당기손익-공정가치측정금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대がい거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우 당기손익-공정가치측정금융부채로 분류하고 있습니다.

5) 상각후원가측정금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대가이거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우에 해당하지 않는 경우 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다.

유효이자율법은 금융부채의 상각후원가를 계산하고 관련 기간에 걸쳐 이자비용을 배분하는 방법입니다. 유효이자율은 금융부채의 기대존속기간이나 (적절하다면) 더 짧은 기간에 지급하거나 수취하는 수수료와 포인트(유효이자율의 주요 구성요소임), 거래원가 및 기타 할증액 또는 할인액을 포함하여 예상되는 미래현금지급액의 현재가치를 금융부채의 상각후원가와 정확히 일치시키는 이자율입니다.

6) 금융보증부채

금융보증계약은 채무상품의 최초 계약조건이나 변경된 계약조건에 따라 지급기일에 특정 채무자가 지급하지 못하여 보유자가 입은 손실을 보상하기 위해 발행자가 특정 금액을 지급하여야 하는 계약입니다.

금융보증부채는 공정가치로 최초 측정하며, 당기손익인식항목으로 지정되거나 자산의 양도로 인해 발생한 것이 아니라면 다음 중 큰 금액으로 후속측정하여야 합니다.

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'에 따라 산정한 손실충당금
- 최초인식금액에서 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'에 따라 인식한 이익누계액을 차감한 금액

7) 금융부채의 제거

당사는 당사의 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우에만 금융부채를 제거합니다. 제거되는 금융부채의 장부금액과 지급하거나 지급할 대가의 차이는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

기존 대여자와 실질적으로 다른 조건으로 채무상품을 교환한 경우에 기존 금융부채는 소멸하고 새로운 금융부채를 인식하는 것으로 회계처리합니다. 이와 마찬가지로 기존 금융부채(또는 금융부채의 일부)의 조건이 실질적으로 변경된 경우에도 기존 금융부채는 소멸하고 새로운 부채를 인식하는 것으로 회계처리합니다. 지급한 수수료에서 수취한 수수료를 차감한 수수료 순액을 포함한 새로운 조건에 따른 현금흐름을 최초 유효이자율로 할인한 현재가치가 기존 금융부채의 나머지 현금흐름의 현재가치와 적어도 10% 이상이라면 조건이 실질적으로 달라진 것으로 간주합니다. 조건변경이 실질적이지 않다면 조건변경 전 부채의 장부금액과 조건변경 후 현금흐름의 현재가치의 차이는 변경에 따른 손익으로 '기타영업외손익' 항목으로 인식합니다.

(14) 영업부문

영업부문별 정보는 최고경영의사결정자에게 내부적으로 보고되는 방식에 기초하여 공시됩니다(주식 33 참조). 최고경영의사결정자는 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있으며, 당사는 전략적 의사결정을 수행하는 이사회를 최고의사결정자로 보고 있습니다. 당사는 부동산임대업이 주 사업목적인 단일 영업부문으로 구성되어 있습니다.

(15) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 않습니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

(16) 재무제표 발행 승인

동 재무제표는 2023년 10월 31일자 이사회에서 승인되었으며, 2023년 12월 13일자 정기주주총회에서 수정승인 될 수 있습니다.

3. 중요한 판단과 추정불확실성의 주요 원천

당사는 미래에 대해 추정 및 가정을 하고 있습니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어집니다. 이러한 회계추정은 실제 결과와 다를 수도 있습니다. 다음 회계 연도에 자산 및 부채 장부금액의 조정에 영향을 미칠 수 있는 유의적 위험에 대한 추정 및 가정은 다음과 같습니다.

(1) 투자부동산의 공정가치

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

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

당사의 경우 이자부 자산이 중요하지 않기 때문에 당사의 수익 및 영업현금흐름은 시장이자율로부터 실질적으로 독립적입니다. 당사의 이자율 변동위험은 주로 차입금에서 비롯됩니다. 다만, 원화 고정 이자율로 발행된 차입금으로 인하여 당사는 현금흐름 및 공정가치 이자율위험에 노출되어 있지 않습니다.

2) 신용위험

당사는 거래상대방이 지급기일이 된 다음의 금액을 지급하지 않는 경우 신용위험에 노출됩니다.

- 송장 발행 후 60일의 기한 내 매출채권의 지급
- 상각후원가로 측정되는 채무상품의 계약상 현금흐름
- 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무상품의 계약상 현금흐름

한편, 당사는 신용위험에 노출된 금융자산의 장부금액이 신용위험에 대한 최대 노출 정도를 가장 잘 나타내는 경우에 해당하여 별도의 공시를 생략하였습니다.

① 매출채권과 계약자산

당사는 매출채권과 계약자산에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 매출채권과 계약자산은 신용위험 특성과 연체일을 기준으로 구분하였습니다. 당기말 현재 매출채권과 계약자산은 존재하지 않습니다. 이에 따라 손실충당금을 인식하고 있지 않습니다.

