투 자 보 고 서

2020.10.01 부터 2021.03.31 까지

(제 5 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 :	신한알파용산위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	이준구			(인)
본점소재지 :	서울 종로구 종로33			
	(전화번호)	02-2158-7400		
	(홈페이지)	http://www.shinhanrem.com		
작성책임자 :	(회사)	신한리츠운용	(직책)	과장
	(전화번호)	02-2158-7400	성명	박광규 (인)
공시책임자 :	(회사)	신한리츠운용	(직책)	차장
	(전화번호)	02-2158-7400	성명	우재윤

제 1 부 부동산투자회사의 현황

Ⅰ. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	신한알파용산위탁관리부동산 투자회사
2) 설립일	2018.09.11
3) 소재지	서울 종로구 종로33
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.03.31 (단위: 원)
총 자 산	176,412,661,614
자 본 금	6,450,000,000
부 채	155,164,880,691
5) 자산관리회사	신한리츠운용㈜
6) 사무수탁회사	신한아이타스
7) 자산보관회사	㈜국민은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 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
	(2) 신용평가결과 해당사항 없음

2. 회사의 연혁

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

- 2018.09.11 : 발기인 총회
- 2018.09.11 : 회사설립(자본금 : 3억원)
- 2018.09.14 : 자산보관계약체결(국민은행)
- 2018.10.18 : 국토교통부의 영업인가
- 2018.10.26 : 자산관리위탁계약체결(신한리츠운용)
  : 사무관리위탁계약체결(신한아이타스)
  : 자산보관변경계약체결(국민은행)
- 2018.10.29 : 보통주 유상증자(보통주 자본금: 47.5억)
- 2018.10.30 : 우선주 유상증자(우선주 자본금: 12억)
- 2018.10.31 : 부동산 매입(용산 프라임타워)
- 2018.12.03 : 자본감소(보통주 자본금 3억 유상소각)
- 2019.01.16 : 보통주 유상증자(보통주 자본금: 29억)
- 2019.01.30 : 보통주 유상증자(보통주 자본금: 38억)
- 2019.02.08 : 자본감소(우선주 자본금 12억 유상소각)
- 2020.07.10 : 보통주 유상증자(보통주 자본금: 50억)
- 2020.09.22 : 자본감소(보통주 자본금 100억 유상소각)

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	해당없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 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 법무사사무소	해당없음
기타비상무이사	나은경	1974.04.15	이준구, 나은경 법무사사무소	해당없음
기타비상무이사	박성언	1979.02.23	경은회계 서비스	해당없음
감사	김종수	1973.07.25	성지회계법인	해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2021.03.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	6,450,000	4,884	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)

의결권이 있는 주식수: 6,450,000주(보통주 전체)

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			
2018.09.11	설립	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	100.0%
2018.10.29	증자	보통주	4,750,000	2,000	1,000	4,750,000,000	5,050,000,000	1583.3%
2018.10.30	증자	종류주	1,200,000	10,000	1,000	1,200,000,000	6,250,000,000	23.8%
2018.12.03	감자	보통주	-300,000	1,000	1,000	-300,000,000	5,950,000,000	-4.8%
2019.01.16	증자	보통주	2,900,000	10,000	1,000	2,900,000,000	8,850,000,000	48.7%
2019.01.30	증자	보통주	3,800,000	10,000	1,000	3,800,000,000	12,650,000,000	42.9%
2019.02.08	감자	종류주	-1,200,000	10,000	1,000	-1,200,000,000	11,450,000,000	-9.5%
2020.07.10	증자	보통주	5,000,000	1,000	1,000	5,000,000,000	16,450,000,000	43.7%
2020.09.22	감자	보통주	-10,000,000	5,000	1,000	-10,000,000,000	6,450,000,000	-60.8%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.03.31 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
㈜신한위탁관리부동산투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제27호	보통주	6,450,000			6,450,000	-
							(100.00%)			(100.00%)	
										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	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.03.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	6,450,000	100.00%	
주요주주	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 기관	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 개인	0	0.00%	0	0.00%	
합 계	1	100.00%	6,450,000	100.00%	

4) 주가변동사항

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

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회의 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 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 1,000 원] (단위 : 원, %)

구분	제 5 기	제 4 기	제 3 기	제 2 기
당기순이익	1,118,789,026	1,087,907,129	1,576,433,441	1,310,407,191
상법상 배당가능이익	-1,623,266,845	-963,174,371	204,568,500	620,435,059
당기감가상각비 등	3,433,030,242	2,742,055,871	2,062,338,194	1,379,944,264
이익배당한도	1,809,763,397	1,778,881,500	2,266,906,694	2,000,379,323
배당금	2,599,000,000	1,778,881,500	2,255,650,000	1,992,300,000
주당배당금	403	276	197	174
배당수익율	4.12%	2.61%	3.09%	2.66%
연환산배당율	8.26%	5.21%	6.15%	5.31%

