

투 자 보 고 서

2021.04.01. 부터 2021.09.30. 까지

(제 2 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.12.29

회 사 명 :	(주)신한로지스제1호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	박성언 		
본점소재지 :	서울특별시 종로구 종로 33, 18층(청진동, 그랑서울빌딩)		
	(전화번호)	02-2158-7411	
	(홈페이지)	http://www.shinhanrem.com	
작성책임자 :	(회사)	신한리츠운용	(직책) 대리
	(전화번호)	02-2158-7411	성명 송혜린 
공시책임자 :	(회사)	신한리츠운용	(직책) 이사
	(전화번호)	02-2158-7407	성명 김병직 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)신한로지스제1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2020.06.11
3) 소재지	서울특별시 종로구 종로 33, 18층(청진동, 그랑서울빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.09.30. (단위: 원)
총자산	64,953,962,400
자본금	5,416,666,000
부채	44,667,637,353
5) 자산관리회사	신한리츠운용(주)
6) 사무수탁회사	하나편드서비스(주)
7) 자산보관회사	(주)하나은행(현금,증권)/ 아시아신탁(주)(부동산)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 해산사유 ① 주주총회의 해산결의 ② 합병 ③ 파산 ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑤ 영업인가의 취소 또는 등록의 취소 ⑥ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 ⑦ 회사 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2020.06.10 발기인총회
- 2020.06.11 회사설립(자본금 3억원)
- 2020.06.19 자산보관위탁계약체결(주하나은행)
- 2020.06.23 자산보관위탁계약체결(아시아신탁주)
- 2020.08.20 유상증자(7억)
- 2020.08.25 일반사무위탁계약체결(하나편드서비스주)
- 2020.08.25 자산관리위탁계약체결(신한리츠운용주)
- 2020.09.21 자산관리위탁계약 변경체결(신한리츠운용주)
- 2020.09.23 국토교통부 영업인가
- 2020.09.25 유상증자(125억)
- 2020.11.01 유상감자(10억)
- 2021.04.23 유상증자(85억)

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

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
(주)메이트플러스	110111-2197815	2001년 설립 2009년 (주)메이트플러스 사명변경 2010년 부동산투자자문회사 등록	결격사유없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박성언	1979.02.23	2015.03~ 현재 경은회계서비스 회계사	결격사유없음
기타비상무이사	손백승	1977.08.16	2013.04~2020.06 삼창감정평가법인	결격사유없음
기타비상무이사	안상훈	1976.11.07	2007.03~현재 법무법인(유)지평	결격사유없음
감사	김종수	1973.07.25	2006.11~현재 회계법인 성지 상무	결격사유없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2021.09.30. 현재]
(단위 : 원, 주)

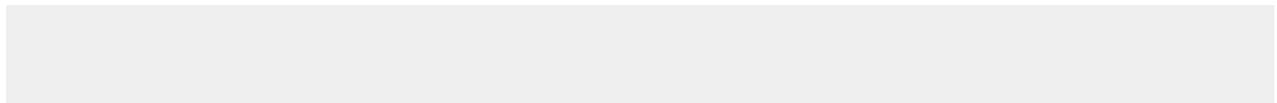
구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	666,666	3,000	1,000	
기명식	종류주	4,750,000	4,000	1,000	



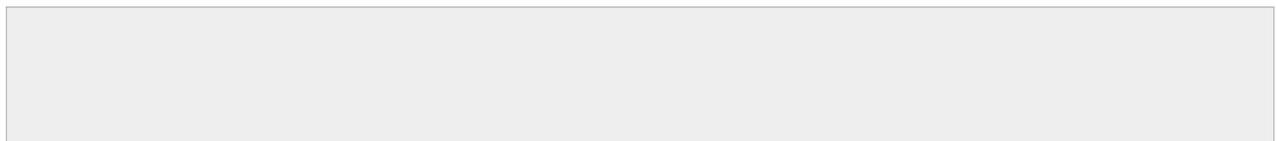
(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				



(3) 현물출자 현황



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



2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2020.06. 11	설립자본 금	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.08. 20	신주발행	보통주	700,000	1,000	1,000	700,000,000	1,000,000,000	233.33%
2020.09. 25	신주발행	보통주	666,666	3,000	1,000	666,666,000	1,666,666,000	66.67%
2020.09. 25	신주발행	종류주	2,625,000	4,000	1,000	2,625,000,000	4,291,666,000	157.50%
2020.11. 01	감자	보통주	-1,000,000	1,000	1,000	-1,000,000,000	3,291,666,000	-23.30%
2021. 04.23	증자	종류주	2,125,000	4,000	1,000	2,125,000,000	5,416,666,000	64.56%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

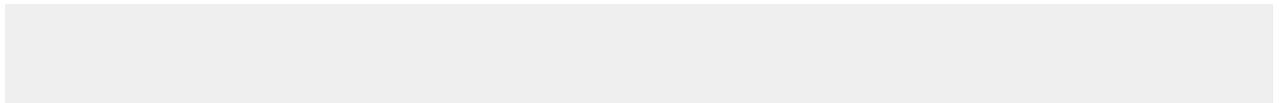
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.09.30. 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
차훈	최대 주주	내국인		개인		우선주	1,500,000			1,500,000	유상증자에 따 른 지분을 변 동
							(45.57%)			(27.69%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

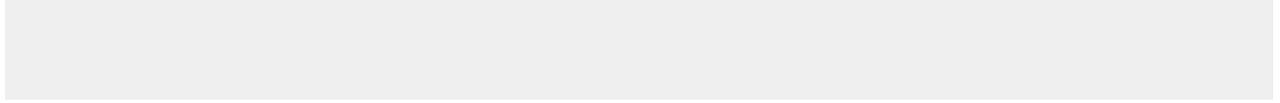
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.09.30. 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	신한리츠운 용(주)	내국인		기관		보통주	666,666	12.31%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.09.30. 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	1.64%	1,500,000	27.69%	
주요주주	1	1.64%	666,666	12.31%	
소액주주 -개인	50	81.97%	2,112,500	39.00%	
소액주주 -법인	9	14.75%	1,137,500	21.00%	
합계	61	100.00%	5,416,666	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

