사 업 보 고 서

(제 6기)

사업연도 2020.10.01 부터
2021.03.31 까지

금융위원회
한국거래소 귀중

2021년 6월 15일

제출대상법인 유형 : 주권상장법인

면제사유발생 : 해당사항 없음

회 사 명 : (주)신한알파위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 이 준 구

본 점 소 재 지 : 서울시 종로구 종로33, 그랑서울빌딩
(전 화) 02-2158-7400
(홈페이지) http://www.shalphareit.com

작 성 책 임 자 : (직 책)부장 (성 명)윤연석
(전 화)02-2180-0448

【 대표이사 등의 확인 】

확 인 서

우리는 당사의 대표이사 및 신고업무 담당이사로서 이 공시서류의 기재 내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인, 검토한 결과 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 공시서류에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

또한 당사는 "주식회사의 외부감사에 관한 법률"제2조의2 및 제2조의3 규정에 따라 내부회계관리제도를 마련하여 운용하고 있음을 확인합니다. ("주식회사의 외부감사에 관한 법률" 제2조에 의한 외감대상법인에 한함.)

2021. 6. 15.

(주)신한알파위탁관리부동산투자회사 대표이사

이 준 구 (서명)

신한아이타스(주) 신고업무담당

윤 연 석 (서명)

대표이사 등이 서명한 확인서

I. 회사의 개요

1. 회사의 개요

가. 연결대상 종속회사 개황(연결재무제표를 작성하는 주권상장법인이 사업보고서, 분기·반기보고서를 제출하는 경우에 한함)

(단위 : 백만원)

상호	설립일	주소	주요사업	최근사업연도말 자산총액	지배관계 근거	주요종속회사 여부
(주)신한알파용산위탁관리부동산투자회사	2018.09.11.	서울시 종로구 종로33, 그랑서울빌딩	부동산 임대업	176,413	기업 의결권의 과반수 소유 (회계기준서 1110호)	O
(주)신한알파광교위탁관리부동산투자회사	2019.09.18.	서울시 종로구 종로33, 그랑서울빌딩	부동산 임대업	74,274	상동	O
(주)신한케이제1호위탁관리부동산투자회	2020.05.29	서울시 종로구 종로33, 그랑서울빌딩	부동산 임대업	302,150	상동	O
(주)신한알파남산위탁관리부동산투자회사(주1)	2020.06.18	서울시 종로구 종로33, 그랑서울빌딩	부동산 임대업	261,253	상동	O
(주)신한알파역삼위탁관리부동산투자회사(주1)	2020.12.14	서울시 종로구 종로33, 그랑서울빌딩	부동산 임대업	172,349	상동	O

주1) 대상 자회사는 설립일로부터 첫 사업연도가 도래하지 않아 가결산 재무제표의 자산총액을 기재하였습니다.

가-1. 연결대상회사의 변동내용

구 분	자회사	사 유
신규연결	(주)신한알파역삼위탁관리부동산투자회사	당기중 주식취득으로 편입
	-	-
연결제외	-	-
	-	-

나. 회사의 법적, 상업적 명칭

당사의 명칭은 '주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사'라고 표기합니다. 또한 영문으로는 'Shinhan Alpha REIT Co,. Ltd.' 라고 표기합니다.

다. 설립일자 및 존속기간

당사는 2017년 12월 18일에 설립되었으며, 2018년 8월 8일자로 유가증권시장에 상장하였습니다. 당사의 존속기간은 설립일로부터 40년입니다.

라. 본사의 주소, 전화번호, 홈페이지 주소
- 주소 : 서울특별시 종로구 종로33, 18층 (청진동, 그랑서울빌딩)
- 전화번호 : 02-2158-7400
- 홈페이지 : http://www.shalphareit.com

마. 회사사업 영위의 근거가 되는 법률
- 자산을 부동산에 투자하여 운영하는 것을 주된 목적으로 하여 부동산투자회사법에 따라 설립되었습니다.

바. 중소기업해당여부
- 회사는 중소기업기본법 제2조에 의한 중소기업에 해당되지 않습니다.

사. 주요사업의 내용
- 회사는 부동산임대업을 주요 사업으로 하고 있습니다.
 기타의 자세한 사항은 동 보고서의 'II. 사업의 내용'을 참조하시기 바랍니다.

아. 회사가 속해 있는 기업집단 및 계열회사에 관한 사항
- 기업집단 및 계열회사에 관한 사항은 동 보고서의 'IX. 계열회사 등에 관한 사항'을 참조하시기 바랍니다.

자. 신용평가에 관한 사항
- 최근 3년간 신용평가에 관한 내용은 없습니다.

차. 회사의 주권상장(또는 등록・지정)여부 및 특례상장에 관한 사항

주권상장 (또는 등록・지정)여부	주권상장 (또는 등록・지정)일자	특례상장 등 여부	특례상장 등 적용법규
상장	2018.08.08	-	-

2. 회사의 연혁

시기	내용
2017년 12월 18일	회사 발기설립(자기자본 3억원)
2018년 02월 09일	자산보관위탁계약 체결 (㈜국민은행)
2018년 03월 15일	일반사무관리위탁계약 체결 (신한아이타스㈜)
2018년 03월 21일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 승인
2018년 04월 20일	1차 유상증자 (보통주식 1,842,859주)
2018년 04월 24일	자산관리위탁계약 체결 (신한리츠운용㈜)
2018년 04월 27일	2차 유상증자 (보통주식 13,163,264주, 우선주 4,000,000주)
2018년 04월 27일	투자부동산(판교 크래프톤타워) 취득 및 코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사의 보통주 양수 완료
2018년 06월 07일	유가증권시장 상장예비심사 승인 통보
2018년 07월 31일	3차 유상증자 (보통주식 22,800,000주)
2018년 08월 08일	유가증권시장 상장
2018년 10월 31일	투자부동산(용산 더프라임타워) 매입 완료
2019년 01월 30일	4차 유상증자 (보통주식 9,524,000주)
2019년 02월 15일	유가증권시장 추가상장
2020년 03월 04일	투자부동산(을지로 대일빌딩) 매입 완료
2020년 05월 27일	5차 유상증자 (보통주식 4,700,000주)
2020년 06월 09일	유가증권시장 추가상장
2020년 08월 26일	투자부동산(트윈시티 남산) 매입 완료
2020년 09월 24일	투자부동산(신한L타워) 매입 완료
2021년 03월 10일	투자부동산(삼성화재 역삼빌딩) 매입 완료

가. 회사의 본점소재지 및 그 변경

일자	본 점 소 재 지	비 고
2017년 12월 18일	서울특별시 종로구 종로33, 18층 (청진동, 그랑서울빌딩)	회사 설립

나. 경영진의 중요한 변동

- 보고서 기준일 당사의 이사회는 대표이사 1인(이준구), 기타비상무이사 6인(허강진, 윤희준, 박민호, 정구영, 민병강, 나은경), 총 7인의 이사로 구성되어 있습니다.

일자	직위	성명	비고
2017년 12월 18일	대표이사 감사	이준구 김종수	회사 설립
2018년 04월 20일	기타비상무이사 기타비상무이사	김선영 나은경	취임
2018년 05월 14일	기타비상무이사 기타비상무이사	김선영 나은경	사임
2018년 05월 14일	기타비상무이사 기타비상무이사 기타비상무이사	손두호 허강진 남민정	취임

	기타비상무이사 기타비상무이사 기타비상무이사	윤희준 이태석 이창국	
2018년 12월 21일	기타비상무이사	이태석	사임
2018년 12월 21일	기타비상무이사	지광욱	취임
2019년 6월 21일	기타비상무이사	남민정 지광욱	사임
2019년 6월 21일	기타비상무이사	박준태 강현수	취임
2020년 6월 25일	기타비상무이사	손두호 박준태 이창국 강현수	사임
2020년 6월 25일	기타비상무이사	박민호 정구영 민병강 나은경	취임

다. 최대주주의 변동

- 공시서류작성기준일 현재 최대주주는 유진드림스퀘어전문투자형사모투자신탁34호(신탁업자 (주)국민은행)이며 보통주식 4,081,632주를 보유하고 있습니다.

라. 상호의 변경

일자	상호	비 고
2017년 12월 18일	㈜신한케이리츠위탁관리부동산투자회사	설립 시
2018년 01월 29일	㈜신한알파위탁관리부동산투자회사	브랜드 명칭 변경

마. 회사가 화의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행중인 경우 그 내용과 결과
- 해당사항 없음.

바. 회사가 합병등을 한 경우 그 내용
- 해당사항 없음.

사. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화
- 해당사항 없음.

아. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용
- 해당사항 없음.

3. 자본금 변동사항

가. 증자(감자)현황

(기준일 : 2021.03.31) (단위 : 원, 주)

주식발행(감소)일자	발행(감소)형태	발행(감소)한 주식의 내용				
		주식의 종류	수량	주당 액면가액	주당발행(감소)가액	비고
2017.12.18	-	보통주식	60,000	5,000	5,000	발기인출자
2018.03.16	주식분할	보통주식	240,000	1,000	-	액면분할
2018.04.21	유상증자(주주배정)	보통주식	1,842,859	1,000	5,535	사모 (보통주식)
2018.04.27	유상증자(제3자배정)	보통주식	13,163,264	1,000	4,900	사모 (보통주식)
2018.04.27	유상증자(제3자배정)	종류주식	4,000,000	1,000	15,000	사모 (종류주식)
2018.07.31	유상증자(일반공모)	보통주식	22,800,000	1,000	5,000	공모 (보통주식)
2019.01.29	유상증자(주주배정)	보통주식	9,524,000	1,000	5,100	공모 (보통주식)
2020.05.27	유상증자(주주배정)	보통주식	4,700,000	1,000	5,860	공모 (보통주식)

4. 주식의 총수 등

가. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2021.03.31) (단위 : 주)

구 분		주식의 종류			비고
		보통주	종류주	합계	
Ⅰ. 발행할 주식의 총수		750,000,000	250,000,000	1,000,000,000	-
Ⅱ. 현재까지 발행한 주식의 총수		52,330,123	4,000,000	56,330,123	-
Ⅲ. 현재까지 감소한 주식의 총수		-	-	-	-
	1. 감자	-	-	-	-
	2. 이익소각	-	-	-	-
	3. 상환주식의 상환	-	-	-	-
	4. 기타	-	-	-	-
Ⅳ. 발행주식의 총수 (Ⅱ-Ⅲ)		52,330,123	4,000,000	56,330,123	-
Ⅴ. 자기주식수		-	-	-	-

Ⅵ. 유통주식수 (Ⅳ-Ⅴ)	52,330,123	4,000,000	56,330,123	(주1)

주1) 당사는 상장일 전 1년 이내 사모로 발행한 보통주식 15,306,123주 및 종류주식(우선주) 4,000,000주에 대해 발행일로부터 1년간 보호예수를 하였고, 2019년 4월 27일자로 해당 주식의 보호예수기간이 만료되었습니다.

나. 종류주식(명칭) 발행현황

(단위 : 원)

발행일자			2018.04.27	
주당 발행가액(액면가액)			15,000	1,000
발행총액(발행주식수)			60,000,000,000	4,000,000
현재 잔액(현재 주식수)			60,000,000,000	4,000,000
주식의 내용	이익배당에 관한 사항		액면금액(1,000원)의 15배에 연 5.5%(단 회사의 상장을 위한 최초 공모 모집액 납입 완료일까지는 연 5.9%)을 적용하여 계산한 금액을 보통주식 보다 우선하여 분배함 (누적적, 비참가적)	
	잔여재산분배에 관한 사항		다음과 같은 순서에 따라 잔여재산을 분배 1.종류주식에 대한 누적된 미배당 금액이 있는 경우 그 미배당된 금액 상당액 2.종류주식에 대한 발행가액 상당액 3.상기 1,2번 사항에 대한 분배를 하고 남은 잔여재산이 있는 경우 보통주식에 대하여 분배함	
	상환에 관한 사항	상환조건	-	
		상환방법	-	
		상환기간	-	
		주당 상환가액	-	
		1년 이내 상환 예정인 경우	-	
	전환에 관한 사항	전환조건 (전환비율 변동 여부 포함)	-	
		전환청구기간	-	
		전환으로 발행할 주식의 종류	-	
		전환으로 발행할 주식수	-	
	의결권에 관한 사항		의결권 없음	

기타 투자 판단에 참고할 사항 (주주간 약정 및 재무약정 사항 등)	-

5. 의결권 현황

(기준일 : 2021.03.31) (단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	52,330,123	-
	종류주	4,000,000	-
의결권없는 주식수(B)	보통주	-	-
	종류주	-	-
정관에 의하여 의결권 행사가 배제된 주식수(C)	보통주	-	-
	종류주	4,000,000	-
기타 법률에 의하여 의결권 행사가 제한된 주식수(D)	보통주	-	-
	종류주	-	-
의결권이 부활된 주식수(E)	보통주	-	-
	종류주	-	-
의결권을 행사할 수 있는 주식수 (F = A - B - C - D + E)	보통주	52,330,123	-
	종류주	-	-

6. 배당에 관한 사항 등

1) 배당에 대한 일반적인 사항

당사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 배당할 계획이며, 부동산투자회사법 제28조 제3항 및 회사 정관 제53조에 따라 당해 사업연도의 감가상각비를 한도로 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다.
당 회사의 회계연도는 매년 4월 1일에 개시하여 9월 30일에 종료하고 10월1일 개시하여 다음해 3월31일에 종료합니다. 단, 제1기 결산기는 2017년 12월 18일에 개시하여 2018년 9월 30일에 종료합니다.

2) 주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제6기	제5기	제4기
주당액면가액(원)		1,000	1,000	1,000
(연결)당기순이익(백만원)		5,808	2,692	5,722

(별도)당기순이익(백만원)		7,771	9,676	6,362
(연결)주당순이익(원)		80	21	87
현금배당금총액(백만원)		10,226	9,654	8,797
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		176.1	358.6	153.7
현금배당수익률(%)	보통주	2.2	2.3	2.4
	종류주	2.7	2.7	2.8
주식배당수익률(%)	보통주	-	-	-
	종류주	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주	164	153	150
	종류주	411	412	413
주당 주식배당(주)	보통주	-	-	-
	종류주	-	-	-

주1) 상기 (연결)당기순이익은 지배기업 소유주지분 기준입니다.
주2) 상기 보통주의 "현금배당수익률"은 주주명부 폐쇄일 2거래일 전부터 과거 일주일간의 유가증권시장에서 형성된 최종시세가격의 산술평균 가격에 대한 주당배당금의 비율을 백분율로 산정하였습니다.
주3) 당사의 종류주는 2018년 4월에 발행한 무의결권, 누적적 우선배당 종류주로서, 비상장주식인 바 발행가격인 주당 15,000원을 기준으로 상기 종류주의 "현금배당수익률"을 산정하였습니다.
주4) 상기 당기 현금배당금은 정기주주총회 승인전 금액으로 향후 정기주주총회에서 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정입니다.

7. 정관에 관한 사항

정관 변경 이력

정관변경일	해당주총명	주요변경사항	변경이유
2019.06.21	정기주주총회	1) 인터넷 홈페이지 공고방법 신설 2) 한가지 종류만의 주식을 발행할 수 있는 근거 신설 3) 주식,사채 등에 대한 전자등록 근거 신설 4) 주주총회 결의사항 중 자산의 중요한계약 또는 변경체결시의 금액 기준 신설	1) 주주 편의성 제고 목적 2) 원활한 자금조달을 위한 목적 3) 전자증권법 반영 4) 부동산투자회사법 반영
2019.12.19	정기주주총회	1) 한가지 종류만의 주식을 발행하기로 한 경우, 소유주식의 비율만큼 배정받을 수 있음을 명확히 함	1) 기존 정관대비 그 내용을 명확히 하는 개정 (국토교통부 지시사항 반영)

주) 상기 정관 변경의 자세한 사항은 2019년 6월 5일, 2019년 12월 4일에 공시한 주주총회소집공고를 참고하시기 바랍니다.

II. 사업의 내용

1. 사업의 개요

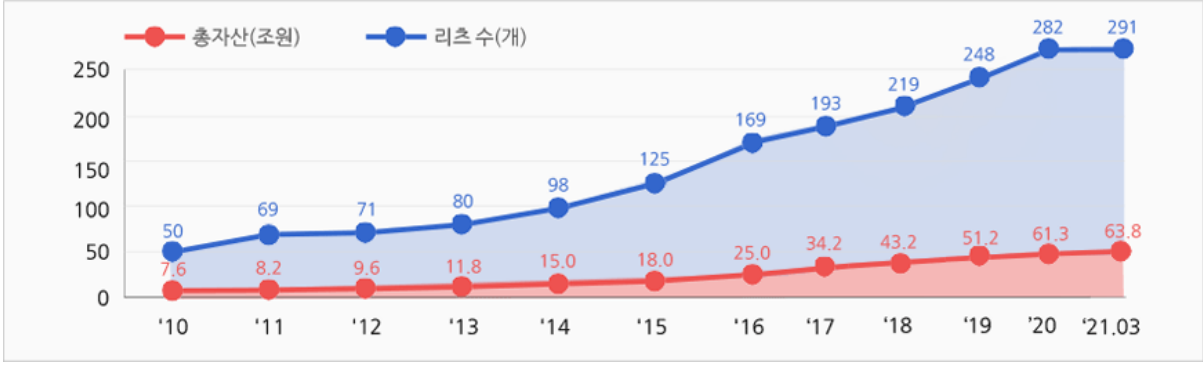
가. 업계의 현황

(1) 부동산투자회사(리츠) 산업의 특성

부동산투자회사(이하 “리츠”)는 부동산 투자회사법에따라 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산, 부동산 관련 증권등에 투자, 운용하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 부동산 간접 투자기구인 주식회사입니다. 리츠는 1960년 미국에서 최초 도입 되었으며, 한국에는 1997년 외환위기 이후 기업들의 보유 부동산 유동화를 통한 기업구조조정을 촉진하기 위해 2001년 처음 도입되었습니다. 이후 리츠의 투자물건이 기업 구조조정 부동산에서 점차 일반 부동산으로 변화하였습니다. 다만 기관투자자 중심의 투자를 벗어나지 못하여 일반국민이 리츠를 통하여 부동산에 투자할 수 있는 기회는 제한적이었습니다. 2018년을 기점으로 당사를 포함한 공모상장 리츠가 본격적으로 출시 되기 시작하여 일반 국민의 리츠투자 기회가 계속 확대될 것으로 기대하고 있습니다. 2002년 리츠의 총 자산규모는 5,584억원으로 시작하여 2021년 3월말 기준 총 291개의 리츠가 설립되었고 총 자산규모는 63.8조원이며, 이 중 상장리츠는 13개, 총 자산규모 6.1조원 수준입니다.

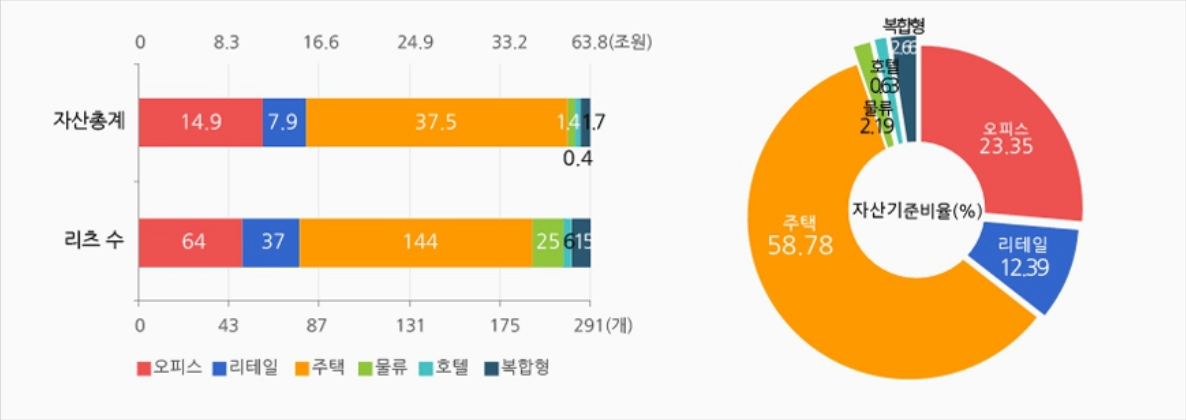
(2) 리츠 산업의 성장성

지난 약 5년간(2015년~2021년 3월) 리츠 총자산 규모는 약 45.8조원이 증가하였고, 리츠수는 166개가 증가하였습니다. 같은 기간동안 리츠 총자산은 연평균 28%의 높은 성장률을 기록하였고, 주로 임대주택에 투자하는 리츠가 성장을 이끌어 왔습니다.확정기여(DC)형 및 개인형퇴직연금제도(IRP)의 적립금의 상장리츠 투자 허용, 대체투자 수요의 확대 및 정부의 리츠 활성화 대책과 맞물려 리츠 시장의 성장은 지속 될 것으로 예상됩니다.



리츠 수 및 자산규모 추이

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
오피스	64	14.9	23.35%
리테일	37	7.9	12.39%
주택	144	37.5	58.78%
물류	25	1.4	2.19%
호텔	6	0.4	0.63%
복합형	15	1.7	2.66%
계	291	63.8	100.00%



리츠 유형별통계

* 자료출처 : 리츠정보시스템(2021년 3월말 기준 통계자료)

(3) 오피스 임대시장 경쟁 현황

2021년 1분기 서울시 오피스 평균 공실률은 8.4%(*주1)를 기록하며 2020년 4분기 대비 0.4%p 상승하였습니다. 최근 GBD의 대형오피스 신규공급으로 공실률이 증가하였습니다.

당사가 투자한 크래프톤 타워(구. 알파돔타워IV)가 위치하고 있는 분당권역은 평균 공실률 3.5%(*주1)로 안정적인 오피스 임대시장을 형성하고 있습니다. 최근 알파리움타워에 입주해 있던 삼성 계열사가 이전하며 당 분기 분당권역 초대형 오피스의 경우 5.9%(*주1)대의 공실률을 기록하였지만, 2분기 내 삼성물산의 신규 임차로 대부분의 공실을 해소할 것으로 예상됩니다.

그리고 당사가 투자한 더프라임타워, 대일빌딩, 신한L타워, 트윈시티 남산이 위치한 도심권역(CBD)은 2021년 1분기 9.6%(*주1)의 공실률을 기록하였습니다. 대규모 공급이 이루어진 작년 2분기 이후 신축 오피스들을 중심으로 임차인들이 입주하면서 공실률은 전분기 대비 0.3%p 하락하였습니다.

당사가 최근 투자한 삼성화재 역삼빌딩이 위치한 강남권역(GBD)은 2021년 1분기 6.8%(*주1)의 공실률을 기록하였습니다. 1분기에 센터필드타워가 공급되며 평균 공실률은 상승하였지만, 신축 빌딩을 제외한 공실률은 보합세를 보였습니다.

(*주1) 젠스타 오피스마켓리포트(2021.1Q)

나. 회사의 현황

(1) 영업개황 및 사업부문의 구분

(가) 영업개황

당사는 2018년 3월 국토교통부에서 위탁관리부동산투자회사로 인가 받고, 2018년 8월 유가증권시장에 상장한 리츠입니다. 당사의 투자대상 부동산은 판교 크래프톤 타워 (구. 알파돔 타워IV), 용산 더프라임타워, 남대문로 대일빌딩, 트윈시티 남산, 신한L타워, 삼성화재 역삼빌딩 입니다. 2021년 3월말 기준 임대율은 판교 크래프톤 타워 100%, 용산 더프라임 오피스 빌딩 100%, 남대문로 대일빌딩 96.6%, 트윈시티 남산 88.2%, 신한L타워 100%, 삼성화재 역삼빌딩 100% 입니다.

(나) 공시대상 사업부문의 구분

당사는 부동산 임대(부동산 취득, 관리, 개량 및 처분)를 단일사업으로 영위하고 있습니다.

(2) 시장점유율

전체 유효시장규모를 파악하기 어려움에 따라 정확한 시장점유율의 산정이 어렵습니다.

(3) 시장의 특성

전술한 '가. 업계의 현황' 참고

(4) 사업의 내용 및 전망

당사는 2018년 8월 유가증권시장 최초 상장하였으며, 공시기준일 현재 투자 부동산을 6건 (직접소유 및 자리츠 투자 포함)을 투자하고 있습니다. 이를 통해 발생하는 임대수익 및 배당수익을 재원으로 당사 주주들에게 배당금을 지급하고자 합니다.
각 투자자산의 현황은 다음과 같습니다.

