

# 투 자 보 고 서

2022.04.01 부터 2022.06.30 까지

( 제 4 기 1분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.08.16

회 사 명 :	주식회사 신한알파역삼위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	이준구 			
본점소재지 :	서울특별시 종로구 종로33, 18층(청진동, 그랑서울빌딩)			
	(전화번호)	02-2158-7400		
	(홈페이지)	<a href="http://www.shinhanrem.com">http://www.shinhanrem.com</a>		
작성책임자 :	(회사)	신한리츠운용(주)	(직책)	대리
	(전화번호)	02-2158-7400	성명	박성현 (인)
공시책임자 :	(회사)	신한리츠운용(주)	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-2158-7400	성명	오일택 (인)

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 신한알파역삼위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2020.12.21
3) 소재지	서울특별시 종로구 종로33, 18층(청진동, 그랑서울빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.06.30 (단위: 원)
총자산	169,289,868,905
자본금	7,750,000,000
부채	107,138,301,724
5) 자산관리회사	신한리츠운용(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	(주)신한은행, 아시아신탁(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유  존립기한 : 법인설립일 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 영업인가 또는 등록의 취소  ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우  ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</p> <p>(2) 신용평가결과  해당사항 없음</p>

## 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)

- 2020.12.21 발기인총회 개최
- 2020.12.21 회사설립(자본금 3억원)
- 2020.12.30 (부동산)자산보관위탁계약 체결 [아시아신탁(주)]
- 2021.01.27 (금전)자산보관위탁계약 체결 [(주)신한은행]
- 2021.02.26 국토교통부 영업인가
- 2021.03.10 부동산 취득(서울특별시 강남구 테헤란로 114 삼성화재 역삼빌딩)
- 2021.03.09 유상증자(증자 후 자본금 30억원)
- 2021.03.10 유상증자(증자 후 자본금 40.25억원)
- 2021.04.30 유상증자(증자 후 자본금 41.25억원)
- 2021.05.12 유상감자(감자 후 자본금 31억원)
- 2021.05.12 유상증자(증자 후 자본금 53억원)
- 2022.04.19 유상증자(증자 후 자본금 77.5억원)

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
(주)신한알파워탁 관리 부동산투자회사	110111-6601135	2017.12. 회사설립 2018.04. 판교 크래프톤타워 취득 2018.08. KOSPI상장	결격사유 없음

※ 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	이준구	1960.05.27	이준구, 나은경 법무사사무소	결격사유 없음
기타비상무 이사	나은경	1974.04.15	이준구, 나은경 법무사사무소	결격사유 없음
기타비상무 이사	박성언	1979.02.23	경은회계서비스	결격사유 없음
감사	김종수	1973.07.25	회계법인성지	결격사유 없음

※ 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

[ 2022.06.30 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	3,000,000	1,000	1,000	
기명식	보통주	2,200,000	5,000	1,000	
기명식	종류주	100,000	20,000	1,000	
기명식	보통주	2,450,000	20,000	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)

회사는 이억오천만(250,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있고, 종류주식은 누적적, 비참가적, 무의결권 주식으로 한다.

## 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			
2020.12.21	설립	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	-
2021.03.09	증자	보통주	2,700,000	1,000	1,000	2,700,000,000	3,000,000,000	900.00%
2021.03.10	증자	보통주	500,000	4,000	1,000	500,000,000	3,500,000,000	16.67%
2021.03.10	증자	종류주	525,000	20,000	1,000	525,000,000	4,025,000,000	17.50%
2021.04.30	증자	종류주	100,000	20,000	1,000	100,000,000	4,125,000,000	2.48%
2021.05.12	감자	보통주	-500,000	4,000	1,000	-500,000,000	3,625,000,000	-12.12%
2021.05.12	감자	종류주	-525,000	20,000	1,000	-525,000,000	3,100,000,000	-12.73%
2021.05.12	증자	보통주	2,200,000	5,000	1,000	2,200,000,000	5,300,000,000	53.33%
2022.04.19	증자	보통주	2,450,000	20,000	1,000	2,450,000,000	7,750,000,000	46.23%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.06.30 현재】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)신한알파위리부동산투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제27호	보통주	5,200,000	2,450,000		7,650,000	유상증자
							(67.10%)	(31.61%)		(98.71%)	
(주)신한알파위리부동산투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제27호	종류주	100,000			100,000	
							(1.29%)			(1.29%)	