당해 회사의 배당금액은 기본적으로 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당할 계획임. 또한 부동산투자회사법 제28조 제3항의 규정에 의하여 당해 사업연도의 감가상각비를 한도로 초과배당을 할 수 있으며, 매 사업연도별 초과배당액은 각 사업연도별로 당기순이익 및 세무상 과세소득, 자본적 지출계획을 포함한 당해 사업계획, 당해 사업연도말의 현금 잔액 등을 종합적으로 고려하여 이사회에서 결정할 예정으로 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 승인 받아 결정할 것입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 1,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익	100,041,586	-173,934,599		
상법상 배당가능이익	-158,632,809	9,656,123		
당기감가상각비 등	878,998,403	562,176,811	-	-
이익배당한도	720,365,594	571,832,934	-	-
배당금	710,125,000	405,874,980		
주당배당금	150	123		
배당수익율	4.32%	6.54%	-	-
연환산배당율	8.62%	8.12%	-	-

※ 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)

1기 결산 종료 후 자본금 전입으로 인하여 상법상 배당가능이익 변동

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	63,459	96.95	62,977	96.96	96.96
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	1,704	2.60	1,246	1.92	1.92
기타 자산	290	0.44	730	1.12	1.12
총계	65,454	100.00	64,954	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

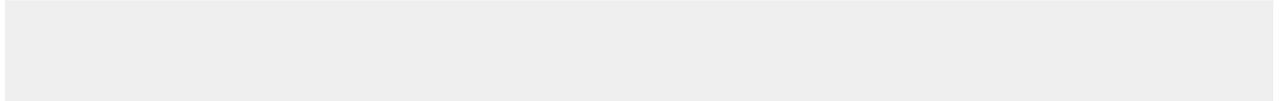


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	이천 태은물류 센터	경기도 이천시 호법 면 단천리 234-2외 9필지	2017-06- 22	2020-09- 25	대출약정금의 120%

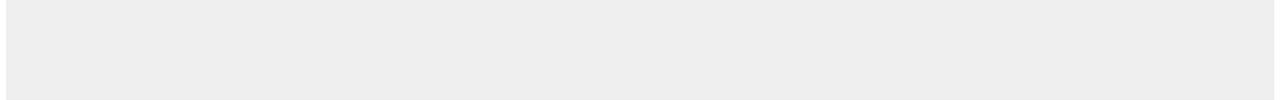
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



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	이천 태은 물류센터	15,834,877,657	48,186,583,732					1,044,042,649		62,977,418,740



3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	이천 태은물류센터	33,460.37	33,460.37	100.00%	1



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

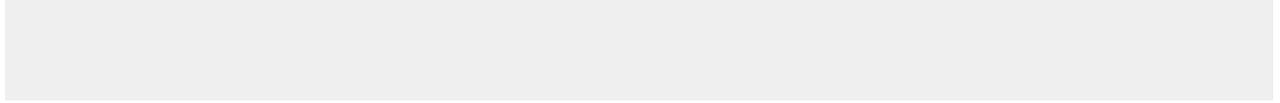
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	하나은행	변동	504,197,877	746,196,711	
정기예금	수협은행	0.01	1,000,000,000	0	
정기예금	수협은행	0.01	200,000,000	0	
정기예금	하나은행	0.01	0	500,000,000	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	외상매출금	544,501,980	544,501,980	
	선급비용, 선납세 금 등	185,844,969	185,844,969	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 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	전기에치금	당기에치금
보통예금	하나은행	변동	504,197,877	746,196,711
정기예금	수협은행	0.01	1,000,000,000	0
정기예금	수협은행	0.01	200,000,000	0
정기예금	하나은행	0.01	0	500,000,000

4. 기타 자산 변경내역

외상매출금 545백만원
선급금, 선급비용, 미수수익 186백만원

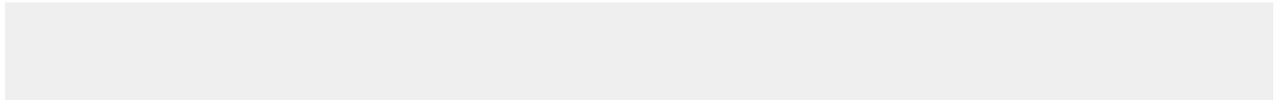
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	1,477,653,888	99.74%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	3,876,490	0.26%	
기타자산	기타자산관련수익			
기타		10,449	0.00%	
총 수익		1,481,540,827	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	이천 태은물류센터	1,477,653,888	100.00%	



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

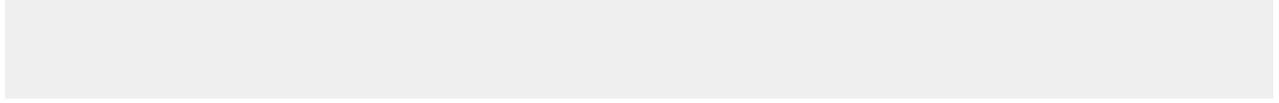
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	하나은행	변동	643,672	513,697	
정기예금	하나은행	0.50	419,177	0	
정기예금	산업은행	0.54	844,766	0	
정기예금	수협은행	0.77	801,644	1,033,698	
정기예금	수협은행	0.77	160,329	206,739	
정기예금	하나은행	0.72	0	1,633,315	
정기예금	하나은행	0.85	0	489,041	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