① 판교 크래프톤 타워

구분	판교 크래프톤 타워
위치	경기도 성남시 분당구 분당내곡로 117
대지면적/연면적	7,337.50㎡ / 99,596.04㎡
건물규모	지하 7층 ~ 지상 15층
승강기/주차대수	18대 / 710대
용도	업무시설, 판매시설
준공일	2018년 3월
입지	판교 중심지로 판교역 지하연결, 판교 현대백화점 상권내 위치
주요 임차인	오피스: 크래프톤, 네이버, 스노우 등 리테일: MUJI, 병원, 은행 및 증권사 지점 등
임대율	오피스 100%/ 리테일 100%/ 총 100%

② 용산 더프라임타워

구분	용산 더프라임타워
위치	서울 용산구 원효로 90길 11
대지면적/연면적	3,575.96㎡ / 39,009.80㎡
건물규모	지하 6층 ~ 지상 30층
승강기/주차대수	8대 / 143대
용도	업무시설 및 판매시설
준공일	2014년 3월
입지	용산지역에 위치하고 지하철 1호선 남영역 도보3분 거리
임차인 구성	신한생명, 유베이스, DB생명, MG손보, 트랜스코스모스코리아 등
임대율	오피스 100%/ 리테일 100%/ 총 100%

③ 남대문로 대일빌딩

구분	대일빌딩
위치	서울시 중구 남대문로120
대지면적/연면적	583.80㎡(176.6평) / 8,886.94㎡ (2,688.3평)
건물규모	지하 1층 ~ 지상 19층
승강기/주차대수	2대 / 지하주차장 없음
용도	업무시설, 판매시설
준공일	2018년 11월 리모델링 완료 (준공일 : 1970년 12월)

입지	1호선 종각역, 2호선 을지로입구역 도보 3분
임차인 구성	신한DS, DGB금융지주, 대구은행, 대일산업, 루이비통코리아 등
임대율	오피스 100%/ 리테일 0%/ 총 96.6%

④ 트윈시티 남산 오피스빌딩

구분	트윈시티 남산
위치	서울시 용산구 한강대로 366
대지면적/연면적	2,421.7㎡(732.5평) / 37,554.92㎡(11,360.3평)
건물규모	지하7층 ~ 지상 30층 중 18층
승강기/주차대수	5대 / 136대
용도	업무시설, 판매시설, 전시장
준공일	2015년 3월
입지	1,4호선 서울역과 연결되어 있으며 도보 1분 거리에 위치
임차인 구성	CJ올리브 네트웍스, CJ올리브영, 한국 머스크 등
임대율	오피스 95.3%/ 리테일 87.1%/ 총 88.2%

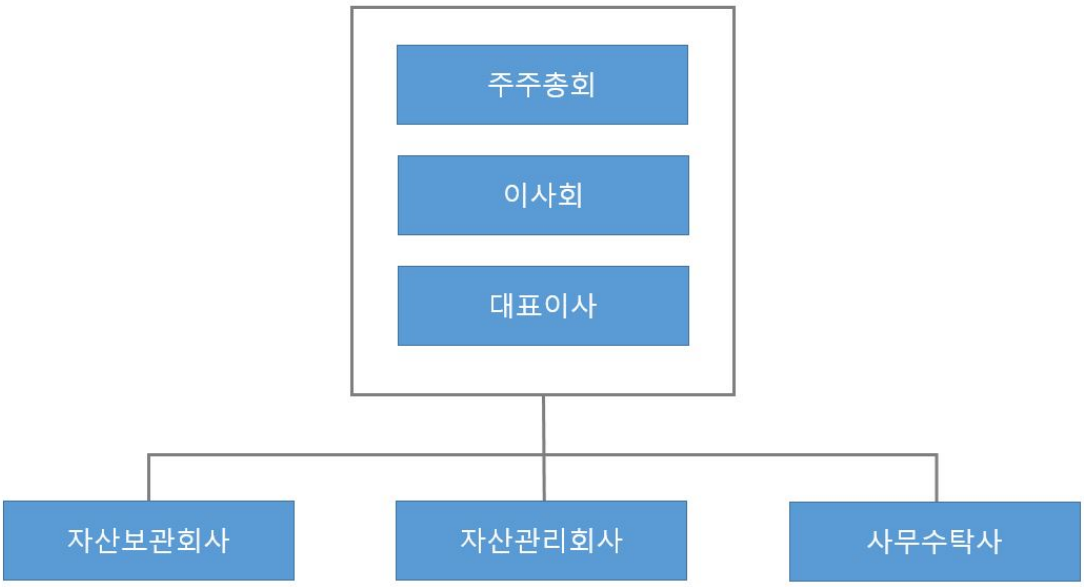
⑤ 신한L타워

구분	신한L타워
위치	서울시 중구 삼일대로 358
대지면적/연면적	1,978.00㎡(598.3평) / 30,833.48㎡ (9,327.1평)
건물규모	지하 7층 ~ 지상 22층
승강기/주차대수	7대 / 114대
용도	업무시설, 근린생활시설
준공일	2016년 3월
입지	2, 3호선 을지로3가역 도보 1분
임차인 구성	신한생명, 서울외국환중개, SKT, 스타벅스 등
임대율	오피스 100%/ 리테일 100%/ 총 100%

⑥ 삼성화재 역삼빌딩

구분	삼성화재 역삼빌딩
위치	서울시 강남구 테헤란로 114
대지면적/연면적	390평 (전체 780평) / 5,279평 (전체 10,557평)
건물규모	10F 일부, 11~20F (전체 B6~20F)
승강기/주차대수	5대 / 275대
용도	업무시설
준공일	1996년 3월
입지	2호선 강남역 도보 2분
임차인 구성	상성화재, 삼성카드, 삼성생명, 패스트캠퍼스랭귀지, 강남상사 등
임대율	오피스 100% / 총 100%

(5) 조직도



조직도

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

가. 요약 연결 재무정보

(단위 : 원)

구분	제6기 (2021년 3월말)	제5기 (2020년 9월말)	제4기 (2020년 3월말)
1. 유동자산	31,899,935,510	40,423,312,494	19,818,825,983
2. 비유동자산	1,501,536,288,189	1,338,341,109,661	790,006,659,505
자산총계	1,533,436,223,699	1,378,764,422,155	809,825,485,488
1. 유동부채	205,853,807,153	155,048,437,274	33,381,588,914
2. 비유동부채	974,076,848,303	866,813,532,827	498,484,683,764
부채총계	1,179,930,655,456	1,021,861,970,101	531,866,272,678
1. 지배지분	293,222,206,127	297,067,768,654	276,024,627,696
(1) 자본금	56,330,123,000	56,330,123,000	51,630,123,000
(2) 기타불입자본	248,629,700,599	248,629,700,599	226,181,597,841
(3) 이익잉여금(결손금)	(11,737,617,472)	(7,892,054,945)	(1,787,093,145)
2. 비지배지분	60,283,362,116	59,834,683,400	1,934,585,114
자본총계	353,505,568,243	356,902,452,054	277,959,212,810
구분	제6기 (2020.10.01.~ 2021.03.31)	제5기 (2020.04.01.~ 2020.09.30)	제4기 (2019.10.01.~ 2020.03.31)
1. 영업수익	37,796,038,149	26,357,171,091	23,086,429,117
2. 영업비용	14,981,731,383	13,006,808,122	9,118,428,834
3. 영업이익	22,814,306,766	13,350,362,969	13,968,000,283
4. 법인세비용차감전순이익	6,932,231,565	2,526,240,050	5,722,267,683
5. 법인세비용	-	-	-
6. 당기순이익	6,932,231,565	2,526,240,050	5,722,267,683
(1) 지배지분순이익	5,808,946,292	2,691,556,650	5,786,244,396
(2) 비지배지분순이익	1,123,285,273	(165,316,600)	(63,976,713)
7. 주당순이익	80	21	87

나. 요약 별도 재무정보

(단위 : 원)

구분	제6기 (2021년 3월말)	제5기 (2020년 9월말)	제4기 (2020년 3월말)
1. 유동자산	7,585,290,449	8,436,515,834	9,886,725,502
2. 비유동자산	696,423,026,520	696,414,793,892	625,709,916,449
자산총계	704,008,316,969	704,851,309,726	635,596,641,951
1. 유동부채	46,233,551,501	45,676,828,721	4,723,364,537

2. 비유동부채	351,955,353,048	351,471,616,603	351,289,835,012
부채총계	398,188,904,549	397,148,445,324	356,013,199,549
1. 자본금	56,330,123,000	56,330,123,000	51,630,123,000
2. 기타불입자본	248,932,282,791	248,932,282,791	226,392,317,060
3. 이익잉여금(결손금)	557,006,629	2,440,458,611	1,561,002,342
자본총계	305,819,412,420	307,702,864,402	279,583,442,402
구분	제6기 (2020.10.01.~ 2021.03.31)	제5기 (2020.04.01.~ 2020.09.30)	제 4기 (2019.10.01.~ 2020.03.31)
1. 영업수익	21,372,546,003	17,357,448,039	17,370,133,446
2. 영업비용	7,344,789,783	7,682,204,342	6,813,526,705
3. 영업이익	14,027,756,220	9,675,243,697	10,556,606,741
4. 법인세비용차감전이익(손실)	7,771,056,837	9,675,974,719	6,362,052,736
5. 법인세비용	-	-	-
6. 당기순이익(손실)	7,771,056,837	9,675,974,719	6,362,052,736
7. 주당순이익(손실)	117	158	99

2. 연결재무제표

연결 재무상태표

제 6 기 2021.03.31 현재

제 5 기 2020.09.30 현재

제 4 기 2020.03.31 현재

(단위 : 원)

	제 6 기	제 5 기	제 4 기
자산			
유동자산	31,899,935,510	40,423,312,494	19,818,825,983
현금및현금성자산	26,360,890,430	11,875,191,398	1,952,620,281
단기금융상품	730,291,800	11,344,757,800	14,700,000,000
기타유동금융자산	564,982,212	524,600,819	275,689,770
기타유동자산	4,231,537,738	16,667,685,107	2,870,370,172
당기법인세자산	12,233,330	11,077,370	20,145,760
비유동자산	1,501,536,288,189	1,338,341,109,661	790,006,659,505
장기금융상품	7,656,864,310	7,327,249,350	1,571,536,800
투자부동산	1,491,872,706,036	1,329,077,001,391	786,356,867,796
기타비유동금융자산	23,426,415	36,790,428	24,726,000
기타비유동자산	1,983,291,428	1,900,068,492	2,053,528,909
자산총계	1,533,436,223,699	1,378,764,422,155	809,825,485,488
부채			
유동부채	205,853,807,153	155,048,437,274	33,381,588,914
기타지급채무	7,008,770,280	6,269,621,559	5,333,495,346
기타유동금융부채	31,885,261	31,433,980	0
비지배지분금융부채	31,125,417,806	18,094,931,506	0
단기차입금	154,900,000,000	119,200,000,000	24,666,000,000
단기임대보증금	1,673,417,750	7,686,092,986	432,570,000
유동성장기임대보증금	7,388,211,979	1,724,970,064	644,308,150
기타유동부채	3,726,104,077	2,041,387,179	2,305,215,418
비유동부채	974,076,848,303	866,813,532,827	498,484,683,764
당기손익 공정가치측정 금융부채	0	327,900	0

장기차입금	941,668,415,800	838,329,466,578	476,909,020,403
임대보증금	29,190,955,252	25,993,365,951	18,973,599,990
기타비유동금융부채	27,276,385	43,334,327	0
장기선수수익	3,190,200,866	2,447,038,071	2,602,063,371
부채총계	1,179,930,655,456	1,021,861,970,101	531,866,272,678
자본			
지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본	293,222,206,127	297,067,768,654	276,024,627,696
자본금	56,330,123,000	56,330,123,000	51,630,123,000
기타불입자본	248,629,700,599	248,629,700,599	226,181,597,841
이익잉여금(결손금)	(11,737,617,472)	(7,892,054,945)	(1,787,093,145)
비지배지분	60,283,362,116	59,834,683,400	1,934,585,114
자본총계	353,505,568,243	356,902,452,054	277,959,212,810
자본과부채총계	1,533,436,223,699	1,378,764,422,155	809,825,485,488

연결 포괄손익계산서

제 6 기 2020.10.01 부터 2021.03.31 까지

제 5 기 2020.04.01 부터 2020.09.30 까지

제 4 기 2019.10.01 부터 2020.03.31 까지

(단위 : 원)

	제 6 기	제 5 기	제 4 기
영업수익	37,796,038,149	26,357,171,091	23,086,429,117
영업비용	14,981,731,383	13,006,808,122	9,118,428,834
영업이익(손실)	22,814,306,766	13,350,362,969	13,968,000,283
기타수익	36,151,650	144,287,832	22,571,059
기타비용	18,289	18,031,702	2,632,506
금융수익	110,267,101	77,466,412	129,638,664
금융비용	16,028,475,663	11,027,845,461	8,395,309,817
법인세비용차감전순이익(손실)	6,932,231,565	2,526,240,050	5,722,267,683
법인세비용	0	0	0
당기순이익(손실)	6,932,231,565	2,526,240,050	5,722,267,683
당기순이익(손실)의 귀속			
지배기업의 소유주에게 귀속되는 당기순이익(손실)	5,808,946,292	2,691,556,650	5,722,267,683
비지배지분에 귀속되는 당기순이익(손실)	1,123,285,273	(165,316,600)	(63,976,713)
기타포괄손익	0	0	0
당기총포괄손익	6,932,231,565	2,526,240,050	5,722,267,683
총 포괄손익의 귀속			
총 포괄손익, 지배기업의 소유주에게 귀속되는 지분	5,808,946,292	2,691,556,650	5,786,244,396
총 포괄손익, 비지배지분	1,123,285,273	(165,316,600)	(63,976,713)
주당이익			
기본주당이익(손실) (단	80	21	87

위 : 원)			

연결 자본변동표

제 6 기 2020.10.01 부터 2021.03.31 까지

제 5 기 2020.04.01 부터 2020.09.30 까지

제 4 기 2019.10.01 부터 2020.03.31 까지

(단위 : 원)

	자본					
	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본				비지배지분	자본 합계
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본 합계		
2019.10.01 (기초자본)	51,630,123,000	226,185,193,274	750,879,679	278,566,195,953		278,566,195,953
당기순이익(손실)			5,786,244,396	5,786,244,396	(63,976,713)	5,722,267,683
보통주의 발행						
배당금지급			(8,324,217,220)	(8,324,217,220)		(8,324,217,220)
종속기업의 취득					2,000,000,000	2,000,000,000
종속기업의 유상증자						
연결실체내 자본거래		(3,595,433)		(3,595,433)	(1,438,173)	(5,033,606)
기타거래						
2020.03.31 (기말자본)	51,630,123,000	226,181,597,841	(1,787,093,145)	276,024,627,696	1,934,585,114	277,959,212,810
2020.04.01 (기초자본)	51,630,123,000	226,181,597,841	(1,787,093,145)	276,024,627,696	1,934,585,114	277,959,212,810
당기순이익(손실)			2,691,556,650	2,691,556,650	(165,316,600)	2,526,240,050

보통주의 발행	4,700,000,000	22,539,965,731		27,239,965,731		27,239,965,731
배당금지급			(8,796,518,450)	(8,796,518,450)		(8,796,518,450)
종속기업의 취득						
종속기업의 유상증자					60,000,000,000	60,000,000,000
연결실체내 자본거래		(91,862,973)		(91,862,973)	(1,934,585,114)	(2,026,448,087)
기타거래						
2020.09.30 (기말자본)	56,330,123,000	248,629,700,599	(7,892,054,945)	297,067,768,654	59,834,683,400	356,902,452,054
2020.10.01 (기초자본)	56,330,123,000	248,629,700,599	(7,892,054,945)	297,067,768,654	59,834,683,400	356,902,452,054
당기순이익 (손실)			5,808,946,292	5,808,946,292	1,123,285,273	6,932,231,565
보통주의 발행						
배당금지급			(9,654,508,819)	(9,654,508,819)	(674,606,557)	(10,329,115,376)
종속기업의 취득						
종속기업의 유상증자						
연결실체내 자본거래						
기타거래						
2021.03.31 (기말자본)	56,330,123,000	248,629,700,599	(11,737,617,472)	293,222,206,127	60,283,362,116	353,505,568,243

연결 현금흐름표

제 6 기 2020.10.01 부터 2021.03.31 까지

제 5 기 2020.04.01 부터 2020.09.30 까지

제 4 기 2019.10.01 부터 2020.03.31 까지

(단위 : 원)

	제 6 기	제 5 기	제 4 기
영업활동현금흐름	31,956,608,373	8,779,941,443	8,597,962,733
당기순이익(손실)	6,932,231,565	2,526,240,050	5,722,267,683
당기순이익조정을 위한 가감	20,805,742,867	14,440,012,194	11,373,283,450
감가상각비	5,314,358,538	3,902,636,975	3,170,973,156
대손상각비	72,908,072	(76,159,448)	265,116,747
이자비용	16,028,475,663	11,027,517,561	8,395,309,817
사용권자산손상차손	0	15,554,264	0
파생상품평가손실	0	327,900	0
이자수익	(109,939,201)	(77,466,412)	(129,638,664)
임대료수익	(499,732,305)	(352,398,646)	(328,477,606)
파생상품평가이익	(327,900)		
영업활동으로인한자산·부채의변동	17,850,739,848	906,086,950	(1,409,843,972)
미수금의 감소(증가)	(83,325,387)	(429,955,204)	(395,459,871)
금융리스채권의 감소(증가)	13,800,000	16,100,000	0
선급비용의 감소(증가)	432,679,278	(189,474,532)	216,429,824
선급금의 감소(증가)	(1,664,561,059)	(138,542,578)	(599,355,000)
부가세대급금의 감소(증가)	13,890,530,358	(14,051,967,260)	(1,664,708,738)
당기법인세자산의 감소(증가)	(1,155,960)	9,068,390	11,607,080
장기선급비용의 감소(증가)	(305,724,144)	(21,327,000)	(75,595,000)
미지급금의 증가(감소)	627,624,247	(227,963,198)	(1,689,423,405)
미지급비용의 증가(감소)	(550,177,610)	466,078,272	24,099,338
리스부채의 감소	0	0	0
예수금의 증가(감소)	129,926,327	(70,165,795)	330,109,233
부가세예수금의 증가(감소)	434,352,621	77,478,823	12,507,417

선수금의 증가(감소)	520,247,214	157,738,646	569,206,300
단기임대보증금의 증가(감소)	(108,625,150)	7,173,011,386	138,821,800
장기임대보증금의 증가(감소)	4,515,149,113	8,136,007,000	1,711,917,050
이자수취(영업)	79,539,136	71,976,993	131,665,486
이자지급(영업)	(13,711,645,043)	(9,164,374,744)	(7,219,409,914)
투자활동현금흐름	(157,825,212,143)	(548,494,024,068)	(73,203,061,371)
단기금융상품의 감소	14,500,000,000	20,700,000,000	13,000,000,000
종속기업투자의 처분	0	0	141,108,200
임차보증금의 감소	0	24,000,000	0
단기금융상품의 취득	(3,611,401,000)	(17,320,346,000)	(13,298,860,000)
장기금융상품의 취득	(603,747,960)	(5,780,124,350)	(299,806,000)
투자부동산의 취득	(168,110,063,183)	(546,117,553,718)	(72,745,503,571)
재무활동현금흐름	140,354,302,802	549,636,653,742	61,836,749,174
단기차입금의 증가	50,300,000,000	119,200,000,000	24,666,000,000
장기차입금의 증가	102,500,000,000	360,705,000,000	43,500,000,000
비지배지분금융부채의 증가	12,500,000,000	18,000,000,000	0
보통주의 발행	0	27,239,965,731	0
비지배지분의 증가	0	60,000,000,000	2,300,000,000
단기차입금의 상환	(14,600,000,000)	(24,666,000,000)	0
리스부채의 감소	(16,581,822)	(19,345,452)	0
배당금지급	(9,654,508,819)	(8,796,518,450)	(8,324,217,220)
비지배지분의 감소	(674,606,557)	(2,026,448,087)	(305,033,606)
현금및현금성자산의순증가(감소)	14,485,699,032	9,922,571,117	(2,768,349,464)
기초현금및현금성자산	11,875,191,398	1,952,620,281	4,720,969,745
기말현금및현금성자산	26,360,890,430	11,875,191,398	1,952,620,281

3. 연결재무제표 주석

제6 (당)기 2020년 10월 1일부터 2021년 3월 31일까지
제5 (전)기 2020년 4월 1일부터 2020년 9월 30일까지
주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

1. 일반 사항

기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 의한 지배기업인 주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사는 ㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사 등 5개 종속기업을 연결 대상(이하 주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업을 일괄하여 "연결회사")으로 하여 연결재무제표를 작성하였습니다.

(1) 지배기업의 개요

지배기업은 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 12월 18일 설립되었으며, 2018년 3월 21일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 지배기업의 주요 사업목적은 부동산의 취득・관리・개량 및 처분, 부동산의 개발, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자・운용하여 얻은 수익을 주주에게배당하는 것입니다. 지배기업의 본점 소재지는 서울특별시 종로구 종로 33, 18층이며, 2018년 8월 8일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

당기말 현재 지배기업의 주주현황은 다음과 같습니다.

구분	주주명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	유진드림스퀘어전문투자형사모투자신탁34호	4,081,632	7.80
	한화손해보험㈜	3,273,096	6.25
	신한리츠운용㈜	2,705,838	5.17
	현대차증권㈜	2,499,867	4.78
	캡스톤전문투자형사모투자신탁10호	2,040,816	3.90
	농업협동조합중앙회	2,040,816	3.90
	㈜크래프톤	1,000,000	1.91
	기타주주	34,688,058	66.29
우선주(*)	한국교직원공제회	2,000,000	-
	농업협동조합중앙회	1,333,000	-
	캡스톤전문투자형사모투자신탁10호	666,000	-
	신한리츠운용㈜	1,000	-
합계		56,330,123	100.00

(*) 상기 우선주는 누적적, 비참가적, 무의결권 주식입니다.

(2) 종속기업의 개요

1) 종속기업의 현황

① 당기말과 전기말 현재 연결대상 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

종속기업	당기말		전기말		소재지	결산월일	업종
	지배 지분율 (%)	비지배 지분율 (%)	지배 지분율 (%)	비지배 지분율 (%)			
㈜신한알파용산위탁관리 부동산투자회사	100.00	-	100.00	-	대한민국	3월 31일 9월 30일	부동산투자·운용
㈜신한알파광교위탁관리 부동산투자회사	100.00	-	100.00	-	대한민국	3월 31일 9월 30일	부동산투자·운용
㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사(*1),(*3)	80.18	19.82	80.23	19.77	대한민국	3월 31일 9월 30일	부동산투자·운용
㈜신한알파남산위탁관리 부동산투자회사(*3)	71.43	28.57	71.43	28.57	대한민국	3월 31일 9월 30일	부동산투자·운용
㈜신한알파역삼위탁관리 부동산투자회사 (*2),(*3)	60.00	40.00	-	-	대한민국	3월 31일 9월 30일	부동산투자·운용

(*1) 당기 중 지배기업은 ㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사의 유상감자에 참여하였으며, 당기말 현재 지분율은 80.18%(전기말: 80.23%)가 되었습니다.
(*2) ㈜신한알파역삼위탁관리부동산투자회사는 당기 중 최초로 설립되었으며, 통상적인 사업연도는 매년 4월 1일에 개시하여 9월 30일에 종료하고, 10월 1일에 개시하여 다음 해 3월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립등기일(2020년 12월 21일)부터 최초로 도래하는 5월 31일까지 입니다.

(*3) 해당 종속기업에 대한 지분율은 해당 종속기업의 주식 발행가액이 주주별로 상이하여 발행가액 비율로 산정하였으며, 지배기업이 보유한 의결권으로 산정한 지분율도 모두 80%를 초과하고 있으므로 연결대상 종속기업으로 포함하였습니다.

② 당기말 현재 연결대상 종속기업이 보유한 투자부동산은 다음과 같습니다.

종속기업	투자부동산
㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사	더프라임타워 업무동
㈜신한알파광교위탁관리부동산투자회사	대일빌딩
㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사	신한L타워
㈜신한알파남산위탁관리부동산투자회사	트윈시티 남산 오피스동
㈜신한알파역삼위탁관리부동산투자회사	삼성화재 역삼빌딩

2) 종속기업 관련 재무정보 요약

연결대상 종속기업의 당기말과 전기말 현재 요약재무상태표와 동일로 종료되는 회계기간의 요약포괄손익계산서는 다음과 같습니다.

① 요약재무상태표

<당기말>

(단위: 천원)

구분	㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사	㈜신한알파광교위탁관리부동산투자회사	㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사	㈜신한알파남산위탁관리부동산투자회사	㈜신한알파역삼위탁관리부동산투자회사
유동자산	4,762,809	2,173,203	6,430,581	6,745,319	4,202,734
비유동자산	171,649,853	72,101,257	295,719,699	254,507,439	168,145,917
자산총계	176,412,662	74,274,460	302,150,280	261,252,758	172,348,651
유동부채	2,705,736	1,811,027	2,354,271	70,747,934	50,875,869
비유동부채	152,459,145	44,343,463	152,363,228	166,659,353	106,296,308
부채총계	155,164,881	46,154,490	154,717,499	237,407,287	157,172,177
자본총계	21,247,781	28,119,970	147,432,781	23,845,471	15,176,474

<전기말>

(단위: 천원)

구분	㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사	㈜신한알파광교위탁관리부동산투자회사	㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사	㈜신한알파남산위탁관리부동산투자회사
유동자산	4,332,627	2,162,325	11,282,253	14,209,590
비유동자산	172,449,209	72,416,255	296,597,014	254,781,072
자산총계	176,781,836	74,578,580	307,879,267	268,990,662
유동부채	2,748,490	1,296,535	13,280,810	73,950,841
비유동부채	152,125,473	44,987,973	147,431,249	170,797,221
부채총계	154,873,963	46,284,508	160,712,059	244,748,062
자본총계	21,907,873	28,294,072	147,167,208	24,242,600

② 요약포괄손익계산서

<당기>

(단위: 천원)

구분	㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사	㈜신한알파광교위탁관리부동산투자회사	㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사	㈜신한알파남산위탁관리부동산투자회사	㈜신한알파역삼위탁관리부동산투자회사
영업수익	5,817,841	1,932,497	6,412,341	5,631,791	451,847
영업이익(손실)	3,722,416	1,211,110	4,416,943	3,280,969	(2,216)
당기순이익(손실)	1,118,789	560,225	2,549,796	(397,129)	(303,679)
당기총포괄이익(손실)	1,118,789	560,225	2,549,796	(397,129)	(303,679)

<전기>

(단위: 천원)

구분	㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사	㈜신한알파광교위탁관리부동산투자회사	㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사	㈜신한알파남산위탁관리부동산투자회사
영업수익	5,735,863	1,791,120	293,680	1,179,060
영업이익(손실)	2,987,746	1,025,883	23,490	(216,183)
당기순이익(손실)	1,087,907	189,192	(51,383)	(722,099)
당기총포괄이익(손실)	1,087,907	189,192	(51,383)	(722,099)

3) 연결대상 종속기업의 당기와 전기의 요약 현금흐름 정보는 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구분	㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사	㈜신한알파광교위탁관리부동산투자회사	㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사	㈜신한알파남산위탁관리부동산투자회사	㈜신한알파역삼위탁관리부동산투자회사
영업활동으로 인한현금흐름	1,912,322	775,886	11,611,373	7,415,659	2,273,412
투자활동으로 인한현금흐름	3,375,222	1,500,000	-	(513,534)	(168,186,900)
재무활동으로 인한현금흐름	(1,778,882)	(750,908)	(8,784,223)	(8,100,000)	168,280,154
현금및현금성자산의 순증감	3,508,662	1,524,978	2,827,150	(1,197,875)	2,366,666

<전기>

(단위: 천원)

구분	㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사	㈜신한알파광교위탁관리부동산투자회사	㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사	㈜신한알파남산위탁관리부동산투자회사
영업활동으로 인한현금흐름	2,153,885	1,849,639	106,933	161,828
투자활동으로 인한현금흐름	200,000	1,179,654	(296,746,074)	(255,093,728)
재무활동으로 인한현금흐름	(2,284,756)	(3,332,168)	300,218,591	260,869,699
현금및현금성자산의 순증감	69,129	(302,875)	3,579,450	5,937,799

4) 종속기업별 재무상태 및 경영성과의 비지배지분 해당액

보고기간 종료일 현재 연결기업의 종속기업에 대한 비지배지분의 몫은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

종속기업명	비지배지분에 배분된 당기순손익	비지배지분에 배분된 총포괄손익	누적 비지배지분	비지배지분에 지급한 배당금
㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사	1,236,751	1,236,751	58,603,141	674,607
㈜신한알파남산위탁관리 부동산투자회사	(113,466)	(113,466)	1,680,221	-
합계	1,123,285	1,123,285	60,283,362	674,607

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

연결회사는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제5조 1항 1호'에서 규정하고 있는국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준에 따라 연결재무제표를 작성하였습니다.

(2) 연결회사가 채택한 제・개정 기준서

연결회사는 2020년 10월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제・개정 기준서를 신규로 적용하였습니다.

- 기업회계기준서 제1116호 리스 (개정) : 코로나 19 관련 임차료 할인 등에 대한 실무적 간편법

동 개정사항은 코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등을 리스이용자가 회계처리할 때, 리스이용자에게 코로나19 관련 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 여부를 평가하지 않는 선택을 할 수 있도록 허용합니다. 이러한 선택을 한 리스이용자는 코로나19 관련 임차료 할인 등으로 인한 리스료 변동을 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 리스이용자가 회계처리하는 방식과 일관되게 회계처리합니다.