※ 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

【 2022.06.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.06.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	7,750,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	1	100.00%	7,750,000	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 매년 4월 1일 개시하여 9월 30일에 종료하고, 10월 1일에 개시하여 다음해 3월 31일 종료한다. ② 제1항에도 불구하고, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 5월 31일에 종료한다.

정관 제53조 이익의 배당 : ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회의 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 산정시 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 이사회결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. ④ 회사는 상법 제462조의2에 따라 감액한 자본준비금으로 이익배당을 할 수 있다.

정관 제54조 이익배당의 지급 : ① 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다. ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지아니하다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 1,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 -기
당기순이익	21,028,981	-53,351,692	-295,450,441	
상법상 배당가능이익	21,028,981	-53,351,692	-295,450,441	
당기감가상각비 등	245,900,934	163,882,449	123,001,975	-
이익배당한도	266,929,915	110,530,757	-172,448,466	-
배당금	740,000,000	270,000,000	1,533,627,000	
주당배당금	140	51	289	
배당수익율	2.91%	1.02%	11.06%	-
연환산배당율	5.83%	3.05%	24.91%	-

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

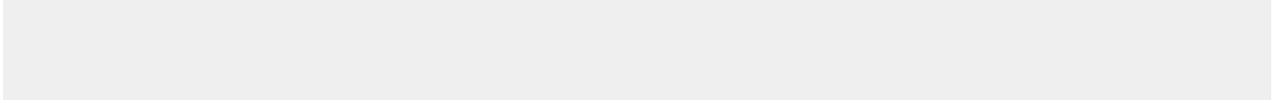
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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

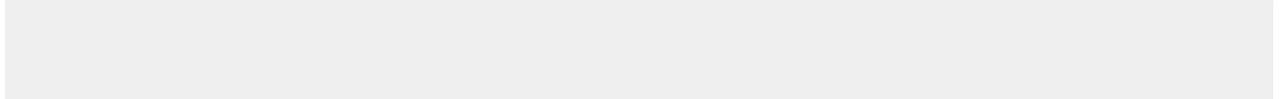
### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	167,577	98.98	167,535	98.96	98.96
부동산개발사업			0		
부동산관련 유가증권			0		
현금	1,698	1.00	1,732	1.02	1.02
기타 자산	25	0.01	23	0.01	0.01
총계	169,301	100.00	169,290	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. 현금의 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	삼성화재 역 삼빌딩	서울특별시 강남구 테헤란로 114	1996.03.28	2021.03.10	차입금 -장기차입금 : 1,025억원  근저당권 -차입금 : 1,230억원 -임대보증금 : 35.3억원  예금질권 -임대보증금 : 77백만원

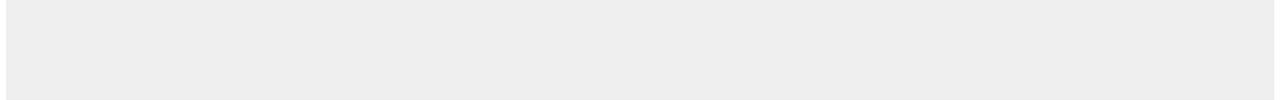
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



## 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	삼성화재 역삼빌딩	148,438	19,672		81			656		167,535



### 3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	삼성화재 역삼빌딩	17,449.64	17,449.64	100.00%	8



## 2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

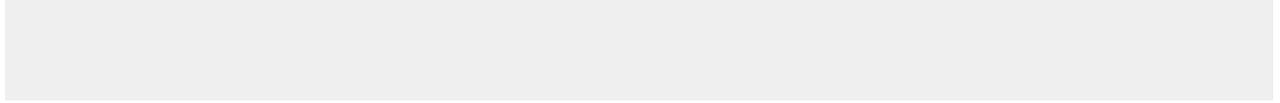
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금(운영비)	신한은행	변동금리	621	655	
정기예금	하나은행	1.63	1,000		
정기예금(질권)	KB국민은행	1.84	77	77	
정기예금	하나은행	1.96		1,000	