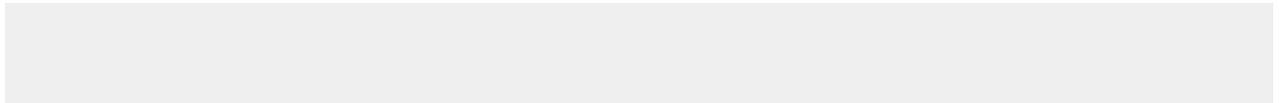


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	481,865,838	34.88%	
	기타비용	184,887,918	13.38%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		714,745,485	51.74%	이자비용 등
총비용		1,381,499,241	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	태은물류센터	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	80,026,827	80,026,827			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	18,360,000	18,360,000			
자산보관수수료	6,651,997	6,651,997			
일반사무 위탁수수료	11,000,000				11,000,000
기타지급수수료	13,759,090				13,759,090
유형자산 감가상각비	481,865,838	481,865,838			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	54,481,665	54,481,665			
광고선전비					
보험료	21,963,361	21,963,361			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	3,404,068	3,404,068			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	158,810				158,810

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	신한리츠운용	매입금액의 1.2%(부가세 별도) 취득일로부터 3영업일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		취득가액에 연간 0.25%(부가세 별도), 결산정기주주총회일로부터 7일 이내	80,026,827
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		처분가액의 1.0%(부가세 별도) 처분일로부터 7일 이내	
	성과보수(매각)		부동산매각차익의 10%(부가세 별도) 처분일로부터 3영업일 이내	
사무수탁회사	위탁보수	하나편드서비스(주)	연간 2,200만원(부가세 별도), 결산이사회 후 7영업일 이내	11,000,000
자산보관회사	위탁보수	(주)하나은행	부동산매입가액에 연 0.02%(부가세 별도), 결산일 이후 7일 이내	6,651,997
자산보관회사	위탁보수	아시아신탁(주)	재산관리보수: 31,500,000원 재산처분보수: 처분금액 기준 1억원까지 : 8/1000(일시) , 10/1,000(할부) 2억원까지 : 7/1000(일시) , 9/1,000(할부) 5억원까지 : 6/1000(일시) , 7/1,000(할부) 10억원까지 : 5/1000(일시) , 6/1,000(할부) 10억원초과 : 4/1000(일시) , 5/1,000(할부)	
시설관리회사	위탁보수	(주)메이트플러스	매월 3,060,000원(부가세 별도) 익월 10일 이내	18,360,000
임대관리회사	위탁보수			
자산관리회사				

※ 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 2기	제 1기	제 기	제 기
당해회사수익률	1.22	-3.35		

※ 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
자료가 없습니다.								

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



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 2 기 기말 기준일 2021.09.30. 현재
 전기 제 1 기 기말 기준일 2021.03.31. 현재

회사명: (주)신한로지스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기 기말		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		1,976,543,660		1,994,379,985
1) 현금및현금성자산	1,246,196,711		1,704,197,877	
3) 매출채권	544,501,980		269,555,436	
5) 미수수익	557,488		974,754	
9) 선급비용	184,599,821		19,360,298	
11) 선급법인세	687,660		291,620	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		62,977,418,740		63,459,284,578
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	62,977,418,740		63,459,284,578	
토지	15,834,877,657		15,834,877,657	
건물	48,186,583,732		48,186,583,732	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-1,044,042,649		-562,176,811	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		64,953,962,400		65,453,664,563
1. 유동부채		191,950,353		8,738,910,122
6) 미지급금	104,399,824		108,816,102	
7) 미지급비용	14,509,587		58,838,567	
9) 부가세예수금	73,040,942		71,255,453	
12) 단기차입금			8,500,000,000	
2. 비유동부채		44,475,687,000		44,475,687,000
3) 장기차입금	44,000,000,000		44,000,000,000	
5) 비유동보증금	475,687,000		475,687,000	
부 채 총 계		44,667,637,353		53,214,597,122
1. 자본금		5,416,666,000		3,291,666,000
1) 보통주자본금	666,666,000		666,666,000	
2) 종류주자본금	4,750,000,000		2,625,000,000	
2. 자본잉여금		15,028,291,856		9,121,336,040
1) 주식발행초과금	15,028,291,856		9,121,336,040	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-158,632,809		-173,934,599
자 본 총 계		20,286,325,047		12,239,067,441
부 채 및 자 본 총 계		64,953,962,400		65,453,664,563

II. 손익계산서

당기 제 2기 기말 시작일 2021.04.01. 종료일 2021.09.30.
 전기 제 1기 기말 시작일 2020.06.11. 종료일 2021.03.31.

회사명: (주)신한로지스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당기)		제 1 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	742,502,700	1,477,653,888	735,151,188	1,511,144,109
2) 임대료수익	742,502,700	1,477,653,888	735,151,188	1,511,144,109
II. 영업비용	344,844,420	691,671,656	335,733,550	767,638,209
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	40,232,067	80,026,827	39,544,028	82,694,387
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	9,180,000	18,360,000	9,180,000	18,972,000
8) 자산보관수수료	3,344,174	6,651,997	3,039,656	6,873,730
9) 일반사무위탁수수료	5,530,055	11,000,000	5,439,561	11,366,667
10) 기타지급수수료	1,396,000	13,759,090	290,000	9,874,090
11) 유형자산감가상각비	240,932,919	481,865,838	240,717,059	562,176,811
14) 세금과공과	28,762,177	54,481,665	25,573,946	52,989,962
16) 보험료	12,009,760	21,963,361	9,844,220	20,563,482
21) 수선유지비	3,404,068	3,404,068	2,050,000	2,050,000
29) 기타영업비용	53,200	158,810	55,080	77,080
III. 영업이익	397,658,280	785,982,232	399,417,638	743,505,900
IV. 영업외수익	1,678,325	3,886,939	1,944,946	2,869,597
1) 이자수익	1,678,320	3,876,490	1,944,937	2,869,588
10) 기타영업외수익	5	10,449	9	9
V. 영업외비용	333,720,546	689,827,585	431,260,269	920,310,096
1) 이자비용	333,720,545	689,430,134	431,260,269	920,310,095
10) 기타영업외비용	1	397,451		1
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	65,616,059	100,041,586	-29,897,685	-173,934,599
VIII. 당기순이익(손실)	65,616,059	100,041,586	-29,897,685	-173,934,599
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	65,616,059	100,041,586	-29,897,685	-173,934,599
X I. 주당이익	12	18	-10	-53

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 2기 기말 시작일 2021.04.01. 종료일 2021.09.30.
 전기 제 1기 기말 시작일 2020.06.11. 종료일 2021.03.31.

