

투 자 보 고 서

2020.10.01 부터 2021.03.31 까지

(제 6 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.06.29

회 사 명 :	신한알파위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	이준구		
본점소재지 :	서울 종로구 종로 33		
	(전화번호)	02-2158-7400	
	(홈페이지)	http://shalphareit.com	
작성책임자 :	(회사)	신한리츠운용(주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-2158-7400	성명 박광규
공시책임자 :	(회사)	신한리츠운용(주)	(직책) 차장
	(전화번호)	02-2158-7400	성명 우재윤



이준구

우재윤

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	신한알파위탁관리부동산투자 회사 (상장일자: 2018-08-08)
2) 설립일	2017.12.18
3) 소재지	서울 종로구 종로 33
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.03.31 (단위: 원)
총 자산	704,008,316,969
자 본 금	56,330,123,000
부 채	398,188,904,549
5) 자산관리회사	신한리츠운용(주)
6) 사무수탁회사	신한아이타스
7) 자산보관회사	(주)국민은행
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 <p>(2) 신용평가결과</p> <p>해당사항 없음</p>

2. 회사의 연혁

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

2017.12.18 : 발기인 총회
2017.12.18 : 회사설립(자본금 : 3억원)
2018.02.09 : 자산보관계약체결(국민은행)
2018.03.15 : 유가증권시장 상장 대표주관계약체결(신한금융투자(주))
2018.03.20 : 일반사무수탁계약체결(신한아이타스(주))
2018.03.21 : 국토교통부의 영업인가
2018.04.20 : 1차 유상증자(보통주 자본금 18억)
2018.04.27 : 2차 유상증자(우선주 자본금 : 40억, 보통주 자본금 : 132억)
투자주식 매입(코크렙더프라임 575,000주(5,000원))
투자부동산 매입(판교 알파돔 타워)
2018.06.07 : 상장 예비심사 완료
2018.08.01 : 3차 유상증자(공모 보통주 1,140억)
2018.08.08 : 한국거래소 유가증권시장 상장 완료
2019.01.29 : 4차 유상증자(보통주 자본금 : 95.2억)
2019.01.30 : 신규 자산 투자(신한알파용산리츠(용산 더프라임타워))
2020.03.04 : 신규 자산 투자(신한알파광교리츠(중구 대일빌딩))
2020.05.28 : 5차 유상증자(보통주 자본금 : 47억)
2020.08.24 : 신규 자산 투자(신한알파남산리츠)
2020.09.23 : 신규 자산 투자(신한케이제1호리츠)
2021.03.08 : 신규 자산 투자(신한알파역삼리츠)

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비 고
신한리츠운용(주)	110111-6539873	2017.10.16 : 자산관리회사 영업인가 2017.10.18 : 신한리츠운용 설립	결격사유없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	이준구	1960.05.27	이준구,나은경 법무사 사무소	결격사유없음
기타비상무이사	정구영	1981.05.17	캡스톤자산운용	결격사유없음
기타비상무이사	박민호	1979.01.25	유진자산운용	결격사유없음
기타비상무이사	민병강	1976.05.16	한화손해보험	결격사유없음
기타비상무이사	윤희준	1979.02.14	현대차증권	결격사유없음
기타비상무이사	나은경	1974.04.15	이준구,나은경 법무사 사무소	결격사유없음
기타비상무이사	허강진	1972.12.25	(주)크라프트	결격사유없음
감사	김종수	1973.07.25	성지 회계법인	결격사유없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2021.03.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	종류주	4,000,000	15,000	1,000	의결권없는 주식
기명식	보통주	300,000	1,000	1,000	-
기명식	보통주	1,842,859	5,535	1,000	-
기명식	보통주	13,163,264	4,900	1,000	-
기명식	보통주	22,800,000	5,000	1,000	-
기명식	보통주	9,524,000	5,100	1,000	-
기명식	보통주	4,700,000	5,860	1,000	-