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

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

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

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	172,093	97.35	171,402	97.16	97.16
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	4,562	2.58	4,695	2.66	2.66
기타 자산	127	0.07	316	0.18	0.18
총계	176,782	100.00	176,413	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	더프라임타워	서울시 용산구 원효로 1가 41-1번지	2014.02.17	2018.10.31	장기차입금 : 1,490억 근저당권 - 장기차입금 : 1,788억 - 임대보증금 : 42.79억
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					

※ 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 더프라임타워	105,757	68,997		100			3,452		171,402
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 더프라임타워	39,009.80	39,009.80	100.00%	25
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
#				
#				
#				
#				
#				
#				

2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금(운영비)	국민은행	변동금리	421	930	
정기예금	수협은행	0.67~0.72%	3,500	-	
정기예금	국민은행	0.68%	-	3,000	
정기예금(질권)	우리은행	1.87~2.1%	641	765	

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
기타자산	미수임대료	123	123	
기타자산	장기선급비용	70	70	
기타자산	미수관리비	52	52	
기타자산	기타미수입금	27	27	
기타자산	선급비용	26	26	
기타자산	선급보험료	10	10	
기타자산	미수수익	5	5	
기타자산	선납세금	3	3	
기타자산				

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
보통예금(운영비)	국민은행	변동금리	421	930
정기예금	수협은행	0.67~0.72%	3,500	-
정기예금	국민은행	0.68%	-	3,000
정기예금(질권)	우리은행	1.87~2.1%	641	765

4. 기타 자산 변경내역

전기대비 장기금융상품 외 369백만원 감소

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	3,447,875,958	59.04%	
	분양수익	-		
	기타수익	2,369,964,557	40.58%	
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	13,975,902	0.24%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		7,976,671	0.14%	
총 수 익		5,839,793,088	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(%)	비 고
1 더프라임타워	3,447,875,958	100.00%	
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
15			

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					
2					
3					
4					
5					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
보통예금(운영비)	국민은행	변동금리	1,155,801	856,374	
정기예금	수협은행	0.55~0.88%	4,252,327	10,194,108	
정기예금(질권)	우리은행	0.88~1.42%	7,070,216	1,952,270	
정기예금	국민은행	0.68%	-	558,904	
정기예금	KDB산업은행	0.54~1.09%	9,060,437	414,246	

4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1			
2			
3			
4			
5			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가			
	감가상각비	690,974,371	14.64%	
	기타비용	1,383,349,968	29.30%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		2,646,679,723	56.06%	
총 비 용		4,721,004,062	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	더프라임타워	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	3,600,000				3,600,000
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	350,698,773	350,698,773			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	541,375,086	541,375,086			
자산보관수수료	9,800,000	9,800,000			
일반사무 위탁수수료	17,500,000				17,500,000
기타지급수수료	24,889,770	24,889,770			
유형자산 감가상각비	690,974,371	690,974,371			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	7,046,351	7,046,351			
광고선전비					
보험료	8,227,369	8,227,369			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	128,120,701	128,120,701			
청소비					
수도광열비	313,191,918	313,191,918			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	신한리츠운용㈜	매입자산 별 매입금액의 0.6% 취득일로부터 3영업일 이내 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		사업연도 말 현재 총자산 * 연 0.4% 결산정기주주총회일로부터 7일이내 지급	350,698,773
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		처분가액의 1.0% 처분일로부터 7영업일 이내 지급	
	성과보수(매각)		매각자산별 매각차익의 10% 처분일로부터 3영업일 이내 지급	
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스(주)	매 결산기 1,750만원 결산일 이후 7일 이내 지급	17,500,000
자산보관회사	위탁보수	국민은행	매 결산기 330만원 결산일 이후 7일 이내 지급	9,800,000
시설관리회사	위탁보수	신영에셋(주)	매월 단위로 용역비 지급(FM수수료)	479,575,086
부동산관리회사	위탁보수	신영에셋(주)	매 월 10,000,000원 매월 단위로 용역비 지급(PM수수료)	61,800,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				919,373,859

※ 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 5 기	제 4 기	제 3 기	제 2 기
당해회사수익률	3.58	3.22	4.36	3.54

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])
※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금
※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것
※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

Ⅰ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

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

※ 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 5 기 기말 기준일 2021.03.31 현재
전기 제 4 기 기말 기준일 2020.09.30 현재