회사명: (주)신한로지스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당기)		제 1 (전기)	
	처분에정일	2021.12.17	처분확정일	2021.06.29
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-296,177,271		-173,934,599
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-396,218,857			
2. 당기순이익(손실)	100,041,586		-173,934,599	
II. 임의적립금등의 이입액		137,544,462		183,590,722
III. 이익잉여금처분액		-710,125,000		-405,874,980
4. 배당금	710,125,000		405,874,980	
보통주현금배당금			19,999,980	
종류주현금배당금	710,125,000		385,875,000	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-868,757,809		-396,218,857



IV. 현금흐름표

당기 제 2기 기말 시작일 2021.04.01. 종료일 2021.09.30.
 전기 제 1기 기말 시작일 2020.06.11. 종료일 2021.03.31.

회사명: (주)신한로지스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당기)		제 1 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		94,782,814		812,657,226
1. 당기순이익(손실)		100,041,586		-173,934,599
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		481,865,838		562,176,811
감가상각비	481,865,838		562,176,811	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-487,124,610		424,415,014
미수수익의 변동	417,266		-974,754	
기타미수금의 변동	-274,946,544		-269,555,436	
선급금의 변동	-396,040		-291,620	
선급비용의 변동	-165,239,523		-19,360,298	
미지급금의 변동	-4,416,278		108,816,102	
미지급비용의 변동	-44,328,980		58,838,567	
예수금의 변동	1,785,489		71,255,453	
보증금의 변동	0		475,687,000	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		-64,021,461,389
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		-64,021,461,389
유형자산의 취득	0		64,021,461,389	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-552,783,980		64,913,002,040
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		8,353,091,000		70,431,002,040
주식의 발행	8,353,091,000		13,413,002,040	
단기차입금의 차입			13,018,000,000	
장기차입금의 차입			44,000,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-8,905,874,980		-5,518,000,000
단기차입금의 상환	-8,500,000,000		-4,518,000,000	
배당금의 지급	-405,874,980			
기타			-1,000,000,000	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-458,001,166		1,704,197,877
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-458,001,166		1,704,197,877
VII. 기초 현금및현금성자산		1,704,197,877		
VIII. 기말 현금및현금성자산		1,246,196,711		1,704,197,877

V. 자본변동표

당기 제 2기 기말 시작일 2021.04.01. 종료일 2021.09.30.
 전기 제 1기 기말 시작일 2020.06.11. 종료일 2021.03.31.

회사명: (주)신한로지스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2020.06.11.(전기 초)							0
설립증자(보통주)	300,000,000						300,000,000
보통주의 발행	1,366,666,000	1,313,999,574					2,680,665,574
우선주의 발행	2,625,000,000	7,807,336,466					10,432,336,466
보통주의 유상감 자	-1,000,000,000						-1,000,000,000
당기순이익					-173,934,599		-173,934,599
2021.03.31.(전기 말)	3,291,666,000	9,121,336,040			-173,934,599		12,239,067,441
2021.04.01.(당기 초)	3,291,666,000	9,121,336,040			-173,934,599		12,239,067,441
우선주의 발행	2,125,000,000	6,228,091,000			0		8,353,091,000
자본잉여금의 이 익잉여금이입액		-321,135,184			321,135,184		0
연차배당					-405,874,980		-405,874,980
당기순이익					100,041,586		100,041,586
2021.09.30.(당기 말)	5,416,666,000	15,028,291,856			-158,632,809		20,286,325,047

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

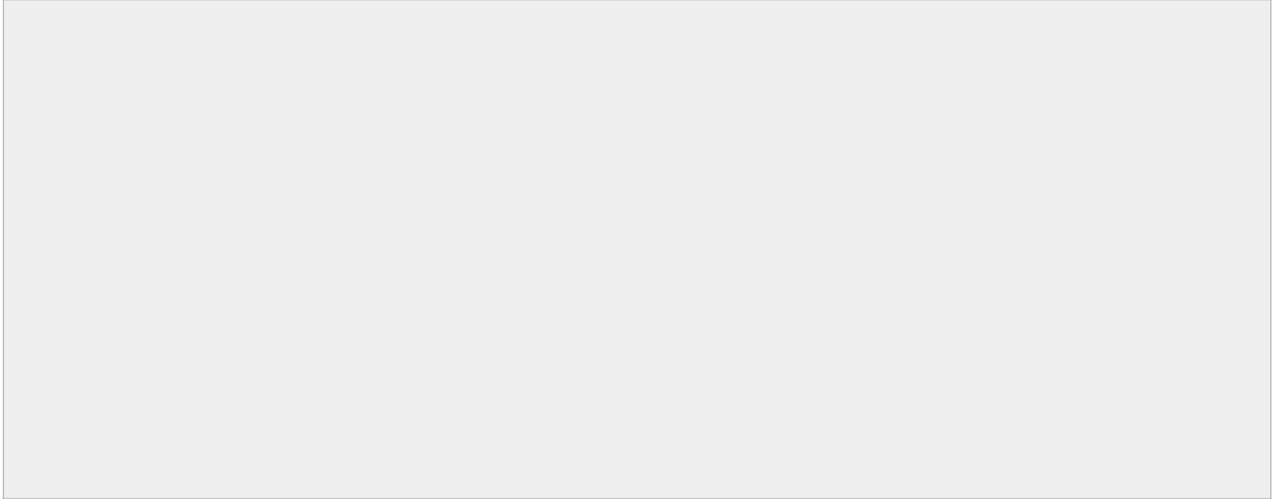
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