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	장기선급비용	14	14	
	선급비용	6	6	
	선납세금	2	2	
	미수수익	1	1	



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 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	전분기에치금	당분기에치금
보통예금(운영비)	신한은행	변동금리	621	655
정기예금	하나은행	1.63	1,000	0
정기예금(질권)	KB국민은행	1.84	77	77
정기예금	하나은행	1.96	0	1,000

### 4. 기타 자산 변경내역

선급비용: 전분기 9 백만원, 당분기 6백만원  
장기선급비용 : 전분기 15백만원, 당분기 14백만원  
선납세금 : 전분기 1백만원, 당분기 2백만원

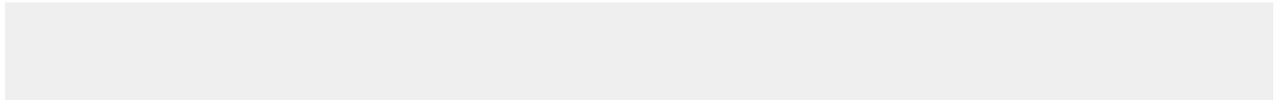
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	1,311,361,903	68.28%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	603,073,476	31.40%	관리비수익
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	6,252,494	0.33%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		3	0.00%	
총 수익		1,920,687,876	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	삼성화재 역삼빌딩	1,311,361,903	100.00%	



## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

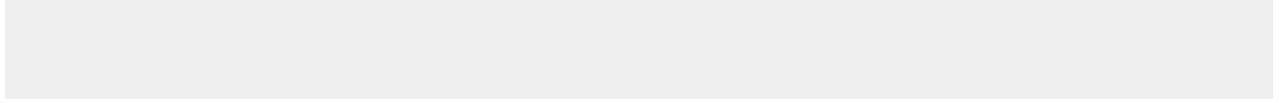
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



## 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)

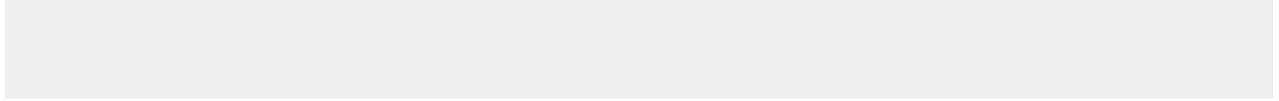
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	신한은행	변동금리	322,225	309,876	
정기예금(질권)	KB국민은행	0.75	107,360		
정기예금(질권)	KB국민은행	1.84	85,215	352,482	
보통예금(부가세)	신한은행	변동금리	1		
정기예금	수협은행	1.49	2,940,548		
정기예금	하나은행	1.63		3,572,602	
정기예금	수협은행	1.68		1,426,849	
정기예금	하나은행	1.96		590,685	