회사명: 신한알파용산위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 5 (당)기 기말		제 4 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		4,762,808,682		4,332,627,725
1) 현금및현금성자산	3,929,666,691		421,003,565	
2) 단기금융상품	587,690,800		3,844,757,800	
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익	4,540,862		10,651,211	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금	202,392,210		33,378,389	
8) 선급금				
9) 선급비용	35,424,949		19,905,950	
10) 부가세대급금				
11) 선급법인세	3,093,170		2,930,810	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		171,649,852,932		172,449,208,917
1) 장기금융상품	177,757,800		295,913,000	
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	171,401,977,799		172,092,952,170	
토지	105,756,906,940		105,756,906,940	
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물	69,097,437,118		69,097,437,118	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(3,452,366,259)		(2,761,391,888)	
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타유형자산				
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)				
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)				
기타(유형자산-기타유형자산)				
6) 투자부동산	0		0	
토지				
손상차손누계액(투자부동산-토지)				

기타(투자부동산-토지)				
건물				
감가상각누계액(투자부동산-건물)				
손상차손누계액(투자부동산-건물)				
기타(투자부동산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타				
7) 무형자산	0		0	
소프트웨어				
회원권				
기타				
8) 비유동보증금				
9) 비유동파생상품자산				
10) 금융리스채권				
110) 기타비유동자산	70,117,333		60,343,747	
자 산 총 계		176,412,661,614		176,781,836,642
Ⅱ. 부채				
1. 유동부채		2,705,736,176		2,748,490,383
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금			137,352,600	
5) 선수수익	137,842,547		198,337,086	
6) 미지급금	591,054,688		770,033,024	
7) 미지급비용	748,564,342		563,680,328	
8) 예수금				
9) 부가세예수금	229,462,672		220,770,889	
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보증금	1,004,323,810		877,872,210	
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채	(5,511,883)		(19,555,754)	
2. 비유동부채		152,459,144,515		152,125,472,862
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금	149,000,000,000		149,000,000,000	
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금	5,704,840,565		5,625,465,265	
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채	(2,245,696,050)		(2,499,992,403)	
부 채 총 계		155,164,880,691		154,873,963,245
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		6,450,000,000		6,450,000,000
1) 보통주자본금	6,450,000,000		6,450,000,000	
2) 종류주자본금				
2. 자본잉여금		56,662,384,034		56,662,384,034
1) 주식발행초과금	56,662,384,034		56,662,384,034	
2) 기타				
3. 자본조정		(40,241,336,266)		(40,241,336,266)
1) 주식할인발행차금	(29,106,240)		(29,106,240)	
2) 기타	(40,212,230,026)		(40,212,230,026)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				

5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		(1,623,266,845)		(963,174,371)
자 본 총 계		21,247,780,923		21,907,873,397
부채및자본총계		176,412,661,614		176,781,836,642

Ⅱ. 손익계산서

당기 제 5 기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2021.03.31
전기 제 4 기 기말 시작일 2020.04.01 종료일 2020.09.30

회사명: 신한알파용산위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	2,856,052,422	5,817,840,515	2,857,272,312	5,735,863,478
1) 분양수익				
2) 임대료수익	1,666,049,842	3,447,875,958	1,702,912,824	3,417,294,733
3) 관리비수익	1,183,922,540	2,357,539,667	1,147,943,083	2,305,417,987
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익	6,080,040	12,424,890	6,416,405	13,150,758
Ⅱ. 영업비용	1,077,131,936	2,095,424,339	1,416,005,020	2,748,117,214
1) 분양원가				
2) 급여	1,800,000	3,600,000	1,800,000	3,600,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	172,357,197	350,698,773	174,236,735	353,563,673
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	272,301,312	541,375,086	269,073,774	537,247,548
8) 자산보관수수료	6,489,011	9,800,000	1,659,017	3,300,000
9) 일반사무위탁수수료	8,653,847	17,500,000	8,797,815	17,500,000
10) 기타지급수수료	10,650,942	24,889,770	79,572,186	94,627,399
11) 유형자산감가상각비	345,487,186	690,974,371	345,487,186	690,974,371
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	2,038,683	7,046,351	161,910,119	522,902,157
15) 광고선전비				
16) 보험료	4,074,966	8,227,369	4,125,290	8,205,743
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비	56,940,068	128,120,701	137,336,205	182,733,473
22) 청소비				
23) 수도광열비	196,338,724	313,191,918	232,006,693	333,462,850
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용				
Ⅲ. 영업이익	1,778,920,486	3,722,416,176	1,441,267,292	2,987,746,264
Ⅳ. 영업외수익	14,633,812	21,952,573	9,786,840	25,148,906
1) 이자수익	6,840,627	13,975,902	7,840,210	21,538,781
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				