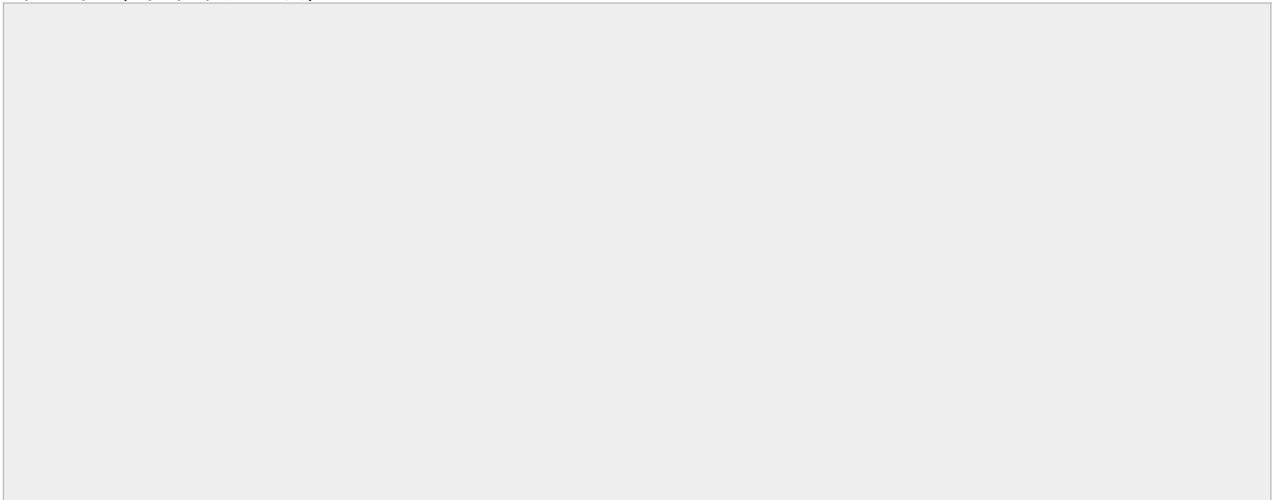
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

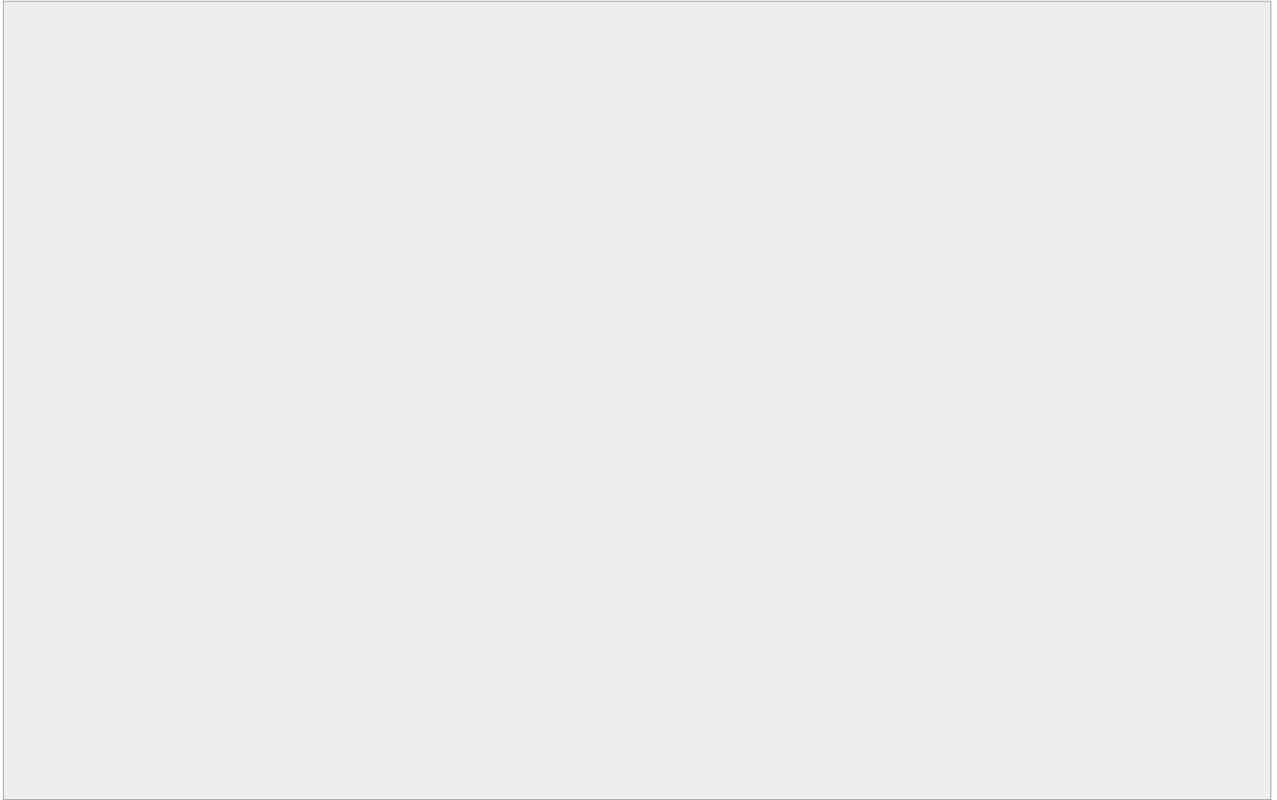
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

1. '20.09.07 임시주주총회 승인
 - 주요주주 및 특별관계자와의 거래
 - 특별관계자: (주)메이트플러스
 - 부동산관리위탁계약, 자산실사계약 체결
 - 이사와의 거래
 - 법률자문계약, 감정평가계약, 재무실사계약 체결
2. '20.09.21 임시주주총회 승인
 - 주요주주 및 특별관계자와의 거래
 - 특별관계자: 신한리츠운용
 - 자산관리위탁계약 체결(변경 포함)
3. '20.09.23 임시주주총회 승인
 - 특별관계자와의 거래
 - 특별관계자: 신한금융투자(당 리츠 10%이상 지분보유 신한리츠운용과 특관자)
 - 주식사모주선계약 체결
4. '20.09.24 임시주주총회 승인
 - 특별관계자와의 거래
 - 특별관계자: 신한금융투자(당 리츠 10%이상 지분보유 신한리츠운용과 특관자)
 - 차입결의 및 부속계약 체결(후순위대출 : 85억)