② 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 현금및현금성자산과 기타채권(미수금, 금융상품에 대한 미수이자)입니다. 당사는 이러한 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산에 대한 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 전기말로부터 계약 만기일까지의 잔여기간에 따라 만기별로 구분한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말		
	1년 이내	1년초과~5년이내	합 계
회사채(*1)(*2)	656,066,529	-	656,066,529
미지급금	2,254,150	-	2,254,150
미지급비용	4,970,513	-	4,970,513
장기차입금(*1)(*2)	625,400,303	314,900,950	940,301,253
전환사채(*1)(*2)	5,168,500	138,508,201	143,676,701
임대보증금(*2)	-	50,041,992	50,041,992
합 계	1,293,859,995	503,451,143	1,797,311,138

(*1) 향후 지급될 이자가 포함된 금액입니다.

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

(단위: 천원)

구 분	전기말		
	1년 이내	1년초과~5년이내	합 계
회사채(*1)(*2)	322,762,318	-	322,762,318
미지급금	13,938,028	-	13,938,028
미지급비용	1,404,392	-	1,404,392
장기차입금(*1)(*2)	26,583,912	920,417,944	947,001,856
전환사채(*1)(*2)	5,168,500	139,810,947	144,979,447
임대보증금(*2)	-	50,041,992	50,041,992
합 계	369,857,150	1,110,270,883	1,480,128,033

(*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 및 사채 총계에서 현금및현금성자산과 단기금융상품을 차감한 금액이며, 총자본은 재무상태표상 자본에 순차입금을 가산한 금액입니다.

당기말 및 전기말 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
차입금 및 사채	1,692,540,129	1,354,963,252
차감: 현금및현금성자산 및 단기금융상품	46,413,541	44,053,317
순차입금	1,646,126,588	1,310,909,935
총 자본	2,592,768,955	2,266,187,090
자본조달비율	63.5%	57.8%

5. 금융상품 공정가치

당기말 및 전기말 현재 금융상품 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

(1) 금융상품 종류별 공정가치

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산:				
현금및현금성자산(*)	36,413,541	36,413,541	24,053,317	24,053,317
단기금융상품(*)	10,000,000	10,000,000	20,000,000	20,000,000
매출채권및기타채권(미수금)(*)	-	-	36,890	36,890
기타유동금융자산(미수수익)(*)	2,485,020	2,485,020	2,290,970	2,290,970
합 계	48,898,561	48,898,561	46,381,177	46,381,177
금융부채:				
회사채(*)	655,996,955	655,996,955	319,950,679	319,950,679
유동성장기차입금(*)	600,664,138	600,664,138	-	-
기타유동금융부채(미지급금)(*)	2,254,150	2,254,150	13,938,028	13,938,028
기타유동금융부채(미지급비용)(*)	4,970,513	4,970,513	1,404,392	1,404,392
장기차입금(*)	302,833,569	302,833,569	902,946,969	902,946,969
전환사채(*)	133,045,466	133,045,466	132,065,603	132,065,603
임대보증금(*)	45,835,935	45,835,935	45,529,304	45,529,304
합 계	1,745,600,726	1,745,600,726	1,415,834,975	1,415,834,975

(*) 금융상품의 장부금액이 공정가치와 유사하다고 판단하고 있습니다.

(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 장부금액이 공정가치의 합리적인 근사치에 해당하여 공정가치를 측정하지 않은 금융자산과 금융부채에 대한 공정가치 정보는 포함하고 있지 않습니다.

6. 금융상품

(1) 당기말 및 전기말 현재 금융상품 범주별 장부금액은 다음과 같습니다.

1) 금융자산

(단위: 천원)

구 분	상각후원가로측정하는 금융자산	
	당기말	전기말
현금및현금성자산	36,413,541	24,053,317
단기금융상품	10,000,000	20,000,000
매출채권및기타채권(미수금)	-	36,890
기타유동금융자산(미수수익)	2,485,020	2,290,970
합 계	48,898,561	46,381,177

2) 금융부채

(단위: 천원)

구 분	상각후원가로측정하는 금융부채	
	당기말	전기말
회사채	655,996,955	319,950,679
유동성장기차입금	600,664,138	-
기타유동금융부채(미지급금)	2,254,150	13,938,028
기타유동금융부채(미지급비용)	4,970,513	1,404,392
장기차입금	302,833,569	902,946,969
전환사채	133,045,466	132,065,603
임대보증금	45,835,935	45,529,304
합 계	1,745,600,726	1,415,834,975

(2) 당기와 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
상각후원가로측정하는 금융자산		
이자수익	195,874	222,592
상각후원가로측정하는 금융부채		
이자비용	13,938,918	13,401,149

7. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당기말	전기말	비고
현금및현금성자산	(주)한국스탠다드차타드은행 등	36,413,541	24,053,317	질권설정(*)

(*) 다만, 당사의 보유계좌 중 운영계좌의 입출금은 기한의 이익이 상실되는 경우 또는 다수 대주가 합리적으로 판단하여 제한하는 경우를 제외하고 자유로이 허용하고 있습니다.

8. 단기금융상품

당기말 및 전기말 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당기말	전기말	비고
정기예금	(주)한국스탠다드차타드은행	10,000,000	20,000,000	질권설정(*)

(*) 상기 정기예금은 (주)한국스탠다드차타드은행에 근질권이 설정되어 있습니다.

9. 매출채권 및 기타채권

당기말 및 전기말 현재 매출채권 및 기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
미수금	-	-	36,890	-
차감: 손실충당금	-	-	-	-
미수금(순액)	-	-	36,890	-

10. 기타금융자산

당기말 및 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다 .