9) 충당부채환입				
10) 기타영업외수익	7,793,185	7,976,671	1,946,630	3,610,125
Ⅴ. 영업외비용	1,295,500,683	2,625,579,723	988,626,845	1,924,988,041
1) 이자비용	1,295,500,683	2,625,561,547	988,626,845	1,924,988,040
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 충당부채전입				
10) 기타영업외비용		18,176		1
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	498,053,615	1,118,789,026	462,427,287	1,087,907,129
Ⅶ. 법인세비용(수익)				
Ⅷ. 당기순이익(손실)	498,053,615	1,118,789,026	462,427,287	1,087,907,129
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	498,053,615	1,118,789,026	462,427,287	1,087,907,129
ⅩⅠ. 주당이익	77	173	72	169

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 5 기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2021.03.31
전기 제 4 기 기말 시작일 2020.04.01 종료일 2020.09.30

회사명: 신한알파용산위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	처분예정일	2021.06.24	처분확정일	2020.12.18
	금 액		금 액	
Ⅰ. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(1,623,266,845)		(963,174,371)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(2,742,055,871)		(2,051,081,500)	
2. 당기순이익(손실)	1,118,789,026		1,087,907,129	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
Ⅱ. 임의적립금등의 이입액		4,222,266,845		0
Ⅲ. 이익잉여금처분액		(2,599,000,000)		(1,778,881,500)
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	2,599,000,000		1,778,881,500	
보통주현금배당금	0		0	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	2,599,000,000		1,778,881,500	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
Ⅳ. 결손금처리액		0		0
Ⅴ. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		0		(2,742,055,871)

Ⅳ. 현금흐름표

당기 제 5 기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2021.03.31
전기 제 4 기 기말 시작일 2020.04.01 종료일 2020.09.30

회사명: 신한알파용산위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금 액		금 액	
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름		1,912,322,426		2,153,885,434
1. 당기순이익(손실)		1,118,789,026		1,087,907,129
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		3,182,768,174		2,496,474,155
법인세비용				
이자수익	(13,975,902)		(21,538,781)	
이자비용	2,625,561,547		1,924,988,040	
감가상각비	690,974,371		690,974,371	
유가증권관련손실(이익)				
파생상품관련손실(이익)				
유형자산관련손실(이익)				
투자부동산관련손실(이익)				
외화환산손실(이익)				
금융리스이자비용				
금융리스이자수익				
기타	(119,791,842)		(97,949,475)	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(296,281,019)		125,816,588
재고자산의 변동				
금융상품의 변동				
매출채권의 변동				
투자부동산의 변동				
미청구공사의 변동				
미수수익의 변동				
분양미수금의 변동				
기타미수금의 변동	(169,013,821)		(16,371,492)	
선급금의 변동				
선급비용의 변동	(25,292,585)		(47,127,942)	
매입채무의 변동				
초과청구공사의 변동				
분양선수금의 변동				
기타선수금의 변동			137,352,600	
선수수익의 변동				
미지급금의 변동	(126,478,336)		112,317,161	
미지급비용의 변동	(52,500,000)		52,500,000	
예수금의 변동	8,691,783		10,547,881	
보증금의 변동	68,474,300		(126,451,600)	
퇴직금의 지급				
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동				
기타	(162,360)		3,049,980	
4. 배당금의 수취				
5. 이자의 지급		(2,113,040,006)		(1,575,344,260)
6. 이자의 수취		20,086,251		19,031,822
7. 법인세의 납부				
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		3,375,222,200		200,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		7,000,000,000		4,200,000,000
매도가능금융자산의 처분				
만기보유금융자산의 처분				
관계기업투자주식의 처분				
종속기업투자주식 처분				
유형자산의 처분				
투자부동산의 처분				
기타	7,000,000,000		4,200,000,000	

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(3,624,777,800)		(4,000,000,000)
매도가능금융자산의 취득				
만기보유금융자산의 취득				
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득				
유형자산의 취득				
투자부동산의 취득				
기타	3,624,777,800		4,000,000,000	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		(1,778,881,500)		(2,284,756,240)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		50,000,000,000
주식의 발행				
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입			50,000,000,000	
사채의 발행				
기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(1,778,881,500)		(52,284,756,240)
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환				
사채의 상환				
배당금의 지급	1,778,881,500		2,255,650,000	
기타			50,029,106,240	
Ⅳ. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		3,508,663,126		69,129,194
Ⅴ. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
Ⅵ. 현금및현금성자산의 순증감		3,508,663,126		69,129,194
Ⅶ. 기초 현금및현금성자산		421,003,565		351,874,371
Ⅷ. 기말 현금및현금성자산		3,929,666,691		421,003,565