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품: 인식과 측정', 제1107호 '금융상품: 공시', 제 1104호 '보험계약' 및 제 1116호 '리스' 개정 - 이자율지표 개혁 2단계 (개정)

이자율지표 개혁과 관련하여 새로운 이자율이 대체 지표 이자율이 되어 불확실성이 해소되는 시점에 적용되는 실무적 간편법을 제공합니다.
① 상각후원가 측정 금융상품: 특정요건 충족 시, 이자율 대체에 따른 금융상품 변경 손익이 인식되지 않도록 함

② 위험회피: 이자율지표 개혁에서 요구된 변경을 반영하기 위해, 관련 위험회피관계에 대한 문서를 수정하더라도 위험회피회계를 유지

③ 리스: 리스료 산정기준이 변경될 때 특정요건 충족 시 새 대체 지표 이자율을 고려하여 미래 리스료를 할인

동 개정사항이 연결재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

(3) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

재무제표 발행승인일 현재 제정·공표되었으나, 2020년 10월 1일 이후 시작하는 회계연도에 시행일이 도래하지 않았고, 조기 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' (개정) : 부채의 유동·비유동 분류

동 개정사항은 유동부채와 비유동부채의 분류는 보고기간말에 존재하는 기업의 권리에 근거한다는 점을 명확히 하고 기업이 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리를 행사할 지 여부에 대한 기대와는 무관하다는 점을 강조합니다. 그리고 보고기간말에 차입약정을 준수하고 있다면 해당 권리가 존재한다고 설명하고 결제는 현금, 지분상품, 그 밖의 자산 또는 용역을 거래상대방에게 이전하는 것으로 그 정의를 명확히 합니다.

동 개정사항은 2023 년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도의 개시일 이후 소급적으로 적용되며 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' (개정) : '개념체계'에 대한 참조

인식할 자산과 부채의 정의를 개정된 재무보고를 위한 개념체계를 참조하도록 개정되었으나, 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 및 해석서 제2121호 '부담금'의 적용범위에 포함되는 부채 및 우발부채에 대해서는 해당 기준서를 적용하도록 예외를 추가하고, 우발자산이 취득일에 인식되지 않는다는 점을 명확히 하였습니다.

동 개정사항은 취득일이 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도의 개시일 이후인 사업결합에 적용합니다. 동 개정사항과 함께 공표된 '한국채택국제회계기준에서 개념체계 참조에 대한 개정'에 따른 모든 개정사항을 동 개정사항 보다 먼저 적용하거나 동 개정사항과 동시에 적용하는 경우에만 동 개정사항의 조기 적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1016호 '유형자산'(개정) : 의도한 사용 전의 매각금액

동 개정사항은 유형자산이 사용 가능하기 전에 생산된 재화의 매각금액, 즉 경영진이의도하는 방식으로 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하기 전에 생산된 재화의 매각금액을 유형자산의 원가에서 차감하는 것을 금지합니다. 따라서 그러한 매각금액과 관련 원가를 당기손익으로 인식하며, 해당 원가는 기업회계기준서 제1002호에 따라 측정합니다.

또한 동 개정사항은 '유형자산이 정상적으로 작동되는지 여부를 시험하는 것'의 의미를 명확히 하여 자산의 기술적, 물리적 성능이 재화나 용역의 생산이나 제공, 타인에 대한 임대 또는 관리활동에 사용할 수 있는 정도인지를 평가하는 것으로 명시합니다.

동 개정사항은 이 개정내용을 처음 적용하는 재무제표에 표시된 가장 이른 기간의 개시일 이후에 경영진이 의도한 방식으로 가동할 수 있는 장소와 상태에 이른 유형자산에 대해서만 소급 적용합니다. 동 개정사항의 최초 적용 누적효과는 표시되는 가장 이른 기간의 시작일에 이익잉여금(또는 적절하다면 자본의 다른 구성요소)의 기초 잔액을 조정하여 인식합니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산'(개정) : 손실부담계약의 계약이행원가

동 개정사항은 계약이 손실부담계약인지 또는 손실을 발생시키는 계약인지 평가할 때 기업이 포함해야 할 원가를 명확하게 하였습니다.

개정 기준서는 '직접 관련된 원가 접근법'을 적용합니다. 재화나 용역을 제공하는 계약에 직접적으로 관련되는 원가는 증분원가와 계약 활동에 직접적으로 관련되는 원가 배분액을 모두 포함합니다. 일반 관리 원가는 계약에 직접적으로 관련되지 않으며계약에 따라 거래상대방에게 명시적으로 부과될 수 없다면 제외됩니다.

동 개정사항은 이 개정사항을 최초로 적용하는 회계연도의 개시일에 모든 의무의 이행이 완료되지는 않은 계약에 적용합니다. 비교재무제표는 재작성 하지 않고, 그 대신 개정 내용을 최초로 적용함에 따른 누적효과를 최초적용일의 기초이익잉여금 또는 적절한 경우 다른 자본요소로 인식합니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다.

- 한국채택국제회계기준 2018-2020 연차개선

① 기업회계기준서 제 1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' : 최초채택기업인종속기업

동 개정사항은 지배기업보다 늦게 최초채택기업이 되는 종속기업의 누적환산차이의 회계처리와 관련하여 추가적인 면제를 제공합니다. 기업회계기준서 제 1101호 문단 D16(1)의 면제규정을 적용하는 종속기업은 지배기업의 한국채택국제회계기준 전환일에 기초하여 지배기업의 연결재무제표에 포함될 장부금액으로 모든 해외사업장의 누적환산차이를 측정하는 것을 선택할 수 있습니다. 다만 지배기업이 종속기업을 취득하는 사업결합의 효과와 연결절차에 따른 조정사항은 제외합니다. 관계기업이나 공동기업이 기업회계기준 제 1101호 문단 D16(1)의 면제규정을 적용하는 경우에도 비슷한 선택을 할 수 있습니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다.

② 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' : 금융부채 제거 목적의 10% 테스트 관련 수수료

동 개정사항은 금융부채의 제거 여부를 평가하기 위해 '10%' 테스트를 적용할 때, 기업(차입자)과 대여자 간에 수취하거나 지급하는 수수료만을 포함하며, 여기에는 기업이나 대여자가 다른 당사자를 대신하여 지급하거나 수취하는 수수료를 포함한다는 점을 명확히 하고 있습니다. 동 개정사항은 최초 적용일 이후 발생한 변경 및 교환에 대하여 전진적으로 적용됩니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 시행되며 조기적용이 허용됩니다.

③ 기업회계기준서 제1116호 '리스' : 리스 인센티브

동 개정사항은 기업회계기준서 제1116호 사례13에서 리스개량 변제액에 대한 내용을 삭제하였습니다. 동 개정사항은 적용사례에만 관련되므로, 시행일은 별도로 규정되지 않았습니다.

④ 기업회계기준서 제1041호 '농림어업' - 공정가치 측정

동 개정사항은 생물자산의 공정가치를 측정할 때 세금 관련 현금흐름을 제외하는 요구사항을 삭제하였습니다. 이는 기업회계기준서 제1041호의 공정가치 측정과 내부적으로 일관된 현금흐름과 할인율을 사용하도록 하는 기업회계기준서 제1113호의 요구사항을 일치시키며, 기업은 가장 적절한 공정가치 측정을 위해 세전 또는 세후 현금흐름 및 할인율을 사용할지 선택할 수 있습니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 시행되며 조기적용이 허용됩니다.

연결회사는 상기에 열거된 제·개정사항이 연결재무제표에 미치는 영향이 중요하지 않을 것으로 판단하고 있습니다.

(4) 중요한 회계추정 및 판단

연결재무제표의 작성시 경영진은 회계정책의 적용이나 자산, 부채, 수익, 비용의 장부금액 및 우발부채의 금액에 영향을 미칠 수 있는 판단과 추정 및 가정을 하여야 합니다. 보고기간말 현재 이러한 추정치는 경영진의 최선의 판단 및 추정에 따라 이루어지고 있으며 추정치와 추정에 대한 가정은 지속적으로 검토되고 있으나 향후 경영환경의 변화에 따라 실제 결과와는 중요하게 다를 수도 있습니다.

회계정책을 적용하는 과정에서 추정에 관련된 공시와는 별도로 연결재무제표에 인식되는 금액에 유의적인 영향을 미칠 수 있는 경영진이 내린 판단 및 미래에 대한 가정과 보고기간말의 추정 불확실성과 관련하여 다음 회계연도에 자산과 부채의 장부금액에 대한 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있는 사항은 다음과 같습니다.

① 투자부동산
연결회사는 주석으로 공시된 투자부동산의 공정가치를 추정하기 위해 관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 투입변수를 포함하는 평가기법을 사용하였습니다(주석 6 참조).

② 이연법인세
이연법인세 자산과 부채는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율(및세법)에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 추정하고 있으며 이연법인세자산의 장부금액은 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우 최선의 추정치로 인식하고 있습니다. 이러한 추정치는 미래의 실제 법인세부담과 다를 수 있습니다(주석 19 참조).

③ 금융상품의 공정가치 측정
당기손익-공정가치 측정 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 및 파생금융상품 등은 최초인식 이후 공정가치로 측정하며, 공정가치 변동에 따른 평가손익을 당기손익 또는 기타포괄손익누계액으로 반영하고 있습니다. 공정가치 측정시 활성시장에서 공시되는 시장가격이 있는 경우에는 그 시장가격을 공정가치로 적용하나, 그러한 시장가격이 없는 경우에는 미래기대현금흐름과 할인율에 대한 경영자의 판단을 요구하는 평가기법을 이용하여 공정가치를 추정하고 있습니다(주석 22 참조).

3. 유의적인 회계정책

연결재무제표 작성에 적용된 유의적인 회계정책은 아래에 기술되어 있으며, 당기 연결재무제표를 작성하기 위하여 채택한 유의적인 회계정책은 주석 2에서 설명한 기준서나 해석서의 도입과 관련한 영향을 제외하고는 전기 연결재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

(1) 연결재무제표

1) 종속기업

종속기업은 경제활동에서 효익을 얻기 위하여 지배기업이 재무정책과 영업정책을 결정할 수 있는 지배력을 행사하는 기업입니다. 종속기업에 대한 지배여부를 평가하는데 있어 행사 또는 전환이 가능한 잠재적 의결권의 존재와 영향도 고려하고 있습니 다. 종속기업의 재무제표는 지배력을 획득한 시점부터 지배력을 상실하는 시점까지 연결재무제표에 포함되어 있습니다.

연결회사를 구성하는 기업이 유사한 상황에서 발생한 동일한 거래와 사건에 대하여 연결재무제표에서 채택한 회계정책과 다른 회계정책을 사용한 경우에는 그 재무제표를 적절히 수정하여 연결재무제표를 작성하고 있습니다.

2) 내부거래제거

연결회사 내의 거래, 이와 관련된 잔액, 수익과 비용, 미실현손익은 연결재무제표 작성시 모두 제거하고 있습니다. 연결회사의 내부거래에서 발생한 미실현손실이 연결재무제표에서 인식해야 하는 자산손상의 징후일 경우 당기손실로 인식하고 있습니 다.

3) 비지배지분

종속기업의 지분 중 지배기업에게 귀속되지 않는 비지배지분은 지배기업의 소유주 지분과는 구분하여 표시하고 있습니다. 당기순이익과 기타포괄손익의 각 구성요소는지배기업의 소유주와 비지배지분에 귀속되며, 비지배지분이 부(-)의 잔액이 되더라도 총포괄손익은 지배기업의 소유주와 비지배지분에 귀속시키고 있습니다.

4) 지배기업의 종속기업 소유지분 변동

지배력을 상실하지 않는 종속기업에 대한 지배기업의 소유지분 변동은 자본거래로 회계처리하고 있습니다. 이러한 상황에서 지배지분과 비지배지분의 장부금액은 종속기업에 대한 상대적 지분변동을 반영하여 조정하고 있습니다. 비지배지분의 조정금액과 지급하거나 수취한 대가의 공정가치의 차이는 자본으로 직접 인식하고 지배기업의 소유주에게 귀속시키고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

연결회사는 현금, 요구불예금과 유동성이 매우 높은 단기투자자산으로서 확정된 금액의 현금으로 전환이 용이하고 가치변동의 위험이 경미한 금융상품을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 기능통화와 표시통화

연결회사는 영업활동이 이루어지는 주된 경제 환경에서의 통화("기능통화")를 적용하여 측정하고 있습니다. 연결회사의 기능통화는 대한민국 원화이며, 연결재무제표는 대한민국 원화(KRW)로 표시되어 있습니다.

(4) 금융상품

금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 거래상대방에게 금융부채나 지분상품이 생기게 하는 모든 계약입니다.

1) 금융자산

최초 인식과 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산, 그리고 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됩니다.

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 연결회사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 연결회사는 금융자산을 최초에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하지 않은 매출채권은 기업회계기준서 제1115호에 따라 결정된 거래원가로 측정합니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하기 위해서는 현금흐름이 원리금만으로 구성(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별 상품 수준에서 수행됩니다.

금융자산의 관리를 위한 연결회사의 사업모형은 현금흐름을 발생시키기 위해 금융자산을 관리하는 방법과 관련됩니다. 사업모형은 현금흐름의 원천이 금융자산의 계약상 현금흐름의 수취인지, 매도인지 또는 둘 다 인지를 결정합니다.

시장의 합의나 규제에 의해 설정된 기간 프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된 거래)는 거래일에 인식됩니다. 즉, 연결회사가 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

후속 측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

- 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)
- 누적 손익을 당기손익으로 재순환하는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)
- 제거시 누적 손익을 당기손익으로 재순환하지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)
- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

연결회사는 아래 조건을 모두 만족하는 경우에 금융자산을 상각후원가로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생합니다.

상각후원가 측정 금융자산은 후속적으로 유효이자율(EIR)법을 사용하여 측정되며, 손상을 인식합니다. 자산의 제거, 변경 또는 손상에서 발생하는 이익과 손실은 당기손익으로 인식됩니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

연결회사는 아래의 조건을 모두 충족하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에서, 이자수익, 외화환산손익 그리고 손상 또는 환입은 상각후원가 측정 금융자산과 동일한 방법으로 계산되어 당기손익으로 인식됩니다. 나머지 공정가치 변동부분은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 금융자산의 제거 시, 기타포괄손익으로 인식한 공정가치 누적 변동분은 당기손익으로 재순환됩니다.

연결회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품은 비유동자산으로 분류되는 채무상품에 포함됩니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

최초 인식 시점에, 연결회사는 기업회계기준서 제1032호 '금융상품 표시'에서의 지분의 정의를 충족하고 투자 목적으로 보유하고 있지 않은 지분상품을 기타포괄손익-공정가치로 측정하도록 하는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다.

이러한 금융자산에서 발생하는 손익은 당기손익으로 재순환되지 않습니다. 배당은 연결회사가 금융자산의 원가 중 일부를 회수하여 이익을 얻는 경우를 제외하고는, 받을 권리가 확정되었을 때 손익계산서에 기타수익으로 인식되며, 기타포괄손익으로 처리됩니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품은 손상을 인식하지 않습니다.

연결회사는 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 단기매매항목, 최초 인식 시에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융자산 또는 공정가치로 측정하도록 요구되는 금융자산을 포함합니다. 단기간 내에 매도하거나 재구매할 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매항목으로 분류됩니다. 분리된 내재파생상품을 포함한 파생상품은 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다. 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되지 않은 금융자산은 사업모형에 관계없이 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류 및 측정됩니다. 상기 문단에서 서술된 것과 같이 채무상품이 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됨에도 불구하고 회계 불일치를 제거하거나 유의적으로 감소시킬 수 있다면 채무상품을 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 연결재무상태표에 공정가치로 표시되며, 공정가치의 순변동은 연결포괄손익계산서에서 당기손익으로 인식됩니다.

이 범주는 파생상품과 공정가치의 변동을 기타포괄손익으로 처리하는 취소불가능한 선택을 하지 않은 상장 지분 상품을 포함합니다. 상장 지분 상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가발생합니다.

주계약이 금융자산인 복합계약에서 내재파생상품은 분리하여 회계처리하지 않습니다. 주계약인 금융자산과 내재파생상품은 상품 전체를 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류합니다.

제거

금융자산 (또는, 금융자산의 일부 또는 비슷한 금융자산의 집합의 일부)는 다음과 같은 상황에서 우선적으로 제거됩니다.

- 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리가 소멸되거나
- 연결회사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 양도하거나 양도(pass-through)계약에 따라 수취한 현금흐름 전체를 중요한 지체 없이 제3자에게 지급할 의무가 있다. 이 경우에 연결회사는 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이 전하거나 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지도 보유하지 도 않으나 자산에 대한 통제를 이전

연결회사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 이전하거나 양도(pass-through) 계약을 체결할 때, 자산을 소유함에 따른 위험과 보상을 유지하는지를 평가합니다. 연결회사가 금융자산의 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 이전하지도 않았다면, 해당 금융자산에 지속적으로 관여하는 정도까지 그 금융자산을 계속 인식합니다. 이 경우에, 연결회사는 관련된 부채를 인식합니다. 양도된 자산과 관련된 부채는 연결회사가 보유한 권리와 의무를 반영하여 측정합니다.

보증을 제공하는 형태인 지속적 관여는, 양도된 자산의 장부금액과 수취한 대가 중 상환을 요구받을 수 있는 최대 금액 중 낮은 금액으로 측정됩니다.

금융자산의 손상

연결회사는 당기손익-공정가치 항목을 제외한 모든 채무상품에 대하여 기대신용손실(ECL)에 대한 충당금을 인식합니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 연결회사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초의 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상되는 현금흐름은 보유한 담보를 처분하거나 계약의 필수 조건인 그 밖의 신용보강으로부터 발생하는 현금흐름을 포함합니다.

기대신용손실은 두 개의 stage로 인식합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 없는 신용 익스포저에 대하여, 기대신용손실은 향후 12개월 내에 발생할 가능성이 있는 채무불이행 사건으로부터 발생하는 신용손실(12개월 기대신용손실)을 반영합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 있는 신용 익스포저에 대하여, 손실충당금은 채무불이행 사건이 발생하는 시기와 무관하게 익스포저의 남은 존속기간에 대한 기대신용손실(전체기간 기대신용손실)을 측정하도록 요구됩니다.

매출채권 및 기타금융자산에 대하여, 연결회사는 기대신용손실 계산에 간편법을 적용할 수 있습니다. 따라서 연결회사는 신용위험의 변동을 추적하지 않는 대신에, 각 결산일에 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다. 연결회사는 특정 채무자에 대한 미래전망정보와 경제적 환경을 반영하여 조정된 과거 신용손실 경험에 근거하여 충당금 설정률표를 설정합니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에 대하여, 연결회사는 낮은 신용위험 간편법을 적용합니다. 매 결산일에, 연결회사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 모든 정보를 사용하여 채무상품이 낮은 신용위험을 가지고 있다고 고려되는지를 평가합니다. 이러한 평가를 위해서, 연결회사는 채무상품의 내부 신용등급을 재평가합니다.

연결회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품이 최상위 투자등급에 해당하는 상장 채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용 위험 투자자산으로 평가됩니다. 연결회사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다. 그러나, 최초 인식 이후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실충당금은 전체기간 기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 연결회사는 채무상품의 신용위험이 유의적으로 증가했는지를 결정하고 기대신용손실을 측정하기 위해 신용평가기관의 등급을 사용합니다.

2) 금융부채

최초인식과 측정

금융부채는 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치 측정 금융부채, 차입금, 미지급금 또는 효과적인 위험회피 수단으로 지정된 파생상품으로 적절하게 분류됩니다.

모든 금융부채는 최초에 공정가치로 인식되고, 차입금 및 미지급금의 경우에는 직접 관련된 거래원가를 차감합니다.

연결회사의 금융부채는 기타지급채무 등을 포함합니다.

후속측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채 및 파생상품부채와 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융부채를 포함합니다.

금융부채가 단기간 내에 재매입되는 경우에는 단기매매항목으로 분류됩니다. 이 범주는 또한 기업회계기준서 제1109호에서 정의된 위험회피관계에 있는 위험회피수단으로 지정되지 않은 파생상품을 포함합니다. 또한 분리된 내재파생상품은 위험회피에 효과적인 수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다.

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

당기손익-공정가치 항목으로 지정된 금융부채는 기업회계기준서 제1109호의 기준을 충족하는 경우에 최초 인식 시점에만 지정됩니다.

차입금

최초 인식 이후에, 차입금은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 부채가 제거되거나 유효이자율 상각 절차에 따라 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

상각후원가는 유효이자율의 필수적인 부분인 수수료나 원가에 대한 할인이나 할증액을 고려하여 계산됩니다.

제거

금융부채는 지급 의무의 이행, 취소, 또는 만료된 경우에 제거됩니다. 기존 금융부채가 대여자는 동일하지만 조건이 실질적으로 다른 금융부채에 의해 교환되거나, 기존 부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에, 이러한 교환이나 변경은 최초의 부채를 제거하고 새로운 부채를 인식하게 합니다. 각 장부금액의 차이는 당기손익으로 인식합니다.

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행 가능한 상계 권리를 현재 가지고 있거나, 차액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할의도가 있는 경우에 연결재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

(5) 투자부동산

임대수익이나 시세차익 또는 두 가지 모두를 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류하고 있습니다. 투자부동산은 취득시 발생한 거래원가를 포함하여최초 인식시점에 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래 경제적 효익이 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 및 유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 추정 경제적 내용연수(30~50년)동안 정액법으로 상각됩니다.

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

(6) 비금융자산의 손상

연결회사는 이연법인세자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서 매 보고기간종료일마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 그러한 징후가 있는 경우, 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 단, 사업결합으로 취득한 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산, 아직 사용할 수 없는 무형자산에 대해서는 자산손상을 시사하는 징후와 관계없이 매년 회수가능액과 장부금액을 비교하여 손상검사를 하고있습니다.

연결회사는 회수가능액을 개별 자산별로, 또는 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면

그 자산이 속하는 현금창출단위별로 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐름을 추정할때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전할인율로 할인하여 추정합니다. 연결회사는 자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며, 그 감소액을 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

사업결합으로 취득한 영업권은 사업결합으로 인한 시너지효과의 혜택을 받게될 것으로 기대되는 각 현금창출단위에 배분합니다. 현금창출단위에 대한 손상차손은 현금창출단위에 배분된 영업권의 장부금액을 우선 감소시키고, 그 다음 현금창출단위에 속하는 다른 자산 각각의 장부금액에 비례하여 자산의 장부금액을 감소시키고 있습니다. 영업권에 대해 인식한 손상차손은 후속기간에 환입할 수 없습니다. 매 보고기간말에 영업권을 제외한 자산에 대해 과거기간에 인식한 손상차손이 더 이상 존재하지 않거나 감소된 것을 시사하는 징후가 있는지를 검토하고 직전 손상차손의 인식시점 이후 회수가능액을 결정하는 데 사용된 추정치에 변화가 있는 경우에만 환입합니다. 손상차손환입으로 증가된 장부금액은 과거에 손상차손을 인식하기 전 장부금액의 감가상각 또는 상각 후 잔액을 초과할 수 없습니다.

(7) 충당부채

충당부채는 과거사건의 결과로 존재하는 현재의무(법적의무 또는 의제의무)로서, 당해 의무를 이행하기 위하여 경제적효익을 갖는 자원이 유출될 가능성이 높으며, 그 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 인식하고 있습니다.

충당부채로 인식하는 금액은 관련된 사건과 상황에 대한 불가피한 위험과 불확실성을 고려하여 현재의무를 보고기간말에 이행하기 위하여 소요되는 지출에 대한 최선의 추정치입니다. 화폐의 시간가치 효과가 중요한 경우 충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 평가하고 있습니다.

충당부채를 결제하기 위해 필요한 지출액의 일부 또는 전부를 제 3 자가 변제할 것이예상되는 경우 이행한다면 변제를 받을 것이 거의 확실하게 되는 때에 한하여 변제금액을 인식하고 별도의 자산으로 회계처리하고 있습니다.

매 보고기간말마다 충당부채의 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 조정하고 있습니다. 의무이행을 위하여 경제적효익이 내재된 자원이 유출될 가능성이 더 이상 높지 아니한 경우에는 관련 충당부채를 환입하고 있습니다.

충당부채는 최초 인식과 관련있는 지출에만 사용하고 있습니다.

(8) 당기법인세 및 이연법인세

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

법인세비용은 보고기간말 현재 제정됐거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 연결회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 연결회사는 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.

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

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 연결회사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

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

(9) 이익잉여금

연결회사는 부동산투자회사법 제 28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.또한, 연결회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

(10) 리스

리스는 리스제공자가 대가와 교환하여 식별되는 자산의 사용 통제권을 일정기간 동안 리스이용자에게 이전하는 계약입니다. 연결회사는 계약의 약정시점에, 계약 자체가 리스인지, 계약이 리스를 포함하는지를 판단합니다.

1) 연결회사가 리스이용자인 경우

연결회사는 단기리스와 소액 기초자산 리스를 제외한 모든 리스에 대하여 하나의 인식과 측정 접근법을 적용합니다. 연결회사는 리스료 지급의무를 나타내는 리스부채와 기초자산의 사용권을 나타내는 사용권자산을 인식합니다.

사용권자산

연결회사는 리스개시일(즉, 기초자산이 사용가능한 시점)에 사용권자산을 인식합니다. 사용권자산은 원가로 측정하고, 후속 측정 시 원가모형을 적용하였습니다. 원가모형을 적용하기 위하여 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하고, 리스부채의 재측정에 따른 조정을 반영합니다. 사용권자산의 원가는 인식된 리스부채 금액, 최초직접원가, 그리고 받은 리스 인센티브를 차감한 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료를 포함합니다. 사용권자산은 리스기간과 자산의 추정된 내용연수 중 짧은 기간에 걸쳐 정액기준으로 감가상각됩니다.

리스기간 종료시점에 연결회사에 기초자산의 소유권이 이전되는 경우나 사용권자산의 원가에 연결회사가 매수선택권을 행사할 것임이 반영되는 경우, 감가상각은 자산의 기초자산의 추정된 내용연수를 사용하여 계산됩니다. 사용권자산도 손상의 대상이 되며 주석 3의 (6) 비금융자산의 손상에 대한 회계정책에서 설명하였습니다.

리스부채

리스 개시일에, 연결회사는 리스기간에 걸쳐 지급될 리스료의 현재가치로 리스부채를 측정합니다. 리스료는 고정리스료(실질적인 고정리스료를 포함하고, 받을 리스 인센티브는 차감), 지수나 요율에 따라 달라지는 변동리스료 및 잔존가치보증에 따라 지급될 것으로 예상되는 금액으로 구성됩니다. 리스료는 또한 연결회사가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실

한 경우에 그 매수선택권의 행사가격과 리스기간이 연결회사의 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액을 포함합니다.

지수나 요율에 따라 달라지는 변동리스료가 아닌 변동리스료(재고자산을 생산하는데발생된 것이 아니라면)는 리스료 발생을 유발하는 사건 또는 조건이 발생한 기간의 비용으로 인식합니다.

연결회사는 리스료의 현재가치를 계산할 때, 리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없기 때문에 리스개시일의 증분차입이자율을 사용합니다. 리스개시일 이후 리스부채 금액은 이자를 반영하여 증가하고 지급한 리스료를 반영하여 감소합니다. 또한 리스부채의 장부금액은 리스기간의 변경, 리스료의 변경(예를 들어, 리스료를 산정할 때 사용한 지수나 요율의 변동으로 생기는 미래 리스료의 변동) 또는 기초자산을 매수하는 선택권 평가에 변동이 있는 경우 재측정됩니다.