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

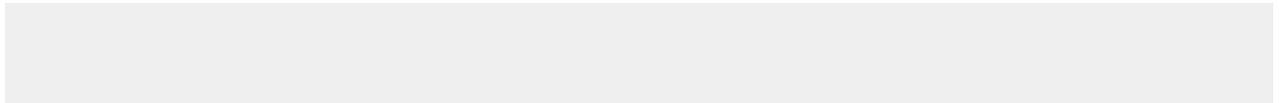


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	123,298,513	7.14%	
	기타비용	801,664,057	46.42%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		801,831,526	46.43%	
총비용		1,726,794,096	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	삼성화재 역삼빌딩	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가 증권1	현금
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	105,523,136	105,523,136			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	190,650,000	190,650,000			
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	7,250,000				
기타지급수수료	52,441,662	52,441,662			
유형자산 감가상각비	123,298,513	123,298,513			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	344,743,656	344,743,656			
광고선전비					
보험료	2,267,001	2,267,001			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	46,074,430	46,074,430			
청소비					
수도광열비	52,464,172	52,464,172			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		7,250,000
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	신한리츠운용(주)	대상자산별로 매입금액의 1.2% 대상자산의 취득일로부터 3영업일 이내 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		위탁자의 영업인가 후 위탁자가 최초로 취득하는 대상자산의 취득일로부터 위탁자가 모든 대상자산의 처분을 완료하는 날까지의 기간에 대하여 매 사업연도 단위로 업무수행기간에 따라 일할 계산된 금액을 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 진행되는 결산정기주주총회일로부터 7일 이내 지급. 1) 취득일로부터 4년 되는 날(A)까지 위탁자의 대상자산의 취득가액 * 0.25% 2) A의 다음날부터 그 이후 계속 0.40%	105,523,136
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		처분가액의 1% 지급 처분일로부터 7일 이내 지급	
	성과보수(매각)		각 매각 대상자산별로 매각차익의 15% 처분일로부터 3영업일 이내 지급	
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	- 보수는 매 결산기 단위로 위탁자의 이사회 의 보수지급 승인일 이후 7일 이내에 매 결산기 마다 1,450만원(연간 2,900만원, 부가가치세 별도)에 상당하는 금액을 지급한다. - 6개월 미달 및 초과하는 경우 180일에 대한 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 함	7,250,000
자산보관회사	위탁보수	(주)신한은행	- 이사회 보수지급 승인일 이후 7일 이내 - 매 결산기마다 연 3,000만원(부가세 별도)에 상당하는 금액 지급 - 6개월 미달 및 초과하는 경우 일할계산 - 부동산 매매대금 지급이 모두 완료된 날 또는 다른 부동산투자회사가 발행한 지분/수익/채무 증권을 취득한날(2021.03.10) 로부터 지급	7,500,000
부동산관리회사	위탁보수	(주)에스원	- 임대율 80% 이상 시, 매월 부동산 및 시설 관리비로 61,514,000원 지급 (부가가치세 별도)	190,650,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				310,923,136



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 4기 1분기	제 3기 2분기	제 3기 1분기	제 2기 2분기
당해회사수익률	1.57	0.17	2.24	-0.60

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 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

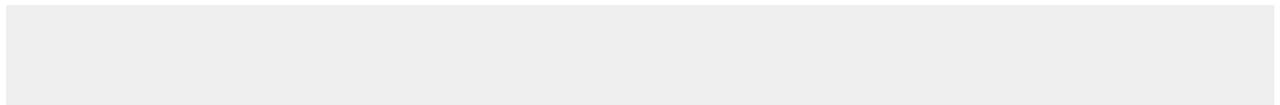
### I. 부동산개발사업의 현황

#### 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. 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 4 기 1 분기 기준일 2022.06.30 현재  
 전기 제 3 기 기말 기준일 2022.03.31 현재

회사명: 주식회사 신한알파역삼위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당기) 1 분기		제 3 (전기) 기 말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		1,664,184,135		1,631,957,485
1) 현금및현금성자산	1,654,886,397		1,621,449,370	
5) 미수수익	1,072,777		961,933	
9) 선급비용	6,342,391		8,609,392	
11) 선급법인세	1,882,570		936,790	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		167,625,684,770		167,668,898,525
1) 장기금융상품	76,836,900		76,836,900	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	167,535,073,912		167,577,277,825	
토지	148,437,988,198		148,437,988,198	
건물	19,753,169,585		19,672,074,985	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-656,083,871		-532,785,358	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	13,773,958		14,783,800	
자 산 총 계		169,289,868,905		169,300,856,010
1. 유동부채		867,236,534		49,315,370,410
5) 선수수익	92,761,783		93,211,849	
6) 미지급금	466,524,383		243,846,273	
7) 미지급비용	153,328,766		292,178,082	
9) 부가세예수금	124,686,554		156,390,112	
12) 단기차입금			48,500,000,000	
15) 유동보증금	29,935,048		29,744,094	
2. 비유동부채		106,271,065,190		106,272,760,999
3) 장기차입금	102,500,000,000		102,500,000,000	
5) 비유동보증금	3,501,496,633		3,479,160,853	
9) 기타비유동부채	269,568,557		293,600,146	
부 채 총 계		107,138,301,724		155,588,131,409
1. 자본금		7,750,000,000		5,300,000,000
1) 보통주자본금	7,650,000,000		5,200,000,000	
2) 종류주자본금	100,000,000		100,000,000	
2. 자본잉여금		66,050,845,342		19,988,966,627
1) 주식발행초과금	66,050,845,342		19,988,966,627	
3. 자본조정		-11,597,271,007		-11,597,271,007
2) 기타	-11,597,271,007		-11,597,271,007	
4. 기타포괄손익누계액		0		0

