

투 자 보 고 서

2021.05.01 부터 2021.07.31 까지

(제 2 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.09.14

회 사 명 :	(주)신한알파남산위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	이 준 구		
본점소재지 :	서울특별시 종로구 종로 33, 18층(청진동, 그랑서울)		
	(전화번호)	02-2158-7400	
	(홈페이지)	http://www.shinhanrem.com	
작성책임자 :	(회사)	신한리츠운용	(직책) 과장
	(전화번호)	02-2158-7400	성명 박광규
공시책임자 :	(회사)	신한리츠운용	(직책) 차장
	(전화번호)	02-2158-7400	성명 우재운



박광규

우재운

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)신한알파남산위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2020.06.18
3) 소재지	서울특별시 종로구 종로 33, 18층(청진동, 그랑서울)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.07.31 (단위: 원)
총 자산	260,530,597,202
자 본 금	18,920,000,000
부 채	174,208,110,143
5) 자산관리회사	신한리츠운용(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	(주)신한은행, 아시아신탁(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 - 존속기간 : 설립등기일 이후 40년 - 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부 장관의 영업인가의 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)

가) 설립 경과 및 설립이후 변동사항(주요 자산 취득일 포함)

- 2020.06.18 회사설립(자본금 3억원)
- 2020.06.25 자산보관위탁계약 체결[(주)신한은행]
- 2020.07.28 자산보관위탁계약 체결[아시아신탁(주)]
- 2020.08.07 국토교통부 영업인가
- 2020.08.18 일반사무위탁계약 체결[우리편드서비스(주)]
- 2020.08.18 자산관리위탁계약 체결[신한리츠운용(주)]
- 2020.08.25 유상증자(증자 후 자본금 50억)
- 2020.08.26 유상증자(증자 후 자본금 66억)
- 2020.08.26 부동산 취득(서울특별시 용산구 한강대로 366 트윈시티 남산)
- 2021.04.30 유상증자(증자 후 자본금 76억)
- 2021.05.10 유상감자(감자 후 자본금 60억)
- 2021.05.12 유상증자(증자 후 자본금 189.2억)

나) 상호의 변경

- 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

- 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

- 해당사항 없음

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비 고
(주)신한알파위탁관리 부동산투자회사	110111-6601135	2017.12. 회사설립 2018.04. 판교 크래프톤타워 취득 2018.08. KOSPI상장	결격사유 없음

※ 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 법무사사무소	결격사유 없음
기타비상무이사	나은경	1974.04.15	이준구, 나은경 법무사사무소	결격사유 없음
기타비상무이사	박성언	1979.02.23	경은회계서비스	결격사유 없음
감사	김종수	1973.07.25	회계법인성지	결격사유 없음

※ 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

[2021.07.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	5,000,000	1,000	1,000	
기명식	보통주	12,920,000	5,000	1,000	
기명식	종류주	1,000,000	20,000	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)

- 종류주는 의결권이 없음

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			
2020. 06.18	설립	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	-
2020. 08.25	증자	보통주	4,700,000	1,000	1,000	4,700,000,000	5,000,000,000	1566.7%
2020. 08.26	증자	보통주	400,000	5,000	1,000	400,000,000	5,400,000,000	8.0%
2020. 08.26	증자	종류주	1,200,000	15,000	1,000	1,200,000,000	6,600,000,000	22.2%
2021. 04.30	증자	종류주	1,000,000	20,000	1,000	1,000,000,000	7,600,000,000	15.2%
2021. 05.10	감자	보통주	-400,000	5,195	1,000	-400,000,000	7,200,000,000	-5.3%
2021. 05.10	감자	종류주	-1,200,000	15,585	1,000	-1,200,000,000	6,000,000,000	-16.7%
2021. 05.12	증자	보통주	12,920,000	5,000	1,000	12,920,000,000	18,920,000,000	215.3%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.07.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)신한알파 위탁관리부 동산투자회 사	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제27호	보통주	5,000,000	12,920,000		17,920,000	유상증자
							(65.79%)	(28.92%)		(94.71%)	
(주)신한알파 위탁관리부 동산투자회 사	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제27호	종류주	1,000,000			1,000,000	유상증.감자로 지분율 변동
							(13.16%)	-(7.87%)		(5.29%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.07.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	18,920,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합 계	1	100.00%	18,920,000	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

정관 제49조 (사업연도)

- ① 회사의 사업연도는 6개월 단위로 하여 매년 4월 1일 개시하여 9월 30일에 종료하고, 10월 1일에 개시하여 다음 해 3월 31일 종료한다.
- ② 제1항에도 불구하고, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 2021년 4월 30일에 종료하고, 그 직후 사업연도는 2021년 5월 1일 개시하여 2021년 9월 30일에 종료한다.

