주식회사 신한로지스제2호위탁관리 부동산투자회사의 재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 2(당) 기

2022년 01월 01일부터

2022년 06월 30일까지

주식회사 신한로지스제2호위탁관리부동산투자회사

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서 · · ·

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 신한로지스제2호위탁관리부동산투자회사
주주 및 이사회 귀중

2022년 9월 16일

감사의견

우리는 주식회사 신한로지스제2호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2022년 6월 30일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2022년 6월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 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.

기타사항

회사의 2021년 12월 31일로 종료되는 재무제표는 감사받지 않았습니다.

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.

대표이사 김 명 진

김 명 진

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

(첨부)재 무 제 표

주식회사 신한로지스제2호위탁관리부동산투자회사

제 2(당) 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 06월 30일 까지

제 1(전) 기

2021년 06월 28일 부터

2021년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 신한로지스제2호위탁관리부동산투자회사 대표이사 박 영 희

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 종로구 종로33, 18층(청진동, 그랑서울빌딩)

(전 화) 02-2158-7410

재 무 상 태 표

제 2 기 2022년 06월 30일 현재

제 1 기 2021년 12월 31일 현재

주식회사 신한로지스제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 2(당) 기		제 1(전) 기 (감사받지 아니한 재무제표)	
자 산				
Ⅰ. 유동자산		3,626,312,606		300,000,000
(1) 당좌자산		3,626,312,606		300,000,000
1. 현금및현금성자산	3,181,205,480		300,000,000	
2. 매출채권	434,122,874		-	
3. 미수수익	1,247,509		-	
4. 선급비용	9,577,613		-	
5. 당기법인세자산	159,130		-	
Ⅱ. 비유동자산		128,574,025,792		-
(1) 유형자산(주석4,5,6)		127,944,621,382		-
1. 토지	38,558,708,832		-	
2. 건물	89,838,449,638		-	
감가상각누계액	(452,537,088)		-	
(2) 투자자산		629,404,410		-
1. 장기금융상품(주석3)	629,404,410		-	
자 산 총 계		132,200,338,398		300,000,000
부 채				
Ⅰ. 유동부채		1,094,155,730		-
1. 미지급금(주석11)	685,638,360		-	
2. 미지급비용(주석11)	153,288,826		-	
3. 선수수익	60,894,420		-	
4. 선수금	48,666,996		-	
5. 부가세예수금	145,667,128		-	
Ⅱ. 비유동부채		102,430,665,185		-
1. 장기차입금(주석5,6,7,11)	102,800,000,000		-	
현재가치할인차금	(2,134,806,072)		-	
2. 장기선수수익	245,325,779		-	
3. 임대보증금(주석11)	1,827,113,610		-	
현재가치할인차금	(306,968,132)		-	
부 채 총 계		103,524,820,915		-
자 본				
Ⅰ. 자본금(주석8)		6,108,800,000		300,000,000
1. 보통주자본금	400,000,000		300,000,000	
2. 제1종 종류주자본금	4,181,600,000		-	
3. 제2종 종류주자본금	1,527,200,000		-	
Ⅱ. 자본잉여금(주석8)		22,809,051,060		-

과 목	제 2(당) 기		제 1(전) 기 (감사받지 아니한 재무제표)	
1. 주식발행초과금	22,809,051,060		-	
III. 결손금(주석9)		242,333,577		-
1. 미처리결손금	(242,333,577)		-	
자 본 총 계		28,675,517,483		300,000,000
부 채 및 자 본 총 계		132,200,338,398		300,000,000