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고

(3) 현물출자 현황

--

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

의결권 없는 주식수 : 종류주 4,000,000주 의결권 있는 주식수 : 보통주 52,330,123주

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2017. 12.18	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	100.0%
2018. 04.20	액면 분할	보통주	240,000	1,000	1,000	-	300,000,000	0.0%
2018. 04.20	증자	보통주	1,842,859	5,535	1,000	1,842,859,000	2,142,859,000	614.3%
2018. 04.27	증자	보통주	13,163,264	4,900	1,000	13,163,264,000	15,306,123,000	614.3%
2018. 04.27	증자	종류주	4,000,000	15,000	1,000	4,000,000,000	19,306,123,000	26.1%
2018. 08.01	증자	보통주	22,800,000	5,000	1,000	22,800,000,000	42,106,123,000	118.1%
2019. 01.29	증자	보통주	9,524,000	5,100	1,000	9,524,000,000	51,630,123,000	22.6%
2020. 05.28	증자	보통주	4,700,000	5,860	1,000	4,700,000,000	56,330,123,000	9.1%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.03.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)국민은행 (유진드림스 퀘어전문투 자형사모투 자신탁34호	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	해당사항없 음	보통주	4,081,632			4,081,632	
							(7.25%)			(7.25%)	
									0		
									0		
									0		
									0		

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	신한리츠운용	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	2,705,838	4.80%	
2	캡스톤전문투자 형사모투자신탁	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	2,040,816	3.62%	
3	농업협동조합중 앙회	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	2,040,816	3.62%	
4	한화손해보험	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	3,273,096	5.82%	
5	현대차증권	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	2,499,867	4.44%	
6	크라프트톤	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,000,000	1.78%	
7	한국교직원공제 회	내국인	대한 민국	기관	제7호	우선주	2,000,000	3.55%	의결권 없음
8	농업협동조합중 앙회	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	우선주	1,333,000	2.37%	의결권 없음
9	캡스톤전문투자 형사모투자신탁	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	우선주	666,000	1.18%	의결권 없음
10	신한리츠운용	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	우선주	1,000	0.00%	의결권 없음

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.03.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	0.01%	4,081,632	7.25%	
주요주주	7	0.05%	17,560,433	31.17%	
소액주주 - 개인	12,696	96.39%	20,842,990	37.00%	
소액주주 - 법인	467	3.55%	13,845,068	24.58%	
합 계	13,171	100.00%	56,330,123	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	21 년 3 월	21 년 2 월	21 년 1 월	비고
최고가(일자)	7,720 (2021.03.29)	7,230 (2021.02.26)	7,180 (2021.01.06)	
최저가(일자)	7,220 (2021.03.04)	7,020 (2021.02.01)	6,890 (2021.01.19)	
월간 거래량	3,558,683	1,582,514	2,060,862	
일평균 거래량	161,758	87,917	103,043	

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

③ 회사가 제12조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기
당기순이익	7,771,056,837	9,675,974,719	6,362,052,736	5,905,672,936
상법상 배당가능이익	7,770,728,937	9,654,180,919	6,362,052,736	5,905,672,936
당기감가상각비 등	9,684,924,615	9,684,596,714	7,235,516,108	4,807,933,687
이익배당한도	17,455,653,552	19,338,777,633	13,597,568,844	10,713,606,623
배당금	10,226,140,172	9,654,508,819	8,796,518,450	8,324,217,220
주당배당금	182	171	170	161
배당수익율	3.35%	3.31%	3.16%	2.99%
연환산배당율	6.72%	6.60%	6.31%	5.97%

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

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당액 / 발행주식수

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

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

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	539,373	76.52	536,924	76.27	76.27
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권	154,295	21.89	156,995	22.30	22.30
현금	8,220	1.17	7,676	1.09	1.09
기타 자산	2,963	0.42	2,413	0.34	0.34
총계	704,851	100.00	704,008	100.00	100.00

- ※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)
- 2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
- 3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
- 4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1 크래프톤 타워	경기도 성남시 분당구 백현동 535	2018-03-23	2018-04-27	장기차입금: 3,400억원 근저당권 - 장기차입금 : 4,080억 원 - 임대보증금 : 142.43억 원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1 크래프톤 타워	306,590	240,934	133	3,846			14,579		536,924

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 크래프톤 타워	99,596.04	99,596.04	100.00%	35