정관 제53조 (이익의 배당)

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제 462조 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 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

정관 제54조 (이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 1,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 1 기	제 - 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익	-1,358,559,785			
상법상 배당가능이익	-1,358,559,785			
당기감가상각비 등	1,406,950,314	-	-	-
이익배당한도	48,390,529	-	-	-
배당금	1,159,000,000			
주당배당금	153			
배당수익율	5.12%	-	-	-
연환산배당율	5.90%	-	-	-

※ 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 추가가재 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	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	248,447	88.17	248,265	95.29	95.29
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	31,173	11.06	10,390	3.99	3.99
기타 자산	2,175	0.77	1,875	0.72	0.72
총계	281,795	100.00	260,531	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 트윈시티 남산	서울특별시 용산구 한강대로 366	2015.03.27	2020.08.26	- 차입금 : 1,650억원 - 근저당권 : 1,227백만원 - 전세권 : 687백만원 - 담보신탁 우선수익권 : 차입금 1,980억원
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 트윈시티 남산	165,437	84,417		297			1,886		248,265
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									

* 임차인 인테리어 공사 지원금이 포함됨.

2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
기업자유예금	신한은행	변동	22,193	1,255	
정기예금	우리은행	변동	5,980	6,135	
정기예금	수협은행	0.78	3,000	0	
정기예금	수협은행	0.85	0	3,000	

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
기타자산	미수수익	51	51	
기타자산	선급금	1,506	1,506	
기타자산	장기선급비용	267	267	
기타자산	기타	51	51	

※ 기타자산-기타는 매출채권, 선급비용, 선납법인세으로 구성되고,
상세내역은 2부.Ⅱ.4. 기타 자산 변경내역에 명시함.

II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

--

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금
기업자유예금	신한은행	변동	22,192	1,256
정기예금	우리은행	변동	5,980	6,135
정기예금	수협은행	0.78	3,000	0
정기예금	수협은행	0.85	0	3,000

4. 기타 자산 변경내역

- 매출채권 : 전기말금액 44,304,589원 / 당분기말금액 22,397,673원
- 선급금 : 전기말금액 1,803,103,637원 / 당분기말금액 1,506,227,273원
- 선급비용 : 전기말금액 14,854,100원 / 당분기말금액 24,608,089원
- 당기법인세자산 : 전기말금액 2,387,290원 / 당분기말금액 3,511,950원
- 장기선급비용 : 전기말금액 273,684,755원 / 당분기말금액 267,268,117원
- 미수수익 : 전기말금액 36,476,605원 / 당분기말금액 50,824,594원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	1,691,406,405	56.19%	
	분양수익	-		
	기타수익	1,224,028,561	40.66%	관리비수익 외
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	21,227,047	0.71%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		73,646,303	2.45%	잡이익 외
총 수 익		3,010,308,316	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	트윈시티 남산	1,691,406,405	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)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비고
1					
2					
3					
4					
5					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
기업자유예금	신한은행	변동	421,773	483,991	
정기예금	우리은행	변동	12,734,443	14,047,989	
정기예금	수협은행	0.67~0.88	6,108,493	6,695,067	
정기예금	산업은행	0.54	155,342	0	

※ 전분기예치금 발생 수익의 경우 2021년 2월~2021년 4월 발생한 수익으로,
5부.Ⅱ 손익계산서의 제1기 1분기 2020년 6월~2020년 7월 발생한 수익과 상이함.

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
1			
2			
3			
4			
5			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	478,879,340	16.61%	
	기타비용	1,165,663,612	40.44%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		1,237,835,374	42.94%	
총 비용		2,882,378,326	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

※ 위 기타 금액은 3부.IV.1 부동산 영업경비의 기타 및 영업외비용으로 구성됨.

