주식회사 신한알파강남위탁관리부동산투자회사의

재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 5 기 2021년 10월 1일부터 2022년 3월 31일까지
제 4 기 2021년 4월 1일부터 2021년 9월 30일까지

주식회사 신한알파강남위탁관리부동산투자회사

목 차

Ⅰ. 독립된 감사인의 감사보고서 · · · · · · · · · · · · · · · · · 1

Ⅱ. 재무제표 · 4

1. 재무상태표 · 5

2. 손익계산서 · 6

3. 자본변동표 · 7

4. 현금흐름표 · 8

5. 주석 · 9

Ⅲ. 외부감사 실시내용 · 23

Nexia Samduk 삼덕회계법인

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 신한알파강남위탁관리부동산투자회사
주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 신한알파강남위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2022년 3월 31일 및 2021년 9월 30일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2022년 3월 31일 및 2021년 9월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

삼 덕 회 계 법 인

대표이사 공인회계사 김 명 철

2022년 5월 24일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 신한알파강남위탁관리부동산투자회사

제 5 기

2021년 10월 01일 부터

2022년 03월 31일 까지

제 4 기

2021년 04월 01일 부터

2021년 09월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 신한알파강남위탁관리부동산투자회사 대표이사 이준구

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 종로구 종로 33 18층(청진동, 그랑서울빌딩)

(전 화) 02-2158-7400

재 무 상 태 표

제5기 2022년 3월 31일 현재

제4기 2021년 9월 30일 현재

주식회사 신한알파강남위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제5(당) 기말		제4(전) 기말	
자 산				
Ⅰ.유동자산		2,807,054,267		2,943,786,034
(1)당좌자산		2,807,054,267		2,943,786,034
현금및현금성자산(주석3,12)	2,789,915,901		2,836,807,346	
미수금	3,630,000		-	
미수수익	851,243		2,049,786	
선급비용	10,935,763		103,702,882	
당기법인세자산	1,721,360		1,226,020	
Ⅱ.비유동자산		127,273,648,592		127,613,847,002
(1)유형자산(주석4,5,6,7)		127,273,648,592		127,613,847,002
토지	112,248,218,806		112,248,218,806	
건물	17,009,920,511		17,009,920,511	
감가상각누계액	(1,984,490,725)		(1,644,292,315)	
자 산 총 계		130,080,702,859		130,557,633,036
부 채				
Ⅰ.유동부채		687,868,085		638,261,090
미지급금(주석14,16)	266,227,218		271,316,889	
미지급비용(주석16)	265,951,870		210,755,903	
부가세예수금	155,688,997		156,188,298	
Ⅱ.비유동부채		78,325,518,400		78,325,518,400
장기차입금(주석5,6,7,16)	76,000,000,000		76,000,000,000	
임대보증금(주석6,13,16)	2,325,518,400		2,325,518,400	
부 채 총 계		79,013,386,485		78,963,779,490
자 본				
Ⅰ.자본금(주석1,8,14)		6,920,000,000		6,920,000,000
보통주자본금	120,000,000		120,000,000	
제1종종류주자본금	800,000,000		800,000,000	
제2-1종종류주자본금	6,000,000,000		6,000,000,000	
Ⅱ.자본잉여금(주석8)		44,746,486,428		45,088,390,548
주식발행초과금	44,746,486,428		45,088,390,548	
Ⅲ.이익잉여금(결손금)(주석8,9,10,14)		(599,170,054)		(414,537,002)
미처리결손금	(599,170,054)		(414,537,002)	
자 본 총 계		51,067,316,374		51,593,853,546
부채와자본총계		130,080,702,859		130,557,633,036