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손 익 계 산 서

제2기 2022년 01월 01일부터 2022년 06월 30일까지

제1기 2021년 06월 28일부터 2021년 12월 31일까지

주식회사 신한로지스제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 2(당) 기		제 1(전) 기 (감사받지 아니한 재무제표)	
Ⅰ. 영업수익		1,719,884,048		-
1. 임대료수익	1,555,127,433		-	
2. 관리수익	93,582,497		-	
3. 기타수익	71,174,118		-	
Ⅱ. 영업비용		778,870,392		-
1. 위탁관리비	9,990,000		-	
2. 시설유지관리비	92,184,500		-	
3. 수도광열비	70,516,385		-	
4. 감가상각비(주석16)	452,537,088		-	
5. 자산관리수수료(주석10)	79,398,944		-	
6. 자산보관수수료(주석10)	8,812,155		-	
7. 사무수탁수수료(주석10)	6,861,878		-	
8. 지급수수료	43,345,280		-	
9. 보험료	8,982,357		-	
10. 세금과공과(주석16)	3,443,188		-	
11. 기타비용	2,798,617		-	
Ⅲ. 영업이익		941,013,656		-
Ⅳ. 영업외수익		4,463,047		-
1. 이자수익	2,280,993		-	
2. 잡이익	2,182,054		-	
Ⅴ. 영업외비용		1,187,810,280		-
1. 이자비용	1,187,810,271		-	
2. 잡손실	9		-	
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)		(242,333,577)		-
Ⅶ. 법인세비용(주석13)		-		-
Ⅷ. 당기순이익(손실)		(242,333,577)		-

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제2기 2022년 01월 01일부터 2022년 06월 30일까지

제1기 2021년 06월 28일부터 2021년 12월 31일까지

주식회사 신한로지스제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	자본금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2021. 06. 28(설립일) (감사받지 아니한 재무제표)	300,000,000	-	-	300,000,000
당기순이익	-	-	-	-
2021.12.31 (전기말) (감사받지 아니한 재무제표)	300,000,000	-	-	300,000,000
2022.01.01 (당기초) (감사받지 아니한 재무제표)	300,000,000	-	-	300,000,000
유상증자	6,108,800,000	22,809,051,060	-	28,917,851,060
유상감자	(300,000,000)	-	-	(300,000,000)
당기순이익(손실)	-	-	(242,333,577)	(242,333,577)
2022. 06. 30(당기말)	6,108,800,000	22,809,051,060	(242,333,577)	28,675,517,483

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현 금 흐 름 표

제2기 2022년 01월 01일부터 2022년 06월 30일까지

제1기 2021년 06월 28일부터 2021년 12월 31일까지

주식회사 신한로지스제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 2(당) 기		제 1(전) 기 (감사받지 아니한 재무제표)	
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름		2,809,117,300		-
1. 당기순이익(손실)	(242,333,577)		-	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	644,584,076		-	
가. 감가상각비	452,537,088		-	
나. 이자비용	192,046,988		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	(8,400,993)		-	
가. 임대료수익	8,400,993			
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	2,415,267,794		-	
가. 매출채권의 증가	(434,122,874)		-	
나. 미수수익의 증가	(1,247,509)		-	
다. 선급비용의 증가	(9,577,613)		-	
라. 당기법인세자산의 증가	(159,130)		-	
마. 미지급금의 증가	685,638,360		-	
바. 미지급비용의 증가	153,288,826		-	
사. 부가세예수금의 증가	145,667,128		-	
아. 선수금의 증가	48,666,996		-	
자. 임대보증금의 증가	1,827,113,610		-	
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		(129,026,562,880)		-
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(129,026,562,880)		-	
가. 장기금융상품의 취득	629,404,410		-	
나. 토지의 취득	38,558,708,832		-	
다. 건물의 취득	89,838,449,638		-	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		129,098,651,060		300,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	141,844,000,000		300,000,000	
가. 단기차입금의 차입	8,500,000,000		-	
나. 장기차입금의 차입	102,800,000,000			
다. 보통주의 발행	2,000,000,000		300,000,000	
라. 제1종종류주의 발행	20,908,000,000		-	
마. 제2종종류주의 발행	7,636,000,000		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(12,745,348,940)		-	
가. 단기차입금 상환	8,500,000,000		-	
나. 유상감자	300,000,000			
다. 주식발행비용	1,626,148,940		-	
라. 현재가치할인차금(차입금)의 증가	2,319,200,000		-	
Ⅳ. 현금의 증가(감소)(Ⅰ+Ⅱ+Ⅲ)		2,881,205,480		300,000,000