2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 유가증권	신한알파용산위탁관리부 동산투자회사	29,995	29,995	19.11%
부동산관련 유가증권	신한알파광교위탁관리부 동산투자회사	30,000	30,000	19.11%
부동산관련 유가증권	신한케이제1호위탁관 리부동산투자회사	89,000	89,000	56.69%
부동산관련 유가증권	신한알파남산위탁관리 부동산투자회사	5,000	5,000	3.18%
부동산관련 유가증권	신한알파역삼위탁관리 부동산투자회사	3,000	3,000	1.91%

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	국민은행	0.07	1,330	1,786	운용계좌
정기예금	국민은행	1.55	300	300	질권설정
정기예금	우리은행	0.92~0.94	590	590	질권설정
정기예금	수협	0.72	6,000	0	
정기예금	수협	0.78	0	5,000	

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산	파생상품평가자산	15	15	
기타자산	장기선급비용	1,629	1,629	
기타자산	보증금	1	1	
기타자산	미수금	235	235	
기타자산	미수수익	12	12	
기타자산	선급비용	518	518	
기타자산	선납세금	3	3	

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

신한케이1호 감자회수 : 3억 신한알파역삼 취득 : 30억

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
보통예금	국민은행	0.07	1,330	1,786
정기예금	국민은행	1.55	300	300
정기예금	우리은행	0.92~0.94	590	590
정기예금	수협	0.72	6,000	0
정기예금	수협	0.78	0	5,000

4. 기타 자산 변경내역

미수금 : 101백만원 감소 단기금융상품 : 31.2백만원 증가 선급비용 : 237백만원 감소 등
--

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	12,223,313,004	57.10%	
	분양수익	-		
	기타수익	5,326,407,941	24.88%	관리수익, 주차수익, 기타수익
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	3,822,825,058	17.86%	배당금수익
현금	현금관련수익	23,959,225	0.11%	
기타자산	기타자산관련수익	327,900	0.00%	파생평가
기타		9,934,590	0.05%	잡이익
총 수 익		21,406,767,718	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	크라프트톤 타워	12,223,313,004	100.00%	

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

	부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
1									
2									
3									
4									
5									

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1 신한알파용산리츠			1,778,881,500	46.53%	배당금수익
2 신한알파광교리츠			734,326,618	19.21%	배당금수익
3 신한케이제1호리츠			1,309,616,940	34.26%	배당금수익
4				0.00%	
5				0.00%	

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	0.07	4,010,355	2,443,242	운용계좌
정기예금	산업은행	1.97	3,148,281	0	질권설정
정기예금	우리은행	0.92~0.94	2,921,310	5,260,917	질권설정
정기예금	하나, 수협, 산업	0.72~1.97	25,872,351	9,586,848	
정기예금	수협	0.69	0	1,758,082	
정기예금	수협	0.54	0	1,375,890	
정기예금	수협	0.75	0	2,465,752	
정기예금	수협	0.78	0	1,068,494	

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
1 파생상품평가이익	327,900	100.00%	
2		0.00%	
3		0.00%	
4		0.00%	
5		0.00%	

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	2,449,080,607	17.96%	
	기타비용	4,800,358,526	35.20%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용	6,330,628	0.05%	파생상품평가손실
기타		6,379,941,120	46.79%	
총 비용		13,635,710,881	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	크래프톤 타워	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	10,200,000				10,200,000
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	1,440,497,262	1,440,497,262			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	1,558,640,000	1,558,640,000			
자산보관수수료	20,642,581	20,642,581			
일반사무 위탁수수료	85,150,650				85,150,650
기타지급수수료	521,479,954	521,479,954			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비	2,449,080,607	2,449,080,607			
무형자산 감가상각비					
세금과공과	293,532,261	293,532,261			
광고선전비					
보험료	25,252,686	25,252,686			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	343,238,283	343,238,283			
청소비					
수도광열비	524,167,427	524,167,427			
대손상각비	72,908,072	72,908,072			
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	신한리츠운용	매입금액의 0.6% (공모상장완료시, 최초취득시 0.2%)	
	성과보수(매입)		-	
	기본보수(운용)		사업연도말 총자산의 연 0.4%	1,086,442,695
	성과보수(운용)		주식가치 상승분의 5%	354,054,567
	기본보수(매각)		매각금액의 1%	
	성과보수(매각)		매각차익의 10% - 기지급 운용성과수수료 누계액	
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스	지분증권 기준 평균가액의 보수를 상장 전 0.009% / 상장 후 0.0125% 실물부동산 기준 평균가액의 보수를 상장 전 0.0125% / 상장 후 0.0165% 사업연도 종료 후 7영업일 이내 지급	85,150,650
자산보관회사	위탁보수	국민은행	자산 매입가액의 연 0.008% 사업연도 종료 후 청구일로부터 7영업일 이내 지급	20,642,581
시설관리회사	위탁보수	에스원	매월 단위로 용역비 지급(FM수수료)	1,459,302,000
부동산관리회사	위탁보수	에스원	매 월 16,674,000원 매월 단위로 용역비 지급(PM수수료)	99,338,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				3,104,930,493