5. 이익잉여금(결손금)		-52,007,154		21,028,981
자 본 총 계		62,151,567,181		13,712,724,601
부 채 및 자 본 총 계		169,289,868,905		169,300,856,010



## II. 손익계산서

당기 제 4기 1 분기 시작일 2022.04.01 종료일 2022.06.30  
 전기 제 3기 1 분기 시작일 2021.10.01 종료일 2021.12.31

회사명: 주식회사 신한알파역삼위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당기)		제 3 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,914,435,379	1,914,435,379	1,886,767,690	1,886,767,690
2) 임대료수익	1,311,361,903	1,311,361,903	1,287,296,704	1,287,296,704
3) 관리비수익	603,073,476	603,073,476	599,470,986	599,470,986
II. 영업비용	932,212,570	932,212,570	546,545,965	546,545,965
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	105,523,136	105,523,136	107,199,514	107,199,514
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	190,650,000	190,650,000	184,542,000	184,542,000
8) 자산보관수수료	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
9) 일반사무위탁수수료	7,250,000	7,250,000	7,250,000	7,250,000
10) 기타지급수수료	52,441,662	52,441,662	13,179,991	13,179,991
11) 유형자산감가상각비	123,298,513	123,298,513	122,950,467	122,950,467
14) 세금과공과	344,743,656	344,743,656	34,188,335	34,188,335
16) 보험료	2,267,001	2,267,001	2,167,494	2,167,494
21) 수선유지비	46,074,430	46,074,430	20,169,680	20,169,680
23) 수도광열비	52,464,172	52,464,172	46,634,604	46,634,604
29) 기타영업비용			763,880	763,880
III. 영업이익	982,222,809	982,222,809	1,340,221,725	1,340,221,725
IV. 영업외수익	6,252,497	6,252,497	54,726,114	54,726,114
1) 이자수익	6,252,494	6,252,494	2,700,111	2,700,111
10) 기타영업외수익	3	3	52,026,003	52,026,003
V. 영업외비용	794,581,526	794,581,526	1,253,865,638	1,253,865,638
1) 이자비용	794,581,526	794,581,526	1,253,701,750	1,253,701,750
10) 기타영업외비용			163,888	163,888
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	193,893,780	193,893,780	141,082,201	141,082,201
VIII. 당기순이익(손실)	193,893,780	193,893,780	141,082,201	141,082,201
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	193,893,780	193,893,780	141,082,201	141,082,201
X I. 주당이익	25	25	27	27