과 목	제 2(당) 기		제 1(전) 기 (감사받지 아니한 재무제표)	
V. 기초의 현금		300,000,000		-
VI. 기말의 현금		3,181,205,480		300,000,000

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제2기 2022년 01월 01일부터 2022년 06월 30일까지

제1기 2021년 06월 28일부터 2021년 12월 31일까지
(감사받지 아니한 재무제표)

주식회사 신한로지스제2호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 신한로지스제2호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 6월 28일에 설립되었으며 부동산의 개발 및 취득과 부동산 관리를 주요영업으로 하여 그 수익을 주주에게 배당하는것을 목적으로 하고 있습니다. 당사의 투자 부동산은 경기도 광주시 도척면 진우리 1005-1 소재에 위치하고 있습니다.

당기말 현재 당사의 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주명	주식의 종류(주3)	주식수(주)	지분율
신한리츠운용(주)	보통주	400,000	6.55%
(주)우리은행(주1)	제1종 종류주식	2,090,800	34.23%
	제2종 종류주식	763,600	12.50%
(주)한국스탠다드차타드은행(주2)	제1종 종류주식	2,090,800	34.23%
	제2종 종류주식	763,600	12.50%
합 계		6,108,800	100.00%

(주1) 키움마일스톤일반사모부동산투자신탁제31호의 신탁업자
(주2) 이화일반사모부동산투자신탁51호의 신탁업자
(주3) 제2종 종류주식은 무의결권 주식입니다.

당사의 사업연도는 매년 1월 1일부터 6월 30일까지, 매년 7월 1일부터 12월 31일까지 6개월 단위로 합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립등기일로부터 2021년 12월 31일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에 제시되어 있습니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용되었습니다.

2.1 재무제표 작성기준

당사는 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

2.2 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2.3 대손충당금

당사는 회수가 불확실한 매출채권 등은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다. 대손추산액에서 대손충당금 잔액을 차감한 금액을 대손상각비로 인식하며, 거래에서 발생한 매출채권에 대한 대손상각비는 영업비용로 계상하고, 기타 채권에 대한 대손상각비는 영업외비용으로 계상하고 있습니다. 회수가 불가능한 채권은 대손충당금과 상계하고, 대손충당금이 부족한 경우에는 그 부족액을 대손상각비로 인식하고 있습니다.

2.4 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 충당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다.

당사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 감가상각방법에 따라 산정된 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

구분	추정내용연수	감가상각방법
건물	50년	정액법

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

2.5 충당부채와 우발부채

당사는 과거사건이나 거래의 결과로 존재하는 현재 의무의 이행을 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높고 동 손실의 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 그 손실금액을 충당부채로 계상하고 있습니다. 또한, 당사는 과거사건은 발생하였으나 불확실한 미래사건의 발생여부에 의해서 존재여부가 확인되는 잠재적인 의무가 있는 경우 또는 과거사건이나 거래의 결과 현재의무가 존재하나 자원이 유출될 가능성이 매우 높지 않거나 당해 의무를 이행하여야 할 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우 우발부채로 주석기재하고 있습니다.

충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정하며, 현재가치 평가에 사용하는 할인율은 그 부채의 고유한 위험과 화폐의 시간가치에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전 이자율입니다. 또한, 충당부채는 보고기간말마다 그 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 증감조정하며, 이때 현재가치 평가에 사용한 할인율은 변동되지 않는 것으로 보고 당초에 사용한 할인율로 평가하고 있습니다.

2.6 금융자산과 금융부채의 측정

(1) 최초측정

당사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권・채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 회사는 단기매매증권, 파생상품(현금흐름위험회피회계에서 위험회피수단으로 지정되는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

당사는 금융상품의 현재가치 측정 시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

(2) 후속측정

당사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유가증권, 파생상품, 당기손익인식지정항목을 제외하고는 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2.7 당기법인세와 이연법인세

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.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세 비용을 산출하고 있습니다.