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
미수수익	2,485,020	-	2,290,970	-

11. 기타자산

당기말 및 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
선급금	-	-	30,665	-
선급비용	3,729,338	-	1,687,916	-
선납세금	54,209	-	77,872	-
합 계	3,783,547	-	1,796,453	-

12. 종속기업투자

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

종속기업명	주요영업활동	법인설립 및 영업소재지	기업이 소유한 지분율(%) (*)		결산월
			당기말	전기말	
클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)	부동산투자	대한민국	100.00	100.00	3, 6, 9, 12월
토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주)	부동산투자	대한민국	100.00	100.00	3, 6, 9, 12월
클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)	부동산투자	대한민국	80.15	-	3, 6, 9, 12월

(*) 보통주 기준으로 지분율을 산정하였습니다.

(2) 당기 및 전기 중 종속기업투자의 변동 내역은 다음과 같습니다.

1) 당기 (단위: 천원)

과 목	기초금액	취득	처분	기말금액
클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)	338,956,820	-	-	338,956,820
토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주)	421,400,000	-	-	421,400,000
클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)	-	320,300,000	-	320,300,000
합 계	760,356,820	320,300,000	-	1,080,656,820

2) 전기

전기 중 종속기업투자의 변동 내역은 없습니다.

(3) 당기 및 전기 중 종속기업투자와 관련한 배당금수익은 각각 6,662,984천원 및 9,734,183천원 입니다.

13. 투자부동산

(1) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	당기말			전기말		
	취득원가	감가상각누계액	순장부금액	취득원가	감가상각누계액	순장부금액
토지	1,076,450,051	-	1,076,450,051	1,076,450,051	-	1,076,450,051
건물	513,648,930	(25,392,095)	488,256,835	513,648,930	(21,657,334)	491,991,596
합 계	1,590,098,981	(25,392,095)	1,564,706,886	1,590,098,981	(21,657,334)	1,568,441,647

(2) 당기 및 전기 중 투자부동산의 장부금액 변동 내역은 다음과 같습니다.

1) 당기 (단위: 천원)

과 목	기초금액	취득	감가상각비	기말금액
토지	1,076,450,051	-	-	1,076,450,051
건물	491,991,596	-	(3,734,761)	488,256,835
합 계	1,568,441,647	-	(3,734,761)	1,564,706,886

2) 전기 (단위: 천원)

과 목	기초금액	취득	감가상각비	기말금액
토지	1,076,450,051	-	-	1,076,450,051
건물	495,685,761	-	(3,694,165)	491,991,596
합 계	1,572,135,812	-	(3,694,165)	1,568,441,647

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

(단위: 천원)

과 목	당기	전기
수익(*1)	16,353,475	15,865,140
비용(*2)	4,528,178	4,477,991

(*1) 영업수익 중 임대료수익입니다.

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

(4) 투자부동산의 공정가치

1) 투자부동산 중 SK(주)에 운용리스를 제공하는 SK서린빌딩의 당기말 및 전기말 현재 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치(★)	장부금액	공정가치(★)
토지	779,333,004	831,008,350	779,333,004	831,008,350
건물	261,050,853	287,441,650	262,793,339	287,441,650
합 계	1,040,383,857	1,118,450,000	1,042,126,343	1,118,450,000

(★) 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 기업인 경일감정평가법인에서 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다. 평가기준일은 2023년 6월 30일이며, 당기 중 유의적인 변동은 없습니다.

공정가치측정에 사용된 가치평가방법은 수익환원방법에 의한 평가액을 공정가치로 결정하였습니다. 수익방식에 의한 수익환원방법은 예상 임대차시장 성장률, 공실기간, 임대율 및 영업경비율 등을 반영하여 투자부동산으로부터 창출되는 순현금흐름을 위험조정할인율로 할인한 현재가치로 투자부동산의 공정가치를 측정합니다. 공정가치측정에 유의적이지만 관측가능하지 않은 주요 투입변수는 예상 임대차시장 성장률, 공실기간, 임대율, 위험조정할인율, 영업경비율입니다.

2) 투자부동산 중 SK하이닉스(주)에 운용리스를 제공하는 SK U타워의 당기말 및 전기말 현재 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치(*)	장부금액	공정가치(*)
토지	297,117,047	306,667,400	297,117,047	306,667,400
건물	227,205,982	241,932,600	229,198,257	241,932,600
합 계	524,323,029	548,600,000	526,315,304	548,600,000

(*) 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 기업인 경일감정평가법인에서 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다. 평가기준일은 2023년 06월 30일이며, 당기 중 유의적인 변동은 없습니다.

공정가치측정에 사용된 가치평가기법은 수익환원방법에 의한 평가액을 공정가치로 결정하였습니다. 수익방식에 의한 수익환원방법은 예상 임대차시장 성장률, 공실기간, 임대율 및 영업경비율 등을 반영하여 투자부동산으로부터 창출되는 순현금흐름을 위험조정할인율로 할인한 현재가치로 투자부동산의 공정가치를 측정합니다. 공정가치측정에 유의적이지만 관측가능하지 않은 주요 투입변수는 예상 임대차시장 성장률, 공실기간, 임대율, 위험조정할인율, 영업경비율입니다.

(5) 운용리스 제공 내역

1) SK(주)에 대한 제공내역

당사는 보유 중인 SK서린빌딩에 대해 SK(주) 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 해당 운용리스자산의 감가상각비는 당기 및 전기 중 각각 1,742,486 천원 및 1,723,546 천원입니다.