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

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기
당해회사수익률	5.16	6.75	4.63	4.29

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

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

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

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 6 기 기말 기준일 2021.03.31 현재
 전기 제 5 기 기말 기준일 2020.09.30 현재

회사명: 신한알파위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 6 (당)기	기 말	제 5 (전)기	기 말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		7,585,290,449		8,436,515,834
1) 현금및현금성자산	6,785,895,505		1,329,777,441	
2) 단기금융상품	31,200,000		6,000,000,000	
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익	12,547,482		7,046,564	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금	235,223,706		336,408,879	
8) 선급금			1,963,920	
9) 선급비용	517,596,506		754,901,640	
10) 부가세대금				
11) 선급법인세	2,827,250		6,417,390	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		696,423,026,520		696,414,793,892
1) 장기금융상품	858,682,000		889,882,000	
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	156,995,440,729		154,295,440,729	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자	156,995,440,729		154,295,440,729	
기타				
5) 유형자산	0		0	
토지				
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물				
감가상각누계액(유형자산-건물)				
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타유형자산				
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)				
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)				
기타(유형자산-기타유형자산)				
6) 투자부동산	536,924,000,412		539,373,081,019	
토지	306,723,263,497		306,723,263,497	
손상차손누계액(투자부동산-토지)				

기타(투자부동산-토지)			
건물	244,780,419,977		244,780,419,977
감가상각누계액(투자부동산-건물)	(14,579,683,062)		(12,130,602,455)
손상차손누계액(투자부동산-건물)			
기타(투자부동산-건물)			
건설중인자산			
기타(건설중인자산)			
기타			
7) 무형자산	0		0
소프트웨어			
회원권			
기타			
8) 비유동보증금	726,000		726,000
9) 비유동파생상품자산	15,463,172		21,793,800
10) 금융리스채권			
110) 기타비유동자산	1,628,714,207		1,833,870,344
자산 총계		704,008,316,969	704,851,309,726
II. 부채			
1. 유동부채		46,233,551,501	45,676,828,721
1) 매입채무			
2) 초과청구공사			
3) 분양선수금			
4) 기타선수금	138,500,000		13,850,000
5) 선수수익	420,095,708		422,272,811
6) 미지급금	1,823,172,186		1,354,797,792
7) 미지급비용	1,936,602,740		1,992,622,951
8) 예수금			
9) 부가세예수금	734,606,997		715,438,444
10) 미지급법인세			
11) 미지급배당금			
12) 단기차입금	41,000,000,000		41,000,000,000
13) 유동성장기차입금			
14) 유동사채			
15) 유동보증금			
16) 유동파생상품부채			
17) 유동충당부채			
18) 기타유동부채	180,573,870		177,846,723
2. 비유동부채		351,955,353,048	351,471,616,603
1) 장기매입채무			
2) 장기미지급금			
3) 장기차입금	337,916,661,472		337,425,622,127
4) 비유동사채			
5) 비유동보증금			
6) 비유동파생상품부채			327,900
7) 순확정급여채무			
8) 비유동충당부채			
9) 기타비유동부채	14,038,691,576		14,045,666,576
부채 총계		398,188,904,549	397,148,445,324
III. 자본			
1. 자본금		56,330,123,000	56,330,123,000
1) 보통주자본금	52,330,123,000		52,330,123,000
2) 종류주자본금	4,000,000,000		4,000,000,000
2. 자본잉여금		248,932,282,791	248,932,282,791
1) 주식발행초과금	248,932,282,791		248,932,282,791
2) 기타			
3. 자본조정		0	0
1) 주식할인발행차금			
2) 기타			
4. 기타포괄손익누계액		0	0
1) 유가증권평가손익			
2) 파생상품평가손익			
3) 표시통화환산손익			
4) 재평가잉여금			