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

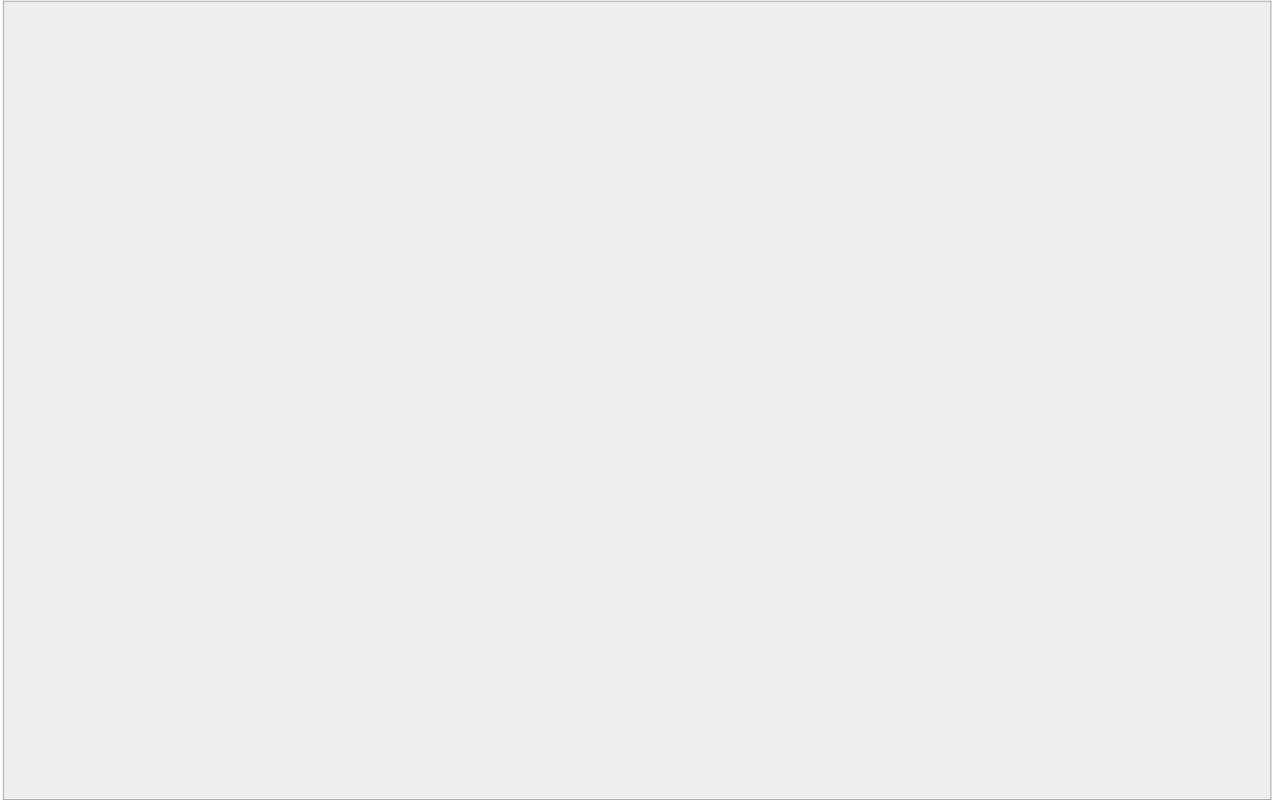
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



주석

제 2 기 2021년 9월 30일 현재

제 1 기 2021년 3월 31일 현재

주식회사 신한로지스제1호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 신한로지스제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 6월 11일에 설립되어 2020년 9월 23일자로 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다. 이에 따라 당기말 현재 당사가 투자·운용하고 있는 부동산은 '이천 태은물류 상온 물류센터'입니다.

당사의 본점 소재지는 서울특별시 종로구 종로 33, 18층(청진동, 그랑서울빌딩)이며, 당사의 당기말 현재 납입자본금은 5,416,666천원입니다. 당사의 정관상 사업연도는 매년 4월 1일 개시하여 같은 해 9월 30일 종료하고, 10월 1일 개시하여 다음 해 3월 31일 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립등기일(2020년 6월 11일)에 개시하여 2021년 3월 31일까지입니다.

당기말 현재 당사의 주주 구성은 다음과 같습니다(주석8 참조).

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
신한리츠운용(주)	보통주	666,666	666,666	12.31
개인 등	우선주	4,750,000	4,750,000	87.69
합 계		5,416,666	5,416,666	100.00

2. 유의적인 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 2021년 4월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되는 다음의 개정 기준서를 신규로 적용한 것을 제외하고는 전기재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다.

- 일반기업회계기준 제25장 '특수관계자 공시' (개정)

개정된 기준은 주요 경영진의 보상에 대한 공시를 허용하는 방식으로 문구를 수정함으로써 주요 경영진 보상에 관한 공시 규정을 명확히 하였습니다. 동 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 일반기업회계기준 제29장 '중간재무제표' (개정)

개정된 기준은 직전 연도의 동일 중간기간에 대한 현금흐름표나 자본변동표가 작성되지 않은 경우에도 손익계산서와 마찬가지로 비교 표시 면제 규정을 적용할 수 있음을 명확히 하였습니다. 동 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 일반기업회계기준 제31장 '중소기업회계처리특례' (개정)

개정된 기준에서 시장성 없는 지분증권은 취득원가에서 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 할 수 있으며, 관계기업이나 공동지배기업에 지분법을 적용하지 않을 경우 취득원가(손상차손 누계액이 있는 경우 이를 차감한 금액) 또는 공정가치 중 하나의 방법으로 측정함을 명확히 하였습니다. 동 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(1) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 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 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 50년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(3) 금융상품

금융자산이나 금융부채는 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 재무상태표에 인식하고, 최초 인식시 공정가치로 측정하며, 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우 당해 금융자산(금융부채)의 취득(발행)과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식하는 공정가치에 가산(차감)하고 있습니다.