별첨 주석 참조

손 익 계 산 서

제 5 기 2021년 10월 01일부터 2022년 03월 31일까지

제 4 기 2021년 04월 01일부터 2021년 09월 30일까지

주식회사 신한알파강남위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제5(당) 기		제4(전) 기	
Ⅰ.영업수익(주석13)		3,208,214,790		3,148,352,530
임대료수입	2,086,947,500		2,046,221,420	
관리비수입	1,104,850,980		1,082,394,430	
회입수입	15,216,310		19,736,680	
주차료수입	1,200,000		-	
Ⅱ.영업비용		1,231,974,813		1,123,869,941
자산관리수수료(주석13,14)	227,641,230		228,475,857	
자산보관수수료(주석13)	7,806,825		7,806,825	
사무관리수수료(주석13)	12,500,000		12,500,000	
위탁관리비(주석13)	230,040,000		225,240,000	
수도광열비	180,869,659		133,945,174	
세금과공과(주석15)	157,316,594		110,180,098	
수선비	44,582,310		38,623,673	
보험료	11,373,186		13,334,190	
지급수수료	18,170,330		12,106,840	
간주임대료부가가치세(주석15)	1,391,489		1,399,134	
감가상각비(주석15)	340,198,410		340,198,410	
잡비	84,780		59,740	
Ⅲ.영업이익		1,976,239,977		2,024,482,589
Ⅳ.영업외수익		9,979,562		8,197,598
이자수익	9,979,554		8,197,592	
잡이익	8		6	
Ⅴ.영업외비용		1,136,876,711		1,143,123,284
이자비용	1,136,876,711		1,143,123,284	
Ⅵ.법인세비용차감전순이익		849,342,828		889,556,903
Ⅶ.법인세비용(주석11)		-		-
Ⅷ.당기순이익		849,342,828		889,556,903

별첨 주석 참조

자 본 변 동 표

제 5 기 2021년 10월 01일부터 2022년 03월 31일까지

제 4 기 2021년 04월 01일부터 2021년 09월 30일까지

주식회사 신한알파강남위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	자본금	자본 잉여금	이익 잉여금	총 계
2020년 04월 01일(제4기 기초)	6,920,000,000	45,462,892,150	(312,515,507)	52,070,376,643
자본잉여금의 이익잉여금이입액	-	(374,501,602)	374,501,602	-
연차배당(주석10)	-	-	(1,366,080,000)	(1,366,080,000)
당기순이익	-	-	889,556,903	889,556,903
2021년 09월 30일(제4기 기말)	6,920,000,000	45,088,390,548	(414,537,002)	51,593,853,546
2021년 10월 01일(제5기 기초)	6,920,000,000	45,088,390,548	(414,537,002)	51,593,853,546
자본잉여금의 이익잉여금이입액	-	(341,904,120)	341,904,120	-
연차배당(주석10)	-	-	(1,375,880,000)	(1,375,880,000)
당기순이익	-	-	849,342,828	849,342,828
2022년 03월 31일(제5기 기말)	6,920,000,000	44,746,486,428	(599,170,054)	51,067,316,374

별첨 주석 참조

현 금 흐 름 표

제 5 기 2021년 10월 01일부터 2022년 03월 31일까지

제 4 기 2021년 04월 01일부터 2021년 09월 30일까지

주식회사 신한알파강남위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제5(당) 기		제4(전) 기	
Ⅰ.영업활동으로 인한 현금흐름		1,328,988,555		1,113,536,126
1.당기순이익	849,342,828		889,556,903	
2.현금의 유출이 없는 비용등의 가산	340,198,410		340,198,410	
감가상각비	340,198,410		340,198,410	
3.현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-		-	
4.영업활동으로 인한 자산부채의 변동	139,447,317		(116,219,187)	
미수금의 증가	(3,630,000)		-	
미수수익의 감소(증가)	1,198,543		(236,147)	
선급비용의 감소(증가)	92,767,119		(99,577,906)	
당기법인세자산의 증가	(495,340)		(136,650)	
미지급금의 증가(감소)	(5,089,671)		8,341,138	
미지급비용의 증가(감소)	55,195,967		(47,456,315)	
부가세예수금의 증가(감소)	(499,301)		22,846,693	
Ⅱ.투자활동으로 인한 현금흐름		-		-
1.투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2.투자활동으로 인한 현금유출액	-		-	
Ⅲ.재무활동으로 인한 현금흐름		(1,375,880,000)		(1,366,080,000)
1.재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2.재무활동으로 인한 현금유출액	(1,375,880,000)		(1,366,080,000)	
배당금의 지급	(1,375,880,000)		(1,366,080,000)	
Ⅳ.현금의 증가(감소) (Ⅰ+Ⅱ+Ⅲ)		(46,891,445)		(252,543,874)
Ⅴ.기초의 현금		2,836,807,346		3,089,351,220
Ⅵ.기말의 현금(주석12)		2,789,915,901		2,836,807,346

별첨 주석 참조

주석

제5기 2022년 3월 31일 현재

제4기 2021년 9월 30일 현재

주식회사 신한알파강남위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 신한알파강남위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 4월 10일에 설립되어 2019년 5월 7일자로 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 '선릉 위워크타워' 입니다.