2) 연결회사가 리스제공자인 경우

연결회사가 리스제공자인 경우 리스약정일에 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의대부분을 이전하는 리스는 금융리스로 분류되고, 금융리스 이외의 모든 리스는 운용리스로 분류됩니다. 운용리스로부터 발생하는 리스료 수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식되고, 운용리스의 협상 및 계약단계에서 발생한 리스개설 직접원가는 리스자산의 장부금액에 가산한 후 리스료 수익에 대응하여 리스기간 동안 비용으로 인식됩니다.

연결회사가 중간리스제공자인 경우에는 상위리스와 전대리스를 각각 회계처리합니다. 또한 전대리스의 분류는 기초자산이 아닌 상위리스에서 생기는 사용권자산에 따라 판단합니다. 상위리스가 인식 면제규정을 적용하는 단기리스에 해당하는 경우에는 전대리스를 운용리스로 분류합니다. 보고기간 종료일 현재 연결회사는 제공중인 전대리스를 금융리스로 분류하였습니다.

(11) 고객과의 계약에서 생기는 수익

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

(12) 금융수익과 금융비용

금융수익은 이자수익, 배당수익 등을 포함하고 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하며, 배당수익은 주주로서 배당을받을 권리가 확정되는 시점에 수익을 인식하고 있습니다.

금융비용은 차입금에 대한 이자비용과 비지배지분금융부채에 대한 이자비용 등을 포함하고 있습니다. 차입금에 대한 이자비용은 유효이자율법을 적용하여 기간의 경과에 따라 당기손익으로 인식하며 비지배지분금융부채에 대한 이자비용은 기간경과에따른 배당예정액을 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(13) 주당손익

연결회사는 보통주 기본주당손익과 희석주당손익을 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당손익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 한편, 희석주당손익은 희석화 효과가 있는 잠재적보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순이익 및 가중평균 유통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

(14) 전기 연결재무제표의 계정과목 재분류

전기 연결재무제표는 당기와의 비교를 용이하게 하기 위하여 일부 계정과목을 당기 연결재무제표의 계정과목에 따라 재분류하고 있습니다. 이러한 재분류는 전기에 보고된 손익이나 순자산가치에 영향을 미치지 아니합니다.

(15) 연결재무제표 승인

연결회사의 연결재무제표는 2021년 5월 12일자 이사회에서 승인되었으며, 2021년 6월 23일자 정기주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

4. 사용제한 금융상품

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	금융기관	당기말	전기말	사용제한 내역
단기금융상품	㈜우리은행 외	730,292	344,758	임대보증금에 대한 질권설정
장기금융상품		7,536,864	7,207,249	
합계		8,267,156	7,552,007	

5. 기타금융자산

(1) 당기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
유동항목		
미수금	555,271	471,945
손실(대손)충당금	(72,908)	-
미수수익	56,083	26,495
리스채권	26,536	26,161
합계	564,982	524,601
비유동항목		
보증금	726	726
비유동리스채권	22,700	36,064
합계	23,426	36,790

(2) 기타금융자산 손실(대손)충당금

연결회사의 미수금에 대한 신용공여기간은 1개월이며, 미수금에 대해 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 미수금은 신용위험특성과 연체일을 기준으로 구분하였습니다.

당기말 현재 미수금의 손실충당금의 내역은 다음과 같으며, 미수금을 제외한 상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 모두 신용위험이 낮은 것으로 판단되어 손실충당금을 인식하지 않았습니다. 또한, 전기말 현재 상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 모두 신용위험이 낮은 것으로 판단되어 손실충당금을 인식하지 않았습니다.

(단위: 천원)

구분	정상	1개월 이하	1개월 초과	합계
미수금	144,750	86,441	324,080	555,271
기대손실율	-	15.53%	18.36%	13.13%
손실(대손)충당금	-	(13,422)	(59,486)	(72,908)
합계	144,750	73,019	264,594	482,363

(3) 당기와 전기 중 손실(대손)충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초	제각	설정(환입)	기말
손실(대손)충당금	-	-	72,908	72,908

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초	제각	설정(환입)	기말
손실(대손)충당금	265,117	(188,958)	(76,159)	-

6. 투자부동산

(1) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	996,730,255	-	996,730,255
건물	516,157,420	(21,014,969)	495,142,451
합계	1,512,887,675	(21,014,969)	1,491,872,706

② 전기말

(단위: 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	848,292,267	-	848,292,267
건물	496,485,345	(15,700,611)	480,784,734
합계	1,344,777,612	(15,700,611)	1,329,077,001

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

① 당기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	848,292,267	480,784,734	1,329,077,001
취득	148,437,988	19,672,075	168,110,063
감가상각비	-	(5,314,358)	(5,314,358)
기말	996,730,255	495,142,451	1,491,872,706

② 전기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	467,084,183	319,272,685	786,356,868
취득	381,208,084	164,909,470	546,117,554
대체	-	505,216	505,216
감가상각비	-	(3,902,637)	(3,902,637)
기말	848,292,267	480,784,734	1,329,077,001

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

(단위: 천원)

구분	당기	전기
영업수익	37,796,038	26,357,171
영업비용	11,412,336	9,943,059

(4) 투자부동산 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치 서열체계 수준 3의 공정가치측정에 사용된 평가관련정보와 투자부동산별 공정가치 내역은 다음과 같습니다.

① 공정가치 평가정보

(단위: 백만원)

구분	금액	공정가치 서열체계 수준	가치평가기법 (감정평가방식)	유의적인 관측가능하지 않은 투입변수	관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치측정치 간의연관성
투자부동산	1,797,100	3	- 수익환원법과 거래사례비교법의 감정가액을적절하게 가중평균함 - 원가법, 수익환원법및 거래사례비교법의 감정가액을 산정하여 검토하고 거래사례비교법의 감정가액을 공정가치로 결정함	- 평방미터별 임대료 - 할인율 - 층별효용비 - 비교사례단가	임대료가 증가(감소)하고 할인율이 감소(증가)하며, 층별효용비 및 비교사례단가가 증가(감소)한다면 투자부동산의 공정가치는 증가(감소)할 것임

② 투자부동산별 공정가치

(단위: 백만원)

구분	크래프톤타워	더프라임타워	대일빌딩	신한L타워	트윈시티 남산	삼성화재 역삼빌딩
공정가치	773,100	228,800	71,300	288,500	268,400	167,000
평가기준일	2021년 2월 1일	2020년 6월 18일	2020년 1월 7일	2020년 6월 18일	2020년 6월 18일	2020년 12월 11일
평가자	㈜삼창감정평가법인	㈜경일감정평가법인	㈜삼창감정평가법인	㈜경일감정평가법인	㈜경일감정평가법인	㈜삼창감정평가법인
가치평가기법 (감정평가방식)	시장가격을 잘 반영하고 있는 비교방식에 의한 가격과 투자가치를 잘 반영하고 있는 수익방식에 의한 가격을 각각 10%와 90%의 가중치를 적용하	시장가격을 잘 반영하고 있는 비교방식에 의한 가격과 투자가치를 잘 반영하고 있는 수익방식에 의한 가격을 각각 50%의 가중치를 적용하여 산출	원가방식, 비교방식, 수익방식의 시산가액을 산출하여 각 방식의 유용성 및 한계, 대상물건의 특성, 감정평가의 목적 등을 고려하여 결정	시장가격을 잘 반영하고 있는 비교방식에 의한 가격과 투자가치를 잘 반영하고 있는 수익방식에 의한 가격을 각각 50%의 가중치를적용하여 산출		시장가격을 잘 반영하고 있는 비교방식에 의한 가격과 투자가치를 잘 반영하고 있는 수익방식에 의한 가격을 각각 40%와 60%의 가중치를 적용하

	여 산출				여 산출

(5) 연결회사는 투자부동산과 관련하여 재산종합보험(부보금액: 665,415백만원)에 가입하고 있습니다.

(6) 연결회사는 장・단기차입금과 관련하여 투자부동산에 대한 근저당권 및 재산종합보험 계약상의 보험금 지급청구권, 부동산담보신탁계약을 통한 우선수익권 등을 대주단에 담보(설정금액: 1,270,320백만원)로 제공하고 있습니다. 또한, 운용리스이용자의 임대보증금과 관련하여 관련 투자부동산이 담보(채권최고액: 32,550백만원)로 제공되어 있습니다.

(7) 운용리스 제공 내역

연결회사는 보유 중인 투자부동산 중 일부에 대해 ㈜크래프톤 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기말과 전기말 현재 동 운용리스자산의 장부가액은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
취득원가	1,480,858,905	1,300,895,237
상각누계액	(20,845,033)	(15,625,117)
장부금액	1,460,013,872	1,285,270,120

당기와 전기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 각각 5,193백만원과 3,844백만원입니다.

당기말과 전기말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 연결회사가 받게 될 것으로 기대되는 리스료 수취계획은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
1년 이내	75,331,767	61,930,076
1년 초과 5년 이내	239,981,611	160,374,508
5년 초과	110,596,521	94,330,998
합계	425,909,899	316,635,582

당기말과 전기말 현재 계약서상 잔존임대기간 기준이며, 임대기간의 연장 가능성을 고려하지 않았습니다. 상기 리스료는 임차인의 매출 연동에 따른 임대료 변동 등으로실제 수취하는 금액과는 차이가 발생할 수 있습니다.

7. 리스

(1) 당기말과 전기말 현재 리스 관련 자산 및 부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
리스채권		
유동	26,536	26,161
비유동	22,700	36,064
합계	49,236	62,225
리스부채		
유동	31,885	31,434
비유동	27,276	43,334
합계	59,161	74,768

(2) 당기와 전기 중 리스채권 및 리스부채의 증감 내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초	리스이자	감소	기말
리스채권	62,225	811	(13,800)	49,236
리스부채	74,768	975	(16,582)	59,161

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초	증가	리스이자	감소	기말
리스채권	-	77,161	1,164	(16,100)	62,225
리스부채	-	92,716	1,397	(19,345)	74,768

(3) 당기와 전기 중 리스 관련 손익계산서에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
리스이용자		
사용권자산손상차손	-	15,554
리스이자비용	975	1,397
합계	975	16,951
리스제공자		
리스이자수익	811	1,164

(4) 당기말과 전기말 현재 리스총투자와 리스순투자내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
1년 이내	27,600	27,600
1년 초과 2년 이내	23,000	27,600
2년 초과 3년 이내	-	9,200
리스총투자	50,600	64,400
최소리스료의 현재가치	49,237	62,225
미실현이자수익	1,363	2,175

8. 기타자산

당기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
유동항목		
선급금	1,803,104	138,543
선급비용	602,288	812,466
부가세대급금	1,826,146	15,716,676
합계	4,231,538	16,667,685
비유동항목		
장기선급비용	1,983,291	1,900,068

9. 기타지급채무

당기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미지급금	3,210,037	2,389,353
미지급비용	3,798,733	3,880,269
합계	7,008,770	6,269,622

10. 기타유동부채

당기말과 전기말 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
예수금	137,630	7,703
부가세예수금	1,443,881	1,009,529
선수금	1,172,216	157,739
선수수익	972,377	866,416
합계	3,726,104	2,041,387

11. 장・단기차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	최장만기일	이자율(%)	당기말	전기말
주식 담보대출(*)	한국투자증권㈜	2021-06-23	3.75	21,000,000	21,000,000
	삼성증권㈜	2021-06-23		20,000,000	20,000,000
신한L타워 담보대출(부가세 대출)	신한생명보험㈜	-	-	-	6,500,000
트윈시티 남산 담보대출(후순위)	신한금융투자㈜	2021-08-26	4.00	33,600,000	33,600,000
	신한생명보험㈜	2021-08-26	4.00	20,000,000	20,000,000
	신한캐피탈㈜	2021-08-26	4.00	10,000,000	10,000,000
트윈시티 남산 담보대출(부가세 대출)	신한생명보험㈜	-	-	-	8,100,000
삼성화재 역삼빌딩 담보대출(후순위)	신한생명보험㈜	2022-03-10	4.50	18,000,000	-
	한화생명보험㈜	2022-03-10	4.50	26,000,000	-
	신한캐피탈㈜	2022-03-10	4.50	4,500,000	-
삼성화재 역삼빌딩 담보대출(부가세 대출)	신한캐피탈㈜	2021-09-10	4.00	1,800,000	-
합계				154,900,000	119,200,000

(*) 연결회사는 당기말 현재 지배기업이 보유하고 있는 종속기업투자주식 중 ㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사의 보통주 1,000,000주(주당 발행가액: 10,000원)와 제2종 종류주식 7,900,000주(주당 발행가액: 10,000원)를 해당 단기차입금(주식담보대출)에 대하여 대주단에 담보(설정금액: 89,000백만원)로 제공하고 있습니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	최장만기일	이자율(%)	당기말	전기말
크래프톤타워 담보대출(선순위)	교보생명보험㈜	2023-04-27	3.3	35,000,000	35,000,000
	한화생명보험㈜			70,000,000	70,000,000
	㈜KB손해보험			70,000,000	70,000,000
	신협중앙회			25,000,000	25,000,000
	장안신용협동조합			5,000,000	5,000,000
	광주문화신용협동조합			3,500,000	3,500,000
	대창신용협동조합			1,500,000	1,500,000
	농업협동조합중앙회			70,000,000	70,000,000
	유진드림스퀘어 전문투자형사모신탁 34호			35,000,000	35,000,000
	수산업협동조합중앙회			15,000,000	15,000,000
	신한생명보험㈜			10,000,000	10,000,000
더프라임타워 담보대출(선순위)	미래에셋생명보험㈜	2025-10-31	3.1	74,500,000	74,500,000
	신한생명보험㈜			74,500,000	74,500,000
대일빌딩 담보대출(선순위)	수산업협동조합중앙회	2023-03-04	2.9	23,500,000	23,500,000
	농협생명보험㈜			20,000,000	20,000,000
신한L타워 담보대출(선순위)	신한생명보험㈜	2023-09-24	2.5	56,500,000	56,500,000
	한화생명보험㈜			50,000,000	50,000,000
	농협생명보험㈜			40,000,000	40,000,000
트윈시티 남산 담보대출(선순위)	동양생명보험㈜	2023-08-26	2.6	100,000,000	100,000,000
	신한생명보험㈜			65,000,000	65,000,000
삼성화재 역삼빌딩 담보대출(선순위)	마에스트로와이에스㈜	2024-03-10	2.6	45,000,000	-
	신한생명보험㈜			20,000,000	-
	㈜KB손해보험			37,500,000	-
소계				946,500,000	844,000,000
현재가치할인차금				(4,831,584)	(5,670,533)
합계				941,668,416	838,329,467

(3) 연결회사는 단기차입금 중 주식담보대출을 제외한 장・단기차입금에 대하여 보유하고 있는 투자부동산, 금융상품, 재산종합보험 계약상 보험금 지급청구권, 부동산담보신탁계약을 통한 우선수익권 등을 대주단에 담보(설정금액: 1,270,320백만원)로제공하고 있습니다.

12. 임대보증금

(1) 당기말과 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	유동	비유동
명목가액	9,171,795	33,327,180
(현재가치할인차금)	(110,165)	(4,136,225)
장부가액	9,061,630	29,190,955

② 전기말

(단위: 천원)

구분	유동	비유동
명목가액	9,447,336	29,332,405
(현재가치할인차금)	(36,273)	(3,339,039)
장부가액	9,411,063	25,993,366

(2) 상기 임대보증금과 관련하여 투자부동산 일부가 담보(채권최고액: 32,550백만원)로 제공되어 있으며, 장・단기금융상품에 대하여 질권이 설정(설정금액: 7,865백만원)되어 있습니다.

13. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당기말과 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	750,000,000	52,330,123	1,000	52,330,123
우선주	250,000,000	4,000,000	1,000	4,000,000
합계	1,000,000,000	56,330,123		56,330,123

② 전기말

(단위: 천원)

구분	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	750,000,000	52,330,123	1,000	52,330,123
우선주	250,000,000	4,000,000	1,000	4,000,000
합계	1,000,000,000	56,330,123		56,330,123

(2) 당기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 없으며, 전기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	보통주		우선주	
	유통주식수(주)	자본금	유통주식수(주)	자본금
전기초	47,630,123	47,630,123	4,000,000	4,000,000
보통주의 발행	4,700,000	4,700,000	-	-
전기말	52,330,123	52,330,123	4,000,000	4,000,000

(3) 당기말과 전기말 현재 기타불입자본의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분		당기말	전기말
주식발행초과금	보통주	197,118,968	197,118,968
	우선주	51,813,315	51,813,315
	소계	248,932,283	248,932,283
감자차손(*)		(302,582)	(302,582)
합계		248,629,701	248,629,701

(*) 비지배지분에 해당하는 종속기업의 보통주 및 우선주가 유상감자됨에 따라 지급된 감자대가가 최초 발행가액을 초과하여 발생하였으며, 향후 이익잉여금의 처분을 통하여 상각될 예정입니다.

(4) 당기 중 기타불입자본의 변동내역은 없으며, 전기 중 기타불입자본의 변동내역은다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	주식발행초과금		감자차손(*)	합계
	보통주	우선주		
전기초	174,579,002	51,813,315	(210,719)	226,181,598
보통주의 발행	22,539,966	-	-	22,539,966
연결실체내 자본거래	-	-	(91,863)	(91,863)
전기말	197,118,968	51,813,315	(302,582)	248,629,701

(*) 비지배지분에 해당하는 종속기업의 보통주 및 우선주가 유상감자됨에 따라 지급된 감자대가가 최초 발행가액을 초과하여 발생하였으며, 향후 이익잉여금의 처분을 통하여 상각될 예정입니다.

14. 이익잉여금(결손금)

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

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미처분이익잉여금(결손금)	(11,737,617)	(7,892,055)

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

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초	(7,892,055)	(1,787,093)
당기순이익	6,932,232	2,526,240
배당금 지급	(9,654,509)	(8,796,519)
비지배지분순손익	(1,123,285)	165,317
기말	(11,737,617)	(7,892,055)

(3) 당기와 전기의 지급예정 배당금 내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 주, 원)

구분	보통주	우선주
배당받을 주식수	52,330,123	4,000,000
주당액면금액	1,000	1,000
액면배당률	16.40%	41.10%
주당배당금액	164	411
배당금	8,582,140,172	1,644,000,000

② 전기

(단위: 주, 원)

구분	보통주	우선주
배당받을 주식수	52,330,123	4,000,000
주당액면금액	1,000	1,000
액면배당률	15.30%	41.20%
주당배당금액	153	412
배당금	8,006,508,819	1,648,000,000

(4) 연결회사는 관련 법령에 따라 당기 감가상각비를 한도로 상법상 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

15. 영업수익

당기와 전기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임대료수익	24,455,067	17,650,832
관리비수익	12,482,295	8,038,878
기타수익	858,676	667,461
합계	37,796,038	26,357,171

16. 영업비용

당기와 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임원보수	18,600	16,677
지급수수료	1,014,922	1,340,188
부동산관리용역비	3,532,930	2,371,175
유지보수료	731,792	596,741
수도광열비	1,419,833	1,008,839
세금과공과	353,739	2,025,119
보험료	59,683	38,548
감가상각비	5,314,359	3,902,637
자산관리위탁수수료	2,255,786	1,626,921
자산보관수수료	55,842	32,678
일반사무수탁수수료	151,337	123,444
대손상각비	72,908	(76,159)
합계	14,981,731	13,006,808

17. 기타수익 및 기타비용

당기와 전기의 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	당기	전기
기타수익	잡이익	36,152	144,288
기타비용	사용권자산손상차손	-	15,554
	잡손실	18	2,478
	합계	18	18,032

18. 금융수익 및 금융비용

당기와 전기의 금융수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	당기	전기
금융수익	이자수익	109,939	77,466
	파생상품평가이익	328	-
	합계	110,267	77,466
금융비용	이자비용	16,028,476	11,027,517
	파생상품평가손실	-	328
	합계	16,028,476	11,027,845

19. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 연결회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 연결회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기 법인세비용은 발생하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재미래에 차감하거나 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세자산과 부채를 인식하지 아니하였습니다.

20. 주당이익

(1) 기본주당이익

당기와 전기 중 기본주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

구분	당기	전기
지배기업소유주지분 당기순이익	5,808,946,292	2,691,556,650
차감: 우선주배당금	(1,644,000,000)	(1,648,000,000)
차감후 지배기업소유주지분 당기순이익	4,164,946,292	1,043,556,650
가중평균유통보통주식수	52,330,123	50,866,189
보통주기본주당순이익	80	21

(2) 당기와 전기 중 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 주)

항목	기간	유통주식수	일수	적수
보통주	2020-10-01 ~ 2021-03-31	52,330,123	182	9,524,082,386
가중평균유통보통주식수				52,330,123

② 전기

(단위: 주)

항목	기간	유통주식수	일수	적수
보통주	2020-04-01 ~ 2020-05-27	47,630,123	57	2,714,917,011
	2020-05-28 ~ 2020-09-30	52,330,123	126	6,593,595,498
	합계		183	9,308,512,509
가중평균유통보통주식수				50,866,189

(3) 희석주당이익

연결회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

21. 우발부채 및 주요 약정사항

(1) 대출약정

구분	크래프톤타워 담보 대출 등(선순위 등)	더프라임타워 담보대출(선순위)	대일빌딩 담보 대출 (선순위)	신한L타워 담보대출(선순위)	트윈시티 남산 담보대출(선순위 등)	삼성화재 역삼빌딩 담보대출 등 (선순위 등)
대출약정일	2018년 4월 24일, 2020년 9월 11일	2020년 9월 11일	2020년 2월 28일	2020년 9월 11일	2020년 8월 19일	2021년 3월 4일
대주단	한화생명보험㈜ 등 13개 금융기관 등	신한생명보험㈜ 등 2개 금융기관	농협생명보험㈜ 등 2개 금융기관	신한생명보험㈜ 등 3개 금융기관	신한생명보험㈜ 등 4개 금융기관	신한생명보험㈜ 등 5개 금융기관 등
총약정금액	381,000백만원	149,000백만원	43,500백만원	146,500백만원	228,600백만원	152,800백만원

연결회사는 상기 대출약정 금액 중 보고기간 종료일 현재 총 1,101,400백만원을 차입하였습니다. 연결회사는 금융대출약정과 관련하여 연결회사의 투자부동산, 금융상품, 재산종합보험 계약상 보험금 지급청구권, 지배기업이 보유한 종속기업 투자주식 및 부동산담보신탁계약을 통한 우선수익권 등을 대주단에 담보(설정금액: 1,359,320백만원)로 제공하고 있습니다(주석 11 참조).

(2) 자산관리위탁계약

연결회사는 신한리츠운용㈜ 등과 부동산 취득・관리・개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등에 관한 자산관리위탁계약을 체결하였으며, 자산관리위탁수수료의 내역은 다음과 같습니다.

구분	크래프톤타워	더프라임타워	대일빌딩	신한L타워	트윈시티 남산	삼성화재 역삼빌딩
매입수수료	매입금액의 0.6%	매입금액의 0.6%	매입금액의 1%	매입금액의 1%, 매입금액의 0.3%(*3)	매입금액의 1%	매입금액의 1.2%
운용기본수수료	사업연도말 현재 기준금액(*1)의 연 0.4%	사업연도말 현재 총자산의 연 0.4%	사업연도말 현재 총자산의 연 0.1% (1년차), 연 0.3% (2년차), 연 0.4% (3년차 이후)	사업연도말 현재 총자산의 연 0.1% (1년차), 연 0.15% (2~4년차), 연 0.3%(4년차 이후)	사업연도말 현재 총자산의 연 0.2% (1년차), 연 0.3% (2~3년차), 연 0.4% (4년차 이후)	사업연도말 현재 총자산의 연 0.25% (1~4년차), 연 0.4% (4년차 이후)
운용성과수수료	주식가치 상승분의 5% 해당액을 한도(*2) 내에서 지급되며,한도초과액은 차기 이후로 이월	-	-	-	-	-
매각기본수수료	매각금액의 1%	매각금액의 1%	매각금액의 1%	매각금액의 0.5%	매각금액의 1%	매각금액의 1%
매각성과수수료	매각차익의 10% - 기지급 운용성과수수료 누계액	매각차익의 10%	매각차익의 15%	매각차익의 10%	매각차익의 15%	매각차익의 15%

(*1) 사업연도말 총자산 장부금액에서 해당시점의 자리츠 지분증권의 장부금액을 차감한 후의 금액. 단, 자리츠가 운용수수료를 자리츠의 위탁관리자에게 지급하지 않기로 한 경우에는 차감하지 아니함.
(*2) 해당 사업연도 배당가능이익에서 배당예정금액을 차감한 잔액
(*3) 연결회사는 위탁자(㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사)의 제1기부터 제5기까지의 사업연도 중 1개 사업연도에서 영업이익(외부 감사 후 재무제표 기준)이 20억원 이상에 해당함과 동시에 보통주식에 대한 이익배당(자본준비금 재원배당 제외)을 실시한 경우 매입금액의 0.3%를 후취 매입수수료로 지급하기로 함.

당기와 전기 중 상기 자산관리위탁계약에 따라 발생한 운영수수료 등은 각각 2,256백만원 및 1,627백만원입니다.

(3) 일반사무수탁계약

연결회사는 신한아이타스㈜ 등과 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 사무수탁수수료를 아래와 같이 산정하여 지급하고 있습니다.

항목	크래프톤타워	더프라임타워	대일빌딩	신한L타워	트윈시티 남산	삼성화재 역삼빌딩
사무수탁수수료	실물 부동산 매입가액의 연 0.033%를 적용한 금액	매 결산기 당 17.5백만원	매 결산기 당 16.5백만원	매 결산기 당 15백만원	매 결산기 당 15백만원	매 결산기 당 14.5백만원

(4) 자산보관계약

연결회사는 ㈜국민은행 등과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관・관리업무위탁계약을 체결하여 자산보관수수료를 아래와 같이 산정하여 지급하고 있습니다.

항목	크래프톤타워	더프라임타워	대일빌딩	신한L타워	트윈씨티 남산	삼성화재 역삼빌딩
자산보관수수료	실물 부동산 매입가액의 연 0.008%를 적용한 금액	매 결산기 당 6.55백만원	실물 부동산 매입가액의 연 0.02%를 적용한 금액	매 결산기 당 9백만원	매 결산기 당 7.5백만원	매 결산기 당 15백만원

(5) 부동산담보신탁

연결회사는 아시아신탁㈜와 부동산 소유권 관리 및 연결회사가 부담하는 채무 또는 책임의 이행을 보장하기 위한 부동산담보신탁 계약을 체결하였습니다. 해당 부동산담보신탁 계약이 보장하는 피담보채무의 범위는 다음과 같습니다.