한편, 당기말과 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	42,038,830	40,679,426
1년 초과 2년 이내	42,669,413	41,289,617
2년 초과 3년 이내	32,360,738	41,908,962
3년 초과 4년 이내	-	-
4년 초과 5년 이내	-	-
합 계	117,068,981	123,878,005

또한, 당기와 전기 중 운용리스와 관련하여 인식한 임대료수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
임대료수익	10,653,381	10,348,262

2) SK하이닉스(주)에 대한 제공내역

당사는 보유 중인 SK U타워에 대해 SK하이닉스(주)에 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 동 운용리스자산의 감가상각비는 당기 및 전기 중 각각 1,992,275천원 및 1,970,620천원입니다.

한편, 당기말과 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	21,918,180	21,108,418
1년 초과 2년 이내	22,246,953	21,425,044
2년 초과 3년 이내	22,580,657	21,746,420
3년 초과 4년 이내	17,125,305	22,072,616
4년 초과 5년 이내	-	-
합 계	83,871,095	86,352,498

또한, 당기와 전기 중 운용리스와 관련하여 인식한 임대료수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
임대료수익	5,700,094	5,516,878

(6) 투자부동산 공정가치 서열 체계

다음은 가치평가기법에 의한 공정가치를 공시하는 비금융자산에 대하여 분석한 것입니다. 공정가치 서열체계는 다음과 같습니다.

1) 당기 (단위: 천원)

과 목	수준 1	수준 2	수준 3	합 계
투자부동산	-	-	1,667,050,000	1,667,050,000

2) 전기 (단위: 천원)

과 목	수준 1	수준 2	수준 3	합 계
투자부동산	-	-	1,667,050,000	1,667,050,000

(7) 가치평가기법 및 투입변수

1) 당기 (단위: 천원)

과 목	공정가치	수준	가치평가기법	관측가능하지 않은 투입변수	공정가치와 투입변수와의 관계
투자부동산	1,667,050,000	3	수익환원법	운영수익	(*)

(*) 운영수익이 높을수록 공정가치가 높아집니다.

2) 전기 (단위: 천원)

과 목	공정가치	수준	가치평가기법	관측가능하지 않은 투입변수	공정가치와 투입변수와의 관계
투자부동산	1,667,050,000	3	수익환원법	운영수익	(*)

(*) 운영수익이 높을수록 공정가치가 높아집니다.

14. 담보제공현황

당기말 현재 당사가 담보로 제공한 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	담보제공자산	설정권자		채권최고액	채무명목금액	관련채무
투자부동산 (SK서린빌딩)	토지/건물(*)	1순위	(주)한국스탠다드차타드은행	139,200,000	116,000,000	유동성장기차입금
			에스케이오피스원큐제일차(유)	72,000,000	60,000,000	
			에스타이거케이(주)	96,000,000	80,000,000	
			(주)국민은행	180,000,000	150,000,000	
			(주)미쓰이스미토모은행	138,960,000	115,800,000	
			(주)미즈호은행	96,000,000	80,000,000	
			계	722,160,000	601,800,000	
		2순위	SK(주)	39,253,920	32,711,600	임대보증금
			계	39,253,920	32,711,600	
소 계			761,413,920	634,511,600		
투자부동산 (SK U타워)	토지/건물(*)	1순위	(주)한국스탠다드차타드은행	92,856,000	77,380,000	장기차입금
			(주)국민은행	82,800,000	69,000,000	
			(주)미쓰이스미토모은행	94,800,000	79,000,000	
			(주)미즈호은행	94,800,000	79,000,000	
			계	365,256,000	304,380,000	
		2순위	SK하이닉스(주)	20,796,470	17,330,392	임대보증금
			계	20,796,470	17,330,392	
			소 계		386,052,470	
		합 계				1,147,466,390

(★) 당사가 담보로 제공한 토지와 건물의 장부금액은 SK서린빌딩 1,040,383,857천원, SK U 타워 524,323,029천원입니다.

15. 보험가입현황

(1) 당기말 현재 투자부동산 중 SK서린빌딩에 대하여 가입하고 있는 보험의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

담보종류	대상자산	부보금액	보험회사명
재물종합위험	건물 등	364,540,348	현대해상화재보험(주)
기업휴지위험	해당사항 없음	84,391,774	
배상책임위험		1사고당, 대인대물일괄 10,000,000	

상기 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 (주)한국스탠다드차타드은행 등에 부보금액을 한도로 하여 722,160,000천원의 근질권이 설정되어 있습니다.

(2) 당기말 현재 투자부동산 중 SK U타워에 대하여 가입하고 있는 보험의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

담보종류	대상자산	부보금액	보험회사명
재물종합위험	건물 등	228,285,000	현대해상화재보험(주)
기업휴지위험	해당사항 없음	41,904,888	
배상책임위험		1사고당, 대인대물일괄 10,000,000	

상기 보험에 대한 보험금 수령권은 차입금과 관련하여 (주)한국스탠다드차타드은행 등에 부보금액을 한도로 하여 365,256,000천원의 근질권이 설정되어 있습니다.