5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		557,006,629		2,440,458,611
자 본 총 계		305,819,412,420		307,702,864,402
부채 및 자본총계		704,008,316,969		704,851,309,726

II. 손익계산서

당기 제 6 기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2021.03.31
 전기 제 5 기 기말 시작일 2020.04.01 종료일 2020.09.30

회사명: 신한알파위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 6 (당)기		제 5 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	10,105,687,753	21,372,546,003	10,459,028,470	21,252,818,307
1) 분양수익				
2) 임대료수익	6,111,776,985	12,223,313,004	6,206,583,634	12,155,770,526
3) 관리비수익	2,384,293,828	4,726,407,941	2,312,451,445	4,601,404,390
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익	1,309,616,940	3,822,825,058	1,639,720,268	3,895,370,268
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익	300,000,000	600,000,000	300,273,123	600,273,123
II. 영업비용	4,065,400,764	7,344,789,783	3,498,821,122	7,682,204,342
1) 분양원가				
2) 급여	5,100,000	10,200,000	5,100,000	10,200,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	895,073,294	1,440,497,262	621,867,943	1,176,441,532
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	784,220,000	1,558,640,000	774,420,000	1,548,840,000
8) 자산보관수수료	10,221,988	20,642,581	10,420,594	20,727,920
9) 일반사무위탁수수료	42,165,701	85,150,650	42,984,950	85,502,671
10) 기타지급수수료	245,804,824	521,479,954	209,968,764	431,948,185
11) 유형자산감가상각비				
12) 투자부동산감가상각비	1,224,540,302	2,449,080,607	1,224,540,302	2,449,080,606
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	257,663,675	293,532,261	47,946,976	1,094,453,879
15) 광고선전비				
16) 보험료	12,626,343	25,252,686	12,626,343	25,331,642
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비	223,043,622	343,238,283	161,620,677	354,245,729
22) 청소비				
23) 수도광열비	292,032,943	524,167,427	387,324,573	561,591,626
24) 대손상각비	72,908,072	72,908,072	0	(76,159,448)
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용				
III. 영업이익	6,040,286,989	14,027,756,220	6,960,207,348	13,570,613,965
IV. 영업외수익	16,733,157	34,221,715	3,532,654,620	3,558,603,284
1) 이자수익	8,193,053	23,959,225	10,655,410	35,952,297
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)			3,495,440,729	3,495,440,729
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)	327,900	327,900	21,793,800	21,793,800
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				

9) 총당부채환입				
10) 기타영업외수익	8,212,204	9,934,590	4,764,681	5,416,458
V. 영업외비용	3,114,754,277	6,290,921,098	4,316,126,512	7,453,242,530
1) 이자비용	3,108,423,547	6,284,590,368	4,315,798,612	7,452,914,630
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)	6,330,628	6,330,628	327,900	327,900
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 총당부채전입				
10) 기타영업외비용	102	102		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	2,942,265,869	7,771,056,837	6,176,735,456	9,675,974,719
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	2,942,265,869	7,771,056,837	6,176,735,456	9,675,974,719
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	2,942,265,869	7,771,056,837	6,176,735,456	9,675,974,719
X I. 주당이익				

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 6 기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2021.03.31
 전기 제 5 기 기말 시작일 2020.04.01 종료일 2020.09.30

회사명: 신한알파위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 6 (당)기		제 5 (전)기	
	처분예정일	2021.06.23	처분확정일	2020.12.21
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		557,006,629		2,440,458,611
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(7,214,050,208)		(7,235,516,108)	
2. 당기순이익(손실)	7,771,056,837		9,675,974,719	
3. 확정급여채무의 재측정요소				
4. 기타				
II. 임의적립금등의 이입액				
III. 이익잉여금처분액		(10,226,140,172)		(9,654,508,819)
1. 법정준비금				
2. 임의준비금				
3. 주식할인발행차금상각액				
4. 배당금	10,226,140,172		9,654,508,819	
보통주현금배당금	8,582,140,172		8,006,508,819	
종류주현금배당금	1,644,000,000		1,648,000,000	
보통주주식배당금				
종류주주식배당금				
5. 기타				
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(9,669,133,543)		(7,214,050,208)