구분	신한L타워	트윈시티 남산	삼성화재 역삼빌딩
우선수익자	신한생명보험㈜ 등 3개 금융기관	동양생명보험㈜ 등 4개 금융기관	신한생명보험㈜ 등 5개 금융기관 등
피담보채무	선순위 차입금	선순위 및 후순위 차입금	선순위 및 후순위 차입금
대출금액	146,500백만원	228,600백만원	151,000백만원
수익한도금액	175,800백만원(대출금의 120%)	274,320백만원(대출금의 120%)	181,200백만원(대출금의 120%)

(6) 연결회사가 투자부동산인 크래프톤타워를 제3자에게 매각하고자 하는 경우, ㈜크래프톤(구: ㈜블루홀)은 해당 부동산을 우선 매수할 수 있는 권리를 가지고 있습니다.

(7) 연결회사는 당기말 현재 서울보증보험과 이행지급보증계약(부보금액: 593백만원)을 체결하고 있습니다.

(8) 지배기업은 종속기업인 ㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사의 재무적 투자자와 주주간약정을 통하여 각 보유주식에 대한 상호 매도청구권 계약을 체결하였으며, 투자자의 매도청구권계약으로 파생상품부채를 인식하였습니다.

구분	지배기업의 매도청구권(Call-option)	재무적 투자자의 매도청구권 (Call-option)
행사기간	투자부동산 매입일로부터 7년이 경과한날부터 1년이 되는 날까지의 기간	지배기업의 매도청구권이 행사되지않거나 매수인 귀책으로 주식매매거래가 종결되지 못한 경우, 투자부동산 매입일로부터 8년이 경과한 날부터 1년이 되는 날까지의 기간
행사대상	재무적 투자자가 보유한 종류주식 전부	지배기업이 보유한 종류주식 및 보통주식 전부
행사가격	재무적 투자자의 내부수익률이 8%에 달하는 금액(증권거래세 공제 후 산정 금액)	지배기업의 내부수익률이 8%에 달하는금액(증권거래세 공제 후 산정 금액)

22. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 당기말과 전기말 현재 범주별 금융상품 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	26,360,890	26,360,890
		단기금융상품	730,292	730,292
		장기금융상품	7,656,864	7,656,864
		기타금융자산	588,409	588,409
	합계		35,336,455	35,336,455
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	7,008,770	7,008,770
		단기차입금	154,900,000	154,900,000
		비지배지분금융부채	31,125,418	31,125,418
		장기차입금	941,668,416	941,668,416
		임대보증금	38,252,585	38,252,585
		기타금융부채	59,161	59,161
	합계		1,173,014,350	1,173,014,350

② 전기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	11,875,191	11,875,191
		단기금융상품	11,344,758	11,344,758
		장기금융상품	7,327,249	7,327,249
		기타금융자산	561,391	561,391
	합계		31,108,589	31,108,589
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	6,269,622	6,269,622
		단기차입금	119,200,000	119,200,000
		비지배지분금융부채	18,094,932	18,094,932
		장기차입금	838,329,467	838,329,467
		임대보증금	35,404,429	35,404,429
		기타금융부채	74,768	74,768
	소계		1,017,373,218	1,017,373,218
	공정가치로 측정하는 금융부채	파생상품부채	328	328
	합계		1,017,373,546	1,017,373,546

연결회사는 상각후원가로 측정하는 금융자산 및 금융부채의 장부금액은 공정가치와 유사하다고 판단하고 있습니다.

(2) 금융상품 범주별 손익

당기와 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	이자수익	이자비용	파생상품 평가이익
상각후원가로 측정하는 금융자산	109,939	-	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	16,028,476	-
공정가치로 측정하는 금융부채	-	-	328
합계	109,939	16,028,476	328

② 전기

(단위: 천원)

구분	이자수익	이자비용	파생상품 평가손실
상각후원가로 측정하는 금융자산	77,466	-	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	11,027,517	-
공정가치로 측정하는 금융부채	-	-	328
합계	77,466	11,027,517	328

(3) 공정가치 서열체계

1) 연결회사는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열체계에 따라 공정가치측정치를 분류하고 있으며, 공정가치 서열체계의 수준은 다음과 같습니다.

구분	투입변수의 유의성
수준 1	동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격
수준 2	직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 자산이나 부채에 대한 투입변수
수준 3	관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 자산이나 부채에 대한 투입변수

2) 당기말과 전기말 현재 공정가치로 측정하는 자산과 부채의 공정가치 서열체계 구분은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정하는 금융부채				
파생상품부채	-	-	-	-

② 전기말

(단위: 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정하는 금융부채				
파생상품부채	-	-	328	328

3) 당기와 전기 중 공정가치 수준 3에 해당하는 금융상품의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초	평가	기말
공정가치로 측정하는 금융부채	328	(328)	-

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초	평가	기말
공정가치로 측정하는 금융부채	-	328	328

4) 당기말 현재 공정가치 서열체계 수준 3의 공정가치측정에 사용된 평가관련 정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	평가금액	서열체계 수준	가치평가기법	유의적인 관측가능하지 않은 투입변수 및 범위		관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치측정치 간의 연관성
파생상품부채	-	3	옵션가격 산정시 몬테카를로 시뮬레이션(Least-Squares MonteCarlo Simulation) 및 기초자산 가격 산정시 할인된 현금흐름법을 적용함	예상 지가변동성	2.56%	- 지가변동성과 기초자산가격이 증가(감소)한다면 옵션가치 평가액이 증가(감소)함 - 옵션의 잔여만기가 감소할 수록 옵션가치 평가액이 감소함

23. 재무위험관리

(1) 자본위험관리

연결회사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보유하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조의 유지 또는 조정을 위하여 연결회사는 배당을 조정하거나, 주주에 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

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

당기말과 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
총부채(A)	1,179,930,655	1,021,861,970
총자본(B)	353,505,568	356,902,452
부채비율(A/B)	333.78%	286.31%

(2) 금융위험관리

연결회사는 금융상품과 관련하여 시장위험(이자율위험, 가격위험), 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 연결회사의 위험관리는 연결회사의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여 연결회사가 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

1) 시장위험

① 이자율 위험

당기말과 전기말 현재 이자율위험에 노출된 변동이자율 조건의 자산의 장부금액은 다음과 같으며 변동이자율 조건의 부채는 없습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
현금성자산 및 장단기금융상품	34,748,047	30,547,199

보고기간 종료일 현재 각 자산 및 부채에 대한 이자율이 1% 변동시 법인세비용차감전손익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	1% 상승시	1% 하락시
현금성자산 및 장단기금융상품	347,480	(347,480)

② 가격위험

가격위험은 시장가격의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치나 현금흐름이 변동할 위험입니다. 보고기간 종료일 현재 가격위험에 노출된 회사의 금융상품은 파생상품부채입니다.

2) 신용위험

신용위험은 계약상대방이 계약상의 의무를 불이행하여 연결회사에 재무적 손실을 미칠 위험을 의미합니다. 신용위험은 보유하고 있는 수취채권을 포함한 거래처에 대한 신용위험 뿐 아니라 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다. 금융기관의 경우 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다. 일반거래처의 경우 고객의 재무상태, 과거 경험 등 기타 요소들을 고려하여 신용을 평가하게 됩니다. 당기말 현재 신용위험의 최대노출금액은 장부금액과 같으며, 그 내역은 금융자산 범주 중 상각후원가로 측정하는 금융자산에 해당하는35,336백만원(전기말: 31,109백만원)입니다.

3) 유동성위험

연결회사는 유동성위험을 관리하기 위하여 단기 및 중장기 자금관리계획을 수립하고현금유출예산과 실제현금유출액을 지속적으로 분석・검토하여 금융부채와 금융자산의 만기구조를 대응시키고 있습니다. 연결회사의 경영진은 영업활동현금흐름과 금융자산의 현금유입으로 금융부채를 상환가능하다고 판단하고 있습니다. 당기말과 전기말 현재 현재 비파생금융부채의 잔존계약만기에 따른 만기분석은 다음과 같습니 다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과	합계
미지급금	3,210,037	-	-	3,210,037
미지급비용	3,798,733	-	-	3,798,733
리스부채	33,164	35,927	-	69,091
비지배지분금융부채	31,125,418	-	-	31,125,418
임대보증금	9,171,795	17,474,835	15,852,346	42,498,976
단기차입금	157,790,619	-	-	157,790,619
장기차입금	27,702,314	992,906,334	-	1,020,608,648
합계	232,832,080	1,010,417,096	15,852,346	1,259,101,522

② 전기말

(단위: 천원)

구분	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과	합계
미지급금	2,389,353	-	-	2,389,353
미지급비용	3,880,269	-	-	3,880,269
리스부채	33,164	44,218	-	77,382
비지배지분금융부채	18,094,932	-	-	18,094,932
임대보증금	9,447,336	21,456,153	7,876,252	38,779,741
단기차입금	119,441,425	-	-	119,441,425
장기차입금	25,096,802	748,326,077	149,391,586	922,814,465
합계	178,383,281	769,826,448	157,267,838	1,105,477,567

상기 만기분석은 할인하지 않은 원금과 이자를 포함한 현금흐름을 기초로 연결회사가 지급하여야 하는 가장 빠른 만기일에 근거하여 작성되었습니다.

24. 특수관계자 거래

(1) 보고기간 종료일 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구분	회사명
기타특수관계자	신한리츠운용㈜

(2) 당기와 전기 중 특수관계자에 대한 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내역	당기	전기
신한리츠운용㈜	비용	2,255,787	1,626,921
	지분투자	2,000,000	2,000,000
	합계	4,255,787	3,626,921

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권・채무잔액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내역	당기말	전기말
신한리츠운용㈜	채무	2,238,488	1,613,560

25. 현금흐름 정보

(1) 당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
보통예금	26,360,890	11,875,191

(2) 재무활동에서 생기는 부채의 변동은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초	증가	감소	상각 등	기말
차입금	957,529,467	152,800,000	(14,600,000)	838,949	1,096,568,416
비지배지분 금융부채	18,094,932	12,500,000	-	530,486	31,125,418
리스부채	74,768	-	(16,582)	975	59,161
합계	975,699,167	165,300,000	(14,616,582)	1,370,410	1,127,752,995

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초	증가	감소	상각 등	기말
차입금	501,575,020	479,905,000	(24,666,000)	715,447	957,529,467
비지배지분 금융부채	-	18,000,000	-	94,932	18,094,932
리스부채	-	92,716	(19,345)	1,397	74,768
합계	501,575,020	497,997,716	(24,685,345)	811,776	975,699,167

(3) 당기와 전기 중 현금의 유입・유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
장기선급비용의 유동성대체	222,501	223,696
미수금의 제각	-	476,347
장기임대보증금의 미수금 상계	-	287,690
선급금의 투자부동산 대체	-	505,216
장기임대보증금의 유동성대체	5,853,615	1,675,097
선수금의 장기임대보증금 대체	-	569,206
장기차입금 현재가치할인차금 상각	838,949	715,447
유동성임대보증금의 비유동분류	5,333,242	1,055,080

26. 영업부문

연결회사는 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 연결회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순손익및 자산・부채 총액에 대한 주석 공시는 생략하였습니다.

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

(단위: 천원)

구분	영업수익
고객 1	8,676,375
고객 2	4,251,718

27. 보고기간 후 사건

1) 차입금 리파이낸싱

연결회사는 2021년 4월 중 이사회 결의를 통하여 단기차입금 중 주식담보대출(원금액: 41,000백만원) 및 트윈시티 남산 담보대출(원금액: 63,600백만원)과 장기차입금 중 크래프톤타워 담보대출(원금액: 340,000백만원)의 조기상환과 비지배지분금융 부채 전액 상환 및 비지배지분 일부 취득를 위하여 한화생명보험㈜ 등 6개 금융기관과 새로운 대출약정(약정금액: 485,000백만원)을 체결하였습니다. 해당 신규 대출약정을 위하여 한화생명보험㈜ 등 6개 금융기관을 우선수익자로 하는 부동산담보신탁계약을 한국자산신탁㈜와 체결하였으며, 우선수익자의 수익한도금액은 대출약정금액의 120%입니다.

2) 부채의 상환과 비지배지분의 취득

연결회사는 2021년 4월과 5월 중 상기 차입금 리파이낸싱을 통하여 확보된 재원으로장・단기차입금 일부와 비지배지분금융부채 전액 상환 및 비지배지분 일부 취득을 완료하였습니다. 지배기업은 종속기업과 관련된 단기차입금과 비지배지분금융부채 상환 및 비지배지분 취득을 위하여 해당 종속기업의 유상증자에 참여하였으며 주금납입액은 총 97,600백만원(㈜신한알파남산위탁관리부동산투자회사: 84,600백만원, ㈜신한알파역삼위탁관리부동산투자회사: 13,000백만원)입니다.

연결회사가 보고기간 후 상환한 부채와 취득한 비지배지분의 부문별 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

부문	구분	적요	금액
지배기업	단기차입금	주식담보대출	41,000,000
	장기차입금	크래프톤타워 담보대출(선순위)	340,000,000
	소계		381,000,000
㈜신한알파남산위탁관리부동산투자회사	단기차입금	트윈시티 남산 담보대출(후순위)	63,600,000
	비지배지분금융부채	종류주 유상감자	18,000,000
	비지배지분	보통주 유상감자	2,000,000
	소계		83,600,000
㈜신한알파역삼위탁관리부동산투자회사	비지배지분금융부채	보통주 및 종류주 유상감자	12,500,000
합계			477,100,000

4. 재무제표

재무상태표

제 6 기 2021.03.31 현재

제 5 기 2020.09.30 현재

제 4 기 2020.03.31 현재

(단위 : 원)

	제 6 기	제 5 기	제 4 기
자산			
유동자산	7,585,290,449	8,436,515,834	9,886,725,502
현금및현금성자산	6,785,895,505	1,329,777,441	690,709,205
단기금융상품	31,200,000	6,000,000,000	8,000,000,000
기타유동금융자산	247,771,188	343,455,443	249,364,964
기타유동자산	517,596,506	756,865,560	932,563,123
당기법인세자산	2,827,250	6,417,390	14,088,210
비유동자산	696,423,026,520	696,414,793,892	625,709,916,449
장기금융상품	858,682,000	889,882,000	832,006,000
당기손익 공정가치측정 금융자산	15,463,172	21,793,800	0
종속기업에 대한 투자자산	156,995,440,729	154,295,440,729	81,500,000,000
투자부동산	536,924,000,412	539,373,081,019	541,316,944,773
기타비유동금융자산	726,000	726,000	24,726,000
기타비유동자산	1,628,714,207	1,833,870,344	2,036,239,676
자산총계	704,008,316,969	704,851,309,726	635,596,641,951
부채			
유동부채	46,233,551,501	45,676,828,721	4,723,364,537
기타지급채무	3,759,774,926	3,347,420,743	3,691,018,816
단기차입금	41,000,000,000	41,000,000,000	0
유동성장기임대보증금	180,573,870	177,846,723	0
기타유동부채	1,293,202,705	1,151,561,255	1,032,345,721
비유동부채	351,955,353,048	351,471,616,603	351,289,835,012
당기손익 공정가치측정 금융부채	0	327,900	0

장기차입금	337,916,661,472	337,425,622,127	336,929,461,698
임대보증금	12,390,184,714	12,186,180,048	12,142,466,609
장기선수수익	1,648,506,862	1,859,486,528	2,217,906,705
부채총계	398,188,904,549	397,148,445,324	356,013,199,549
자본			
자본금	56,330,123,000	56,330,123,000	51,630,123,000
기타불입자본	248,932,282,791	248,932,282,791	226,392,317,060
이익잉여금(결손금)	557,006,629	2,440,458,611	1,561,002,342
자본총계	305,819,412,420	307,702,864,402	279,583,442,402
자본과부채총계	704,008,316,969	704,851,309,726	635,596,641,951

포괄손익계산서

제 6 기 2020.10.01 부터 2021.03.31 까지

제 5 기 2020.04.01 부터 2020.09.30 까지

제 4 기 2019.10.01 부터 2020.03.31 까지

(단위 : 원)

	제 6 기	제 5 기	제 4 기
영업수익	21,372,546,003	21,252,818,307	17,370,133,446
영업비용	7,344,789,783	7,682,204,342	6,813,526,705
영업이익(손실)	14,027,756,220	13,570,613,965	10,556,606,741
기타수익	9,934,590	5,416,458	19,918,808
기타비용	102	0	2,632,505
금융수익	24,287,125	57,746,097	2,088,191,885
금융비용	6,290,920,996	7,453,242,530	6,300,032,193
종속기업및관계기업투자손익	0	3,495,440,729	0
법인세비용차감전순이익(손실)	7,771,056,837	9,675,974,719	6,362,052,736
법인세비용	0	0	0
당기순이익(손실)	7,771,056,837	9,675,974,719	6,362,052,736
기타포괄손익	0	0	0

당기총포괄손익	7,771,056,837	9,675,974,719	6,362,052,736
주당이익			
기본및희석주당이익(손실) (단위 : 원)	117	158	99

자본변동표

제 6 기 2020.10.01 부터 2021.03.31 까지

제 5 기 2020.04.01 부터 2020.09.30 까지

제 4 기 2019.10.01 부터 2020.03.31 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	기타불입자본	이익잉여금(결손금)	자본 합계
2019.10.01 (기초자본)	51,630,123,000	226,392,317,060	3,523,166,826	281,545,606,886
당기순이익(손실)			6,362,052,736	6,362,052,736
보통주의 발행				
배당금지급			(8,324,217,220)	(8,324,217,220)
2020.03.31 (기말자본)	51,630,123,000	226,392,317,060	1,561,002,342	279,583,442,402
2020.04.01 (기초자본)	51,630,123,000	226,392,317,060	1,561,002,342	279,583,442,402
당기순이익(손실)			9,675,974,719	9,675,974,719
보통주의 발행	4,700,000,000	22,539,965,731		27,239,965,731
배당금지급			(8,796,518,450)	(8,796,518,450)
2020.09.30 (기말자본)	56,330,123,000	248,932,282,791	2,440,458,611	307,702,864,402
2020.10.01 (기초자본)	56,330,123,000	248,932,282,791	2,440,458,611	307,702,864,402
당기순이익(손실)			7,771,056,837	7,771,056,837
보통주의 발행				

배당금지급			(9,654,508,819)	(9,654,508,819)
2021.03.31 (기말 자본)	56,330,123,000	248,932,282,791	557,006,629	305,819,412,420

현금흐름표

제 6 기 2020.10.01 부터 2021.03.31 까지

제 5 기 2020.04.01 부터 2020.09.30 까지

제 4 기 2019.10.01 부터 2020.03.31 까지

(단위 : 원)

	제 6 기	제 5 기	제 4 기
영업활동현금흐름	11,810,626,883	8,529,496,955	7,037,684,573
당기순이익(손실)	7,771,056,837	9,675,974,719	6,362,052,736
당기순이익조정을 위한 가감	4,752,640,723	2,168,604,863	6,712,192,046
감가상각비	2,449,080,607	2,449,080,606	2,434,465,714
대손상각비	72,908,072	(76,159,448)	265,116,747
이자비용	6,284,590,368	7,452,914,630	6,300,032,193
파생상품평가손실	6,330,628	327,900	0
배당금수익	(3,822,825,058)	(3,895,370,268)	(1,992,300,000)
이자수익	(23,959,225)	(35,952,297)	(95,891,885)
임대료수익	(213,156,769)	(209,001,731)	(199,230,723)
관계기업투자 처분이익		(3,495,440,729)	0
파생상품평가이익	(327,900)	(21,793,800)	0
영업활동으로인한자산・부채의변동	1,088,485,379	(554,706,301)	(2,498,087,335)
미수금의 감소(증가)	28,277,101	(311,425,497)	(390,545,148)
선급금의 증가	1,963,920	(1,963,920)	(599,355,000)
선급비용의 감소(증가)	442,461,271	(103,859,037)	247,932,084
당기법인세자산의 감소(증가)	3,590,140	7,670,820	11,913,710
장기선급비용의 감소(증가)	0	(21,327,000)	(75,595,000)

미지급금의 증가(감소)	575,627,965	(428,063,782)	(1,746,244,398)
미지급비용의 증가(감소)	(107,253,571)	23,154,233	24,099,338
부가세예수금의 증가	19,168,553	(6,388,518)	29,077,379
선수금의 증가(감소)	124,650,000	13,850,000	0
임대보증금의 증가(감소)	0	0	(120,000,000)
장기선수수익의 증가(감소)	0	273,646,400	120,629,700
이자수취(영업)	18,458,307	41,756,763	92,329,294
배당금의 수취	3,822,825,058	3,895,370,268	1,992,300,000
이자지급(영업)	(5,642,839,421)	(6,697,503,357)	(5,623,102,168)
투자활동현금흐름	3,300,000,000	(67,333,876,000)	(1,643,055,000)
단기금융상품의 감소	6,000,000,000	10,500,000,000	6,500,000,000
종속기업투자의 처분	300,000,000	50,000,000,000	0
임차보증금의 감소	0	24,000,000	0
단기금융상품의 증가	0	(8,500,000,000)	(2,500,000,000)
장기금융상품의 취득	0	(57,876,000)	(299,806,000)
종속기업에 대한 투자자산의 취득	(3,000,000,000)	(119,300,000,000)	(5,000,000,000)
투자부동산의 취득			(343,249,000)
재무활동현금흐름	(9,654,508,819)	59,443,447,281	(8,324,217,220)
단기차입금의 증가	0	41,000,000,000	0
보통주의 발행	0	27,239,965,731	0
배당금지급	(9,654,508,819)	(8,796,518,450)	(8,324,217,220)
현금및현금성자산의순증가(감소)	5,456,118,064	639,068,236	(2,929,587,647)
기초현금및현금성자산	1,329,777,441	690,709,205	3,620,296,852
기말현금및현금성자산	6,785,895,505	1,329,777,441	690,709,205

5. 재무제표 주석

제6 (당)기 2020년 10월 1일부터 2021년 3월 31일까지
제5 (전)기 2020년 4월 1일부터 2020년 9월 30일까지
주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')는 부동산투자회사법에 의해설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 12월 18일 설립되었으며, 2018년 3월 21일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득・관리・개량 및 처분, 부동산의 개발, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자・운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울특별시 종로구 종로 33, 18층이며, 2018년 8월 8일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

당기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구분	주주명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	유진드림스퀘어전문투자형사모투자신탁34호	4,081,632	7.80
	한화손해보험㈜	3,273,096	6.25
	신한리츠운용㈜	2,705,838	5.17
	현대차증권㈜	2,499,867	4.78
	캡스톤전문투자형사모투자신탁10호	2,040,816	3.90
	농업협동조합중앙회	2,040,816	3.90
	㈜크래프톤	1,000,000	1.91
	기타주주	34,688,058	66.29
우선주(*)	한국교직원공제회	2,000,000	-
	농업협동조합중앙회	1,333,000	-
	캡스톤전문투자형사모투자신탁10호	666,000	-
	신한리츠운용㈜	1,000	-
합계		56,330,123	100.00

(*) 상기 우선주는 누적적, 비참가적, 무의결권 주식입니다.

회사의 통상적인 사업연도는 매년 4월 1일에 개시하여 9월 30일에 종료하고, 10월 1일에 개시하여 다음 해 3월 31일에 종료합니다.

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

회사는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제5조 1항 1호'에서 규정하고 있는 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

회사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표로서 지배기업, 관계기업의 투자자 또는 공동기업의 참여자가 투자자산을 피투자자의 보고된 성과와 순자산에 근거하지 않고 직접적인 지분 투자에 근거한 회계처리로 표시한 재무제표입니다.

(2) 회사가 채택한 제・개정 기준서

회사는 2020년 10월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제・개정 기준서를 신규로 적용하였습니다.

- 기업회계기준서 제1116호 리스 (개정) : 코로나 19 관련 임차료 할인 등에 대한 실무적 간편법

동 개정사항은 코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등을 리스이용자가 회계처리할 때, 리스이용자에게 코로나19 관련 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 여부를 평가하지 않는 선택을 할 수 있도록 허용합니다. 이러한 선택을 한 리스이용자는 코로나19 관련 임차료 할인 등으로 인한 리스료 변동을 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 리스이용자가 회계처리하는 방식과 일관되게 회계처리합니다.

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품: 인식과 측정', 제1107호 '금융상품: 공시', 제 1104호 '보험계약' 및 제 1116호 '리스' 개정 - 이자율지표 개혁 2단계 (개정)

이자율지표 개혁과 관련하여 새로운 이자율이 대체 지표 이자율이 되어 불확실성이 해소되는 시점에 적용되는 실무적 간편법을 제공합니다.
① 상각후원가 측정 금융상품: 특정요건 충족 시, 이자율 대체에 따른 금융상품 변경 손익이 인식되지 않도록 함

② 위험회피: 이자율지표 개혁에서 요구된 변경을 반영하기 위해, 관련 위험회피관계에 대한 문서를 수정하더라도 위험회피회계를 유지

③ 리스: 리스료 산정기준이 변경될 때 특정요건 충족 시 새 대체 지표 이자율을 고려하여 미래 리스료를 할인

동 개정사항이 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

(3) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

재무제표 발행승인일 현재 제정・공표되었으나, 2020년 10월 1일 이후 시작하는 회계연도에 시행일이 도래하지 않았고, 조기 적용하지 않은 제・개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' (개정) : 부채의 유동・비유동 분류

동 개정사항은 유동부채와 비유동부채의 분류는 보고기간말에 존재하는 기업의 권리에 근거한다는 점을 명확히 하고 기업이 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리를 행사할 지 여부에 대한 기대와는 무관하다는 점을 강조합니다. 그리고 보고기간말에 차입약정을 준수하고 있다면 해당 권리가 존재한다고 설명하고 결제는 현금, 지분상품, 그 밖의 자산 또는 용역을 거래상대방에게 이전하는 것으로 그 정의를 명확히 합니다.

동 개정사항은 2023 년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도의 개시일 이후 소급적으로 적용되며 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' (개정) : '개념체계'에 대한 참조

인식할 자산과 부채의 정의를 개정된 재무보고를 위한 개념체계를 참조하도록 개정되었으나, 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 및 해석서 제2121호 '부담금'의 적용범위에 포함되는 부채 및 우발부채에 대해서는 해당 기준서를 적용하도록 예외를 추가하고, 우발자산이 취득일에 인식되지 않는다는 점을 명확히 하였습니다.

동 개정사항은 취득일이 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도의 개시일 이후인 사업결합에 적용합니다. 동 개정사항과 함께 공표된 '한국채택국제회계기준에서 개념체계 참조에 대한 개정'에 따른 모든 개정사항을 동 개정사항 보다 먼저 적용하거나 동 개정사항과 동시에 적용하는 경우에만 동 개정사항의 조기 적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1016호 '유형자산'(개정) : 의도한 사용 전의 매각금액

동 개정사항은 유형자산이 사용 가능하기 전에 생산된 재화의 매각금액, 즉 경영진이의도하는 방식으로 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하기 전에 생산된 재화의 매각금액을 유형자산의 원가에서 차감하는 것을 금지합니다. 따라서 그러한 매각금액과 관련 원가를 당기손익으로 인식하며, 해당 원가는 기업회계기준서 제1002호에 따라 측정합니다.

또한 동 개정사항은 '유형자산이 정상적으로 작동되는지 여부를 시험하는 것'의 의미를 명확히 하여 자산의 기술적, 물리적 성능이 재화나 용역의 생산이나 제공, 타인에 대한 임대 또는 관리활동에 사용할 수 있는 정도인지를 평가하는 것으로 명시합니다.