16. 기타금융부채

당기말 및 전기말 현재 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
미지급금	2,254,150	—	13,938,028	—
미지급비용	4,970,513	—	1,404,391	—
합 계	7,224,663	—	15,342,419	—

17. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
선수수익	1,266,087	2,841,816	1,266,087	3,158,338
부가세예수금	1,694,328	—	1,438,643	—
예수금	491	—	898	—
합 계	2,960,906	2,841,816	2,705,628	3,158,338

18. 사채 및 차입금

(1) 당기말 및 전기말 현재 회사채 및 전환사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

기관명	구분	당기말	전기말	연이자율(%)	최종만기일	상환방법
(주)SK증권	공모회사채	38,400,000	38,400,000	5.06	2023-10-06	만기일시상환
(주)한국투자증권		38,400,000	38,400,000			
(주)삼성증권		19,200,000	19,200,000			
계		96,000,000	96,000,000			
(주)한국투자증권	전자단기사채	-	200,000,000	4.36	2023-08-25	만기일시상환
(주)삼성증권		-	24,000,000			
(주)한국투자증권		200,000,000	-	4.42	2023-10-05	
(주)삼성증권		24,000,000	-			
(주)한국투자증권		136,000,000	-	4.52	2023-12-20	만기일시상환
(주)삼성증권		68,000,000	-			
(주)에스케이증권		68,000,000	-			
(주)신한투자증권		64,000,000	-			
계		560,000,000	224,000,000			
(주)한국스탠다드차타드은행		전환사채	50,000,000	50,000,000	4.00	2025-12-12
(주)NH투자증권	6,000,000		6,000,000			
(주)신한투자증권	38,000,000		38,000,000			
(주)한국투자증권	15,000,000		15,000,000	3.50	2026-03-15	만기일시상환
(주)한국투자증권	16,000,000		16,000,000			
(주)삼성증권	7,100,000		7,100,000			
계	132,100,000		132,100,000			
소 계		788,100,000	452,100,000			
차감(가산) : 현재가치할인(할증)차금		942,421	(83,718)			
합 계		789,042,421	452,016,282			

(2) 전환사채의 발행내역은 다음과 같습니다.

사채의 종류		제2회 무기명식 이권부 무보증 사모 전환사채	제3회 무기명식 이권부 무보증 사모 전환사채
발행일		2022년 12월 13일	2023년 03월 15일
만기일		2025년 12월 12일	2026년 03월 15일
액면가액		109,000,000,000원	23,100,000,000원
발행가액		109,000,000,000원	23,100,000,000원
미상환사채 잔액		109,000,000,000원	23,100,000,000원
액면이자율		연 4%	연 3.5%
만기보장수익률		연 5.5%	연 4.5%
원금상환방법		만기까지 보유하고 있는 본 사채의 전자등록 금액에 대하여는 만기일에 전자등록금액의 104.8516%에 해당하는 금액을 일시 상환	만기까지 보유하고 있는 본 사채의 전자등록 금액에 대하여는 만기일에 전자등록금액의 103.1927%에 해당하는 금액을 일시 상환
사채발행방법		사모	사모
전환비율(%)		100	100
전환가액		4,779원/주	5,103원/주
전환에 따라 발행할 주식	종류	에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사 기명식 보통주	에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사 기명식 보통주
	주식수(주)	22,808,118	4,526,748
	주식총수 대비 비율(%)	10.40	2.25
전환기간	시작일	2023년 12월 13일	2024년 03월 15일
	종료일	2025년 11월 12일	2026년 02월 15일
옵션에 관한 사항	조기상환 청구권 (Put Option)	본 사채의 사채권자는 본 사채의 발행일로부터 24개월이 되는 2024년 12월 13일 및 이후 매 3개월에 해당되는날에 본 사채의 전자등록 금액의 전부 또는 일부에 대하여 조기상환 할 것을 발행회사에게 청구할 수 있음. 조기상환 청구금액: 전자등록금액의 103.1484%(2024년 12월 13일) 103.5667%(2025년 03월 13일), 103.9907%(2025년 06월 13일), 104.4206%(2025년 09월 13일)	본 사채의 사채권자는 본 사채의 발행일로부터 23개월이 되는 2025년 2월 15일 및 이후 매 3개월에 해당되는날에 본 사채의 전자등록 금액의 전부 또는 일부에 대하여 조기상환 할 것을 발행회사에게 청구할 수 있음. 조기상환 청구금액: 전자등록금액의 101.9964%(2025년 02월 15일) 102.2617%(2025년 05월 15일), 102.5372%(2025년 08월 15일), 102.8178%(2025년 11월 15일) 103.1047%(2026년 02월 15일)

(3) 당기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	차입용도	당기말	전기말	연이자율(%)	최종만기일	상환방법
(주)한국스탠다드차타드은행	시설자금 (SK서린빌딩)	116,000,000	116,000,000	2.08	2024-07-05	만기일시상환
에스케이오피스원큐제일차(유)		60,000,000	60,000,000			
에스타이거케이(주)		80,000,000	80,000,000			
(주)국민은행		150,000,000	150,000,000			
(주)미쓰이스미토모은행		115,800,000	115,800,000			
(주)미즈호은행		80,000,000	80,000,000			
계		601,800,000	601,800,000			
(주)한국스탠다드차타드은행	시설자금 (SK U타워)	37,380,000	37,380,000	4.44	2025-06-30	만기일시상환
(주)국민은행		69,000,000	69,000,000			
(주)미쓰이스미토모은행		39,000,000	39,000,000			
(주)미즈호은행		39,000,000	39,000,000			
(주)한국스탠다드차타드은행		40,000,000	40,000,000	4.90		
(주)미쓰이스미토모은행		40,000,000	40,000,000			
(주)미즈호은행		40,000,000	40,000,000			
계		304,380,000	304,380,000			
소 계		906,180,000	906,180,000			
차감 : 현재가치할인차금		(2,682,293)	(3,233,031)			
차감 : 유동성대체		(600,664,138)	-			
합 계		302,833,569	902,946,969			

상기 장기차입금과 관련하여 당사의 투자부동산이 담보로 제공되어 있습니다(주석 14 참조).