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	트윈시티 남산	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	1,200,000				1,200,000
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	131,331,138	131,331,138			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	286,198,035	286,198,035			
자산보관수수료	3,833,340	3,833,340			
일반사무 위탁수수료	7,666,670				7,666,670
기타지급수수료	17,485,313	17,485,313			
유형자산 감가상각비	478,879,340	478,879,340			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	480,221,995	480,221,995			
광고선전비					
보험료	6,482,225	6,482,225			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	137,043,742	137,043,742			
청소비					
수도광열비	103,067,824	103,067,824			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	신한리츠운용(주)	- 매입금액의 1% - 취득일로부터 3영업일 이내 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 해당 사업연도 말 현재 총자산에 취득기간별 연간수수료율을 적용 1년차 : 0.2% 2~3년차 : 0.3% 3년차 이후 : 0.4% - 정기주주총회일로부터 7일 이내 지급	131,331,138
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		- 처분가액의 1% - 처분일로부터 7일 이내 지급	
	성과보수(매각)		- 매각차익의 15% - 처분일로부터 3영업일 이내 지급	
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	- 매 결산기마다 연 3,000만원(부가세 별도) - 매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내 지급	7,666,670
자산보관회사	위탁보수	(주)신한은행	- 매 결산기마다 연 1,500만원(부가세 별도) - 이사회 보수지급 승인일 이후 7일 이내 지급	3,833,340
부동산관리회사	위탁보수	에스원(주)	- 매월 95,399,345원 - 매월 단위로 용역비 지급	286,198,035
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				429,029,183

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

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 2 기 1 분 기	제 1 기 4 분 기	제 1 기 3 분 기	제 1 기 2 분 기
당해회사수익률	0.89	(6.53)	(15.51)	(3.30)

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

$$1\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{당분기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^4 - 1$$

$$2\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{당반기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^2 - 1$$

$$3\text{사분기수익률} = \{1 + (1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^4 / 3 - 1$$

$$4\text{사분기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사익은 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. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 2 기 1 분기 기준일 2021.07.31 현재
 전기 제 1 기 기말 기준일 2021.04.30 현재

회사명: (주)신한알파남산위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당)기	1 분기	제 1 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		5,974,527,980		27,204,907,812
1) 현금및현금성자산	4,366,958,401		25,192,380,591	
2) 단기금융상품			111,401,000	
3) 매출채권	22,397,673		44,304,589	
4) 미청구공사				
5) 미수수익	50,824,594		36,476,605	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금				
8) 선급금	1,506,227,273		1,803,103,637	
9) 선급비용	24,608,089		14,854,100	
10) 부가세대급금				
11) 선급법인세	3,511,950		2,387,290	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		254,556,069,222		254,589,808,836
1) 장기금융상품	6,023,522,110		5,868,842,110	
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	248,265,278,995		248,447,281,971	
토지	165,437,227,234		165,437,227,234	
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물	84,417,005,051		84,417,005,051	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(1,875,933,774)		(1,406,950,314)	
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타유형자산	296,876,364			
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(9,895,880)			
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	267,268,117		273,684,755	
자 산 총 계		260,530,597,202		281,794,716,648
Ⅱ. 부채				
1. 유동부채		6,810,864,812		71,221,403,492
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금	781,893,560		1,080,609,450	
5) 선수수익	131,411,606		133,324,632	
6) 미지급금	297,025,698		417,844,918	
7) 미지급비용	787,479,452		1,201,700,248	
8) 예수금				
9) 부가세예수금	63,853,735		56,517,095	
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금			63,600,000,000	
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보증금	225,592,250		191,976,250	
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채	4,523,608,511		4,539,430,899	
2. 비유동부채		167,397,245,331		166,972,038,141
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금	164,422,535,791		164,379,452,404	
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금	2,789,857,172		2,466,209,955	
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채	184,852,368		126,375,782	
부 채 총 계		174,208,110,143		238,193,441,633
Ⅲ. 자본				
1. 자본금		18,920,000,000		7,600,000,000
1) 보통주자본금	17,920,000,000		5,400,000,000	
2) 종류주자본금	1,000,000,000		2,200,000,000	
2. 자본잉여금		51,612,830,000		37,359,834,800
1) 주식발행초과금	51,612,830,000		37,359,834,800	
2) 기타				
3. 자본조정		(19,180,547,946)		0
1) 주식할인발행차금				
2) 기타	(19,180,547,946)			
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				

5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		34,970,205,005		(1,358,559,785)
자 본 총 계		86,322,487,059		43,601,275,015
부채 및 자본총계		260,530,597,202		281,794,716,648

II. 손익계산서

당기 제 2 기 1 분기 시작일 2021.05.01 종료일 2021.07.31
 전기 제 1 기 1 분기 시작일 2020.06.18 종료일 2020.10.31

