투 자 보 고 서

2022.04.01 부터 2022.06.30 까지

(제 6 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 :	(주)신한호텔천안위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박성언			(인)
본점소재지 :	서울특별시 종로구 종로 33, 18층(청진동, 그랑서울빌딩)			
	(전화번호)	02-2158-7400		
	(홈페이지)	www.shinhanrem.com		
작성책임자 :	(회사)	신한리츠운용	(직책)	차장
	(전화번호)	02-2158-7405	성명	김호정 (인)
공시책임자 :	(회사)	신한리츠운용	(직책)	상무
	(전화번호)	02-2158-7407	성명	김병직 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

Ⅰ. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)신한호텔천안위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2019.07.18
3) 소재지	서울특별시 종로구 종로 33, 18층(청진동, 그랑서울빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.06.30 (단위: 원)
총자산	80,118,304,697
자본금	7,200,000,000
부채	47,801,957,755
5) 자산관리회사	신한리츠운용
6) 사무수탁회사	신한아이타스
7) 자산보관회사	국민은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 정관 제56조에 의거하여 다음 각 호의 어느하나에 해당하는 경우에 해산한다. ① 존립기간을 정한 경우 그 존립 기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제 7조까지의 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) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2019.07.17 : 발기인총회
- 2019.07.18 : 회사 설립(자본금 3억원)
- 2019.07.24 : 자산보관위탁계약 체결 (㈜국민은행)
- 2019.08.21 : 국토교통부 영업등록
- 2019.08.22 : 일반사무위탁계약 체결 (신한아이타스㈜)
- 2019.08.22 : 자산관리위탁계약 체결 (신한리츠운용㈜)
- 2019.09.26 : 1차 유상증자
- 2019.09.26 : 자산취득
- 2019.10.22 : 설립 자본금 감자

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	2001 SAMS Mate 설립 2009 ㈜메이트플러스 사명변경 2010 부동산투자자문회사 등록 2019 부동산 신탁회사 예비인가 취득 2021 ㈜젠스타메이트 사명변경	해당사항없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 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	경은회계서비스 대표이사	해당사항없음
기타비상무이사	김선영	1973.12.15	법무법인 한울 부장	해당사항없음
기타비상무이사	손백승	1977.08.16	삼창감정평가법인 감정평가사	해당사항없음
감사	김종수	1973.07.25	회계법인 성지 회계사	해당사항없음

※ 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

[2022.06.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	제1종종류주식	6,000,000	5,000	1,000	
기명	제2종종류주식	1,000,000	5,000	1,000	
기명	보통주	200,000	5,000	1,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

해당사항 없음

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

의결권이 있는 주식수: 6,200,000주

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			
2019.07.18	설립자본	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2019.09.26	유상증자	보통주	200,000	5,000	1,000	200,000,000	500,000,000	66.67%
2019.09.26	유상증자	우선주	7,000,000	5,000	1,000	7,000,000,000	7,500,000,000	1400.00%
2019.10.22	감자	보통주	-300,000	1,000	1,000	-300,000,000	7,200,000,000	-4.00%

3) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.06.30 현재】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)신한은행 (특정금전신탁 수탁자 지위에서)	최대주주	내국인	대한민국	기관	제30호	제1종종류주식	6,000,000	0	0	6,000,000	
							(83.33%)	(0.00%)	(0.00%)	(83.33%)	
신한금융투자㈜	특별관계자	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	제2종종류주식	1,000,000	0	0	1,000,000	
							(13.89%)	(0.00%)	(0.00%)	(13.89%)	
신한리츠운용㈜	특별관계자	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주식	200,000	0	0	200,000	
							(2.78%)	(0.00%)	(0.00%)	(2.78%)	

※ 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	청약예외주주	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	3	100.00%	7,200,000	100.00%	
주요주주	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -법인	0	0.00%	0	0.00%	
합계	3	100.00%	7,200,000	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 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 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: 1,000원] (단위 : 원, %)

구분	제 5기	제 4기	제 3기	제 2기
당기순이익	83,307,619	246,077,978	49,310,451	-351,712,354
상법상 배당가능이익	83,307,619	246,077,978	49,310,451	0
당기감가상각비 등	685,234,482	687,631,432	682,707,861	685,423,047
이익배당한도	768,542,101	933,709,410	732,018,312	685,423,047
배당금	762,000,000	931,000,000	732,000,000	696,000,000
주당배당금	106	129	102	97
배당수익율	2.14%	2.62%	2.05%	1.94%
연환산배당율	4.29%	5.22%	4.10%	3.86%