IV. 현금흐름표

당기 제 6 기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2021.03.31
 전기 제 5 기 기말 시작일 2020.04.01 종료일 2020.09.30

회사명: 신한알파위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 6 (당)기		제 5 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		11,810,626,883		8,529,496,955
1. 당기순이익(손실)		7,771,056,837		9,675,974,719
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		4,752,640,723		2,168,604,863
법인세비용				
이자수익	(23,959,225)		(35,952,297)	
이자비용	6,284,590,368		7,452,914,630	
감가상각비	2,449,080,607		2,449,080,606	
유가증권관련손실(이익)				
파생상품관련손실(이익)	6,002,728		327,900	
유형자산관련손실(이익)				
투자부동산관련손실(이익)				
외화환산손실(이익)				
금융리스이자비용				
금융리스이자수익				
기타	(3,963,073,755)		(7,697,765,976)	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		1,088,485,379		(554,706,301)
재고자산의 변동				
금융상품의 변동				
매출채권의 변동				
투자부동산의 변동				
미청구공사의 변동				
미수수익의 변동				
분양미수금의 변동				
기타미수금의 변동	28,277,101		(311,425,497)	
선급금의 변동	1,963,920		(1,963,920)	
선급비용의 변동	442,461,271		(103,859,037)	
매입채무의 변동				
초과청구공사의 변동				
분양선수금의 변동				
기타선수금의 변동	124,650,000		13,850,000	
선수수익의 변동				
미지급금의 변동	575,627,965		(428,063,782)	
미지급비용의 변동	(107,253,571)		23,154,233	
예수금의 변동	19,168,553		(6,388,518)	
보증금의 변동			273,646,400	
퇴직금의 지급				
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동				
기타	3,590,140		(13,656,180)	
4. 배당금의 수취		3,822,825,058		3,895,370,268
5. 이자의 지급		(5,642,839,421)		(6,697,503,357)
6. 이자의 수취		18,458,307		41,756,763
7. 법인세의 납부				
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		3,300,000,000		(67,333,876,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		6,300,000,000		60,524,000,000
매도가능금융자산의 처분				
만기보유금융자산의 처분				
관계기업투자주식의 처분				
종속기업투자주식 처분	300,000,000		50,000,000,000	
유형자산의 처분				
투자부동산의 처분				
기타	6,000,000,000		10,524,000,000	

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(3,000,000,000)		(127,857,876,000)
매도가능금융자산의 취득				
만기보유금융자산의 취득				
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득	3,000,000,000		119,300,000,000	
유형자산의 취득				
투자부동산의 취득				
기타			8,557,876,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(9,654,508,819)		59,443,447,281
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		68,239,965,731
주식의 발행			27,239,965,731	
단기차입금의 차입			41,000,000,000	
장기차입금의 차입				
사채의 발행				
기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(9,654,508,819)		(8,796,518,450)
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환				
사채의 상환				
배당금의 지급	9,654,508,819		8,796,518,450	
기타				
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		5,456,118,064		639,068,236
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
VI. 현금및현금성자산의 순증감		5,456,118,064		639,068,236
VII. 기초 현금및현금성자산		1,329,777,441		690,709,205
VIII. 기말 현금및현금성자산		6,785,895,505		1,329,777,441

V. 자본변동표

당기 제 6 기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2021.03.31
 전기 제 5 기 기말 시작일 2020.04.01 종료일 2020.09.30

회사명: 신한알파위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2020년 04월 01일	51,630,123,000	226,392,317,060			1,561,002,342			279,583,442,402
당기순이익	0	0			9,675,974,719			9,675,974,719
보통주의 발행	4,700,000,000	22,539,965,731			0			27,239,965,731
현금배당					-8,796,518,450			-8,796,518,450
2020년 09월 30일	56,330,123,000	248,932,282,791			2,440,458,611			307,702,864,402
2020년 10월 01일	56,330,123,000	248,932,282,791			2,440,458,611			307,702,864,402
당기순이익	0	0			7,771,056,837			7,771,056,837
현금배당	0	0			-9,654,508,819			-9,654,508,819
2021년 03월 31일	56,330,123,000	248,932,282,791			557,006,629			305,819,412,420

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅶ. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 24. 참고

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



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 의해 설립된 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 유가증권 시장에 상장하였습니다.