2.8 수익인식

당사는 기간의 경과에 따라 발생하는 임대차계약에 의하여 약정된 임대료수익과 기타수익으로 구분하여 인식하고 있습니다.

3. 사용제한 금융상품

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과목	금융기관	당기말	전기말	사용제한 내역
장기금융상품	(주)신한은행	629,404	-	임대보증금에 대한 질권설정

4. 유형자산

(1)전기 중 유형자산 증감 내역은 없으며, 당기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과목	기초가액	취득	처분	감가상각비	기말가액
토지	-	38,558,708	-	-	38,558,708
건물	-	89,838,450	-	(452,537)	89,385,913
합계	-	128,397,158	-	(452,537)	127,944,621

토지 및 건물은 장기차입금과 관련하여 부동산담보신탁계약으로 우선수익권이 설정되어 있습니다(주석6 참조).

(2) 당기말 현재 보유토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

소재지	면적(㎡)	공시지가
경기도 광주시 도척면 진우리 1005-1 외 2필지	13,035	7,119,741

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 DB손해보험(주)로부터 재산종합보험(부보액 : 64,232백만원)에 가입되어 있으며, 동 보험의 보험금수령권에 대한 근질권(질권설정금액: 47,481백만원)은 부보금액을 한도로 대주단에 담보로 제공하고 있습니다. 보험금수령권에 설정된 질권 내역은 다음과같습니다.

(단위: 천원)

설정권자	순위	관련채무
진우리하나제일차(유)	1순위	장기차입금
신한캐피탈(주)		
수협은행		
(주)아이비케이캐피탈		
제이비우리캐피탈(주)	2순위	
우리금융캐피탈(주)		

한편, 당사는 상기 이외에 승강기사고배상책임보험 및 가스사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 장기차입금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	순위	우선수익자(주1)	우선수익금액	관련채무	관련채무금액
토지 및 건물의 담보신탁 계약에 따른 우선수익권	1순위	진우리하나제일차(유)	36,000,000	장기차입금	30,000,000
		신한캐피탈(주)	33,840,000		28,200,000
		수협은행	12,000,000		10,000,000
		(주)아이비케이캐피탈	12,000,000		10,000,000
	2순위	제이비우리캐피탈(주)	17,520,000		14,600,000
		우리금융캐피탈(주)	12,000,000		10,000,000
합계			123,360,000		102,800,000

(주1) 당사는 장기차입금과 관련하여 당사의 예금근질권을 담보로 제공하고 있으며, 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금과 관련하여 당사의 재산종합보험에 대한 질권을 제공하고 있습니다.

7. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	이자율	상환방법	최종 만기일	당기말	전기말
진우리하나제일차(유)	3.40%	만기일시상환	2025-03-31	30,000,000	-
신한캐피탈(주)	3.40%			28,200,000	-
수협은행	3.40%			10,000,000	-
(주)아이비케이캐피탈	3.40%			10,000,000	-
제이비우리캐피탈(주)	4.50%			14,600,000	-
우리금융캐피탈(주)	4.50%			10,000,000	-
소 계				102,800,000	-
차감 : 현재가치할인차금				(2,134,806)	-
합 계				100,665,194	-

상기 차입금과 관련하여 당사가 가입한 보험상품 및 예금에 대하여 질권이 설정되어 있으며, 토지 및 건물에 대하여 담보신탁계약으로 우선수익권이 설정되어 있습니다. (주석5, 6 참조)

8. 자본금

당사가 발행할 주식의 총수는 1,000,000,000주이고, 발행한 주식수는 보통주식 400,000주, 제1종 종류주식 4,181,600주 및 제2종 종류주식 1,527,200주이며 1주당 액면금액은 1,000원입니다.