19. 임대보증금

당기말 및 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
임대보증금	-	45,836	-	45,529

20. 자본금

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

구 분	당기말	전기말
	보통주	보통주
발행할 주식의 총수	5,000,000,000 주	5,000,000,000 주
1주당 금액	500 원	500 원
발행한 주식수	196,554,079 주	196,554,079 주
자본금	98,277,040 천원	98,277,040 천원

21. 기타불입자본

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

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	854,282,563	864,096,442
전환권대가(*)	1,437,739	1,437,739
기타자본잉여금	150,699	150,699
합계	855,871,001	865,684,880

(*) 회사는 전기 이전에 132,100,000 천원을 발행가액으로 하여 3년 만기의 전환사채를 발행하였습니다. 동 전환사채의 전환권은 자본으로 분류되었으며 전체 금융상품의 공정가치에서 금융부채의 공정가치를 차감하여 인식되었습니다.

(2) 당기 및 전기의 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
기초	865,684,880	867,388,787
주식발행비용	(100,740)	-
주식발행초과금의 전입	(9,713,139)	(1,703,907)
기말	855,871,001	865,684,880

22. 결손금처리계산서

당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과 목	당기 처리예정일: 2023년 12월 13일		전기 처리확정일: 2023년 9월 6일	
미처분이익잉여금(미처리결손금)		(17,218,812,688)		(10,388,671,321)
전기이월미처분이익잉여금 (전기이월미처리결손금)	(21,657,333,906)		(17,963,168,470)	
당기순이익	4,438,521,218		7,574,497,149	
임의적립금 등의 이입액		9,713,139,311		1,703,906,629
자본잉여금 이입액	9,713,139,311		1,703,906,629	
이익잉여금처분액		17,886,421,189		12,972,569,214
보통주현금배당: 주당배당금(률) -당기 91원(18.20%) -전기 66원(13.20%)	17,886,421,189		12,972,569,214	
차기이월미처분이익잉여금 (차기이월미처리결손금)		(25,392,094,566)		(21,657,333,906)

23. 배당금

당사의 배당금 지급 예정 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구 분	보통주	
	당기	전기
배당금 총액	17,886,421,189	12,972,569,214
발행주식수	196,554,079	196,554,079
1주당 배당금	91	66
1주당 액면금액	500	500
배당률	18.20%	13.20%

24. 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.

25. 주당이익

당기 및 전기의 주당이익의 내역은 다음과 같습니다.

(1) 보통주 기본주당이익

(단위: 원, 주)

구 분	당기	전기
당기순이익	4,438,521,218	7,574,497,149
보통주당기순이익	4,438,521,218	7,574,497,149
가중평균유통보통주식수	196,554,079	196,554,079
기본주당이익	22.58	38.54

(2) 가중평균유통보통주식수 산정내역

1) 당기

(단위: 주)

구분	기간	유통주식수	일수(일)	적수
기초자본금	2023.07.01~2023.09.30	196,554,079	92	18,082,975,268
합계				18,082,975,268
가중평균유통보통주식수				196,554,079

2) 전기

(단위: 주)

구분	기간	유통주식수	일수(일)	적수
기초자본금	2023.04.01~2023.06.30	196,554,079	91	17,886,421,189
합계				17,886,421,189
가중평균유통보통주식수				196,554,079

(3) 희석주당이익

당사는 희석성 잠재적 보통주인 전환사채를 부여하였습니다. 그러나 당기말 현재 희석성 잠재적 보통주의 반희석효과로 인하여 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

26. 영업수익

당기 및 전기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
임대료수익	16,353,475	15,865,140
배당금수익	6,662,984	9,734,183
합 계	23,016,459	25,599,323

27. 영업비용

당기 및 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
임원보수	18,000	18,000
보험료	5,976	6,172
감가상각비	3,734,761	3,694,165
자산관리위탁수수료	761,306	753,031
자산보관수수료	8,786	8,786
일반사무수탁수수료	59,510	59,510
부동산관리용역위탁수수료	23,325	22,008
지급수수료	186,651	252,780
간주임대료	36,579	36,182
합 계	4,834,894	4,850,634

28. 금융손익

당기 및 전기의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당기	전기
금융수익	이자수익	195,874	222,592
금융비용	이자비용	13,938,918	13,401,149
합 계		(13,743,044)	(13,178,557)

29. 영업외손익

당기 및 전기의 영업외손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당기	전기
기타수익	잡이익	-	4,364
합 계		-	4,364

30. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 현재 당사의 특수관계자 등의 현황은 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자의 명칭
지배기업	SK(주)
종속기업	클린에너지위탁관리부동산투자회사(주), 토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주), 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)
기타의 특수관계자	에스케이리츠운용(주)
대규모기업집단계열회사	SK에너지(주), SK하이닉스(주) 등 SK기업집단 계열회사

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

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목	당기	전기
지배기업	SK(주)	임대료수익(*1)	10,493,400	10,188,282
		지급수수료	26,172	32,447
종속기업	클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)	배당금수익	5,096,701	5,195,739
종속기업	토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주)	배당금수익	1,566,284	4,538,444
기타 특수관계자	에스케이리츠운용(주)	자산관리위탁수수료	761,306	753,031
대규모기업집단계열회사	SK하이닉스(주)	영업수익(*2)	5,543,553	5,360,337
대규모기업집단계열회사	SK실더스(주)	부동산관리용역위탁수수료	14,400	14,400

(*1) 당기 및 전기 중 선수수익의 영업수익 반영금액인 159,981천원 및 159,981천원은 제외되었습니다.