최초 인식 후 금융자산이나 금융부채는 유가증권, 파생상품 및 당기손익인식지정항목을 제외하고 상각후원가로 측정하고 있습니다.

(4) 수익의 인식

당사는 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대차계약에 의하여 약정된 임대수익으로 인식하고 있습니다.

(5) 법인세회계

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이 중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

다만, 당사는 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, 이 경우 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 일시적차이에 대한 이연법인세자산(부채)을 계상하지 아니하였습니다.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

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

(7) 기본주당이익에 대한 공시 생략

당사는 일반기업회계기준 제26장 기본주당이익에 근거하여 기본주당이익에 대하여 손익계산서에 별도 항목으로 표시 및 주석으로 기재하지 않습니다.

3. 현금및현금성자산

보고기간종료일 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같으며, 사용제한 내역은 없습니다.

(단위: 천원)				
과목	예금의종류	금융기관명	당기말	전기말
현금및현금성자산	보통예금	하나은행	746,197	504,198
	정기예금	하나은행	500,000	-
	정기예금	수협은행	-	1,200,000
합 계			1,246,197	1,704,198

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동내역

당기 및 전기 중 유형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)			
구분	토 지	건 물	합계
기초	15,834,878	47,624,407	63,459,285
취득	-	-	-
감가상각비	-	(481,866)	(481,866)
기말	15,834,878	47,142,541	62,977,419

<전기>

(단위: 천원)			
구분	토 지	건 물	합계
기초	-	-	-
취득	15,834,878	48,186,584	64,021,462
감가상각비	-	(562,177)	(562,177)
기말	15,834,878	47,624,407	63,459,285

주석 13에서 설명하고 있는 바와 같이 유형자산은 아시아신탁(주)에 신탁되어 있습니다.

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
내역	소재지	장부금액	공시지가
이천 태은물류 상 온 물류센터	경기도 이천시 호법면 단천리 234-2 외	15,834,878	5,158,647

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 건물에 대하여 재산종합보험에 가입하고 있으며 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
보험회사명	보험종류	부보금액	보험계약기간
메리츠화재 해상보험(주)	재산종합위험담보	27,000,000	2021.9.25 ~ 2022.9.25
	기계위험담보	164,000	
	기업휴지위험담보	2,980,000	
	배상책임위험	대인대물 일괄 1사고당 1,000,0000	

상기 보험에 대한 보험금지급청구권은 차입금과 관련하여 52,800백만원의 근질권이 설정되어 있습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 장단기차입금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지와 건물의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	설정권리	담보권자	담보설정금액	관련채무	관련채무금액
토지와 건물	제1순위 우선수익권	동양생명보험(주)	21,300,000	장기차입금	17,750,000
토지와 건물	제1순위 우선수익권	신한생명보험(주)	21,300,000	장기차입금	17,750,000
토지와 건물	제2순위 우선수익권	신한캐피탈(주)	6,000,000	장기차입금	5,000,000
토지와 건물	제2순위 우선수익권	(주)유진저축은행	4,200,000	장기차입금	3,500,000
			52,800,000		44,000,000

당기 중 단기차입금 관련 담보설정 금액 10,200백만원이 해제 되었습니다.

주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 차입금과 관련하여 당사의 재산종합보험에 대한 보험금지급청구권에 근질권이 설정되어 있으며 당기말 현재 보험금수령계좌에 대한 근질권이 설정되어 있습니다.

한편, 당사의 일부 토지는 통행 목적으로 사용하기 위하여 지역권이 설정되어 있습니다

7. 차입금

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
차입처	이자율(%)	당기말	전기말	상환방법
신한금융투자(주)	-	-	8,500,000	만기일시

(2) 보고기간종료일 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	이자율(%)	당기말	전기말	상환방법	최종 만기일
동양생명보험(주)	2.7	17,750,000	17,750,000	만기일시	2023.9.25
신한생명보험(주)	2.7	17,750,000	17,750,000	만기일시	2023.9.25
신한캐피탈(주)	4.3	5,000,000	5,000,000	만기일시	2023.9.25
(주)유진저축은행	4.3	3,500,000	3,500,000	만기일시	2023.9.25
합계		44,000,000	44,000,000		

상기의 장단기차입금과 관련하여 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 당사의 재산 종합보험에 대한 보험금지급청구권을 담보로 제공하고 있으며, 또한 주석 6에서 설명하고 있는 바와 같이 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

1) 당기말 현재 당사의 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)				
주식의 종류	발행할 주식의 총수(주)	발행한 주식수(주)	1주당금액(원)	자본금
보통주	1,000,000,000	666,666	1,000	666,666
우선주(*)		4,750,000	1,000	4,750,000
합계	1,000,000,000	5,416,666	-	5,416,666

(*) 누적적으로 이익배당을 받는 의결권이 있는 주식으로 발행할 주식의 총수는 10,000천주 입니다.

2) 주식의 종류별 배당

당사는 매 사업연도에 우선주 발행가액의 일정의 비율(우선배당률)로 해당 사업연도의 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 우선 배당합니다. 우선주에 대하여 배당금을 지급하지 못한 사업연도가 있는 경우 미배당분은 누적하여 다음 사업연도에 배당 시에 우선하여 배당한다.

당사는 우선주의 누적미배당분 및 해당 사업연도 우선배당률에 따른 배당이 모두 이루어진 후 나머지 이익을 보통주에 대하여 배당한다.