Ⅴ. 자본변동표

당기 제 5 기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2021.03.31
전기 제 4 기 기말 시작일 2020.04.01 종료일 2020.09.30

회사명: 신한알파용산위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2020년 04월 01일	11,450,000,000	61,657,277,794	-207,123,786	0	204,568,500	0	0	73,104,722,508
당기순이익	0	0	0	0	1,087,907,129	0	0	1,087,907,129
무상증자	5,000,000,000	-5,000,000,000	-24,000,000	0	0	0	0	-24,000,000
보통주의 소각	-10,000,000,000	-40,000,000,000	-5,106,240	0	0	0	0	-50,005,106,240
배당	0	0	0	0	-2,255,650,000	0	0	-2,255,650,000
2020년 09월 30일	6,450,000,000	16,657,277,794	-236,230,026	0	-963,174,371	0	0	21,907,873,397
2020년 10월 01일	6,450,000,000	16,657,277,794	-236,230,026	0	-963,174,371	0	0	21,907,873,397
당기순이익	0	0	0	0	1,118,789,026	0	0	1,118,789,026
배당	0	0	0	0	-1,778,881,500	0	0	-1,778,881,500
2021년 03월 31일	6,450,000,000	16,421,047,768	0	0	-1,623,266,845	0	0	21,247,780,923

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

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅶ. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :	적정

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :	적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

Ⅰ. 중요한 소송진행사항

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

Ⅰ. 거래현황

주석 23 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

제5 (당)기 2020년 10월 1일부터 2021년 3월 31일까지

제4 (전)기 2020년 4월 1일부터 2020년 9월 30일까지

주식회사 신한알파용산위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 신한알파용산위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 9월 11일 설립되었으며, 2018년 10월 18일 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, 18층입니다.

당기말 현재 회사의 주주는 주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사(지분율 100%)입니다.

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

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

회사의 재무제표는 2018년 9월 11일 설립일로부터 국제회계기준을 채택하여 제정한 한국채택국제회계기준을 적용하고 있습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서, 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 요구되는 부분이나 중요한 가정 및 추정이 요구되는 부분은 주석 2. (4)에서 설명하고 있습니다.

(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 변경손익이 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 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, 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 않으며

계약에 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' : 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, 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 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 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(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 18 참조).

3. 유의적인 회계정책

재무제표 작성에 적용된 유의적인 회계정책은 아래에 기술되어 있으며,이러한 정책은 별도의 언급이 없다면 계속적으로 적용됩니다.

(1) 현금및현금성자산

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

(2) 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.

(3) 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 포함되

지 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.

매출채권에 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 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 결제할 의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

(4) 투자부동산

임대수익이나 투자차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류됩니다. 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정되며, 최초 인식 후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다. 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 추정 경제적 내용연수 50년동안 정액법으로 상각됩니다.

(5) 비금융자산의 손상

회사는 이연법인세자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서 매 보고기간 종료일마다 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 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 인식시

점 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.

(6) 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 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.

(7) 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 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.

(8) 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 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

(9) 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.

(10) 고객과의 계약에서 생기는 수익

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

(11) 금융수익과 금융비용

금융수익은 이자수익 등을 포함하고 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

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

(12) 주당이익

회사는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 한편, 희석주당이익은 희석화 효과가 있는 잠재적 보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순이익 및 가중평균유통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

(13) 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2021년 6월 22일자 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	587,691	344,758	임대보증금에 대한 질권설정
장기금융상품		177,758	295,913	
합계		765,449	640,671	

5. 기타유동금융자산

(1) 당기말과 전기말 현재 기타유동금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미수금	202,392	33,379
미수수익	4,541	10,651
합계	206,933	44,030

(2) 기타금융자산 손실충당금

상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 모두 신용위험이 낮은 것으로 판단되어, 당기말과 전기말 현재 손실충당금을 인식하지 않았습니다.