※ 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	78,238	96.96	77,919	97.26	97.26
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	2,183	2.71	1,818	2.27	2.27
기타 자산	271	0.34	381	0.48	0.48
총계	80,692	100.00	80,118	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	신라스테이 천안 호텔	충청남도 천안시 서북구 성정동 1430	2016.06.21	2019.09.26	채권최고액 55,800백만원 (중소기업은행)

※ 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	신라스테이 천안 호텔	13,102	68,395		209			3,787		77,919

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	신라스테이 천안 호텔	19,833.39	19,833.39	100.00%	1

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	국민은행	변동금리	285	548	
MMDA	중소기업은행	변동금리	1,198	1,270	
정기예금	수협은행	0.02	700	0	
보통예금	국민은행	변동금리	0	0	

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	미수임대료	456	456	
	선급보험료	3	3	
	비품	1	1	
	대손충당금	-86	-86	
	선급비용	5	5	
	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	전분기예치금	당분기예치금
보통예금	국민은행	변동금리	285	548
MMDA	중소기업은행	변동금리	1,198	1,270
정기예금	수협은행	0.02	700	0
보통예금	국민은행	변동금리	0	0

4. 기타 자산 변경내역

(단위 : 백만원)
미수임대료 : 108 증가
선급비용 : 4.6 감소
선납세금 : 0.8 증가

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	960,416,029	99.46%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	5,252,304	0.54%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		503	0.00%	
총 수 익		965,668,836	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	신라스테이 천안 호텔	960,416,029	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	전분기예치금 발생수익	당분기예치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동금리	581,629	414,884	
정기예금	수협은행	0.02	331,781	2,687,424	
보통예금	국민은행	변동금리	2	1	
MMDA	중소기업은행	변동금리	1,530,331	2,149,995	

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	341,821,999	42.93%	
	기타비용	106,400,799	13.36%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		347,965,158	43.70%	
총비용		796,187,956	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

Ⅳ. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	신라스테이천안	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	57,624,961	57,624,961			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	6,000,000	6,000,000			
자산보관수수료	3,779,234	3,779,234			
일반사무 위탁수수료	5,967,213				5,967,213
기타지급수수료	2,286,360	2,286,360			
유형자산 감가상각비	341,821,999	341,821,999			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	33,482,149	33,482,149			
광고선전비					
보험료	3,228,095	3,228,095			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	신한리츠운용㈜	부동산 매입금액의 1.0%	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		임대수입의 6.0% (매 사업연도마다 지급)	57,624,961
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		부동산 처분가액의 0.50%	
	성과보수(매각)		매각차익의 10%	
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스㈜	결산기마다 1,200만원(연간 2,400만원)	5,967,213
자산보관회사	위탁보수	(주)국민은행	매입금액에 대하여 연 0.02%	3,779,234
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	㈜젠스타메이트	월 200만원	6,000,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				73,371,408

Ⅴ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 6기 1분기	제 5기 2분기	제 5기 1분기	제 4 기 2분기
당해회사수익률	1.92	0.47	1.81	1.39

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
1사분기수익률={1+(당분기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4 -1
2사분기수익률={1+(당반기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^2 -1
3사분기수익률={1+(1분기부터 3분기까지의 순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4/3 -1
4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/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. 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 6 기 1 분기 기준일 2022.06.30 현재
전기 제 5 기 기말 기준일 2022.03.31 현재