(2) 자본잉여금

당기말 현재 당사의 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 결손금처리계산서 및 포괄손익계산서

(1) 당기 및 전기의 결손금처리계산서 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)				
과 목	제 2(당) 기 처리예정일: 2021년 12월 17일		제 1(전) 기 처리확정일: 2021년 06월 29일	
I. 미처리결손금		(296,177,271)		(173,934,599)
1. 전기이월미처리결손금	(396,218,857)		-	
2. 당기순이익(당기순손실)	100,041,586		(173,934,599)	
II. 자본잉여금 이입액		137,544,462		183,590,722
1. 주식발행초과금 이입액	137,544,462		183,590,722	
III. 이익잉여금처분액		(710,125,000)		(405,874,980)
1. 배당금	710,125,000		405,874,980	
가. 현금배당(주식 10)				
IV. 차기이월미처리결손금		(868,757,809)		(396,218,857)

(2) 포괄손익계산서

당기 중 기타포괄손익이 없으므로 당기순손익과 포괄손익은 동일합니다.

10. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당기 및 전기의 지급예정 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 원)	
구분	우선주
배당금 총액(A)	710,125,000
발행주식수(B)	4,750,000
주당 배당금(C=A/B)	150
주당 액면금액(D)	1,000
주당 배당률(E=C/D)	15.0%

<전기>

(단위: 원)		
구분	우선주	보통주
배당금 총액(A)	385,875,000	19,999,980
발행주식수(B)	2,625,000	666,666
주당 배당금(C=A/B)	147	30
주당 액면금액(D)	1,000	1,000
주당 배당률(E=C/D)	14.7%	3.0%

(2) 배당성향

당기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)	
구분	당기
배당금 총액	710,125,000
당기순이익	100,041,586
배당성향	710%

11. 법인세비용 등

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 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 당기법인세를 계상하지 않았습니다.

또한, 당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법 시행령 제32조에 따라 당기말 및 현재 감가상각비 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

12. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 없습니다.

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

13. 주요 약정사항

당기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

당사는 신한리츠운용(주)와 투자운용업무에 대한 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구분	매입수수료	운용수수료	매각수수료	매각성과수수료
지급금액	각 매입되는 대상자산별 매입금액의 1.2%	취득가액의 연 0.25%	처분가액의 1.0%	각 매각되는 대상자산별 매각차익의 10.0%
지급시기	취득일로부터 3영업일 이내	매 결산기에 대한 주주총회일로부터 7일 내	처분일로부터 7일 이내	처분일로부터 3영업일 이내

(2) 일반사무위탁계약

당사는 하나펀드서비스(주)와 일반사무관리업무에 대한 위탁계약을 체결하여 다음의 일반사무위탁수수료를 지급하고 있습니다.

구분	지급금액	지급시기	비고
일반사무위탁수수료	매결산기 11,000 천원 (연간 22,000 천원)	매 결산기	매 결산이사회 이후 7일내

(3) 자산보관계약

당사는 (주)하나은행과 자산의 보관·관리업무에 대한 위탁계약을 체결하여 다음의 자산보관수수료를 지급하고 있습니다.

구분	지급금액	지급시기	비고
자산보관수수료	부동산 매입시 총자산가액의 연 0.02%	매 결산기	매 결산기일 이후 7일내

(4) 부동산담보신탁 및 자산보관계약

당기말 현재 당사는 차입금에 대한 담보제공을 위하여, 위탁자를 당사, 우선수익자를 동양생명보험(주) 등으로 하는 부동산담보신탁계약과 자산보관계약을 아시아신탁(주)와 체결하였으며 일정한 수수료를 지급하였습니다.

(5) 부동산 관리계약

당사는 (주)메이트플러스와 부동산관리 업무에 대한 위탁계약을 체결하여 매월 일정한 수수료를 용역비로 지급하고 있습니다.

(6) 임대차 계약

당사는 보유 부동산 전체에 대하여 (주)태은물류와 2025년 12월 31일까지 임대차계약을 체결하고 있습니다.

당사는 (주)태은물류로부터 임대차보증금 475,687천원과 임대차보증금지급보증서 475,687천원을 제공받고 있습니다.

14. 특수관계자와의 거래

(1) 특수관계자

당기말 현재 당사의 특수관계자는 다음과 같습니다.

구분	회사명
주주	신한리츠운용(주)
기타특수관계자	신한생명보험(주), 신한캐피탈(주), 신한금융투자(주), 아시아신탁(주)

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	회사명	과목	당기	전기
주주	신한리츠운용(주)	보통주 증자	-	1,999,998
		매입수수료	-	720,000
		자산관리수수료	80,027	82,694
기타 특수관계자	신한생명보험(주)	장기차입금차입	-	17,750,000
	신한캐피탈(주)	장기차입금차입	-	5,000,000
		대출취급수수료	-	37,500
	신한금융투자(주)	단기차입금차입	-	8,500,000
		단기차입금상환	8,500,000	-
		주식사모주선수수료	-	43,000
		대출취급수수료	-	170,000
	아시아신탁(주)	신탁수수료	-	31,500

(3) 보고기간종료일 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	회사명	과목	당기말	전기말
주주	신한리츠운용(주)	미지급금	80,027	82,694

(4) 당사는 주권을 상장한 기업이 아니므로 주요 경영진에 대한 분류별 보상금액, 총 보상금액 및 주요 경영진으로 판단하는 근거에 대한 공시를 생략합니다.

15. 부가가치 계산에 필요한 계정과목

당기와 전기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
감가상각비	481,866	562,177
세금과공과	54,195	52,622
간주임대료부가가치세	286	368
합 계	536,347	615,167

16. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

당기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 없습니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 보고기간종료일 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년이상 ~ 2년미만	2년 이상~5년미만	계
미지급금	104,400	-	-	104,400
미지급비용	14,510	-	-	14,510
장기차입금	-	44,000,000	-	44,000,000
임대보증금	-	-	475,687	475,687
합계	118,910	44,000,000	475,687	44,594,597

<전기>

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년이상 ~ 2년미만	2년 이상~5년미만	계
미지급금	108,816	-	-	108,816
단기차입금	8,500,000	-	-	8,500,000
미지급비용	58,839	-	-	58,839
장기차입금	-	-	44,000,000	44,000,000
임대보증금	-	-	475,687	475,687
합계	8,667,655	-	44,475,687	53,143,342

2) 유동성위험관리

당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성 관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

17. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2021년 12월 17일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.