회사명: (주)신한알파남산위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당)기		제 1 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	2,915,434,966	2,915,434,966	1,916,536,807	1,916,536,807
1) 분양수익				
2) 임대료수익	1,691,406,405	1,691,406,405	911,727,444	911,727,444
3) 관리비수익	1,150,618,057	1,150,618,057	813,402,846	813,402,846
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익	73,410,504	73,410,504	191,406,517	191,406,517
II. 영업비용	1,653,409,622	1,653,409,622	1,092,927,954	1,092,927,954
1) 분양원가				
2) 급여	1,200,000	1,200,000	877,418	877,418
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	131,331,138	131,331,138	100,187,650	100,187,650
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	286,198,035	286,198,035	232,035,633	232,035,633
8) 자산보관수수료	3,833,340	3,833,340	2,791,668	2,791,668
9) 일반사무위탁수수료	7,666,670	7,666,670	5,666,668	5,666,668
10) 기타지급수수료	16,916,453	16,916,453	5,384,500	5,384,500
11) 유형자산감가상각비	478,879,340	478,879,340	476,936,883	476,936,883
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	480,221,995	480,221,995	106,984,149	106,984,149
15) 광고선전비				
16) 보험료	6,482,225	6,482,225	3,885,687	3,885,687
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비	137,043,742	137,043,742	17,549,874	17,549,874
22) 청소비				
23) 수도광열비	103,067,824	103,067,824	140,447,264	140,447,264
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용	568,860	568,860	180,560	180,560
III. 영업이익	1,262,025,344	1,262,025,344	823,608,853	823,608,853
IV. 영업외수익	94,873,350	94,873,350	140,534,749	140,534,749
1) 이자수익	21,227,047	21,227,047	12,790,659	12,790,659
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				

9) 총당부채환입	460,293	460,293		
10) 기타영업외수익	73,186,010	73,186,010	127,744,090	127,744,090
V. 영업외비용	1,228,968,704	1,228,968,704	1,139,780,822	1,139,780,822
1) 이자비용	1,228,968,704	1,228,968,704	1,139,780,816	1,139,780,816
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 총당부채전입				
10) 기타영업외비용			6	6
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	127,929,990	127,929,990	(175,637,220)	(175,637,220)
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	127,929,990	127,929,990	(175,637,220)	(175,637,220)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	127,929,990	127,929,990	(175,637,220)	(175,637,220)
X I. 주당이익	7	7	(27)	(27)

※ 사업연도에 의하면 제1기 1분기(2020.06.18~2020.07.31)는 영업인가 전으로, 위 전기의 경우 제1기 2분기의 손익계산서를 작성함.

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

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

가. 소송의 주요 내용

- 송달일자 : 2020년 12월 23일
- 원고 : 동부센트레빌아스테리움서울 주거동 입주자대표회의 대표자 회장 최웅세
- 피고 : KDB생명타워 관리단 대표자 관리인 오창민, 트윈시티남산 관리단 대표자 관리인 구기남
- 약정금 청구 : 피고 트윈시티남산 관리단은 원고에게, 금 91,338,720원 및 갚는 날까지 연 18%의 비율에 의한 금원을 지급

나. 본 소송은 해당 부동산투자회사가 원고 및 피고 당사자는 아니나, 피고 트윈시티남산 관리단의 구분소유자 중의 하나이므로 기재함

** 투자보고서 작성일 기준 구분소유자간 조정안 진행 중

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 5. 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자