(*2) 당기 및 전기 중 선수수익의 영업수익 반영금액인 156,541천원 및 156,541천원은 제외되었습니다.

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

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목	당기말	전기말
지배기업	SK주	임대보증금(*1)	32,711,600	32,711,600
		미수수익(*2)	1,665,823	1,618,625
		미지급배당금	-	5,577,216
기타 특수관계자	에스케이리츠운용(주)	미지급금	837,437	828,334
대규모기업집단 계열회사	SK하이닉스(주)	임대보증금(*1)	17,330,392	17,330,392
		미수수익(*2)	717,803	633,324
대규모기업집단 계열회사	SK실더스(주)	미지급금	5,280	5,280

(*1) 당기말 및 전기말 현재 각각 현재가치할인차금 4,206,057천원 및 4,512,688천원이 반영되지 않은 명목금액입니다.

(*2) 미수수익에 대하여 설정된 손실충당금은 없습니다.

(4) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 자금 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과목	당기	전기
종속기업	클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)	종속기업투자	320,300,000	-

(5) 당기 및 전기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
주요 경영진 급여	18,000	18,000

(6) 당기 및 전기 중 특수관계자에게 지급한 배당금은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	당기	전기
지배기업	SK주	5,577,216	5,577,216

(7) 특수관계자와 체결한 주요 약정사항은 주식 31에 기술되어 있습니다.

31. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 특수관계자인 에스케이리츠운용 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발, 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다(주식 30 참조).

구 분	내 용
매입수수료	운용자산 매입가액의 0.5%(부가가치세별도)
자산관리수수료	운용자산 매입가액의 0.2%/365일(윤년의 경우 366일) * 일수(운용자산 보유일수)
자산관리성과수수료	(수수료 등 차감전 배당액 - 최고 수수료 등 차감전 배당액) * (일평균 발행주식수) * 25%
처분수수료	실물부동산: 처분가액의 0.7% 그외: (처분자산의 총가치 + 프리미엄) * 처분비율 * 0.7%
처분성과수수료	실물부동산: (처분가액 - 매입가액 - 처분수수료) * 10% - 자산관리성과수수료누계 그외: (처분자산의 총가치 + 프리미엄 - 매입가액 - 처분수수료) * 처분비율 * 10% - 자산관리성과수수료누계

(2) 일반사무수탁계약

당사는 신한펀드파트너스(주)와 주식발행에 관한 사무, 상장관련 업무, 당사의 운영에 관한사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며 다음의 일반사무수탁 수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
일반사무수탁수수료	매결산기 50백만원(부가가치세별도)

(3) 자산보관계약

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

구 분	내 용
자산보관수수료	부동산: 매결산기 125만원(부가가치세별도) 유가증권, 현금: 매결산기 5백만원(부가가치세별도)

(4) 우선매수협상권

당사는 특수관계자인 SK텔레콤(주) 등이 보유한 부동산에 대하여 우선매수협상권을 보유하고 있으며, 이에 대한 내용은 다음과 같습니다.

자산보유자	대상 부동산
SK텔레콤(주)	1) 중구 소재 SKT 타워 2) 이천시 소재 SK텔레콤 연수원 3) 성남시 소재 SKP 판교사옥
SK플래닛(주)	성남시 소재 SKP 판교사옥

- 자산보유자가 대상 부동산을 처분하고자 하는 경우 우선매수협상권을 행사.
- 매매조건과 임대차조건은 부동산투자회사법 등 관련 법령을 준수하는 범위내에서 상호협의하여 결정.

(5) 책임임대차계약

당사는 SK서린빌딩의 임대차와 관련하여 특수관계자인 SK(주)와 2021년 7월 6일부터 2026년 7월 5일까지 5년간 책임임대차계약(임대보증금 32,711,600천원 및 월 임대료 3,271,160천원)을 체결하였습니다(주석 30 참조).

당사는 SK U타워의 임대차와 관련하여 특수관계자인 SK하이닉스(주)와 2022년 6월 30일부터 2027년 6월 29일까지 5년간 책임임대차계약(임대보증금 17,330,392천원 및 월 임대료 1,733,039천원)을 계약하였습니다(주석 30 참조).