6. 투자부동산

(1) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	105,756,907	-	105,756,907
건물	69,097,437	(3,452,366)	65,645,071
합계	174,854,344	(3,452,366)	171,401,978

② 전기말

(단위: 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	105,756,907	-	105,756,907
건물	69,097,437	(2,761,392)	66,336,045
합계	174,854,344	(2,761,392)	172,092,952

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

① 당기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	105,756,907	66,336,045	172,092,952
감가상각비	-	(690,974)	(690,974)
기말	105,756,907	65,645,071	171,401,978

② 전기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	105,756,907	67,027,019	172,783,926
감가상각비	-	(690,974)	(690,974)
기말	105,756,907	66,336,045	172,092,952

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

(단위: 천원)

구분	당기	전기
영업수익	5,817,841	5,735,863
영업비용	1,688,936	2,275,526

(4) 공정가치 평가정보

공정가치 서열체계 수준 3의 공정가치측정에 사용된 평가관련 정보는 당기말과 전기말 현재 동일하며 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	금액	공정가치 서열체계 수준	가치평가기법	유의적인 관측가능하지 않은 투입변수	관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치측정치 간의연관성
투자부동산	228,800	3	- 수익환원법과 거래사례비교법의 감정가액을 가중평균(5:5)함	- 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 ㈜경일감정평가법인이 수행하였으며, 공정가치 평가금액은 2020년 6월 18일을 평가기준일로 하여 시장가격을 잘 반영하고 있는 비교방식에 의한 가격과 투자가치를 잘 반영하고 있는 수익방식에 의한 가격에 각각 50%의 가중치를 부여하여 산출된 감정가액으로 적용하였습니다.

(5) 회사는 투자부동산과 관련하여 재산종합보험(부보금액: 101,156백만원)에 가입하고 있습니다.

(6) 회사는 차입금과 관련하여 투자부동산에 대한 근저당권 및 재산종합보험의 보험금 지급청구권을 대주단에 담보(채권최고액: 178,800백만원)로 제공하고 있습니다. 또한, 운용리스이용자의 임대보증금과 관련하여 관련 투자부동산이 담보(채권최고액: 4,279백만원)로 제공되어 있습니다.

(7) 운용리스 제공 내역

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

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
취득원가	174,854,344	173,438,962
상각누계액	(3,452,366)	(2,739,039)
장부금액	171,401,978	170,699,923

당기와 전기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 각각 691백만원과 685백만원입니다.

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

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
1년 이내	10,962,416	11,585,158
1년 초과 5년 이내	30,415,268	32,846,765
5년 초과	20,282,901	23,180,646
합계	61,660,585	67,612,569

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.

7. 기타자산

당기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
유동항목		
선급비용	35,425	19,906
비유동항목		
장기선급비용	70,117	60,344

8. 기타지급채무

당기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미지급금	591,055	717,533
미지급비용	748,564	616,180
합계	1,339,619	1,333,713

9. 기타유동부채

당기말과 전기말 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
부가세예수금	229,463	220,771
선수금	-	137,353
선수수익	137,842	198,337
합계	367,305	556,461

10. 장기차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	최장만기일	이자율(%)	당기말	전기말
프로젝트 금융대출 (선순위)	미래에셋생명보험㈜	2025-10-31	3.1	74,500,000	74,500,000
	신한생명보험㈜			74,500,000	74,500,000
소계				149,000,000	149,000,000
현재가치할인차금				(2,106,510)	(2,325,876)
합계				146,893,490	146,674,124

(2) 회사는 장기차입금에 대하여 회사가 보유하고 있는 금융상품, 투자부동산, 재산종합보험 계약상 보험금 지급청구권 등을 대주단에 담보(채권최고액: 178,800백만원)로 제공하고 있습니다.

11. 임대보증금

(1) 당기말과 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	유동	비유동
명목가액	1,004,324	5,704,841
(현재가치할인차금)	(5,512)	(463,782)
장부가액	998,812	5,241,059

② 전기말

(단위: 천원)

구분	유동	비유동
명목가액	877,872	5,625,465
(현재가치할인차금)	(19,556)	(537,994)
장부가액	858,316	5,087,471

(2) 상기 임대보증금과 관련하여 투자부동산 일부가 담보(채권최고액: 4,279백만원)로 제공되어 있으며, 장・단기금융상품에 대하여 질권이 설정(설정금액: 765백만원)되어 있습니다.

12. 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	1,000,000,000	6,450,000	1,000	6,450,000

② 전기말

(단위: 천원)

구분	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	1,000,000,000	6,450,000	1,000	6,450,000

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

(단위: 천원)

구분	유통주식수(주)	자본금
전기초	11,450,000	11,450,000
무상증자	5,000,000	5,000,000
보통주의 소각	(10,000,000)	(10,000,000)
전기말	6,450,000	6,450,000

(3) 당기말과 전기말 현재 기타불입자본의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	보통주	우선주	합계
주식발행초과금	56,633,278	-	56,633,278
감자차손	(40,005,106)	(207,124)	(40,212,230)
합계	16,628,172	(207,124)	16,421,048

② 전기말

(단위: 천원)

구분	보통주	우선주	합계
주식발행초과금	56,633,278	-	56,633,278
감자차손(*)	(40,005,106)	(207,124)	(40,212,230)
합계	16,628,172	(207,124)	16,421,048

(*) 전기 및 전기 이전에 보통주 일부와 우선주의 전부가 유상감자되어 발생하였으며, 향후 이익잉여금의 처분을 통하여 상각될 예정입니다.