동 개정사항은 이 개정내용을 처음 적용하는 재무제표에 표시된 가장 이른 기간의 개시일 이후에 경영진이 의도한 방식으로 가동할 수 있는 장소와 상태에 이른 유형자산에 대해서만 소급 적용합니다. 동 개정사항의 최초 적용 누적효과는 표시되는 가장 이른 기간의 시작일에 이익잉여금(또는 적절하다면 자본의 다른 구성요소)의 기초 잔액을 조정하여 인식합니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산'(개정) : 손실부담계약의 계약이행원가

동 개정사항은 계약이 손실부담계약인지 또는 손실을 발생시키는 계약인지 평가할 때 기업이 포함해야 할 원가를 명확하게 하였습니다.

개정 기준서는 '직접 관련된 원가 접근법'을 적용합니다. 재화나 용역을 제공하는 계약에 직접적으로 관련되는 원가는 증분원가와 계약 활동에 직접적으로 관련되는 원가 배분액을 모두 포함합니다. 일반 관리 원가는 계약에 직접적으로 관련되지 않으며계약에 따라 거래상대방에게 명시적으로 부과될 수 없다면 제외됩니다.

동 개정사항은 이 개정사항을 최초로 적용하는 회계연도의 개시일에 모든 의무의 이행이 완료되지는 않은 계약에 적용합니다. 비교재무제표는 재작성 하지 않고, 그 대신 개정 내용을 최초로 적용함에 따른 누적효과를 최초적용일의 기초이익잉여금 또는 적절한 경우 다른 자본요소로 인식합니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다.

- 한국채택국제회계기준 2018-2020 연차개선

① 기업회계기준서 제 1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' : 최초채택기업인종속기업

동 개정사항은 지배기업보다 늦게 최초채택기업이 되는 종속기업의 누적환산차이의 회계처리와 관련하여 추가적인 면제를 제공합니다. 기업회계기준서 제 1101호 문단 D16(1)의 면제규정을 적용하는 종속기업은 지배기업의 한국채택국제회계기준 전환일에 기초하여 지배기업의 연결재무제표에 포함될 장부금액으로 모든 해외사업장의 누적환산차이를 측정하는 것을 선택할 수 있습니다. 다만 지배기업이 종속기업을 취득하는 사업결합의 효과와 연결절차에 따른 조정사항은 제외합니다. 관계기업이나 공동기업이 기업회계기준 제 1101호 문단 D16(1)의 면제규정을 적용하는 경우에도 비슷한 선택을 할 수 있습니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다.

② 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' : 금융부채 제거 목적의 10% 테스트 관련 수수료

동 개정사항은 금융부채의 제거 여부를 평가하기 위해 '10%' 테스트를 적용할 때, 기업(차입자)과 대여자 간에 수취하거나 지급하는 수수료만을 포함하며, 여기에는 기업이나 대여자가 다른 당사자를 대신하여 지급하거나 수취하는 수수료를 포함한다는 점을 명확히 하고 있습니다. 동 개정사항은 최초 적용일 이후 발생한 변경 및 교환에 대하여 전진적으로 적용됩니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 시행되며 조기적용이 허용됩니다.

③ 기업회계기준서 제1116호 '리스' : 리스 인센티브

동 개정사항은 기업회계기준서 제1116호 사례13에서 리스개량 변제액에 대한 내용을 삭제하였습니다. 동 개정사항은 적용사례에만 관련되므로, 시행일은 별도로 규정되지 않았습니다.

④ 기업회계기준서 제1041호 '농림어업' - 공정가치 측정

동 개정사항은 생물자산의 공정가치를 측정할 때 세금 관련 현금흐름을 제외하는 요구사항을 삭제하였습니다. 이는 기업회계기준서 제1041호의 공정가치 측정과 내부적으로 일관된 현금흐름과 할인율을 사용하도록 하는 기업회계기준서 제1113호의 요구사항을 일치시키며, 기업은 가장 적절한 공정가치 측정을 위해 세전 또는 세후 현금흐름 및 할인율을 사용할지 선택할 수 있습니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 시행되며 조기적용이 허용됩니다.

회사는 상기에 열거된 제・개정사항이 재무제표에 미치는 영향이 중요하지 않을 것으로 판단하고 있습니다.

(4) 중요한 회계추정 및 판단

재무제표의 작성시 경영진은 회계정책의 적용이나 자산, 부채, 수익, 비용의 장부금액 및 우발부채의 금액에 영향을 미칠 수 있는 판단과 추정 및 가정을 하여야 합니다.보고기간말 현재 이러한 추정치는 경영진의 최선의 판단 및 추정에 따라 이루어지고 있으며 추정치와 추정에 대한 가정은 지속적으로 검토되고 있으나 향후 경영환경의 변화에 따라 실제 결과와는 중요하게 다를 수도 있습니다.

회계정책을 적용하는 과정에서 추정에 관련된 공시와는 별도로 재무제표에 인식되는금액에 유의적인 영향을 미칠 수 있는 경영진이 내린 판단 및 미래에 대한 가정과 보고기간말의 추정 불확실성과 관련하여 다음 회계연도에 자산과 부채의 장부금액에 대한 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있는 사항은 다음과 같습니다.

① 투자부동산
회사는 주석으로 공시된 투자부동산의 공정가치를 추정하기 위해 관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 투입변수를 포함하는 평가기법을 사용하였습니다(주석 7 참조).

② 이연법인세
이연법인세 자산과 부채는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율(및세법)에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 추정하고 있으며 이연법인세자산의 장부금액은 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우 최선의 추정치로 인식하고 있습니다. 이러한 추정치는 미래의 실제 법인세부담과 다를 수 있습니다(주석 19 참조).

③ 금융상품의 공정가치 측정
당기손익-공정가치 측정 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 및 파생금융상품 등은 최초인식 이후 공정가치로 측정하며, 공정가치 변동에 따른 평가손익을 당기손익 또는 기타포괄손익누계액으로 반영하고 있습니다. 공정가치 측정시 활성시장에서 공시되는 시장가격이 있는 경우에는 그 시장가격을 공정가치로 적용하나, 그러한 시장가격이 없는 경우에는 미래기대현금흐름과 할인율에 대한 경영자의 판단을 요구하는 평가기법을 이용하여 공정가치를 추정하고 있습니다(주석 22 참조).

3. 유의적인 회계정책

재무제표 작성에 적용된 유의적인 회계정책은 아래에 기술되어 있으며, 당기 재무제표를 작성하기 위하여 채택한 유의적인 회계정책은 주석 2에서 설명한 기준서나 해석서의 도입과 관련한 영향을 제외하고는 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

(1) 종속기업과 관계기업투자 지분

회사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호에 따른 별도재무제표입니다. 회사는 종속기업과 관계기업에 대한 투자자산에 대하여 기업회계기준서 제1027호에 따른 원가법을 선택하여 회계처리하고 있습니다. 한편, 종속기업과 관계기업으로부터 수취하는 배당금은 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

회사는 현금, 요구불예금과 유동성이 매우 높은 단기투자자산으로서 확정된 금액의 현금으로 전환이 용이하고 가치변동의 위험이 경미한 금융상품을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 기능통화와 표시통화

회사는 영업활동이 이루어지는 주된 경제 환경에서의 통화("기능통화")를 적용하여 측정하고 있습니다. 회사의 기능통화는 대한민국 원화이며, 재무제표는 대한민국 원화(KRW)로 표시되어 있습니다.

(4) 금융상품

금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 거래상대방에게 금융부채나 지분상품이 생기게 하는 모든 계약입니다.

1) 금융자산

최초 인식과 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산, 그리고 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됩니다.

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 회사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 회사는 금융자산을 최초에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하지 않은 매출채권은 기업회계기준서 제1115호에 따라 결정된 거래원가로 측정합니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하기 위해서는 현금흐름이 원리금만으로 구성(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별 상품 수준에서 수행됩니다.

금융자산의 관리를 위한 회사의 사업모형은 현금흐름을 발생시키기 위해 금융자산을관리하는 방법과 관련됩니다. 사업모형은 현금흐름의 원천이 금융자산의 계약상 현금흐름의 수취인지, 매도인지 또는 둘 다 인지를 결정합니다.

시장의 합의나 규제에 의해 설정된 기간 프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된 거래)는 거래일에 인식됩니다. 즉, 회사가 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

후속 측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

- 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)
- 누적 손익을 당기손익으로 재순환하는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)
- 제거시 누적 손익을 당기손익으로 재순환하지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)
- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

회사는 아래 조건을 모두 만족하는 경우에 금융자산을 상각후원가로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생합니다.

상각후원가 측정 금융자산은 후속적으로 유효이자율(EIR)법을 사용하여 측정되며, 손상을 인식합니다. 자산의 제거, 변경 또는 손상에서 발생하는 이익과 손실은 당기손익으로 인식됩니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

회사는 아래의 조건을 모두 충족하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에서, 이자수익, 외화환산손익 그리고 손상 또는 환입은 상각후원가 측정 금융자산과 동일한 방법으로 계산되어 당기손익으로 인식됩니다. 나머지 공정가치 변동부분은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 금융자산의 제거 시, 기타포괄손익으로 인식한 공정가치 누적 변동분은 당기손익으로 재순환됩니다.

회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품은 비유동자산으로 분류되는 채무상품에 포함됩니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

최초 인식 시점에, 회사는 기업회계기준서 제1032호 '금융상품 표시'에서의 지분의 정의를 충족하고 투자 목적으로 보유하고 있지 않은 지분상품을 기타포괄손익-공정가치로 측정하도록 하는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다.

이러한 금융자산에서 발생하는 손익은 당기손익으로 재순환되지 않습니다. 배당은 회사가 금융자산의 원가 중 일부를 회수하여 이익을 얻는 경우를 제외하고는, 받을 권리가 확정되었을 때 손익계산서에 기타수익으로 인식되며, 기타포괄손익으로 처리됩니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품은 손상을 인식하지 않습니다.

회사는 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 단기매매항목, 최초 인식 시에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융자산 또는 공정가치로 측정하도록 요구되는 금융자산을 포함합니다. 단기간 내에 매도하거나 재구매할 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매항목으로 분류됩니다. 분리된 내재파생상품을 포함한 파생상품은 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다. 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되지 않은 금융자산은 사업모형에 관계없이 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류 및 측정됩니다. 상기 문단에서 서술된 것과 같이 채무상품이 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됨에도 불구하고 회계 불일치를 제거하거나 유의적으로 감소시킬 수 있다면 채무상품을 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시되며, 공정가치의 순변동은 포괄손익계산서에서 당기손익으로 인식됩니다.

이 범주는 파생상품과 공정가치의 변동을 기타포괄손익으로 처리하는 취소불가능한 선택을 하지 않은 상장 지분 상품을 포함합니다. 상장 지분 상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지않고,

내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가발생합니다.

주계약이 금융자산인 복합계약에서 내재파생상품은 분리하여 회계처리하지 않습니다. 주계약인 금융자산과 내재파생상품은 상품 전체를 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류합니다.

제거

금융자산 (또는, 금융자산의 일부 또는 비슷한 금융자산의 집합의 일부)는 다음과 같은 상황에서 우선적으로 제거됩니다.

- 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리가 소멸되거나
- 회사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 양도하거나 양도(pass-through) 계 약에 따라 수취한 현금흐름 전체를 중요한 지체 없이 제3자에게 지급할 의무가 있 다. 이 경우에 회사는 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하거나 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지도 보유하지도 않으나 자산에 대한 통제를 이전

회사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 이전하거나 양도(pass-through) 계약을 체결할 때, 자산을 소유함에 따른 위험과 보상을 유지하는지를 평가합니다. 회사가 금융자산의 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 이전하지도 않았다면, 해당 금융자산에 지속적으로 관여하는 정도까지 그 금융자산을 계속 인식합니다. 이 경우에, 회사는 관련된 부채를 인식합니다. 양도된 자산과 관련된 부채는 회사가 보유한 권리와 의무를 반영하여 측정합니다.

보증을 제공하는 형태인 지속적 관여는, 양도된 자산의 장부금액과 수취한 대가 중 상환을 요구받을 수 있는 최대 금액 중 낮은 금액으로 측정됩니다.

금융자산의 손상

회사는 당기손익-공정가치 항목을 제외한 모든 채무상품에 대하여 기대신용손실(ECL)에 대한 충당금을 인식합니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 회사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초의 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상되는 현금흐름은 보유한 담보를 처분하거나 계약의 필수 조건인 그 밖의 신용 보강으로부터 발생하는 현금흐름을 포함합니다.

기대신용손실은 두 개의 stage로 인식합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 없는 신용 익스포저에 대하여, 기대신용손실은 향후 12개월 내에 발생할 가능성이 있는 채무불이행 사건으로부터 발생하는 신용손실(12개월 기대신용손실)을 반영합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 있는 신용 익스포저에 대하여, 손실충당금은 채무불이행 사건이 발생하는 시기와 무관하게 익스포저의 남은 존속기간에 대한 기대신용손실(전체기간 기대신용손실)을 측정하도록 요구됩니다.

매출채권 및 기타금융자산에 대하여, 회사는 기대신용손실 계산에 간편법을 적용할 수 있습니다. 따라서 회사는 신용위험의 변동을 추적하지 않는 대신에, 각 결산일에 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다. 회사는 특정채무자에 대한 미래전망정보와 경제적 환경을 반영하여 조정된 과거 신용손실 경험에 근거하여 충당금 설정률표를 설정합니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에 대하여, 회사는 낮은 신용위험 간편법을 적용합니다. 매 결산일에, 회사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 모든 정보를 사용하여 채무상품이 낮은 신용위험을 가지고 있다고 고려되는지를 평가합니다. 이러한 평가를 위해서, 회사는 채무상품의 내부 신용 등급을 재평가합니다.

회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품이 최상위 투자등급에 해당하는 상장 채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용 위험 투자자산으로 평가됩니다. 회사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다. 그러나, 최초 인식 이후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실충당금은 전체기간 기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 회사는 채무상품의 신용위험이 유의적으로 증가했는지를 결정하고 기대신용손실을 측정하기 위해 신용평가기관의 등급을 사용합니다.

2) 금융부채

최초인식과 측정

금융부채는 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치 측정 금융부채, 차입금, 미지급금 또는 효과적인 위험회피 수단으로 지정된 파생상품으로 적절하게 분류됩니다.

모든 금융부채는 최초에 공정가치로 인식되고, 차입금 및 미지급금의 경우에는 직접 관련된 거래원가를 차감합니다.

회사의 금융부채는 기타지급채무 등을 포함합니다.

후속측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채와 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융부채를 포함합니다.

금융부채가 단기간 내에 재매입되는 경우에는 단기매매항목으로 분류됩니다. 이 범주는 또한 기업회계기준서 제1109호에서 정의된 위험회피관계에 있는 위험회피수단으로 지정되지 않은 파생상품을 포함합니다. 또한 분리된 내재파생상품은 위험회피에 효과적인 수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다.

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

당기손익-공정가치 항목으로 지정된 금융부채는 기업회계기준서 제1109호의 기준을 충족하는 경우에 최초 인식 시점에만 지정됩니다.

차입금

최초 인식 이후에, 차입금은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 부채가 제거되거나 유효이자율 상각 절차에 따라 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

상각후원가는 유효이자율의 필수적인 부분인 수수료나 원가에 대한 할인이나 할증액을 고려하여 계산됩니다.

제거

금융부채는 지급 의무의 이행, 취소, 또는 만료된 경우에 제거됩니다. 기존 금융부채가 대여자는 동일하지만 조건이 실질적으로 다른 금융부채에 의해 교환되거나, 기존 부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에, 이러한 교환이나 변경은 최초의 부채를 제거하고 새로운 부채를 인식하게 합니다. 각 장부금액의 차이는 당기손익으로 인식합니다.

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행 가능한 상계 권리를 현재 가지고 있거나, 차액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

(5) 투자부동산

임대수익이나 시세차익 또는 두 가지 모두를 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류하고 있습니다. 투자부동산은 취득시 발생한 거래원가를 포함하여최초 인식시점에 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래 경제적 효익이 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 및 유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 추정 경제적 내용연수 50년동안 정액법으로 상각됩니다.

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

(6) 비금융자산의 손상

회사는 이연법인세자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서 매 보고기간종료일마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 그러한 징후가 있는 경우, 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 단, 사업결합으로 취득한 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산, 아직 사용할 수 없는 무형자산에 대해서는 자산손상을 시사하는 징후와 관계없이 매년 회수가능액과 장부금액을 비교하여 손상검사를 하고 있습니다.

회사는 회수가능액을 개별 자산별로, 또는 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그

자산이 속하는 현금창출단위별로 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐름을추정할때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전할인율로 할인하여 추정합니다. 회사는 자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며, 그 감소액을 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

사업결합으로 취득한 영업권은 사업결합으로 인한 시너지효과의 혜택을 받게될 것으로 기대되는 각 현금창출단위에 배분합니다. 현금창출단위에 대한 손상차손은 현금창출단위에 배분된 영업권의 장부금액을 우선 감소시키고, 그 다음 현금창출단위에 속하는 다른 자산 각각의 장부금액에 비례하여 자산의 장부금액을 감소시키고 있습니다. 영업권에 대해 인식한 손상차손은 후속기간에 환입할 수 없습니다. 매 보고기간말에 영업권을 제외한 자산에 대해 과거기간에 인식한 손상차손이 더 이상 존재하지 않거나 감소된 것을 시사하는 징후가 있는지를 검토하고 직전 손상차손의 인식시점 이후 회수가능액을 결정하는 데 사용된 추정치에 변화가 있는 경우에만 환입합니다. 손상차손환입으로 증가된 장부금액은 과거에 손상차손을 인식하기 전 장부금액의 감가상각 또는 상각 후 잔액을 초과할 수 없습니다.

(7) 충당부채

충당부채는 과거사건의 결과로 존재하는 현재의무(법적의무 또는 의제의무)로서, 당해 의무를 이행하기 위하여 경제적효익을 갖는 자원이 유출될 가능성이 높으며, 그 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 인식하고 있습니다.

충당부채로 인식하는 금액은 관련된 사건과 상황에 대한 불가피한 위험과 불확실성을 고려하여 현재의무를 보고기간말에 이행하기 위하여 소요되는 지출에 대한 최선의 추정치입니다. 화폐의 시간가치 효과가 중요한 경우 충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 평가하고 있습니다.

충당부채를 결제하기 위해 필요한 지출액의 일부 또는 전부를 제 3 자가 변제할 것이예상되는 경우 이행한다면 변제를 받을 것이 거의 확실하게 되는 때에 한하여 변제금액을 인식하고 별도의 자산으로 회계처리하고 있습니다.

매 보고기간말마다 충당부채의 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 조정하고 있습니다. 의무이행을 위하여 경제적효익이 내재된 자원이 유출될 가능성이 더 이상 높지 아니한 경우에는 관련 충당부채를 환입하고 있습니다.

충당부채는 최초 인식과 관련있는 지출에만 사용하고 있습니다.

(8) 당기법인세 및 이연법인세

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

법인세비용은 보고기간말 현재 제정됐거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 회사는 세무당국에 납부

할 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.

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

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

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

(9) 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제 28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

(10) 리스

회사가 리스제공자인 경우 리스약정일에 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 리스는 금융리스로 분류되고, 금융리스 이외의 모든 리스는 운용리스로 분류됩니다. 운용리스로부터 발생하는 리스료 수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식되고, 운용리스의 협상 및 계약단계에서 발생한 리스개설 직접원가는 리스자산의 장부금액에 가산한 후 리스료 수익에 대응하여 리스기간 동안 비용으로 인식됩니다.

(11) 고객과의 계약에서 생기는 수익

회사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생하는 리스료 수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다. 따라서 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

(12) 금융수익과 금융비용

금융수익은 이자수익, 배당수익 등을 포함하고 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하며, 배당수익은 주주로서 배당을받을 권리가 확정되는 시점에 수익을 인식하고 있습니다.

금융비용은 차입금에 대한 이자비용 등을 포함하고 있으며, 이자비용은 유효이자율법을 적용하여 기간의 경과에 따라 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(13) 주당손익

회사는 보통주 기본주당손익과 희석주당손익을 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당손익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 한편, 희석주당손익은 희석화 효과가 있는 잠재적보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순이익 및 가중평균 유통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

(14) 전기 재무제표의 계정과목 재분류

전기 재무제표는 당기와의 비교를 용이하게 하기 위하여 일부 계정과목을 당기 재무제표의 계정과목에 따라 재분류하고 있습니다. 이러한 재분류는 전기에 보고된 손익이나 순자산가치에 영향을 미치지 아니합니다.

(15) 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2021년 5월 12일자 이사회에서 승인되었으며, 2021년 6월 23일자 정기주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

4. 사용제한 금융상품

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	금융기관	당기말	전기말	사용제한 내역
단기금융상품	㈜우리은행	31,200	-	임대보증금에 대한 질권설정
장기금융상품	㈜우리은행	558,876	590,076	
	㈜국민은행	299,806	299,806	
	소계	858,682	889,882	
합계		889,882	889,882	

5. 기타금융자산

(1) 당기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
유동항목		
미수금	308,132	336,409
손실(대손)충당금	(72,908)	-
미수수익	12,547	7,046
합계	247,771	343,455
비유동항목		
보증금	726	726

(2) 기타금융자산 손실(대손)충당금

회사의 미수금에 대한 신용공여기간은 1개월이며, 미수금에 대해 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 미수금은 신용위험특성과 연체일을 기준으로 구분하였습니다.

당기말 현재 미수금의 손실충당금의 내역은 다음과 같으며, 미수금을 제외한 상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 모두 신용위험이 낮은 것으로 판단되어 손실충당금을 인식하지 않았습니다. 또한, 전기말 현재 상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 모두 신용위험이 낮은 것으로 판단되어 손실충당금을 인식하지 않았습니다.

(단위: 천원)

구분	정상	1개월 이하	1개월 초과	합계
미수금	144,750	30,079	133,303	308,132
기대손실율	-	44.62%	44.62%	23.66%
손실(대손)충당금	-	(13,422)	(59,486)	(72,908)
합계	144,750	16,657	73,817	235,224

(3) 당기와 전기 중 손실(대손)충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초	제각	설정(환입)	기말
손실(대손)충당금	-	-	72,908	72,908

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초	제각	설정(환입)	기말
손실(대손)충당금	265,117	(188,958)	(76,159)	-

6. 종속기업 투자

(1) 당기말과 전기말 현재 종속기업 투자의 현황과 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	소재지	주요영업활동	지분율	당기말	전기말
㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사	대한민국	부동산업	100.00%	29,995,441	29,995,441
㈜신한알파광교위탁관리부동산투자회사			100.00%	30,000,000	30,000,000
㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사(*1),(*3)			80.18%	89,000,000	89,300,000
㈜신한알파남산위탁관리부동산투자회사(*3)			71.43%	5,000,000	5,000,000
㈜신한알파역삼위탁관리부동산투자회사(*2),(*3)			60.00%	3,000,000	-
합계				156,995,441	154,295,441

(*1) 당기 중 회사는 해당 종속기업의 유상감자에 참여하였으며, 당기말 현재 지분율은 80.18%(전기말: 80.23%)가 되었습니다.
(*2) 당기 중 신규로 출자하여 최초 설립하였습니다.
(*3) 해당 종속기업에 대한 지분율은 해당 종속기업의 주식 발행가액이 주주별로 상이하여 발행가액 비율로 산정하였으며, 회사가 보유한 의결권으로 산정한 지분율도 모두 80%를 초과하고 있으므로 회사의 종속기업에 포함하였습니다.

(2) 당기와 전기 중 종속기업 투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초	취득	처분	기말
㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사	29,995,441	-	-	29,995,441
㈜신한알파광교위탁관리부동산투자회사	30,000,000	-	-	30,000,000
㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사(*1)	89,300,000	-	(300,000)	89,000,000
㈜신한알파남산위탁관리부동산투자회사	5,000,000	-	-	5,000,000
㈜신한알파역삼위탁관리부동산투자회사(*2)	-	3,000,000	-	3,000,000
합계	154,295,441	3,000,000	(300,000)	156,995,441

(*1) 당기 중 해당 종속기업은 약정에 따라 최초 발기설립시 회사가 납입한 자본금(주금납입액: 300,000천원)에 대하여 유상감자하였으며, 회사는 이 유상감자로 인하여 처분되는 종속기업 투자주식의 장부가액을 산정할 때 개별법을 적용하였습니다.
(*2) 당기 중 신규로 출자하여 최초 설립하였습니다.

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초	취득	처분	기말
㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사	76,500,000	-	(46,504,559)	29,995,441
㈜신한알파광교위탁관리부동산투자회사	5,000,000	25,000,000	-	30,000,000
㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사	-	89,300,000	-	89,300,000
㈜신한알파남산위탁관리부동산투자회사	-	5,000,000	-	5,000,000
합계	81,500,000	119,300,000	(46,504,559)	154,295,441

(3) 당기와 전기 중 종속기업 투자 관련 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

내역	당기	전기
종속기업투자처분이익	-	3,495,441

(4) 회사는 단기차입금과 관련하여 회사가 보유한 ㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사의 보통주 1,000,000주(주당 발행가액: 10,000원)와 제2종 종류주식 7,900,000주(주당 발행가액: 10,000원)를 대주단에 담보(설정금액: 89,000백만원)로 제공하고 있습니다.

7. 투자부동산

(1) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	306,723,263	-	306,723,263
건물	244,780,420	(14,579,683)	230,200,737
합계	551,503,683	(14,579,683)	536,924,000

② 전기말

(단위: 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	306,723,263	-	306,723,263
건물	244,780,420	(12,130,602)	232,649,818
합계	551,503,683	(12,130,602)	539,373,081

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

① 당기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	306,723,263	232,649,818	539,373,081
감가상각비	-	(2,449,081)	(2,449,081)
기말	306,723,263	230,200,737	536,924,000

② 전기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	306,723,263	234,593,682	541,316,945
대체	-	505,216	505,216
감가상각비	-	(2,449,080)	(2,449,080)
기말	306,723,263	232,649,818	539,373,081

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

(단위: 천원)

구분	당기	전기
영업수익	17,549,721	17,357,448
영업비용	5,193,911	6,033,543

(4) 공정가치 평가정보

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

(단위: 백만원)

구분	금액	공정가치 서열체계 수준	가치평가기법	유의적인 관측가능하지 않은 투입변수	관측가능하지 않은 투입변수와공정가치측정치 간의 연관성
투자부동산	773,100	3	- 수익환원법과 거래사례비교법의 감정가액을적절하게 가중평균함	- 평방미터별 임대료 - 할인율 - 층별효용비	임대료가 증가(감소)하고 할인율이 감소(증가)하며, 층별효용비가 증가(감소)한다면 투자부동산의 공정가치는 증가(감소)할 것임

투자부동산의 공정가치 평가는 ㈜삼창감정평가법인이 수행하였으며, 공정가치 평가금액은 2021년 2월 1일을 평가기준일로 하여 시장가격을 잘 반영하고 있는 비교방식에 의한 가격과 투자가치를 잘 반영하고 있는 수익방식에 의한 가격에 각각 10%와 90%의 가중치를 부여하여 산출된 감정가액으로 적용하였습니다.

(5) 회사는 투자부동산과 관련하여 재산종합보험(부보금액: 255,156백만원)에 가입하고 있습니다.