### 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)

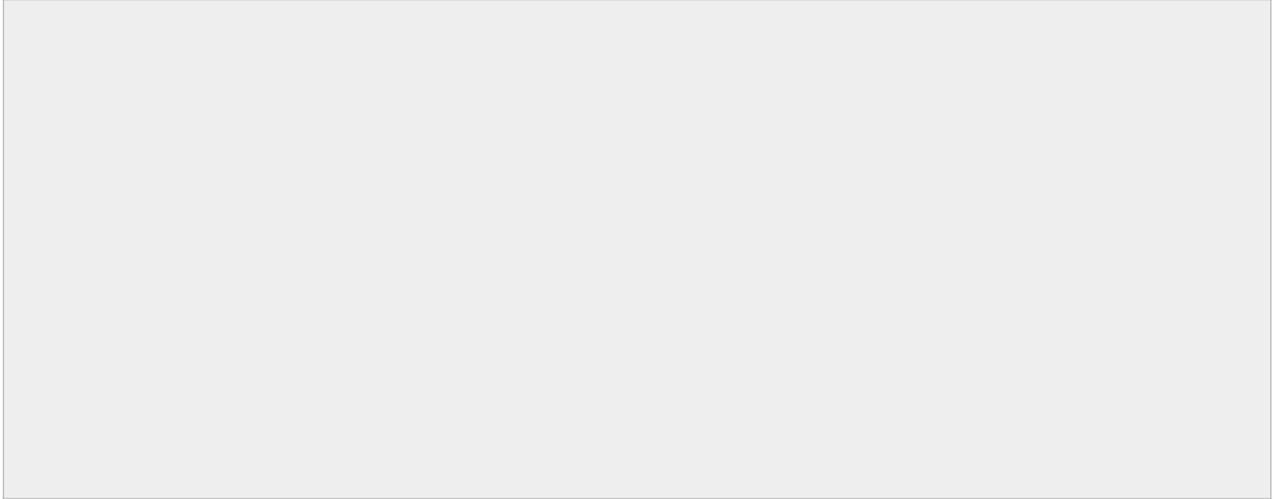
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

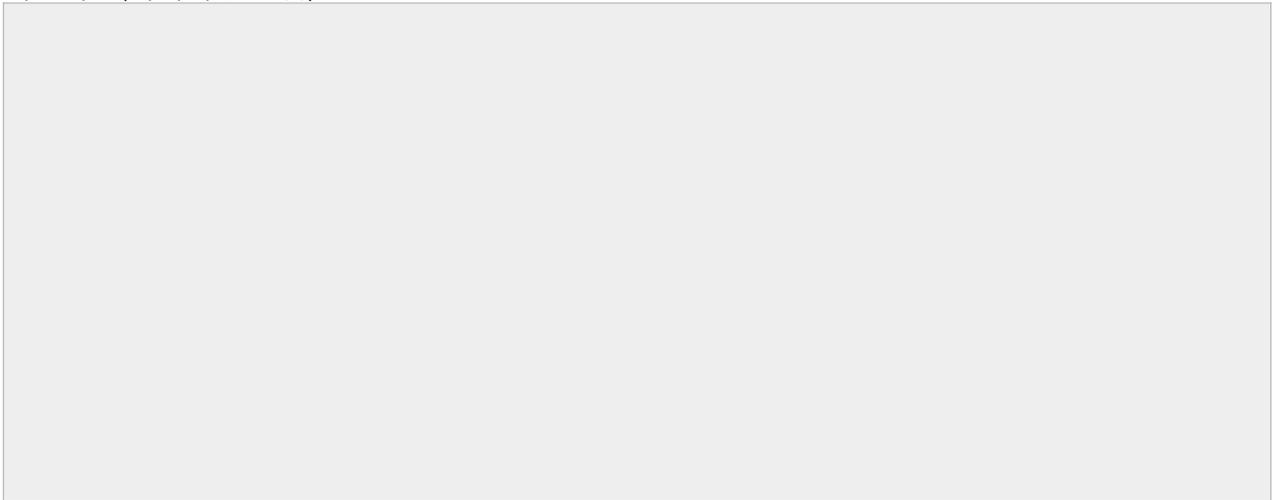
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)



## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

주식# 참고

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

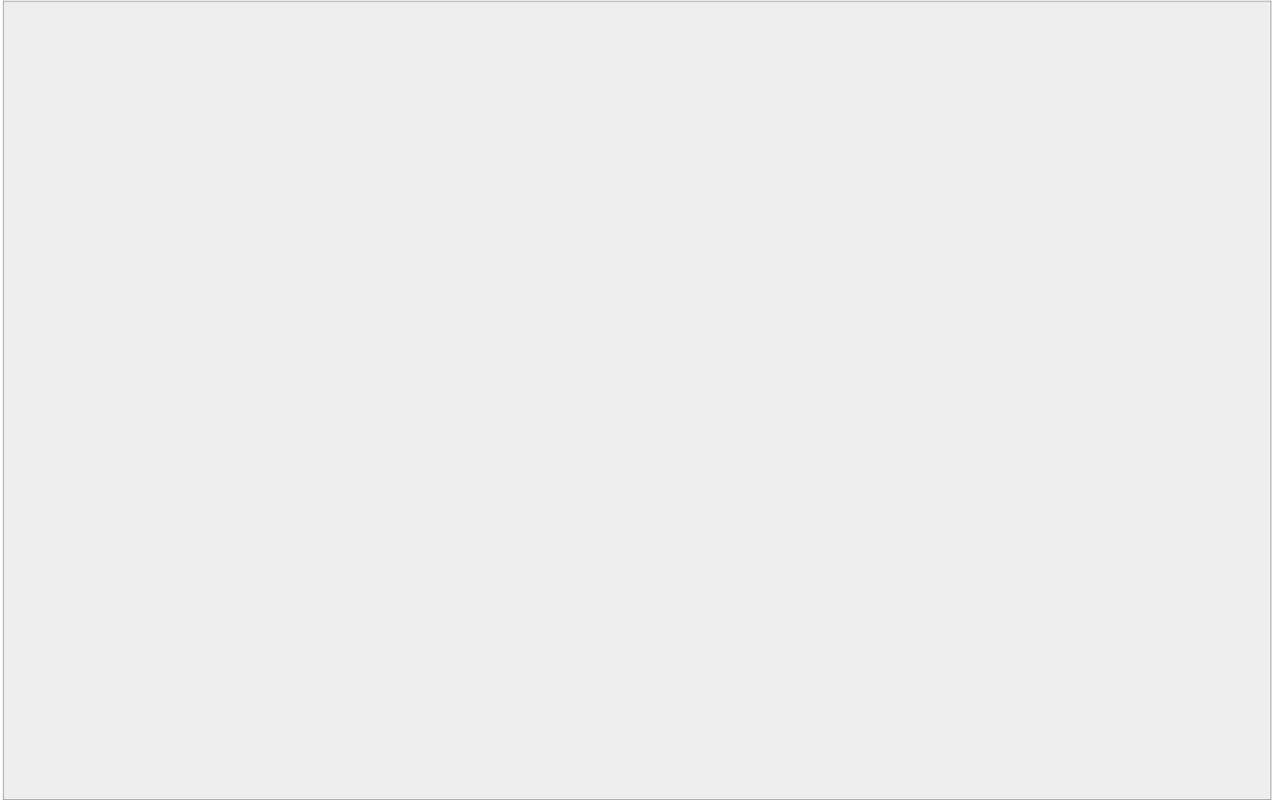
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8부 기타사항

### 1. 제재현황



# 재무제표에 대한 주석

제4기 반기 2022년 4월 1일부터 2022년 6월 30일까지

주식회사 신한알파역삼위탁관리부동산투자회사

## 1. 회사의 개요

주식회사 신한알파역삼위탁관리부동산투자회사(이하 “회사”)는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁 관리부동산투자회사로서 2020년 12월 21일 설립되었으며, 2021년 2월 26일 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	7,650,000	7,650,000	98.71
종류주	(주)신한알파위탁관리부동산투자회사	100,000	100,000	1.29
합계		7,750,000	7,750,000	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 5월 31일에 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 7,750,000주이며, 자본금은 7,750,000천 원입니다.

#### 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 1,450만원(연간 2,900만원)의 일반사무수탁수수료를 지급하고 있습니다.

#### (3) 자산보관계약

당사는 (주)신한은행과 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무위탁계약을 체결하여 매 결산기말 기준 1,500만원(연간 3,000만원)의 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
	(주)신한케이제2호위탁관리부동산투자회사
<b>합계</b>	

(2) 당기의 특수관계자에 대한 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

회사명	내역	금액(백만원)
(주)신한알파위탁관리부동산투자회사	배당금 지급	740
신한리츠운용(주)	자산관리수수료	106

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

기업명	내역	금액(백만원)
신한리츠운용(주)	채무	106