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

(단위: 천원)

구분	보통주	우선주	합계
전기초	61,657,278	(207,124)	61,450,154
무상증자	(5,024,000)	-	(5,024,000)
보통주의 소각	(40,005,106)	-	(40,005,106)
전기말	16,628,172	(207,124)	16,421,048

13. 이익잉여금(결손금)

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

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미처분이익잉여금(결손금)	(1,623,267)	(963,174)

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

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초	(963,174)	204,569
당기순이익	1,118,789	1,087,907
배당	(1,778,882)	(2,255,650)
기말	(1,623,267)	(963,174)

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

(단위: 원)

구 분	당기 (처분예정일 : 2021년 6월 22일)		전기 (처분확정일 : 2020년 12월 18일)	
미처분이익잉여금		(1,623,266,845)		(963,174,371)
전기이월미처리결손금	(2,742,055,871)		(2,051,081,500)	
당기순이익	1,118,789,026		1,087,907,129	
이익잉여금이입액		4,222,266,845		-
주식발행초과금의 이익잉여금 전입(*1)	4,222,266,845		-	
이익잉여금처분액		2,599,000,000		1,778,881,500
배당금(주당 현금배당금 : 403원)	2,599,000,000		1,778,881,500	
차기이월미처리결손금(*2)		-		(2,742,055,871)

(*1) 회사는 상법에 따라 자본준비금 및 이익준비금의 총액이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우, 그 초과한 금액 범위 내에서 주주총회의 결의로 자본준비금을 감액할 수 있으며, 회사는 감액된 주식발행초과금 등을 결손금 보전 및 배당의 재원으로 사용할 목적으로 전입할 예정입니다.

(*2) 회사는 부동산투자회사법에 따라 당기 감가상각비를 한도로 상법상 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

(4) 당기와 전기의 지급예정 배당금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

구분	당기	전기
배당받을 주식수	6,450,000	6,450,000
주당액면금액	1,000	1,000
액면배당률	40.29%	27.58%
주당배당금액	403	276
배당금	2,599,000,000	1,778,881,500

14. 영업수익

당기와 전기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임대료수익	3,447,876	3,417,294
관리비수익	2,357,540	2,305,418
기타수익	12,425	13,151
합계	5,817,841	5,735,863

15. 영업비용

당기와 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임원보수	3,600	3,600
지급수수료	24,890	94,627
부동산관리용역비	541,375	537,248
유지보수료	128,121	182,733
수도광열비	313,192	333,463
세금과공과	7,046	522,902
보험료	8,227	8,206
감가상각비	690,974	690,974
자산관리위탁수수료	350,699	353,564
자산보관수수료	9,800	3,300
일반사무수탁수수료	17,500	17,500
합계	2,095,424	2,748,117

16. 기타수익 및 기타비용

당기와 전기의 기타수익 및 기타비용의 내역은 잡이익과 잡손실입니다.

17. 금융수익 및 금융비용

당기와 전기의 금융수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	당기	전기
금융수익	이자수익	13,976	21,539
금융비용	이자비용	2,625,562	1,924,988

18. 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.

19. 주당이익

(1) 기본주당이익

당기와 전기 중 기본주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

구분	당기	전기
보통주당기순이익	1,118,789,026	1,087,907,129
가중평균유통보통주식수	6,450,000	13,772,404
보통주기본주당순이익	173	79

(2) 당기와 전기 중 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 주)

항목	기간	유통주식수	일수	적수
보통주	2020-10-01 ~ 2021-03-31	6,450,000	182	1,173,900,000
가중평균유통보통주식수				6,450,000

② 전기

(단위: 주)

항목	기간	유통주식수	일수	적수
보통주	2020-04-01 ~ 2020-08-12	16,450,000	134	2,204,300,000
	2020-08-13 ~ 2020-09-30	6,450,000	49	316,050,000
	합계		183	2,520,350,000
가중평균유통보통주식수				13,772,404

(3) 희석주당이익

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

20. 우발부채 및 주요 약정사항

(1) 프로젝트금융대출약정

구분	내역
대출약정일	2020년 9월 22일
대주단	신한생명보험㈜ 및 미래에셋생명보험㈜
총약정금액	149,000백만원

회사는 상기 프로젝트금융대출약정 금액 중 보고기간 종료일 현재 149,000백만원을 차입하였습니다. 회사는 금융대출약정과 관련하여 회사의 금융상품, 투자부동산, 재산종합보험 계약상 보험금 지급청구권 등을 대주단에 담보(채권최고액: 178,800백만원)로 제공하고 있습니다.