당사의 본점 소재지는 서울특별시 종로구 종로 33, 18층(청진동, 그랑서울빌딩)이며, 당사의 당기말 현재 납입자본금은 6,920,000천원입니다. 당사의 정관상 사업연도는 매년 4월 1일 개시하여 같은 해 9월 30일 종료하고, 10월 1일 개시하여 다음 해 3월 31일 종료합니다.

당기말 현재 당사의 주주 구성(종류주주 포함)은 다음과 같습니다(주석8 참조).

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	의결권지분율(%)
신한리츠운용(주)	보통주	108,000	108,000	1.76
신한캐피탈(주)	보통주	12,000	12,000	0.20
	제1종종류주	800,000	800,000	의결권없음
(주)신한은행 (특정금전신탁 수탁자 지위에서)	제2-1종종류주	6,000,000	6,000,000	98.04
합 계		6,920,000	6,920,000	100.00

2. 유의적인 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다.

당사의 유의적인 회계정책은 다음과 같습니다.

(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 25년의 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 당기말 및 전기말 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

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같으며, 사용제한 내역은 없습니다.

(단위: 천원)

과목	예금의종류	금융기관명	당기말	전기말
현금및현금성자산	기업자유예금	국민은행	1,789,916	36,807
	정기예금	하나은행	-	2,800,000
	정기예금	수협은행	1,000,000	-
합 계			2,789,916	2,836,807

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동내역

당기 및 전기 중 유형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구분	토 지	건 물	합계
기초	112,248,219	15,365,628	127,613,847
취득	-	-	-
감가상각비	-	(340,198)	(340,198)
기말	112,248,219	15,025,430	127,273,649

<전기>

(단위: 천원)

구분	토 지	건 물	합계
기초	112,248,219	15,705,826	127,954,045
취득	-	-	-
감가상각비	-	(340,198)	(340,198)
기말	112,248,219	15,365,628	127,613,847

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

내역	소재지	장부금액	공시지가
선릉 위워크타워	서울 강남구 테헤란로 427	112,248,219	62,402,130

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 건물에 대하여 재산종합보험에 가입하고 있으며 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

보험회사명	보험종류	부보금액	보험계약기간
삼성화재 해상보험(주)	재산종합위험담보	29,933,381	2021.9.23 ~ 2022.9.23
	기계위험담보	재산종합위험담보에 포함	
	기업휴지위험담보	6,400,000	
	배상책임위험	대인대물 일괄 1사고당 10,000,0000 / 구내치료비 1인당/1사고당 3,000	

상기 보험에 대한 보험금지급청구권은 장기차입금과 관련하여 신한라이프생명보험(주),농협생명보험(주) 및 신한캐피탈(주)에 각각 55,200,000천원, 36,000,000천원 및 3,000,000천원의 근질권이 설정되어 있습니다.

또한, 당사는 상기 보험 이외의 삼성화재해상보험(주)에 가스사고배상책임보험 및 승강기사고배상책임보험을 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당기말 및 전기말 현재 장기차입금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지와 건물의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

담보제공자산	설정권리	근저당권자	채권최고액	관련채무	관련채무금액
토지와 건물	근저당권	위워크서울3호유한회사	2,790,622	임대보증금	2,325,518
토지와 건물	근저당권	신한라이프생명보험(주)	55,200,000	장기차입금	46,000,000
토지와 건물	근저당권	농협생명보험(주)	36,000,000	장기차입금	30,000,000
합계			93,990,622		78,325,518

주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금과 관련하여 당사의 재산종합보험에 대한 보험금지급청구권에 근질권이 설정되어 있습니다.

당기말 현재 예금잔액은 없으나 DSCR 이자유보계좌 및 보험금수령계좌에 대한 근질권이 설정되어 있습니다.

7. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	이자율(%)	당기말	전기말	상환방법	최종 만기일
신한라이프생명보험(주)	3	46,000,000	46,000,000	만기일시	2024.5.31
농협생명보험(주)	3	30,000,000	30,000,000	만기일시	2024.5.31
		76,000,000	76,000,000		

상기의 장기차입금과 관련하여 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 당사의 재산종합보험에 대한 보험금지급청구권에 근질권이 설정되어 있으며, 또한 주석6에서 설명하고있는 바와 같이 당사의 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

1) 당기말 및 전기말 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	120,000	1,000	120,000
제1종종류주(*1)		800,000	1,000	800,000
제2-1종종류주(*2)		6,000,000	1,000	6,000,000
합계	1,000,000,000	6,920,000	-	6,920,000

(*1) 누적적으로 이익배당을 받는 무의결권 주식으로 발행할 주식의 총수는 10,000천주 입니다.
(*2) 누적적으로 이익배당을 받는 의결권이 있는 주식으로 발행할 주식의 총수는 50,000천주입니다.

2) 주식의 종류별 배당
회사는 매 사업연도에 제1종종류주식 발행가액의 연 4.7%의 비율로 해당 사업연도의 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 제1종종류주식에 우선 배당합니다. 제1종종류주식에 대하여 배당금을 지급하지 못한 사업연도가 있는 경우 미배당분은 누적하여 다음 사업연도에 배당 시에 최우선하여 배당한다.

제1종종류주식에 대한 배당을 공제하고 남은 배당가능이익은 제2-1종 종류주식 및 보통주식에 대하여 각 주식의 발행가액에 비례하여 동 순위로 배당합니다.

(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 그초과한 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 이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과 목	제 5(당) 기 처리예정일: 2022년 6월 16일		제 4(전) 기 처리확정일: 2021년 12월 16일	
Ⅰ. 미처리결손금		(599,170,054)		(414,537,002)
1. 전기이월미처리결손금	(1,644,292,315)		(1,304,093,905)	
2. 자본잉여금 이입액	195,779,433		-	
3. 당기순이익	849,342,828		889,556,903	
Ⅱ. 자본잉여금 이입액		-		146,124,687
1.주식발행초과금 이입액	-		146,124,687	
Ⅲ. 배당금지급액		(1,372,200,000)		(1,375,880,000)
1. 배당금	1,372,200,000		1,375,880,000	
가. 현금배당(주석10)				
Ⅳ. 차기이월미처리결손금		(1,971,370,054)		(1,644,292,315)

(*) 당사는 관련 법령에 따라 감가상각비 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다

(2) 포괄손익계산서

당기 및 전기 중 기타포괄손익이 없으므로 당기순이익과 포괄이익은 동일합니다.

10. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당기 및 전기의 지급예정 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 원)			
구분	보통주	제1종종류주	제2-1종종류주
배당금 총액(A)	82,200,000	468,000,000	822,000,000
발행주식수(B)	120,000	800,000	6,000,000
주당 배당금(C=A/B)	685	585	137
주당 액면금액(D)	1,000	1,000	1,000
주당 배당률(E=C/D)	68.5%	58.5%	13.7%

<전기>

(단위: 원)			
구분	보통주	제1종종류주	제2-1종종류주
배당금 총액(A)	82,680,000	471,200,000	822,000,000
발행주식수(B)	120,000	800,000	6,000,000
주당 배당금(C=A/B)	689	589	137
주당 액면금액(D)	1,000	1,000	1,000
주당 배당률(E=C/D)	68.9%	58.9%	13.7%

(2) 배당성향

당기 및 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액	1,372,200,000	1,375,880,000
당기순이익	849,342,828	889,556,903
배당성향	161.56%	154.67%

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	매입금액의 1.0%	사업연도말 총자산의 연 0.35%	처분가액의 1.0%	각 매각되는 대상자산별 매각차익의 15%
지급시기	취득일로부터 3 영업일 이내	매 결산기에 대한 주주총회일로부터 7일내	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 12,500 천원 (연간 25,000 천원)	매 결산기	매 결산기일 이후 7일내

(3) 자산보관계약

당사는 (주)국민은행과 자산의 보관・관리업무에 대한 위탁계약을 체결하여 다음의 자산보관수수료를 지급하고 있습니다.