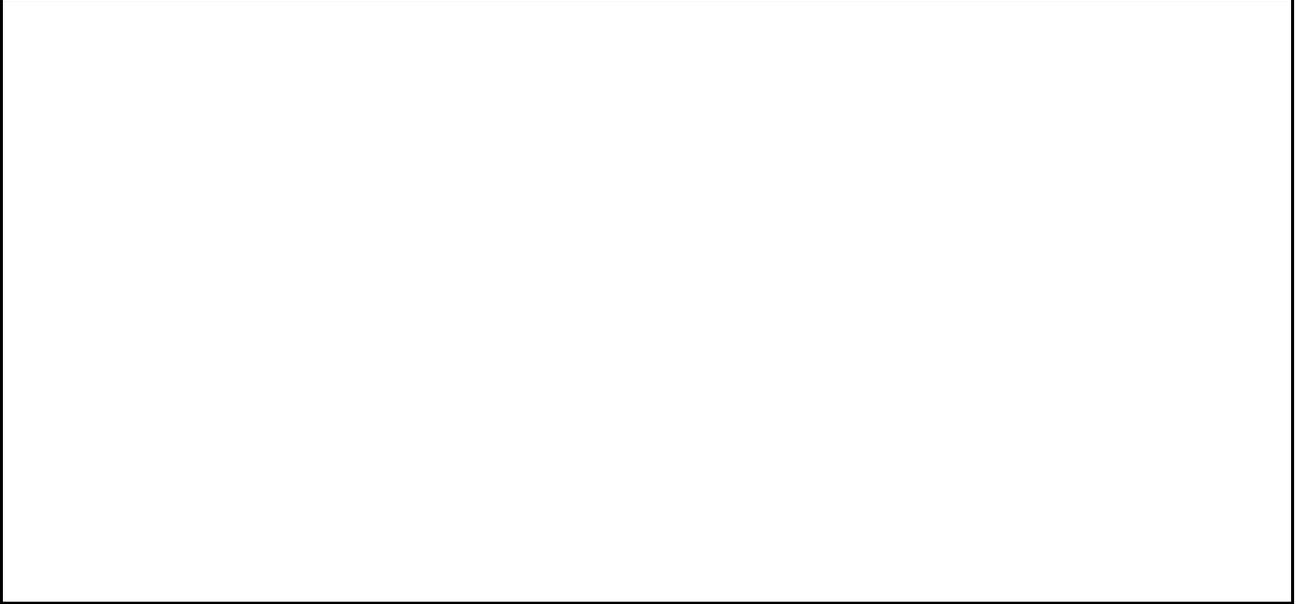
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



재무제표에 대한 주석

제2기 반기 2021년 5월 1일부터 2021년 7월 31일까지

주식회사 신한알파남산위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 신한알파남산위탁관리부동산투자회사(이하 “회사”)는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁 관리부동산투자회사로서 2020년 6월 18일 설립되었으며, 2020년 8월 7일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점 소재지는 서울특별시 종로구 종로 33, 18층입니다.

당기말 현재 당사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구분	주주명	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
보통주	(주)신한알파위탁관리부동산투자회사	17,920,000	17,920,000	94.71
종류주	(주)신한알파위탁관리부동산투자회사	1,000,000	1,000,000	5.29
합계		18,920,000	18,920,000	100

※ 종류주의 경우는 의결권이 없음

당사의 통상적인 사업연도는 매년 4월 1일에 개시하여 9월 30일에 종료하고, 10월 1일에 개시하여 다음 해 3월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 2021년 4월 30일에 종료합니다.

2. 유의적인 회계정책

회사의 재무제표는 한국의 기업회계기준 및 기업회계기준서에 따라 작성되었으며 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

1) 수익의 인식

회사는 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대차 계약에 의하여 약정된 임대수익으로 구분 계상하여 인식하고 있습니다.

2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 회사는 건물을 취득원가에서 40년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

3) 법인세회계

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

4) 부동산 투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익배당시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 자본

1) 자본금

당분기말 현재 1주당 금액은 1,000원으로 발행주식수는 18,920,000주이며, 자본금은 18,920,000천원입니다.

2) 이익준비금

회사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분시 이익적립금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

4. 주요약정사항

당분기말 현재 자산의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

1) 자산관리위탁계약

회사는 신한리츠운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등에 관한 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

(2) 일반사무수탁계약

당사는 우리펀드서비스(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매 결산기말 기준 1,500만원의 일반사무수탁수수료를 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 (주)신한은행과 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무위탁계약을 체결하여 매 결산기말 기준 750만원의 자산보관수수료를 지급하고 있습니다.

5. 특수관계자 거래

(1) 보고기간 종료일 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구분	회사명
지배기업	(주)신한알파위탁관리부동산투자회사
기타특수관계자	신한리츠운용(주)
	(주)신한알파용산위탁관리부동산투자회사
	(주)신한알파광고위탁관리부동산투자회사
	(주)신한케이제1호위탁관리부동산투자회사
	(주)신한알파역삼위탁관리부동산투자회사
합계	

(2) 당기의 특수관계자에 대한 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

회사명	내역	금액(백만원)
(주)신한알파위탁관리부동산투자회사	배당금 지급	1,159
신한리츠운용(주)	자산관리수수료	382

(3) 당기말 현재 특수관계자에 대한 채권/채무 잔액은 다음과 같습니다

기업명	내역	금액(백만원)
신한리츠운용(주)	채무	131