회사명: (주)신한호텔천안위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 6 (당)기 1 분기		제 5 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		928,045,868		1,254,854,240
1) 현금및현금성자산	548,272,249		985,399,327	
2) 단기금융상품	6,819		6,816	
5) 미수수익	542,145		656,459	
7) 기타미수금	455,772,026		347,494,334	
9) 선급비용	7,641,844		6,312,939	
11) 선급법인세	1,628,720		802,300	
14) 재고자산	-85,817,935		-85,817,935	
기타	-85,817,935		-85,817,935	
2. 비유동자산		79,190,258,829		79,437,182,014
1) 장기금융상품	1,269,556,167		1,197,724,353	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	77,920,702,662		78,239,457,661	
토지	13,102,072,253		13,102,072,253	
건물	68,604,207,168		68,581,140,168	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-3,787,025,512		-3,445,306,753	
기타유형자산	2,072,727		2,072,727	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	-623,974		-520,734	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		80,118,304,697		80,692,036,254
1. 유동부채		279,933,155		261,145,592
6) 미지급금	108,396,237		135,680,862	
7) 미지급비용	90,413,178		57,020,782	
9) 부가세예수금	81,123,740		68,443,948	
2. 비유동부채		47,522,024,600		47,522,024,600
3) 장기차입금	46,500,000,000		46,500,000,000	
5) 비유동보증금	300,000,000		300,000,000	
9) 기타비유동부채	722,024,600		722,024,600	
부 채 총 계		47,801,957,755		47,783,170,192
1. 자본금		7,200,000,000		7,200,000,000
1) 보통주자본금	200,000,000		200,000,000	
2) 종류주자본금	7,000,000,000		7,000,000,000	
2. 자본잉여금		28,382,053,316		28,382,053,316
1) 주식발행초과금	28,382,053,316		28,382,053,316	
3. 자본조정		0		0

4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-3,265,706,374		-2,673,187,254
자 본 총 계		32,316,346,942		32,908,866,062
부 채 및 자 본 총 계		80,118,304,697		80,692,036,254

Ⅱ. 손익계산서

당기 제 6 기 1 분기 시작일 2022.04.01 종료일 2022.06.30
전기 제 5 기 1 분기 시작일 2021.10.01 종료일 2021.12.31

회사명: (주)신한호텔천안위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 6 (당)기		제 5 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	960,416,029	960,416,029	979,835,913	979,835,913
2) 임대료수익	960,416,029	960,416,029	979,835,913	979,835,913
Ⅱ. 영업비용	454,190,011	454,190,011	477,585,940	477,585,940
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,624,961	57,624,961	58,790,155	58,790,155
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
8) 자산보관수수료	3,779,234	3,779,234	3,841,758	3,841,758
9) 일반사무위탁수수료	5,967,213	5,967,213	6,065,934	6,065,934
10) 기타지급수수료	2,286,360	2,286,360	12,439,100	12,439,100
11) 유형자산감가상각비	341,821,999	341,821,999	345,803,588	345,803,588
14) 세금과공과	33,482,149	33,482,149	41,381,838	41,381,838
16) 보험료	3,228,095	3,228,095	3,263,567	3,263,567
Ⅲ. 영업이익	506,226,018	506,226,018	502,249,973	502,249,973
Ⅳ. 영업외수익	5,252,807	5,252,807	3,062,209	3,062,209
1) 이자수익	5,252,304	5,252,304	3,059,117	3,059,117
10) 기타영업외수익	503	503	3,092	3,092
Ⅴ. 영업외비용	341,997,945	341,997,945	345,756,164	345,756,164
1) 이자비용	341,997,945	341,997,945	345,756,164	345,756,164
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	169,480,880	169,480,880	159,556,018	159,556,018
Ⅷ. 당기순이익(손실)	169,480,880	169,480,880	159,556,018	159,556,018
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	169,480,880	169,480,880	159,556,018	159,556,018
Ⅺ. 주당이익	24	24	22	22

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

소송의 당사자 사실보고(2022.01.18)
- 원고 : 주식회사 신한호텔천안위탁관리부동산투자회사
- 피고 : 신라에이치엠 주식회사
- 내용 : 정산금 청구 (2022가단5018207)

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

Ⅰ. 거래현황

- 신한리츠운용(주)(주주) : 자산관리수수료 58백만원

※ 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

Ⅰ. 제재현황

제재현황 없음

주석

제6(당)기 반기 2022년 06월 30일 현재

제5(전)기 2022년 03월 31일 현재

주식회사 신한호텔천안위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 신한호텔천안위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 7월 18일에 설립되어 2019년 8월 21일자로 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 당반기말 현재 당사가 투자·운용하고 있는 부동산은 '신라스테이 천안 호텔' 입니다.

당사의 본점 소재지는 서울특별시 종로구 종로 33, 18층(청진동, 그랑서울빌딩)이며, 당사의 당기말 현재 납입자본금은 7,200,000천원입니다. 당사의 정관상 사업연도는 매년 4월 1일 개시하여 같은 해 9월 30일 종료하고, 10월 1일 개시하여 다음 해 3월 31일 종료합니다.