(6) 회사는 장기차입금과 관련하여 투자부동산에 대한 근저당권 및 재산종합보험 계약상의 보험금 지급청구권을 대주단에 담보(채권최고액: 408,000백만원)로 제공하고 있습니다. 또한, 운용리스이용자의 임대보증금과 관련하여 관련 투자부동산이 담보(채권최고액: 14,243백만원)로 제공되어 있습니다.

(7) 운용리스 제공 내역

회사는 보유 중인 투자부동산 중 일부에 대해 ㈜크래프톤 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기말과 전기말 현재 동 운용리스자산의 장부가액은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
취득원가	551,503,683	551,503,683
상각누계액	(14,579,683)	(12,130,602)
장부금액	536,924,000	539,373,081

당기와 전기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 각각 2,449백만원과 2,449백만원입니다.

당기말과 전기말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 회사가 받게 될 것으로 기대되는 리스료 수취계획은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
1년 이내	32,520,616	32,163,121
1년 초과 5년 이내	107,587,723	112,526,068
5년 초과	56,709,395	68,166,897
합계	196,817,734	212,856,086

당기말과 전기말 현재 계약서상 잔존임대기간 기준이며, 임대기간의 연장 가능성을 고려하지 않았습니다. 상기 리스료는 임차인의 매출 연동에 따른 임대료 변동 등으로실제 수취하는 금액과는 차이가 발생할 수 있습니다.

8. 기타자산

당기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
유동항목		
선급금	-	1,964
선급비용	517,597	754,902
소계	517,597	756,866
비유동항목		
장기선급비용	1,628,714	1,833,870

9. 기타지급채무

당기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미지급금	1,823,172	1,247,544
미지급비용	1,936,603	2,099,877
합계	3,759,775	3,347,421

10. 기타유동부채

당기말과 전기말 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
부가세예수금	734,607	715,438
선수금	138,500	13,850
선수수익	420,096	422,273
합계	1,293,203	1,151,561

11. 장・단기차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	최장만기일	이자율(%)	당기말	전기말
주식담보대출	한국투자증권㈜	2021-06-23	3.75	21,000,000	21,000,000
	삼성증권㈜			20,000,000	20,000,000
합계				41,000,000	41,000,000

(2) 당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	최장만기일	이자율(%)	당기말	전기말
프로젝트 금융대출(선순위)	교보생명보험㈜	2023-04-27	3.3	35,000,000	35,000,000
	한화생명보험㈜			70,000,000	70,000,000
	㈜KB손해보험			70,000,000	70,000,000
	신협중앙회			25,000,000	25,000,000
	장안신용협동조합			5,000,000	5,000,000
	광주문화신용협동조합			3,500,000	3,500,000
	대창신용협동조합			1,500,000	1,500,000
	농업협동조합중앙회			70,000,000	70,000,000
	유진드림스퀘어전문투자형사모신탁34호			35,000,000	35,000,000
	수산업협동조합중앙회			15,000,000	15,000,000
	신한생명보험㈜			10,000,000	10,000,000
소계				340,000,000	340,000,000
현재가치할인차금				(2,083,339)	(2,574,378)
합계				337,916,661	337,425,622

(3) 회사는 단기차입금에 대하여 회사가 보유하고 있는 종속기업투자주식 중 ㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사의 보통주 1,000,000주(주당 발행가액: 10,000원)와 제2종 종류주식 7,900,000주(주당 발행가액: 10,000원)를 대주단에 담보(설정금액: 89,000백만원)로 제공하고 있습니다. 또한, 장기차입금에 대하여 회사가 보유하고 있는 투자부동산, 금융상품, 재산종합보험 계약상 보험금 지급청구권 등을 대주단에 담보(채권최고액: 408,000백만원)로 제공하고 있습니다.

12. 임대보증금

(1) 당기말과 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	유동	비유동
명목가액	181,750	14,529,739
(현재가치할인차금)	(1,176)	(2,139,554)
장부가액	180,574	12,390,185

② 전기말

(단위: 천원)

구분	유동	비유동
명목가액	181,750	14,529,739
(현재가치할인차금)	(3,903)	(2,343,559)
장부가액	177,847	12,186,180

(2) 상기 임대보증금과 관련하여 투자부동산 일부가 담보(채권최고액: 14,243백만원)로 제공되어 있으며, 장기금융상품에 대하여 질권이 설정(설정금액: 890백만원)되어있습니다.

13. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당기말과 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	750,000,000	52,330,123	1,000	52,330,123
우선주	250,000,000	4,000,000	1,000	4,000,000
합계	1,000,000,000	56,330,123		56,330,123

② 전기말

(단위: 천원)

구분	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	750,000,000	52,330,123	1,000	52,330,123
우선주	250,000,000	4,000,000	1,000	4,000,000
합계	1,000,000,000	56,330,123		56,330,123

(2) 당기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 없으며, 전기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	보통주		우선주	
	유통주식수(주)	자본금	유통주식수(주)	자본금
전기초	47,630,123	47,630,123	4,000,000	4,000,000
보통주의 발행	4,700,000	4,700,000	-	-
전기말	52,330,123	52,330,123	4,000,000	4,000,000

(3) 당기말과 전기말 현재 기타불입자본의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	보통주	우선주	합계
주식발행초과금	197,118,968	51,813,315	248,932,283

② 전기말

(단위: 천원)

구분	보통주	우선주	합계
주식발행초과금	197,118,968	51,813,315	248,932,283

(4) 당기 중 기타불입자본의 변동내역은 없으며, 전기 중 기타불입자본의 변동내역은다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	보통주	우선주	합계
전기초	174,579,002	51,813,315	226,392,317
보통주의 발행	22,539,966	-	22,539,966
전기말	197,118,968	51,813,315	248,932,283

14. 이익잉여금

(1) 당기말과 전기말 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미처분이익잉여금	557,007	2,440,459

(2) 당기와 전기 중 미처분이익잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초	2,440,459	1,561,002
당기순이익	7,771,057	9,675,975
배당	(9,654,509)	(8,796,518)
기말	557,007	2,440,459

(3) 당기와 전기의 이익잉여금(결손금)처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기 (처분예정일: 2021년 6월 23일)		전기 (처분확정일: 2020년 12월 21일)	
미처분이익잉여금		557,006,629		2,440,458,611
전기이월미처리결손금	(7,214,050,208)		(7,235,516,108)	
당기순이익	7,771,056,837		9,675,974,719	
이익잉여금이입액		-		-
이익잉여금처분액		10,226,140,172		9,654,508,819
배당금	10,226,140,172		9,654,508,819	
우선주 현금배당 (우선주 주당 현금배당금: 411원)	1,644,000,000		1,648,000,000	
보통주 현금배당 (보통주 주당 현금배당금: 164원)	8,582,140,172		8,006,508,819	
차기이월미처리결손금(*)		(9,669,133,543)		(7,214,050,208)

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

(4) 당기와 전기의 지급예정 배당금 내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 주, 원)

구분	보통주	우선주
배당받을 주식수	52,330,123	4,000,000
주당액면금액	1,000	1,000
액면배당률	16.40%	41.10%
주당배당금액	164	411
배당금	8,582,140,172	1,644,000,000

② 전기

(단위: 주, 원)

구분	보통주	우선주
배당받을 주식수	52,330,123	4,000,000
주당액면금액	1,000	1,000
액면배당률	15.30%	41.20%
주당배당금액	153	412
배당금	8,006,508,819	1,648,000,000

15. 영업수익

당기와 전기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임대료수익	12,223,313	12,155,771
관리비수익	4,726,408	4,601,404
기타수익(*)	4,422,825	4,495,643
합계	21,372,546	21,252,818

(*) 종속기업으로부터의 배당금수익이 포함되어 있습니다.

16. 영업비용

당기와 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임원보수	10,200	10,200
지급수수료	521,480	431,948
부동산관리용역비	1,558,640	1,548,840
유지보수료	343,238	354,245
수도광열비	524,167	561,591
세금과공과	293,532	1,094,454
보험료	25,253	25,332
감가상각비	2,449,081	2,449,081
자산관리위탁수수료	1,440,497	1,176,442
자산보관수수료	20,643	20,728
일반사무수탁수수료	85,151	85,502
대손상각비	72,908	(76,159)
합계	7,344,790	7,682,204

17. 기타수익 및 기타비용

당기와 전기의 기타수익 및 기타비용의 내역은 잡이익과 잡손실입니다.

18. 금융수익 및 금융비용

당기와 전기의 금융수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	당기	전기
금융수익	이자수익	23,959	35,952
	파생상품평가이익	328	21,794
	합계	24,287	57,746
금융비용	이자비용	6,284,590	7,452,915
	파생상품평가손실	6,331	328
	합계	6,290,921	7,453,243

19. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기 법인세비용은 발생하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감하거나 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세자산과 부채를 인식하지 아니하였습니다.

20. 주당이익

(1) 기본주당이익

당기와 전기 중 기본주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

구분	당기	전기
보통주당기순이익	7,771,056,837	9,675,974,719
차감: 우선주배당금	(1,644,000,000)	(1,648,000,000)
차감후 보통주당기순이익	6,127,056,837	8,027,974,719
가중평균유통보통주식수	52,330,123	50,866,189
보통주기본주당순이익	117	158

(2) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 주)

항목	기간	유통주식수	일수	적수
보통주	2020-10-01 ~ 2021-03-31	52,330,123	182	9,524,082,386
가중평균유통보통주식수				52,330,123

② 전기

(단위: 주)

항목	기간	유통주식수	일수	적수
보통주	2020-04-01 ~ 2020-05-27	47,630,123	57	2,714,917,011
	2020-05-28 ~ 2020-09-30	52,330,123	126	6,593,595,498
	합계		183	9,308,512,509
가중평균유통보통주식수				50,866,189

(3) 희석주당이익

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

21. 우발부채 및 주요 약정사항

(1) 대출약정

구분	프로젝트 금융대출	주식담보대출
대출약정일	2018년 4월 24일	2020년 9월 11일
대주단	한화생명보험㈜ 등 11개 금융기관	한국투자증권㈜ 등 2개 금융기관
총약정금액	340,000백만원	41,000백만원

회사는 상기 대출약정 금액 중 보고기간 종료일 현재 381,000백만원을 차입하였습니다. 회사는 금융대출약정과 관련하여 회사의 투자부동산, 금융상품, 재산종합보험 계약상 보험금 지급청구권 등을 대주단에 담보(채권최고액: 408,000백만원)로 제공하고 있으며, 주식담보대출약정과 관련하여 회사가 보유하고 있는 종속기업투자주식 중 ㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사의 보통주 1,000,000주(주당 발행가액:10,000원)와 제2종 종류주식 7,900,000주(주당 발행가액: 10,000원)를 대주단에 담보(설정금액: 89,000백만원)로 제공하고 있습니다.

(2) 자산관리위탁계약

회사는 신한리츠운용㈜와 부동산 취득・관리・개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차,유가증권매매 등에 관한 자산관리위탁계약을 체결하였으며, 자산관리위탁수수료의 내역은 다음과 같습니다.

구분	내용
매입수수료	매입금액의 0.6%
운용기본수수료	사업연도말 현재 기준금액(*1)의 연 0.4%
운용성과수수료	주식가치 상승분의 5% 해당액을 한도(*2) 내에서 지급
매각기본수수료	매각금액의 1%
매각성과수수료	매각차익의 10% - 기지급 운용성과수수료 누계액

(*1) 사업연도말 총자산 장부금액에서 해당시점의 자리츠 지분증권의 장부금액을 차감한 후의 금액. 단, 자리츠가 운용수수료를 자리츠의 위탁관리자에게 지급하지 않기로 한 경우에는 차감하지 아니함.
(*2) 해당 사업연도 배당가능이익에서 배당예정금액을 차감한 잔액

당기와 전기 중 상기 자산관리위탁계약에 따라 발생한 운영수수료 등은 각각 1,440백만원 및 1,176백만원입니다.

(3) 일반사무수탁계약

회사는 신한아이타스㈜와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 회사의 실물 부동산 매입가액의 연 0.033%를 사무수탁수수료(단, 산정 금액이 부가가치세 별도 기준으로 결산기당 12.5백만원 이하일 경우에는 12.5백만원으로 함)로 매 결산기마다 지급하고 있습니다.

(4) 자산보관계약

회사는 ㈜국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관・관리업무위탁계약을 체결하여 회사의 자산 매입가액의 연 0.008%를 자산보관수수료로 매 결산기마다지급하고 있습니다.

(5) 회사가 투자부동산인 크래프톤타워를 제3자에게 매각하고자 하는 경우, ㈜크래프톤(구: ㈜블루홀)은 해당 부동산을 우선 매수할 수 있는 권리를 가지고 있습니다.

(6) 회사는 당기말 현재 서울보증보험과 이행지급보증계약(부보금액: 48백만원)을 체결하고 있습니다.

(7) 회사는 종속기업인 ㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사의 재무적 투자자와주주간 약정을 통하여 각 보유주식에 대한 상호 매도청구권 계약을 체결하였으며, 해당 매도청구권 계약으로 파생상품자산 및 부채를 인식하였습니다.

구분	회사의 매도청구권(Call-option)	재무적 투자자의 매도청구권 (Call-option)
행사기간	투자부동산 매입일로부터 7년이 경과한날부터 1년이 되는 날까지의 기간	회사의 매도청구권이 행사되지않거나매수인 귀책으로 주식매매거래가 종결되지 못한 경우, 투자부동산 매입일로부터 8년이 경과한 날부터 1년이 되는 날까지의 기간
행사대상	재무적 투자자가 보유한 종류주식 전부	회사가 보유한 종류주식 및 보통주식 전부
행사가격	재무적 투자자의 내부수익률이 8%에 달하는 금액(증권거래세 공제 후 산정 금액)	회사의 내부수익률이 8%에 달하는 금액 (증권거래세 공제 후 산정 금액)

22. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 당기말과 전기말 현재 범주별 금융상품 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	6,785,896	6,785,896
		단기금융상품	31,200	31,200
		장기금융상품	858,682	858,682
		기타금융자산	248,497	248,497
	소계		7,924,275	7,924,275
	공정가치로 측정하는 금융자산	파생상품자산	15,463	15,463
	합계		7,939,738	7,939,738
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	3,759,775	3,759,775
		단기차입금	41,000,000	41,000,000
		장기차입금	337,916,661	337,916,661
		임대보증금	12,570,759	12,570,759
	합계		395,247,195	395,247,195

② 전기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	1,329,777	1,329,777
		단기금융상품	6,000,000	6,000,000
		장기금융상품	889,882	889,882
		기타금융자산	344,181	344,181
	소계		8,563,840	8,563,840
	공정가치로 측정하는 금융자산	파생상품자산	21,794	21,794
	합계		8,585,634	8,585,634
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	3,347,421	3,347,421
		단기차입금	41,000,000	41,000,000
		장기차입금	337,425,622	337,425,622
		임대보증금	12,364,027	12,364,027
	소계		394,137,070	394,137,070
	공정가치로 측정하는 금융부채	파생상품부채	328	328
	합계		394,137,398	394,137,398

회사는 상각후원가로 측정하는 금융자산 및 금융부채의 장부금액은 공정가치와 유사하다고 판단하고 있습니다.

(2) 금융상품 범주별 손익

당기와 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	이자수익	파생상품 평가이익	이자비용	파생상품 평가손실
상각후원가로 측정하는 금융자산	23,959	-	-	-
공정가치로 측정하는 금융자산	-	-	-	6,331
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	6,284,590	-
공정가치로 측정하는 금융부채	-	328	-	-
합계	23,959	328	6,284,590	6,331

② 전기

(단위: 천원)

구분	이자수익	파생상품 평가이익	이자비용	파생상품 평가손실
상각후원가로 측정하는 금융자산	35,952	-	-	-
공정가치로 측정하는 금융자산	-	21,794	-	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	7,452,915	-
공정가치로 측정하는 금융부채	-	-	-	328
합계	35,952	21,794	7,452,915	328

(3) 공정가치 서열체계

1) 회사는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열체계에 따라 공정가치측정치를 분류하고 있으며, 공정가치 서열체계의 수준은 다음과 같습니다.

구분	투입변수의 유의성
수준 1	동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격
수준 2	직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 자산이나 부채에 대한 투입변수
수준 3	관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 자산이나 부채에 대한 투입변수

2) 당기말과 전기말 현재 공정가치로 측정하는 자산과 부채의 공정가치 서열체계 구분은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정하는 금융자산				
파생상품자산	-	-	15,463	15,463
공정가치로 측정하는 금융부채				
파생상품부채	-	-	-	-

② 전기말

(단위: 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정하는 금융자산				
파생상품자산	-	-	21,794	21,794
공정가치로 측정하는 금융부채				
파생상품부채	-	-	328	328

3) 당기와 전기 중 공정가치 수준 3에 해당하는 금융상품의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초	평가	기말
공정가치로 측정하는 금융자산	21,794	(6,331)	15,463
공정가치로 측정하는 금융부채	328	(328)	-

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초	평가	기말
공정가치로 측정하는 금융자산	-	21,794	21,794
공정가치로 측정하는 금융부채	-	328	328

4) 당기말 현재 공정가치 서열체계 수준 3의 공정가치측정에 사용된 평가관련 정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	평가금액	서열체계 수준	가치평가기법	유의적인 관측가능하지 않은 투입변수 및 범위		관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치측정치 간의 연관성
파생상품 자산	15,463	3	옵션가격 산정시 몬테카를로 시뮬레이션(Least-Squares MonteCarlo Simulation) 및 기초자산 가격 산정시 할인된 현금흐름법을 적용함	예상 지가변동성	2.56%	- 지가변동성과 기초자산가격이 증가(감소)한다면 옵션가치 평가액이 증가(감소)함 - 옵션의 잔여만기가 감소할 수록 옵션가치 평가액이 감소함
파생상품 부채	-	3				

23. 재무위험관리

(1) 자본위험관리

회사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보유하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조의 유지 또는 조정을 위하여 회사는 배당을 조정하거나, 주주에 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

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

당기말과 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
총부채(A)	398,188,905	397,148,445
총자본(B)	305,819,412	307,702,864
부채비율(A/B)	130.20%	129.07%

(2) 금융위험관리

회사는 금융상품과 관련하여 시장위험(이자율위험, 가격위험), 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 회사의 위험관리는 회사의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여 회사가 허용가능한 수준으로 감소, 제거및 회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

1) 시장위험

① 이자율 위험

당기말과 전기말 현재 이자율위험에 노출된 변동이자율 조건의 자산의 장부금액은 다음과 같으며 변동이자율 조건의 부채는 없습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
현금성자산 및 장단기금융상품	7,675,778	8,219,659

보고기간 종료일 현재 각 자산 및 부채에 대한 이자율이 1% 변동시 법인세비용차감전손익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	1% 상승시	1% 하락시
현금성자산 및 장단기금융상품	76,758	(76,758)

② 가격위험

가격위험은 시장가격의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치나 현금흐름이 변동할 위험입니다. 보고기간 종료일 현재 가격위험에 노출된 회사의 금융상품은 파생상품자산 및 부채입니다.

2) 신용위험

신용위험은 계약상대방이 계약상의 의무를 불이행하여 회사에 재무적 손실을 미칠 위험을 의미합니다. 신용위험은 보유하고 있는 수취채권을 포함한 거래처에 대한 신용위험 뿐 아니라 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다. 금융기관의 경우 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다. 일반거래처의 경우 고객의 재무상태, 과거 경험 등 기타 요소들을 고려하여 신용을 평가하게 됩니다. 당기말 현재 신용위험의 최대노출금액은 장부금액과 같으며, 그 내역은 금융자산 범주 중 상각후원가로 측정하는 금융자산에 해당하는 7,924백만원(전기말: 8,564백만원)입니다.

3) 유동성위험

회사는 유동성위험을 관리하기 위하여 단기 및 중장기 자금관리계획을 수립하고 현금유출예산과 실제현금유출액을 지속적으로 분석·검토하여 금융부채와 금융자산의 만기구조를 대응시키고 있습니다. 회사의 경영진은 영업활동현금흐름과 금융자산의 현금유입으로 금융부채를 상환가능하다고 판단하고 있습니다. 당기말과 전기말 현재 비파생금융부채의 잔존계약만기에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과	합계
미지급금	1,823,172	-	-	1,823,172
미지급비용	1,936,603	-	-	1,936,603
임대보증금	181,750	7,337,517	7,192,222	14,711,489
단기차입금	41,000,000	-	-	41,000,000
장기차입금	11,220,000	352,049,972	-	363,269,972
합계	56,161,525	359,387,489	7,192,222	422,741,236

② 전기말

(단위: 천원)

구분	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과	합계
미지급금	1,247,544	-	-	1,247,544
미지급비용	2,099,877	-	-	2,099,877
임대보증금	181,750	6,677,517	7,852,222	14,711,489
단기차입금	41,000,000	-	-	41,000,000
장기차입금	11,212,273	357,644,603	-	368,856,876
합계	55,741,444	364,322,120	7,852,222	427,915,786

상기 만기분석은 할인하지 않은 원금과 이자를 포함한 현금흐름을 기초로 회사가 지급하여야 하는 가장 빠른 만기일에 근거하여 작성되었습니다.

24. 특수관계자 거래

(1) 보고기간 종료일 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구분	회사명
종속기업	㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사
	㈜신한알파광교위탁관리부동산투자회사
	㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사
	㈜신한알파남산위탁관리부동산투자회사
	㈜신한알파역삼위탁관리부동산투자회사(*)
기타특수관계자	신한리츠운용㈜

(*) 당기 중 신규로 출자 및 최초 설립하여 종속기업으로 포함하였습니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자에 대한 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내역	당기	전기
㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사	지분감소	-	50,000,000
	배당금수취	1,778,882	2,255,650
㈜신한알파광교위탁관리부동산투자회사	지분취득	-	25,000,000
	배당금수취	734,327	1,639,720
㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사	지분취득	-	89,300,000
	지분감소	300,000	-
	배당금수취	1,309,617	-
㈜신한알파남산위탁관리부동산투자회사	지분취득	-	5,000,000
㈜신한알파역삼위탁관리부동산투자회사	지분취득	3,000,000	-
신한리츠운용㈜	비용	1,440,497	1,176,442

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권・채무잔액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내역	당기말	전기말
신한리츠운용㈜	채무	1,443,637	1,175,639

25. 현금흐름 정보

(1) 당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
보통예금	6,785,896	1,329,777

(2) 재무활동에서 생기는 부채(차입금)의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초	378,425,622	336,929,462
차입	-	41,000,000
현재가치할인차금 상각	491,039	496,160
기말	378,916,661	378,425,622

(3) 당기와 전기 중 현금의 유입・유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
장기선급비용의 유동성대체	205,156	223,696
장기차입금 현재가치할인차금 상각	491,039	496,160
선급금의 투자부동산 대체	-	505,216
미수금의 제각	-	476,347
장기임대보증금의 미수금 상계	-	287,690

26. 영업부문

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

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

(단위: 천원)

구분	영업수익
고객 1	8,676,375
고객 2	2,636,704

27. 보고기간 후 사건

1) 차입금 리파이낸싱
회사는 2021년 4월 중 이사회 결의를 통하여 기존 장・단기차입금 전액의 조기상환 과 종속기업의 지분투자를 위한 한화생명보험㈜ 등 6개 금융기관과의 새로운 대출약정(약정금액: 485,000백만원)을 체결하였습니다. 해당 신규 대출약정을 위하여 한화생명보험㈜ 등 6개 금융기관을 우선수익자로 하는 부동산담보신탁계약을 한국자산신탁㈜와 체결하였으며, 우선수익자의 수익한도금액은 대출약정금액의 120%입니다.

2) 종속기업 지분투자
회사는 2021년 4월과 5월 중 상기 차입금 리파이낸싱을 통하여 확보된 재원으로 종속기업인 ㈜신한알파남산위탁관리부동산투자회사와 ㈜신한알파역삼위탁관리부동산투자회사의 유상증자에 참여(주금납입액: 84,600백만원, 13,000백만원)하였습니다.

6. 기타 재무에 관한 사항

가. 공정가치평가

(1) 당기말과 전기말 현재 범주별 금융상품 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	26,360,890	26,360,890
		단기금융상품	730,292	730,292
		장기금융상품	7,656,864	7,656,864
		기타금융자산	588,409	588,409
	합계		35,336,455	35,336,455
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	7,008,770	7,008,770
		단기차입금	154,900,000	154,900,000
		비지배지분금융부채	31,125,418	31,125,418
		장기차입금	941,668,416	941,668,416
		임대보증금	38,252,585	38,252,585
		기타금융부채	59,161	59,161
	합계		1,173,014,350	1,173,014,350

② 전기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	11,875,191	11,875,191
		단기금융상품	11,344,758	11,344,758
		장기금융상품	7,327,249	7,327,249
		기타금융자산	561,391	561,391
	합계		31,108,589	31,108,589
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	6,269,622	6,269,622
		단기차입금	119,200,000	119,200,000
		비지배지분금융부채	18,094,932	18,094,932
		장기차입금	838,329,467	838,329,467
		임대보증금	35,404,429	35,404,429
		기타금융부채	74,768	74,768
	소계		1,017,373,218	1,017,373,218
	공정가치로 측정하는 금융부채	파생상품부채	328	328
	합계		1,017,373,546	1,017,373,546

연결회사는 상각후원가로 측정하는 금융자산 및 금융부채의 장부금액은 공정가치와 유사하다고 판단하고 있습니다.

(2) 금융상품 범주별 손익

당기와 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	이자수익	이자비용	파생상품 평가이익
상각후원가로 측정하는 금융자산	109,939	-	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	16,028,476	-
공정가치로 측정하는 금융부채	-	-	328
합계	109,939	16,028,476	328

② 전기

(단위: 천원)

구분	이자수익	이자비용	파생상품

			평가손실
상각후원가로 측정하는 금융자산	77,466	-	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	11,027,517	-
공정가치로 측정하는 금융부채	-	-	328
합계	77,466	11,027,517	328

(3) 공정가치 서열체계

1) 연결회사는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열체계에 따라 공정가치측정치를 분류하고 있으며, 공정가치 서열체계의 수준은 다음과 같습니다.

구분	투입변수의 유의성
수준 1	동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격
수준 2	직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 자산이나 부채에 대한 투입변수
수준 3	관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 자산이나 부채에 대한 투입변수

2) 당기말과 전기말 현재 공정가치로 측정하는 자산과 부채의 공정가치 서열체계 구분은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정하는 금융부채				
파생상품부채	-	-	-	-

② 전기말

(단위: 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정하는 금융부채				
파생상품부채	-	-	328	328

3) 당기와 전기 중 공정가치 수준 3에 해당하는 금융상품의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초	평가	기말
공정가치로 측정하는 금융부채	328	(328)	-

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초	평가	기말
공정가치로 측정하는 금융부채	-	328	328

4) 당기말 현재 공정가치 서열체계 수준 3의 공정가치측정에 사용된 평가관련 정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	평가금액	서열체계 수준	가치평가기법	유의적인 관측가능하지 않은 투입변수 및 범위		관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치측정치 간의 연관성
파생상품부채	-	3	옵션가격 산정시 몬테카를로 시뮬레이션(Least-Squares MonteCarlo Simulation) 및 기초자산 가격 산정시 할인된 현금흐름법을 적용함	예상 지가변동성	2.56%	- 지가변동성과 기초자산가격이 증가(감소)한다면 옵션가치 평가액이 증가(감소)함 - 옵션의 잔여만기가 감소할 수록 옵션가치 평가액이 감소함

나. 채무증권 발행실적 등
- 해당사항 없음.