당기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구분	주주명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	유진드림스케어전문투자형사모투자신탁34호	4,081,632	7.80
	한화손해보험(주)	3,273,096	6.25
	신한리츠운용(주)	2,705,838	5.17
	현대차증권(주)	2,499,867	4.78
	캡스톤전문투자형사모투자신탁10호	2,040,816	3.90
	농업협동조합중앙회	2,040,816	3.90
	(주)크라프트	1,000,000	1.91
	기타주주	34,688,058	66.29
우선주(*)	한국교직원공제회	2,000,000	-
	농업협동조합중앙회	1,333,000	-
	캡스톤전문투자형사모투자신탁10호	666,000	-
	신한리츠운용(주)	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 2023년 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 기준서

를 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 경영진이 의도하는 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, 조기 적용이 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 않으며 계약에 따라 거래상대방에게 명시적으로 부과될 수 없다면 제외됩니다.

동 개정사항은 이 개정사항을 최초로 적용하는 회계연도의 개시일에 모든 의무의 이행이 완료되지 않는 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, 조기 적용이 허용됩니다.

- 한국채택국제회계기준 2018-2020 연차개선

① 기업회계기준서 제 1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' : 최초채택기업인 종속기업

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, 조기 적용이 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 기업

이나 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 조기 적용이 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 조기 적용이 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 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

회사는 주식으로 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(및 세법)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 판

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

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) 계약에 따라 수취한 현금흐름 전체를 중요한 지체 없이 제3자에게 지급할 의무가 있다. 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 특정 채무자에 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 상장채권만으로 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 대역자는 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 결제할 의도가 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 포함하여 최초 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 미래현금흐름을 추정할때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전 할인율로 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 받게 될 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 보고기

간말에 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 3자가 변제할 것이 예상되는 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 제외

하고는 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 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 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 사업연도

소득금액 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 배제되어 당해 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 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 배당을 받을 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 전기 재무제표의 계정과목에 따라 재분류하고 있습니다. 이러한 재분류는 전기에 보고된 손익이나 순자산가치에 영향을 미치지 않습니다.

(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	(주)우리은행	31,200	-	임대보증금에 대한 질권설정
장기금융상품	(주)우리은행	558,876	590,076	
	(주)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 기대신용 손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 미수금은 신용위험특성과 연체일을 기준으로 구분하였습니다.

당기말 현재 미수금의 손실충당금의 내역은 다음과 같으며, 미수금을 제외한 상각후 원가로 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
(주)신한알파용산위탁관리 부동산투자회사	대한민국	부동산업	100.00%	29,995,441	29,995,441
(주)신한알파광교위탁관리 부동산투자회사			100.00%	30,000,000	30,000,000
(주)신한케이제1호위탁관리 부동산투자회사(*1),(*3)			80.18%	89,000,000	89,300,000
(주)신한알파남산위탁관리 부동산투자회사(*3)			71.43%	5,000,000	5,000,000
(주)신한알파역삼위탁관리 부동산투자회사(*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
(주)신한알파용산위탁관리 부동산투자회사	29,995,441	-	-	29,995,441
(주)신한알파광교위탁관리 부동산투자회사	30,000,000	-	-	30,000,000
(주)신한케이제1호위탁관리 부동산투자회사(*1)	89,300,000	-	(300,000)	89,000,000
(주)신한알파남산위탁관리 부동산투자회사	5,000,000	-	-	5,000,000
(주)신한알파역삼위탁관리 부동산투자회사(*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
(주)신한알파용산위탁관리 부동산투자회사	76,500,000	-	(46,504,559)	29,995,441
(주)신한알파광교위탁관리 부동산투자회사	5,000,000	25,000,000	-	30,000,000
(주)신한케이제1호위탁관리 부동산투자회사	-	89,300,000	-	89,300,000
(주)신한알파남산위탁관리 부동산투자회사	-	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 (주)신한케이제1호위탁관리부동산 투자회사의 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 투입변수와 공정가치측정치 간의 연관성
투자부동산	773,100	3	- 수익환원법과 거래사례비교법의 감정가액을 적절하게 가중평균함	- 평방미터별 임대료 - 할인율 - 총별효용비	임대료가 증가(감소)하고 할인율이 감소(증가)하며, 총별효용비가 증가(감소)한다면 투자부동산의 공정가치는 증가(감소)할 것임

투자부동산의 공정가치 평가는 (주)삼창감정평가법인이 수행하였으며, 공정가치 평가 금액은 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 (주)크라프트톤 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 등으로 실제 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(주)	2021-06-23	3.75	21,000,000	21,000,000
	삼성증권(주)			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(주)	2023-04-27	3.3	35,000,000	35,000,000
	한화생명보험(주)			70,000,000	70,000,000
	(주)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(주)			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 (주)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)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.