(2) 자산관리위탁계약

회사는 신한리츠운용㈜와 부동산 취득・관리・개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등에 관한 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

구분	내용
매입수수료	매입금액의 0.6%
운용기본수수료	사업연도말 현재 총자산의 연 0.4%
매각기본수수료	매각금액의 1%
매각성과수수료	매각차익의 10%

당기와 전기 중 상기 자산관리위탁계약에 따라 발생한 운영수수료 등은 각각 351백만원 및 354백만원입니다.

(3) 일반사무수탁계약

회사는 신한아이타스㈜와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매 결산기마다 사무수탁수수료(금액: 17,500천원)를 지급하고 있습니다.

(4) 자산보관계약

회사는 ㈜국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관・관리업무위탁계약을 체결하여 매 결산기마다 자산보관수수료(금액: 6,550천원)를 지급하고 있습니다.

21. 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	3,929,667	3,929,667
		단기금융상품	587,691	587,691
		장기금융상품	177,758	177,758
		기타금융자산	206,933	206,933
	합계		4,902,049	4,902,049
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	1,339,619	1,339,619
		장기차입금	146,893,490	146,893,490
		임대보증금	6,239,871	6,239,871
	합계		154,472,980	154,472,980

② 전기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	421,004	421,004
		단기금융상품	3,844,758	3,844,758
		장기금융상품	295,913	295,913
		기타금융자산	44,030	44,030
	합계		4,605,705	4,605,705
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	1,333,713	1,333,713
		장기차입금	146,674,124	146,674,124
		임대보증금	5,945,787	5,945,787
	합계		153,953,624	153,953,624

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

(2) 금융상품 범주별 손익

당기와 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	당기	전기
상각후원가로 측정하는 금융자산	이자수익	13,976	21,539
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	2,625,562	1,924,988

(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 회사가 보유한 공정가치로 측정되는 금융상품의 내역은 없습니다.

22. 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)	155,164,881	154,873,963
총자본(B)	21,247,781	21,907,873
부채비율(A/B)	730.26%	706.93%

(2) 금융위험관리

회사는 금융상품과 관련하여 시장위험(이자율위험), 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) 이자율위험

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

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
현금성자산 및 장단기금융상품	4,695,115	4,561,674

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	46,951	(46,951)

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 4,902백만원(전기말: 4,606백만원)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	합계
미지급금	591,055	-	591,055
미지급비용	748,564	-	748,564
임대보증금	1,004,324	5,704,841	6,709,165
장기차입금	4,610,615	165,543,439	170,154,054
합계	6,954,558	171,248,280	178,202,838

② 전기말

(단위: 천원)

구분	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과	합계
미지급금	717,533	-	-	717,533
미지급비용	616,180	-	-	616,180
임대보증금	877,872	5,625,465	-	6,503,337
장기차입금	4,670,529	18,450,844	149,391,586	172,512,959
합계	6,882,114	24,076,309	149,391,586	180,350,009

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

23. 특수관계자 거래

(1) 보고기간종료일 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구 분	회사명
지배기업	㈜신한알파위탁관리부동산투자회사
기타특수관계자	신한리츠운용㈜
	㈜신한알파광교위탁관리부동산투자회사
	㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사
	㈜신한알파남산위탁관리부동산투자회사
	㈜신한알파역삼위탁관리부동산투자회사

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

(단위: 천원)

회사명	내역	당기	전기
㈜신한알파위탁관리부동산투자회사	배당금 지급	1,778,882	2,255,650
신한리츠운용㈜	비용	350,699	353,564

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

(단위: 천원)

회사명	내역	당기말	전기말
신한리츠운용㈜	채무	350,899	353,564

24. 현금흐름 정보

(1) 당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
보통예금	3,929,667	421,004

(2) 당기와 전기 중 재무활동에서 생기는 부채(차입금)의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초	146,674,124	96,479,559
차입	-	50,000,000
현재가치할인차금 상각	219,366	194,565
기말	146,893,490	146,674,124

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
선수금의 장기임대보증금 대체	-	189,973
장기차입금 현재가치할인차금 상각	219,366	194,565
장기임대보증금의 유동성 대체	242,933	837,667
유동성임대보증금의 비유동분류	137,353	675,846
장・단기금융상품의 유동・비유동 분류	242,933	344,758
무상증자	-	5,000,000

25. 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	1,504,645
고객 2	1,450,273
고객 3	983,033