당반기말 현재 당사의 주주 구성은 다음과 같습니다(주석8 참조).

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원	의결권지분율(%)
신한리츠운용(주)	보통주	200,000	200,000	3.23
(주)신한은행 (특정금전신탁 수탁자 지위에서)	제1종종류주	6,000,000	6,000,000	96.77
(주)신한금융투자	제2종종류주	1,000,000	1,000,000	의결권없음
		7,200,000	7,200,000	100.00

2. 유의적인 회계정책

당사의 반기재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며 전기 재무제표 작성 시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다.

3. 현금및현금성자산 및 단기금융상품

보고기간종료일 현재 현금및현금성자산 및 장· 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과목	예금의종류	금융기관명	당반기말	전기말
현금및현금성자산	기업자유예금	국민은행	548,272	285,399
	정기예금	수협은행	-	700,000
	소계		548,272	985,399
단기금융상품	보통예금	국민은행	7	7
장기금융상품	보통예금	중소기업은행	1,269,556	1,197,724

장· 단기금융상품은 사용용도가 보험금지급청구권 담보제공(주석 6 참조) 및 유형자산에 대한 자본적지출(주석 13 참조)로 제한되어 있습니다.

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동내역
당반기 및 전기 중 유형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)

구분	토 지	건 물	비품	합계
기초	13,102,072	65,135,833	1,552	78,239,457
취득	-	23,067	-	-
감가상각비	-	(341,718)	(103)	(345,803)
반기말	13,102,072	64,817,182	1,449	77,893,654

<전기>

(단위: 천원)				
구분	토 지	건 물	비품	합계
기초	13,102,072	65,815,901	1,758	78,919,731
취득	-	4,960	-	4,960
감가상각비	-	(685,028)	(206)	(685,234)
기말	13,102,072	65,135,833	1,552	78,239,457

(2) 보유토지의 공시지가

당반기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
내역	소재지	장부금액	공시지가
신라스테이 천안 호텔	충남 천안시 서북구 동서대로 177	13,102,072	5,400,304

5. 주요 보험가입현황

당반기말 현재 건물에 대하여 재산종합보험에 가입하고 있으며 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
보험회사명	보험종류	부보금액	보험계약기간
삼성화재 해상보험(주)	재물위험	37,031,734	2021.9.26 ~ 2022.9.26
	기계위험	3,335,472	
	기업휴지	3,500,000	
	배상책임	1사고당 1,000,000	

상기 보험에 대한 보험금지급청구권은 장기차입금과 관련하여 중소기업은행에 55,800,000천원(한도: 부보금액)의 질권이 설정되어 있습니다.

6. 담보제공현황

당반기말 현재 장기차입금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지와 건물의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

담보제공자산	설정권리	근저당권자	채권최고액	관련채무	관련채무금액
토지와 건물	근저당권	중소기업은행	55,800,000	장기차입금	46,500,000

주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금과 관련하여 당사의 재산종합보험에 대한 보험금지급청구권을 담보로 제공하고 있습니다.

당반기말 현재 DSCR 이자유보계좌,보험금수령계좌 및 부가세환급계좌에 대한 근질권이 설정되어 있습니다.

7. 장기차입금

보고기간종료일 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	이자율(%)	당반기말	전기말	상환방법	최종 만기일
중소기업은행	2.95	46,500,000	46,500,000	만기일시	2024.9.26

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

8. 자본

(1) 자본금

1) 보고기간종료일 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	200,000	1,000	200,000
제1종종류주(*1)		6,000,000	1,000	6,000,000
제2종종류주(*2)		1,000,000	1,000	1,000,000
합계	1,000,000,000	7,200,000		7,200,000

(*1) 의결권이 있는 주식으로 발행할 주식의 총수는 10,000천주입니다.

(*2) 무의결권 주식으로 발행할 주식의 총수는 10,000천주 입니다.

2) 주식의 종류별 배당

당사는 매 사업연도에 제1종종류주식 발행가액의 연 6.0%의 비율로 해당 사업연도의 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 제1종종류주식에 우선 배당합니다. 제1종종류주식에 대하여 배당금을 지급하지 못한 사업연도가 있더라도 미배당분을 다음 사업연도에 누적하여 배당하지 않습니다.