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 변동내역은 다음과 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	
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) 회석주당이익

회사는 회석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 회석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

21. 우발부채 및 주요 약정사항

(1) 대출약정

구분	프로젝트 금융대출	주식담보대출
대출약정일	2018년 4월 24일	2020년 9월 11일
대주단	한화생명보험(주) 등 11개 금융기관	한국투자증권(주) 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 (주)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(주)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(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 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 (주)국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무위탁계약을 체결하여 회사의 자산 매입가액의 연 0.008%를 자산보관수수료로 매 결산기마다 지급하고 있습니다.

(5) 회사가 투자부동산인 크래프톤타워를 제3자에게 매각하고자 하는 경우, (주)크래프톤(구: (주)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 (주)신한케이제1호위탁관리부동산투자회사의 재무적 투자자와 주주간약정을 통하여 각 보유주식에 대한 상호 매도청구권 계약을 체결하였으며, 해당 매도청구권계약으로 파생상품자산 및 부채를 인식하였습니다.

구분	회사의 매도청구권(Call-option)	재무적 투자자의 매도청구권(Call-option)
행사기간	투자부동산 매입일로부터 7년이 경과한 날부터 1년이 되는 날까지의 기간	회사의 매도청구권이 행사되지않거나 매수인 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
파생상품자산	15,463	3	옵션가격 산정시 몬테카를로 시뮬레이션(Least-Squares Monte Carlo Simulation) 및 기초자산가격 산정시 할인된 현금흐름법을 적용함	예상 지가변동성	2.56%
파생상품부채	-	3			

- 지가변동성과 기초자산가격이 증가(감소)한다면 옵션가치 평가액이 증가(감소)함
- 옵션의 잔여만기가 감소할 수록 옵션가치 평가액이 감소함

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, 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	7,675,778	8,219,659

보고기간 종료일 현재 각 자산 및 부채에 대한 이자율이 1% 변동시 법인세비용차감 전순익에 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 파생상품 자산 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 비과생금융부채의 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	(주)신한알파용산위탁관리부동산투자회사
	(주)신한알파광교위탁관리부동산투자회사
	(주)신한케이제1호위탁관리부동산투자회사
	(주)신한알파남산위탁관리부동산투자회사
	(주)신한알파역삼위탁관리부동산투자회사(*)
기타특수관계자	신한리츠운용(주)

(*) 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
(주)신한알파용산위탁관리 부동산투자회사	지분감소	-	50,000,000
	배당금수취	1,778,882	2,255,650
(주)신한알파광교위탁관리 부동산투자회사	지분취득	-	25,000,000
	배당금수취	734,327	1,639,720
(주)신한케이제1호위탁관리 부동산투자회사	지분취득	-	89,300,000
	지분감소	300,000	-
	배당금수취	1,309,617	-
(주)신한알파남산위탁관리 부동산투자회사	지분취득	-	5,000,000
(주)신한알파역삼위탁관리부 동산투자회사	지분취득	3,000,000	-
신한리츠운용(주)	비용	1,440,497	1,176,442

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

(단위: 천원)

회사명	내역	당기말	전기말
신한리츠운용(주)	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, 법인세비용차감전순이익 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 조기상환과 종속기업의 지분투자를 위한 한화생명보험(주) 등 6개 금융기관과의 새로운 대출약정(약정금액: 485,000백만원)을 체결하였습니다. 해당 신규 대출약정을 위하여 한화생명보험(주) 등 6개 금융기관을 우선수익자로 하는 부동산담보신탁계약을 한국자산신탁(주)와 체결하였으며, 우선수익자의 수익한도금액은 대출약정금액의 120%입니다.

2) 종속기업 지분투자

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