(6) 차입약정

당기말 현재 당사가 체결하고 있는 차입약정은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처		차입약정액	대출실행액	연이자율(%)	최종만기일	상환방법
선순위 차입금 (SK서린빌딩)	(주)한국스탠다드차타드은행	116,000,000	116,000,000	2.08	2024-07-05	만기일시상환
	에스케이오피스원큐제일차(유)	60,000,000	60,000,000			
	에스타이거케이(주)	80,000,000	80,000,000			
	(주)국민은행	150,000,000	150,000,000			
	(주)미쓰이스미토모은행	115,800,000	115,800,000			
	(주)미즈호은행	80,000,000	80,000,000			
	소 계	601,800,000	601,800,000			
선순위 차입금 (SKU타워)	(주)한국스탠다드차타드은행	40,000,000	40,000,000	4.90	2025-06-30	만기일시상환
	(주)미쓰이스미토모은행	40,000,000	40,000,000			
	(주)미즈호은행	40,000,000	40,000,000			
	소 계	120,000,000	120,000,000			
선순위 차입금 (SKU타워)	(주)한국스탠다드차타드은행	37,380,000	37,380,000	4.44	2025-06-30	만기일시상환
	(주)국민은행	69,000,000	69,000,000			
	(주)미쓰이스미토모은행	39,000,000	39,000,000			
	(주)미즈호은행	39,000,000	39,000,000			
	소 계	184,380,000	184,380,000			
합 계		906,180,000	906,180,000			

(7) 담보신탁계약

당사는 당사의 투자부동산에 대하여 대한토지신탁(주)와 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, (주)한국스탠다드차타드은행 외 5개사를 우선수익자로 하고 있습니다.

(8) 브랜드사용계약

당기말 현재 당사는 특수관계자인 SK(주)와 브랜드 사용계약을 체결하고 있으며, 이에 대하여 매출액에서 광고선전비를 차감한 금액의 0.2% 등을 지급하고 있습니다(주석 30 참조).

32. 현금흐름표

(1) 당기 및 전기 중 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
당기순이익	4,438,521	7,574,497
조 정:	10,498,299	6,822,017
감가상각비	3,734,761	3,694,165
이자비용	13,938,918	13,401,149
임대료수익	(316,522)	(316,522)
배당금수익	(6,662,984)	(9,734,183)
이자수익	(195,874)	(222,592)
영업활동으로 인한 자산부채의 변동:	1,467,435	(403,174)
미수금의 감소(증가)	36,890	(36,890)
미수수익의 감소(증가)	(131,677)	(327,049)
선급금의 감소(증가)	30,665	(30,665)
선급비용의 감소(증가)	(12,412)	6,172
부가세예수금의 증가(감소)	255,685	(19,492)
미지급금의 증가(감소)	1,288,691	4,412
예수금의 증가(감소)	(407)	338
영업으로부터 창출된 현금	16,404,255	13,993,340

(2) 당기 및 전기 중 현금및현금성자산의 사용을 수반하지 않는 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
장기선수수익의 유동성대체	316,522	316,522
자본잉여금의 이익잉여금 전입	9,713,139	1,703,907
장기차입금의 유동성대체	600,415,590	120,000,000
이익잉여금의 미지급배당금 대체	-	12,972,569

(3) 당기 및 전기 중 재무활동에서 생기는 부채의 변동 내용은 다음과 같습니다.

1) 당기 (단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	상각	비현금거래	기말
유동성장기차입금	-	-	248,548	600,415,590	600,664,138
장기차입금	902,946,969	-	302,190	(600,415,590)	302,833,569
회사채	319,950,679	336,000,000	46,276	-	655,996,955
전환사채	132,065,603	-	979,863	-	133,045,466
임대보증금	45,529,304	-	306,631	-	45,835,935

2) 전기 (단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	상각	비현금거래	기말
단기차입금	119,924,355	-	75,645	(120,000,000)	-
장기차입금	783,248,962	(782,200)	480,207	120,000,000	902,946,969
회사채	319,905,503	-	45,176	-	319,950,679
전환사채	130,789,100	-	1,276,503	-	132,065,603
임대보증금	45,224,955	-	304,349	-	45,529,304

33. 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, 당기 및 전기 중 영업수익의 10%를 초과하는 외부고객과 관련된 정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

고객명	구분	당기	전기
SK(주)	영업수익(*1)	10,493,400	10,188,282
SK하이닉스(주)	영업수익(*2)	5,543,553	5,360,337
합 계		16,036,953	15,548,619

(*1) 당기 및 전기 중 선수수익의 영업수익 반영금액인 159,981천원 및 159,981천원은 제외되었습니다.

(*2) 당기 및 전기 중 선수수익의 영업수익 반영금액인 156,541천원 및 156,541천원은 제외되었습니다.

34. 보고기간 후 사건

재무제표에 수정을 요하지 않는 보고기간 후 사건은 다음과 같습니다.

(1) 당사는 2023년 7월 27일 이사회결의로 유상증자를 결정하였으며, 유상증자 내역은 다음과 같습니다.

구분	내용
신주발행의 건	전자단기사채 및 무보증회사채의 상환 및 기타 운용에 필요한 자금조달 등 회사의 경영상 목적
발행 예정 주식수	기명주 보통주식 73,578,600주
1주당 발행가액	1주당 4,160원
신주 발행 총액	306,086,976,000원
신주배정기준일	2023년 08월 11일
발행방식	주주배정 후 실권주 일반공모
청약일	구주주: 2023년 9월 21일 ~ 2023년 9월 22일 (2일간) 일반공모: 2023년 9월 26일 ~ 2023년 9월 27일 (2일간)
납입일	2023년 10월 05일

(2) 당사는 2023년 10월 6일 주석 34-(1)의 유상증자를 통해 회사채 960억원과 전자단기사채 2,240억원을 상환하였습니다.