제1종종류주식에 대한 배당을 공제하고 남은 배당가능이익은 제2종종류주식 및 보통주식에 대하여 각 주식의 발행가액에 비례하여 동 순위로 배당합니다.

(2) 자본잉여금

당반기말 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. 미처리결손금 및 포괄손익계산서

(1) 당반기 및 전반기 중 미처리결손금 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 반 기	전 반 기
전기말	(2,673,187)	(1,825,495)
정기주주총회 이익잉여금처분액	(762,000)	(931,000)
반기순이익(손실)	172,883	159,556
반기말	(3,262,304)	(2,596,939)

(2) 포괄손익계산서

당반기 및 전반기 기타포괄손익이 없으므로 반기순손익과 포괄손익은 동일합니다.

10. 배당금

당사의 당반기 및 전반기의 배당금 지급내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 원)

구분	제1종종류주
배당금 총액(A)	762,000,000
발행주식수(B)	6,000,000
주당 배당금(C=A/B)	127
주당 액면금액(D)	1,000
주당 배당률(E=C/D)	12.70%

<전반기>

(단위: 원)		
구분	제1종종류주	제2종종류주
배당금 총액(A)	900,000,000	31,000,000
발행주식수(B)	6,000,000	1,000,000
주당 배당금(C=A/B)	150	31
주당 액면금액(D)	1,000	1,000
주당 배당률(E=C/D)	15.00%	3.10%

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

당반기말 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%	임대수입의 6%	처분가액의 0.5%	각 매각되는 대상자산별 매각차익의 10%
지급시기	취득일로부터 3 영업일 이내	매 결산기에 대한 주주총회일로부터 7일내	처분일로부터 7일 이내	처분일로부터 3영업일 이내

(2) 자산보관계약

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

구분	지급금액	지급시기	비고
자산보관수수료	매입금액의 연 0.02%	매 결산기	매 결산기일 이후 7일내

(3) 일반사무위탁계약

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

구분	지급금액	지급시기	비고
일반사무위탁수수료	매결산기 12,000 천원 (연간 24,000 천원)	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 신라스테이(주)와 2036년 7월 10일까지 임대차계약을 체결하고 있으며 신라스테이(주)로부터 임대차보증금 300,000천원과 임대차보증금지급보증서 3,300,000천원을 제공받고 있습니다.

또한, 당사는 자본적 지출을 부담하기 위한 1,269,556천원을 장기금융상품으로 보유하고 있으며 기타비유동부채 722,024 천원을 인식하고 있습니다.

14. 특수관계자와의 거래

(1) 특수관계자

당사의 특수관계자는 주주인 신한리츠운용(주) 및 (주)신한금융투자입니다.

(2) 당반기 및 전반기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	회사명	과목	당반기	전반기
주주	신한리츠운용(주)	자산관리수수료	57,624	58,790

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

(단위: 천원)

구분	회사명	과목	당반기말	전기말
주주	신한리츠운용(주)	미지급금	57,624	101,181

(4) 특수관계자와의 자금 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목		당기	전기
주주	신한금융투자(주)	자본거래	현금배당	-	31,000

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

15. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당반기와 전반기 중 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

계정과목	당반기	전반기
감가상각비	341,822	345,804
세금과공과	33,392	41,291
간주임대료부가가치세	90	91
합 계	375,304	387,186

16. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치
당반기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 없습니다.

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

<당반기말>

(단위 : 천원)

구 분	1년 미만	1년이상 ~ 2년미만	2년 이상~5년미만	5년이상	계
미지급금	108,396	-	-	-	108,396
미지급비용	90,413	-	-	-	90,413
기타비유동부채	722,025	-	-	-	722,025
장기차입금	-	-	46,500,000	-	46,500,000
임대보증금	-	-	-	300,000	300,000
합계	920,834	0	46,500,000	300,000	47,720,834

<전기말>

(단위 : 천원)

구 분	1년 미만	1년이상 ~ 2년미만	2년 이상~5년미만	5년이상	계
미지급금	135,681	-	-	-	135,681
미지급비용	57,021	-	-	-	57,021
기타비유동부채	-	722,025	-	-	722,025
장기차입금	-	-	46,500,000	-	46,500,000
임대보증금	-	-	-	300,000	300,000
합계	192,702	722,025	46,500,000	300,000	47,714,727

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.