채무증권 발행실적

(기준일 : 2021.03.31) (단위 : 원, %)

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면(전자등록)총액	이자율	평가등급(평가기관)	만기일	상환여부	주관회사
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2021.03.31) (단위 : 원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년 초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2021.03.31) (단위 : 원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	합 계	발행 한도	잔여 한도
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2021.03.31) (단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2021.03.31) (단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 15년이하	15년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2021.03.31) (단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Ⅳ. 이사의 경영진단 및 분석의견

1. 경영진단의 개요

회사의 경영에 대한 전반적인 사항을 파악하기 위하여 장부와 관계서류를 열람하고 재무제표 및 동 부속명세서에 대하여도 면밀히 검토하였습니다. 경영진단을 위하여 필요하다고 인정되는 경우 관계서류에 대한 업무위탁회사의 보고를 받았으며, 경영활동에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여는 그 내용을 면밀히 검토하는 등 적정한 방법으로 회사경영에 대한 내용을 진단하였습니다.

2. 경영성과

당사의 최근 사업년도의 연결기준 경영성과는 아래와 같습니다.

(단위 : 원,%)

과 목	제6기 (2020.10.01.~ 2021.03.31)	제5기 (2020.04.01.~ 2020.09.30)	증감율
영업수익	37,796,038,149	26,357,171,091	43.40%
영업비용	14,981,731,383	13,006,808,122	15.18%
영업이익	22,814,306,766	13,350,362,969	70.89%
법인세비용차감전순이익	6,932,231,565	2,526,240,050	174.41%
법인세비용	-	-	-
당기순이익	6,932,231,565	2,526,240,050	174.41%

3. 재무상태

당사의 연결기준 재무상태는 아래와 같습니다.

(단위 : 원,%)

과 목	제 6기말 (2021년 3월말)	제 5기말 (2020년 9월말)	증감율
1. 유동자산	31,899,935,510	40,423,312,494	-21.09%
2. 비유동자산	1,501,536,288,189	1,338,341,109,661	12.19%
자산총계	1,533,436,223,699	1,378,764,422,155	11.22%
1. 유동부채	205,853,807,153	155,048,437,274	32.77%
2. 비유동부채	974,076,848,303	866,813,532,827	12.37%
부채총계	1,179,930,655,456	1,021,861,970,101	15.47%
1. 지배지분	293,222,206,127	297,067,768,654	-1.29%
(1) 자본금	56,330,123,000	56,330,123,000	-
(2) 기타불입자본	248,629,700,599	248,629,700,599	-
(3) 이익잉여금(결손금)	-11,737,617,472	-7,892,054,945	48.73%
2. 비지배지분	60,283,362,116	59,834,683,400	0.75%
자본총계	353,505,568,243	356,902,452,054	-0.95%

4. 자금조달

당사는 2021년 4월 중 이사회 결의를 통하여 단기차입금 중 주식담보대출(원금액: 41,000백만원) 및 트윈시티 남산 담보대출(원금액: 63,600백만원)과 장기차입금 중 크래프톤타워 담보대출(원금액: 340,000백만원)의 조기상환과 비지배지분금융 부채 전액 상환 및 비지배지분 일부 취득를 위하여 한화생명보험㈜ 등 6개 금융기관과 새로운 대출약정(약정금액: 485,000백만원)을 체결하였습니다. 해당 신규 대출약정을 위하여 한화생명보험㈜ 등 6개 금융기관을 우선수익자로 하는 부동산담보신탁계약을 한국자산신탁㈜와 체결하였으며, 우선수익자의 수익한도금액은 대출약정금액의 120%입니다.

5. 부외거래

해당사항이 없습니다.

6. 그 밖에 투자의사결정에 필요한 사항

회사의 중요한 회계정책 및 추정에 관한 사항은 Ⅲ. 재무에 관한 사항의 5.재무제표 주석을 참조하시기 바랍니다.

V. 감사인의 감사의견 등

1. 회계감사인의 명칭 및 감사의견

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
제6기(당기)	대주회계법인	적정	해당사항 없음	담보제공자산 내역 공시의 적정성
제5기(전기)	대주회계법인	적정	해당사항 없음	담보제공자산 내역 공시의 적정성
제4기(전전기)	대주회계법인	적정	해당사항 없음	투자부동산 후속원가 자본화

2. 감사용역 체결현황

사업연도	감사인	내 용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제6기(당기)	대주회계법인	별도/연결 반기검토 및 기말감사	4,200만원	-	4,200만원	433
제5기(전기)	대주회계법인	별도/연결 반기검토 및 기말감사	4,200만원	-	4,200만원	474
제4기(전전기)	대주회계법인	별도/연결 반기검토 및 기말감사	4,200만원	-	4,200만원	402

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제6기(당기)	-	-	-	-	-
제5기(전기)	-	-	-	-	-
제4기(전전기)	-	-	-	-	-

VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

가. 이사회의 구성 개요
공시서류작성기준일 현재 당사의 이사회는 총 7인의 이사(대표이사(사내이사) 1인, 기타비상무이사 6인)로 구성되어 있습니다. 당사 이사회 의장은 당사 정관에 따라서 대표이사가 의장입니다. 또한 당사는 부동산투자회사법에 따라 사외이사를 두고 있지 않으며, 이사회내 소위원회 역시 별도로 두고 있지 않습니다. 이사의 주요 이력 및 업무분장은 "Ⅷ. 임원 및 직원 등에 관한 사항"을 참고하시기 바랍니다.

나. 이사회의 권한내용
당사 정관에 따른 이사회 권한 사항은 다음과 같습니다.

제 35 조 (대표이사 및 이사의 직무)

① 대표이사는 회사를 대표하고 업무를 총괄한다.

② 이사는 대표이사를 보좌하고, 이사회에서 정하는 바에 따라 이 회사의 업무를 분장 집행하며, 대표이사의 유고 시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다.

③ 이사는 회사에 현저하게 손해를 미칠 염려가 있는 사실을 발견한 때에는 즉시 감사에게 이를 보고하여야 한다.

④ 이사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무 및 자산 상황에 관한 보고를 요구할 수 있다.

⑤ 이사는 재임 중뿐만 아니라 퇴임 후에도 업무상 지득한 회사의 영업상 비밀을 누설해서는 안 된다.

제 38 조 (이사회의 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음사항을 결의한다.

1. 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항

2. 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항

3. 차입 및 사채발행에 관한 사항

4. 주주총회의 소집에 관한 사항

5. 자산관리회사에 대한 자산관리운용지침의 제정 또는 개정

6. 사무수탁회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항

7. 판매회사와의 판매위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항

8. 제13조에 따른 신주발행에 관한 사항

9. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주 배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항

10. 회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항

11. 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항

12. 제50조 제5항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항

13. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

다. 주요 의결사항

회차	개최일자	의안내용	가결여부	비고
1	2020.11.05	1호. 제5기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건 2호. 위탁관리회사 보수 지급의 건	가결	-
2	2020.12.02	1호. 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건 2호. 전자투표제도 채택 승인의 건	가결	-
3	2021.03.12	1호. 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건 2호. 기준일 지정의 건	가결	-
4	2021.04.20	1호. 차입 등 승인의 건 2호. 부동산투자회사 지분투자 승인의 건	가결	-
5	2021.05.12	1호. 제6기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건 2호. 위탁관리회사 보수 지급의 건	가결	-
6	2021.06.01	1호. 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건 2호. 전자투표제도 채택 승인의 건	가결	-

라. 이사의 독립성
이사는 주주총회에서 선임하며, 주주총회에서 선임할 이사 후보자는 이사회가 선정하여 주주총회에 제출할 의안으로 확정하고 있습니다. 이러한 절차에 따라 선임된 이사는 다음과 같습니다.

[2021년 3월 31일 현재]

구분	성명	추천인	활동분야	회사와의 거래	최대주주와의 관계
대표이사 (사내이사)	이준구	이사회	이사회 의결	해당사항 없음	해당사항 없음
기타비상무이사	민병강	이사회	이사회 의결	해당사항 없음	해당사항 없음
기타비상무이사	허강진	이사회	이사회 의결	해당사항 없음	해당사항 없음
기타비상무이사	박민호	이사회	이사회 의결	해당사항 없음	해당사항 없음
기타비상무이사	윤희준	이사회	이사회 의결	해당사항 없음	해당사항 없음
기타비상무이사	나은경	이사회	이사회 의결	해당사항 없음	해당사항 없음
기타비상무이사	정구영	이사회	이사회 의결	해당사항 없음	해당사항 없음

마. 사외이사 및 그 변동현황

(단위 : 명)

이사의 수	사외이사 수	사외이사 변동현황		
		선임	해임	중도퇴임
7	-	-	-	-

바. 사외이사 교육 미실시 내역

사외이사 교육 실시여부	사외이사 교육 미실시 사유
미실시	부동산투자회사법에 따라 사외이사가 없습니다.

2. 감사제도에 관한 사항

가. 감사위원회 관련 사항
(1) 감사위원회 설치여부
당사는 공시서류작성 기준일 현재 감사위원회가 설치되어 있지 않습니다.

나. 감사 관련 사항
(1) 감사의 인적사항

성 명	주요경력	비고
김종수	1999.02 서강대 경영학과 졸업 2000~2003 KPMG 삼정회계법인 2003~2004 신한금융지주회사 내부감사팀 2004~2006 화인경영회계법인 2006~현재 회계법인 성지	비상근

(2) 감사의 독립성

당사의 감사는 정관에 따라 주주총회의 의결을 거쳐 선임되며, 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 동의가 필요합니다. 그리고 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못합니다. 그리고 당사는 상법 제382조의 2에서 규정하는 집중투표제를 채택하지 않습니다.
또한 당사의 감사는 부동산투자회사법에 따른 감사 자격요건인 공인회계사법에 따른공인회계사이며 임원의 결격사유에 해당하지 않습니다.

(3) 감사의 주요활동 내용
당사의 감사는 관련법령 및 정관에 따른 감사업무를 수행하고 있습니다. 당사 감사의 경우 이사회 및 주주총회에 참석하고 있으며, 감사의 경우 의결권이 없기 때문에 의사록에 별도 날인을 하지는 않고 있습니다.

정관 제 36조(감사의 직무) ① 감사는 이사의 직무의 집행을 감사한다. ② 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다. ③ 감사는 이사가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관에 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체 없이 이사회에게 보고하여야 한다.

(4) 감사 교육 미실시 내역

감사 교육 실시여부	감사 교육 미실시 사유
미실시	-

(5) 감사위원회 및 준법지원인 등 지원조직 현황
- 당사는 부동산투자회사법에 의거 상근 임직원을 둘 수 없으므로 해당사항이 없습니다.

3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항

가. 투표제도
(1) 집중투표제의 채택여부
당사는 상법 제382조의 2에서 규정하는 집중투표제를 채택하지 않습니다.

(2) 서면투표제 채택여부
당사 정관 제 27조(서면에 의한 의결권행사)에 따라 주주들은 서면으로 의결권을 행사할 수 있습니다.

정관 제 27조(서면에 의한 의결권 행사) ① 주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.. ② 회사는 총회 소집통지서에 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 송부하여야 한다. ③ 제1항의 의결권을 행사하고자 하는 주주는 회사에서 송부한 서면에 의결권행사의 내용을 기재하여 총회 전까지 회사에 제출하여야 한다. ④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 출석한 주주의 의결권 수에 산입한다.

(3) 전자투표제의 채택여부
제2기 정기주주총회부터 전자투표제도를 채택하여 활용하였습니다. 당사는 상법 제368조의 4에 따른 전자투표제도의 관리업무를 한국예탁결제원에 위탁하여, 주주들이 주주총회에 참석하지 아니하고 전자투표방식으로 의결권을 행사할 수 있도록 했습니다.

나. 소수주주권 행사여부
- 회사는 공시대상 기간 중 소수주주권이 행사되지 않았습니다.

다. 경영권 경쟁
- 회사는 공시대상 기간 중 경영권 경쟁이 발생하지 않았습니다.

VII. 주주에 관한 사항

가. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2021.03.31) (단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
유진드림스퀘어전문투자형사모투자신탁34호	최대주주	보통주	4,081,632	7.80	4,081,632	7.80	4,081,632
계		보통주	4,081,632	7.80	4,081,632	7.80	4,081,632
		-	-	-	-	-	-

나. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(1) 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

(가) 설립일 : 2018.04.26

(나) 사업현황 : 당사 최대주주인 유진드림스퀘어전문투자형사모투자신탁34호는 ㈜국민은행을 신탁업자로, 유진자산운용㈜을 집합투자업자로 하는 전문투자형사모투자신탁입니다.

(다) 재무현황

(1) 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

명 칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분 (%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
유진드림스퀘어전문투자형 사모투자신탁34호	1	-	-	-	-	한국교직원 공제회	100
		-	-	-	-	-	-

(2) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	유진드림스퀘어전문투자형 사모투자신탁34호
자산총계	62,182
부채총계	14
자본총계	62,169
매출액	356

영업이익	-3,372
당기순이익	-3,372

(3) 사업현황 등 회사 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 주요 내용

해당사항 없음.

(라) 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 개요

(1) 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

명 칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
한국교직원 공제회	-	차성수 (이사장)	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-

(2) 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	한국교직원공제회
자산총계	38,640,928
부채총계	9,854,893
자본총계	28,786,035
매출액	2,427,380
영업이익	1,885,595
당기순이익	456,466

2. 주식의 분포

가. 주식 소유현황

(기준일 : 2021.03.31) (단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율	비고
5% 이상 주주	유진드림스퀘어전문투자형사모투자신탁34호	4,081,632	7.80	-
	한화손해보험	3,273,096	6.25	-
	신한리츠운용	2,705,838	5.17	-
우리사주조합		-	-	-

주1) 유진드림스퀘어전문투자형사모신탁34호의 신탁업자

주2) 상기 5%이상 주주는 본 보고서 기준일 현재 의결권 있는 주식을 기준으로 5%이상 소유한 주주를 의미하며,

지분율은 종류주를 제외한 보통주식 기준입니다.

소액주주현황

(기준일 : 2021.03.31) (단위 : 주)

구 분	주주			소유주식			비 고
	소액 주주수	전체 주주수	비율 (%)	소액 주식수	총발행 주식수	비율 (%)	
소액주주	13,158	13,171	99.90	27,806,904	52,330,123	53.14	발행주식 총수의 100분의 1에 미달하는 주식을 보유한 주주

VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원 등의 현황

가. 임원 현황

(기준일 : 2021.03.31)

(단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원여부	상근여부	담당업무	주요경력	소유주식수		최대주주와의관계	재직기간	임기만료일
								의결권있는주식	의결권없는주식			
이준구	남	1960년 05월	대표이사	등기임원	비상근	대표이사(사내이사)	전북대 무역학과 에이알에이신영개발전문위탁관리부동산투자회사 이사 (2015~현재) 현재 법무사 이준구 사무소 대표법무사 (2013~현재)	-	-	-	2018.04.20 ~현재	2021.06.23
민병강	남	1976년 05월	이사	등기임원	비상근	기타비상무이사	경희대 무역학과 한화손해보험 자산운용본부 대체투자파트장 (2002~현재)	-	-	-	2020.06.25 ~현재	2023.06.25
허강진	남	1972년 12월	이사	등기임원	비상근	기타비상무이사	경기대 경영학 네오위즈아이엔에스 대표이사 (2010~2017) 크래프톤 경영기획실장 (2017~현재)	-	-	-	2018.05.14 ~현재	2021.06.23
정구영	남	1981년 05월	이사	등기임원	비상근	기타비상무이사	건국대 경영학과 생보부동산신탁 (2009~2015) 캡스톤자산운용 (2015~2019) 롯데지주 및 롯데에이엠씨 (2019) 캡스톤자산운용 블라인드펀드본부 팀장 (2019~현재)	-	-	-	2020.06.25 ~현재	2023.06.25
윤희준	남	1979년 02월	이사	등기임원	비상근	기타비상무이사	고려대 경영학 현대차증권 전략PI팀 팀장 (2009~현재)	-	-	-	2018.05.14 ~현	2021.06.23

											재	
박민호	남	1979년 01월	이사	등기임원	비상근	기타비상무이사	홍익대 법학과 하우자산운용 (2014~2016) 하이투자증권 (2016~2017) 유진자산운용 대체투자팀 팀장 (2017~현재)	-	-	소속직원	2020.06.25 ~현재	2023.06.25
나은경	여	1974년 04월	이사	등기임원	비상근	기타비상무이사	법무사 이준구 사무소 소속 법무사(2016 ~ 현재)	-	-	-	2020.06.25 ~현재	2023.06.25
김종수	남	1973년 07월	감사	등기임원	비상근	감사	서강대 경영학과 회계법인 성지 상무 (2006~현재)	-	-	-	2017.12.18 ~현재	2021.06.23

주1) 상기 임원 중 이준구 대표이사, 허강진 이자, 윤희준 이사, 김종수 감사의 임기 만료일은 제6기 정기주주총회일자까지로, 해당 정기주주총회에서 재선임 여부가 결정될 예정입니다.

※ 등기임원 선임 후보자 및 해임 대상자 현황

(기준일 : 2021.06.23

구분	성명	성별	출생년월	사외이사 후보자 해당여부	주요경력	선·해임 예정일	최대주주와의 관계
선임	이준구	남	1960.05	사내이사	현) 법무사	2021.06.23	해당없음
선임	허강진	남	1972.12	기타비상무이사	현)크래프톤 경영기획실장	2021.06.23	해당없음
선임	윤희준	남	1979.02	기타비상무이사	현)현대차증권 전략PI팀 팀장	2021.06.23	해당없음
선임	김종수	남	1973.07	감사	현)회계법인 성지 상무	2021.06.23	해당없음

나. 직원 현황

-해당사항없음

(기준일 : 2021.03.31) (단위 : 원)

직원								소속 외 근로자			비고
사업부문	성별	직 원 수			평 균 근속연	연간급여	1인평균	남	여	계	
		기간의 정함이	기간제	합 계							

		없는 근로자		근로자									
		전체	(단시간 근로자)	전체	(단시간 근로자)	수	총 액	급여액					
-	남	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

다. 미등기임원 보수 현황
- 해당사항없음

(기준일 : 2021.03.31) (단위 : 원)

구 분	인원수	연간급여 총액	1인평균 급여액	비고
미등기임원	-	-	-	-

2. 임원의 보수 등

<이사・감사 전체의 보수현황>

1. 주주총회 승인금액

(단위 : 원)

구 분	인원수	주주총회 승인금액	비고
대표이사	1	6,000,000	월 100만원
기타비상무이사	6	-	-
감사	1	4,200,000	월 70만원

2. 보수지급금액

2-1. 이사・감사 전체

(단위 : 원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
8	10,200,000	1,275,000	기타비상무이사 무보수

2-2. 유형별

(단위 : 원)

구 분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사	7	6,000,000	857,143	-

(사외이사, 감사위원회 위원 제외)				
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-	-
감사위원회 위원	-	-	-	-
감사	1	4,200,000	4,200,000	-

<보수지급금액 5억원 이상인 이사·감사의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액
- 개인별 보수지급 금액이 기업공시서식 작성기준인 5억원 이상에 해당하지 않아 기재를 생략합니다.

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

- 해당사항 없음.

2. 산정기준 및 방법

- 해당사항 없음.

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액
- 개인별 보수지급 금액이 기업공시서식 작성기준인 5억원 이상에 해당하지 않아 기재를 생략합니다.

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

- 해당사항 없음.

IX. 계열회사 등에 관한 사항

가. 타법인출자 현황

(기준일 : 2021.03.31) (단위 : 백만원, 천주, %)

법인명	최초취득일자	출자목적	최초취득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
				수량	지분율	장부가액	취득(처분)		평가손익	수량	지분율	장부가액	총자산	당기순손익
							수량	금액						
㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사	2018.10.29	투자	9,500	6,450	100.00	29,995	-	-	-	6,450	100.00	29,995	176,413	1,119
㈜신한알파광교위탁관리부동산투자회사	2020.03.03	투자	5,000	6,250	100.00	30,000	-	-	-	6,250	100.00	30,000	74,274	560
㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사(주3)	2020.05.29	투자	300	9,200	80.70	89,300	-	-	-	9,200	80.70	89,300	302,150	2,550
㈜신한알파남산위탁관리부동산투자회사(주3)	2020.06.18	투자	300	5,000	92.59	5,000	-	-	-	5,000	92.59	5,000	261,253	-397
㈜신한알파역삼위탁관리부동산투자회사(주3)	2020.12.21	투자	300	-	-	-	3,000	3,000	-	3,000	85.71	3,000	172,349	-304
합 계				26,900	373	154,295	3,000	3,000	-	29,900	459	157,295	986,439	3,528

주1) 상기 법인은 모두 비상장 위탁관리부동산투자회사입니다.

주2) 지분율은 의결권이 있는 주식에 대한 지분율입니다.

주3) 해당 법인은 설립일루부터 첫 사업연도가 도래하지 않아 최근사업연도 재무현황은 가결산 재무제표입니다.

X. 이해관계자와의 거래내용

1. 대주주 등에 대한 신용공여 등

- 해당사항 없음.

2. 대주주와의 자산양수도 등

- 해당사항 없음.

3. 대주주와의 영업거래

- 해당사항 없음.

4. 대주주 이외의 이해관계자와의 거래

(단위 : 백만원)

성명(법인명)	관계	거래내역	제6기	비 고
(주)국민은행(신탁)	주주	이자비용	575	유진드림스퀘어전문투자형 사모투자신탁34호의 신탁업자
농업협동조합중앙회	주주	이자비용	1,150	-
신한리츠운용㈜	주주	자산관리수수료	1,440	-

주1) 당사는 신한리츠운용㈜와 부동산 취득・관리・개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차,유가증권 매매 등에 관한 업무를 위탁하는 내용의 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 공시내용의 진행, 변경상황 및 주주총회 현황

가. 공시내용의 진행상황
- 해당사항이 없습니다.

나. 주주총회 의사록 요약

주총일자	안 건	결의내용	비 고
임시주주총회 (2018.10.26)	1호. 사업계획 변경 승인의 건	원안대로 승인	
	2호. 자산관리위탁계약 변경 체결 승인의 건	원안대로 승인	
	3호. 정관 일부 변경 승인의 건	정족수 미달로 부결	
임시주주총회 (2018.11.29)	1호. 보통주식 신주 발행 승인의 건	원안대로 승인	종류주 주주총회
정기주주총회 (2018.12.21)	1호. 제2기 사업계획 승인의 건	원안대로 승인	
	2호. 자본준비금 감액 결의의 건	원안대로 승인	
	3호. 제1기 재무제표 승인의 건	원안대로 승인	
	4호. 이사 선임의 건	원안대로 승인	
	5호. 제2기 이사보수 승인의 건	원안대로 승인	
	6호. 제2기 감사보수 승인의 건	원안대로 승인	
정기주주총회 (2019.06.21)	1호. 제2기 재무제표 승인의 건	원안대로 승인	
	2호. 제3기 사업계획 승인의 건	원안대로 승인	
	3호. 정관 일부 개정 승인의 건	원안대로 승인	
	4호. 이사 선임의 건	원안대로 승인	
	5호. 제3기 이사보수 승인의 건	원안대로 승인	
	6호. 제3기 감사보수 승인의 건	원안대로 승인	
임시주주총회 (2019.06.21)	1호. 정관 일부 개정 승인의 건	원안대로 승인	종류주 주주총회
정기주주총회 (2019.12.19)	1호. 제3기 재무제표 승인의 건 2호. 제4기 사업계획 승인의 건 3호. 정관 일부 개정 승인의 건 4호. 자산관리위탁계약서 변경체결 승인의 건 5호. 제4기 이사보수 승인의 건 6호. 제4기 감사보수 승인의 건	원안대로 승인	
정기주주총회 (2020.06.25)	1호. 제4기 재무제표 승인의 건 2호. 사업계획 승인의 건 3호. 차입계획 승인의 건 4호. 자산보관위탁계약서 변경체결의 건 5호. 이사 선임의 건 6호. 제5기 이사보수 승인의 건 7호. 제5기 감사보수 승인의 건	원안대로 승인	

정기주주총회 (2020.12.21)	1호. 제5기 재무제표 승인의 건 2호. 사업계획 승인의 건 3호. 차입계획 승인의 건 4호. 특별관계자와의 거래 승인의 건 5호. 제6기 이사보수 승인의 건 6호. 제6기 감사보수 승인의 건	원안대로 승인	
임시주주총회 (2021.04.27)	제1호 의안 : 자산보관위탁계약서 변경 체결 승인의 건 제2호 의안 : 부동산자산보관 위탁계약 및 부동산 담보신탁계약 체결 승인의 건	원안대로 승인	

2. 우발채무 등

가. 중요한 소송사건

- 해당사항이 없습니다.

나. 견질 또는 담보용 어음, 수표 현황
- 해당사항이 없습니다.

다. 채무보증 현황
- 당기말 현재 담보로 제공된 자산의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

담보제공자산	담보권의 종류	담보권자	장부가액	채권최고액	관련 채무	관련 채무금액
토지, 건물	근저당권 및 전세권	㈜크래프톤 등 13개 임차인	536,924	14,243	임대보증금	12,926
	근저당권	한화생명보험㈜ 등 11개 금융기관		408,000	장기차입금	340,000
정기예금	예금 근질권	㈜신한은행 등 7개사(주1)	889	1,056	임대보증금	889

주1) 당사명의 계좌에 보증금을 예치하고 임차인이 근질권자인 예금근질권을 설정하였습니다.

라. 채무인수약정 현황

- 해당사항이 없습니다.

마. 그 밖의 우발채무 등

- 해당사항이 없습니다.

바. 자본으로 인정되는 채무증권의 발행
- 해당사항이 없습니다.

3. 제재현황 등 그 밖의 사항

가. 제재현황
- 해당사항이 없습니다.

나. 작성 기준일 이후 발생한 주요사항
- 해당사항이 없습니다.

다. 직접금융 자금의 사용
1) 공모자금의 사용내역

(기준일 : 2021.03.31) (단위 : 원)

구 분	회차	납입일	증권신고서 등의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
유상증자 (일반공모)	3	2018.07.31	차입금상환 등	114,000,000,000	차입금상환 등	114,000,000,000	-
유상증자(주1) (주주배정)	4	2019.01.29	종속회사 지분투자 등	48,572,400,000	종속회사 지분투자 등	48,572,400,000	-
유상증자(주2) (주주배정)	5	2020.05.27	종속회사 지분투자 등	27,542,000,000	종속회사 지분투자 등	27,542,000,000	-

주1) 당사는 유상증자 및 보유 여유현금 등을 재원으로 종속회사인 (주)신한알파용산위탁관리부동산투자회사의 보통주식에 총 765억원을 투자하였습니다.
주2) 당사는 유상증자 및 보유 여유현금 등을 재원으로 종속회사인 (주)신한알파광교위탁관리부동산투자회사의 보통주식에 총 300억원을 투자하였습니다.

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

해당사항 없음.

2. 전문가와의 이해관계

해당사항 없음.