(1) 당기말 및 전기말 현재 자본금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기말			전기말
	보통주	제1종종류주	제2종종류주	보통주
1주당 액면금액	1,000원	1,000원	1,000원	1,000원
발행한 주식의 총수	400,000주	4,181,600주	1,527,200주	300,000주
자본금	400,000,000원	4,181,600,000원	1,527,200,000원	300,000,000원

(2) 종류주식

당사의 제1종 종류주식은 보통주식과 동일하게 의결권이 있고, 이익 배당 및 잔여재산분배우선 주식입니다. 또한 제2종 종류주식은 의결권이 없으며, 이익 배당 및 잔여분배우선 주식입니다.

당사는 매 결산기에 종류주식 액면금액의 5배에 연6.5%의 비율을 일할계산한 금액을 보통주식보다 우선하여 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당합니다. 어느 종류주식에 대한 이익배당이 이에 미치지 못하는 경우에는 누적된 미배당금액을 제1종 종류주식과 제2종 종류주식에 동순위로 주식 수에 따라 균등하게 배당합니다.

당사는 청산 잔여재산 분배에 있어서는 다음과 같이 분배합니다.
1) 종류주식에 대하여 누적된 미배당분이 있는 경우, 누적된 미배당분을 제1종 종류주식과 제2종 종류주식에 동순위로 주식수에 따라 균등 분배
2) 제1종 종류주식과 제2종 종류주식에 대해 그 액면금액의 5배 상당액을 분배하되, 분배하고 남은 잔여재산이 종류주식 액면금액 합계의 5배에 미치지 못하는 경우 남은 재산을 제1종 종류주식과 제2종 종류주식에 동순위로 주식수에 따라 균등 분배
3) 보통주식에 그 액면금액의 5배 상당액을 분배
4) 분배하고 남은 잔여재산의 100분의 85은 제1종 종류주식과 제2종 종류주식에 동순위로 주식 수에 따라 균등하게 분배하고, 100분의 15은 보통주식에 분배

(3) 당기 및 전기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	일자	주식의 종류	유통주식수(주)	자본금
설립일	2021-06-28	보통주	300,000	300,000
전기말	2021-12-31	보통주	300,000	300,000
유상증자	2022-03-31	보통주	400,000	400,000
유상증자	2022-03-31	제1종 종류주식	4,181,600	4,181,600
유상증자	2022-03-31	제2종 종류주식	1,527,200	1,527,200
유상감자	2022-05-03	보통주	(300,000)	(300,000)
당기말	2022-06-30		6,108,800	6,108,800

(4) 자본잉여금

당기말 현재 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.

당기말 및 전기말 현재 주식발행초과금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
주식발행초과금	22,809,051	-

(5) 이익준비금

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

9. 결손금처리계산서

결손금처리계산서

제 2 기	2022년 01월 01일 2022년 06월 30일	부터 까지	제 1 기	2021년 06월 28일 2021년 12월 31일	부터 까지
처분예정일	2022년 09월 26일		처분일	2022년 03월 25일	

주식회사 신한로지스제2호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과목	제 2(당) 기		제 1(전) 기	
Ⅰ. 미처리결손금		(242,333,577)		-
1. 전기이월미처리결손금	-		-	
2. 당기순이익(손실)	(242,333,577)		-	
Ⅱ. 이익잉여금 이입액		266,566,935		-
1. 주식발행초과금의 이익잉여금 전입	266,566,935		-	
Ⅲ. 이익잉여금처분액		467,652,382		-
1. 현금배당금	467,652,382		-	
Ⅳ. 차기이월미처리결손금		(443,419,024)		-

10. 주요 약정사항

당기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

당사는 신한리츠자산운용(주)와 부동산 취득・관리・개량 및 처분, 부동산 임대차, 유가증권매매, 여유자금의 운용에 관한 업무 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구분	내용	비고
매입수수료	부동산 매입금액의 1.2%	취득한 대상자산의 취득일로 부터 5영업일 이내
기본운용보수	총 투자금액의 0.233%/년	결산기 단위로 지급
매각기본수수료	부동산 매각금액의 1.0%	처분일로부터 5영업일 이내
매각성과수수료	매각차익의 15%	처분일로부터 5영업일 이내