구분	지급금액	지급시기	비고
자산보관수수료	매입금액의 연 0.013%	매 결산기	매 결산기일 이후 7일내

(4) 부동산 관리계약

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

(5) 임대차 계약

당사는 보유 부동산 전체에 대하여 위워크서울3호 유한회사와 2033년 8월 31일까지 임대차계약을 체결하고 있습니다. 당사는 위워크서울3호 유한회사에 임대차기간 동안 공실에 대해 우선임차권을 제공하고 있습니다.

당사는 위워크서울3호 유한회사로부터 임대보증금 2,325,518천원과 임대보증금지급보증서 1,550,346천원을 제공받고 있습니다.

또한, 당사는 WeWork Asia Holding BV 로부터 위워크서울3호 유한회사의 임대차목적물 원상회복 의무와 손해배상 의무에 대해 연대보증을 제공받고 있습니다.

14. 특수관계자와의 거래

(1) 특수관계자

당기말 현재 당사의 특수관계자는 다음과 같습니다.

구분	회사명
주주	신한리츠운용(주),신한캐피탈(주)

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

(단위: 천원)

구분	회사명	과목	당기	전기
주주	신한리츠운용(주)	자산관리수수료	227,641	228,475

(3) 신한캐피탈(주)와 대출약정 2,500,000천원이 있습니다.

(4) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	회사명	과목	당기말	전기말
주주	신한리츠운용(주)	미지급금	227,641	228,475

(5) 특수관계자와의 자금 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목		당기	전기
주주	신한캐피탈(주)	자본거래	현금배당	479,468	476,208
주주	신한리츠운용(주)	자본거래	현금배당	74,412	73,872

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

15. 부가가치계산에 필요한 계정과목

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

(단위: 천원)

계정과목	당기	전기
감가상각비	340,198	340,198
세금과공과	157,317	110,180
간주임대료부가가치세	1,391	1,399
합 계	498,906	451,777

16. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

당기말 및 전기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 없습니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 당기말 및 전기말 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	1년 미만	1년이상 ~ 2년미만	2년 이상~5년미만	5년이상	계
미지급금	266,227	-	-	-	266,227
미지급비용	265,952	-	-	-	265,952
장기차입금	-	-	76,000,000	-	76,000,000
임대보증금	-	-	-	2,325,518	2,325,518
합계	532,179	-	76,000,000	2,325,518	78,857,697

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	1년 미만	1년이상 ~ 2년미만	2년 이상~5년미만	5년이상	계
미지급금	271,317	-	-	-	271,317
미지급비용	210,756	-	-	-	210,756
장기차입금	-	-	76,000,000	-	76,000,000
임대보증금	-	-	-	2,325,518	2,325,518
합계	482,073	-	76,000,000	2,325,518	78,807,591

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 2022년 6월 16일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 신한알파강남위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2021년 10월 01일	부터	2022년 03월 31일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 \ 인원수 및 시간		품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사·세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
		당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4
투입 시간	분·반기검토	1	2	8	8	24	12	-	-	-	-	-	-	33	22
	감사	3	2	16	16	32	44	-	-	-	-	-	-	51	62
	합계	4	4	24	24	56	56	-	-	-	-	-	-	84	84

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역									
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2022. 1. 27					1	일		
	주요내용	전반적인 회계감사 계획을 수립								
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용		
				상주		비상주				
	2022. 2. 5.~6	2	일	3	명	1	명	반기검토		
	2022. 5. 5~6	2	일	2	명	1	명	입증감사절차		
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-					-	일		
	실사(입회)장소	-								
	실사(입회)대상	-								
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-					-	일		
	실사(입회)장소	-								
	실사(입회)대상	-								
외부조회	금융거래조회	O		채권채무조회			O	변호사조회		O
	기타조회	-								
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회							
	수행시기	2022.3.25, 2022.5.23								
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-								
	수행시기	-					-	일		

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2022년 03월 25일	감사,업무수행이사,책임회계사	서면회의	회계감사 계획 협의
2	2022년 05월 23일	감사,업무수행이사,책임회계사	서면회의	회계감사 결과 협의