(2) 일반사무수탁계약

당사는 (주)국민은행와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행・운영・계산에 관한 사무, 세무에 관한 업무, 법령 및 정관에 의한 통지 및 공시업무, 청산업무 등에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 연간 2,700만원(단, 단일 임차인의 경우에는 연간 2,500만원)을 사무수탁수수료로 하여 매 결산기 단위 1,350만원(단, 단일 임차인의 경우에는 1,250만원)을 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 (주)신한은행과 현금의 보관・관리업무등에 관한 위탁계약을 체결하여 연간 1,500만원을 자산보관수수료로 하여 매결산기 단위 750만원을 지급하고 있습니다.

(4) 자산보관계약 (부동산 등)

당사는 아시아신탁(주)과 부동산의 보관・관리업무등에 관한 위탁계약을 체결하여 부동산담보신탁계약에서 정한 바에 따라 보수를 지급하고 있습니다.

(5) 제공받은 지급보증내역

당기말 현재 타인으로부터 제공받은 지급보증의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

지급보증제공자	피보험자	지급보증금액	비고
서울보증보험	한국전력공사	315,000	전기요금 납부보증

11. 금융상품

(1) 금융부채의 만기분석

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

(당기말)

(단위: 천원)

구분	3개월미만	3개월에서 1년 이하	1년에서 2년 이하	2년에서 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	685,638	-	-	-	-	685,638
미지급비용	153,289	-	-	-	-	153,289
임대보증금	-	-	-	1,197,709	629,405	1,827,114
장기차입금	-	-	-	102,800,000	-	102,800,000
합계	838,927	-	-	103,997,709	629,405	105,466,041

(전기말)

해당사항 없음

(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.

12. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	회사명
주주	신한리츠운용(주)
	(주)우리은행(주1)
	(주)한국스탠다드차타드은행(주2)

(주1) 키움마일스톤일반사모부동산투자신탁제31호의 신탁업자
(주2) 이화일반사모부동산투자신탁51호의 신탁업자

(2) 전기 중 특수관계자의 주요 거래내역은 없으며, 당기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자 명	거래내역	당기
신한리츠운용(주)	매입보수	1,447,200
	자산관리수수료 등	83,787
합 계		1,530,987

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무잔액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자 명	내역	당기말	전기말
신한리츠운용(주)	채무	79,399	-

(4) 전기 중 특수관계자와의 자금거래내역은 없으며, 당기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자 명	내용	당기
신한리츠운용(주)	유상증자	2,000,000
(주)우리은행(주1)	유상증자	14,272,000
(주)한국스탠다드차타드은행(주2)	유상증자	14,272,000
합 계		30,544,000

(주1) 키움마일스톤일반사모부동산투자신탁제31호의 신탁업자
(주2) 이화일반사모부동산투자신탁51호의 신탁업자

13. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

14. 배당금

(1) 당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 원)

구분	제1종 종류주식	제2종 종류주식	보통주
배당금총액	342,547,506	125,104,876	-
발행주식수	4,181,600주	1,527,200주	400,000주
1주당 배당금	81.92	81.92	-
1주당 액면가액	1,000	1,000	1,000
배당률(주1)	8.19%	8.19%	-

(주1) 동 배당률은 당사의 사업연도를 기준으로 산정된 것입니다. 한편, 연(年)으로 환산된 당사의 배당률은 다음과 같습니다.

구분	제1종 종류주식	제2종 종류주식	보통주
배당률	32.50%	32.50%	-

(전기)

해당사항없음

(2) 당기와 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기	전기
배당금총액	467,652,382	-
당기순이익(손실)	(242,333,577)	-
배당성향(주1)	-	-

(주1) 배당성향이 (-)이므로 표시하지 않았습니다.

(3) 배당비율

당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조에 따라 당해 사업연도 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 매 사업연도별 초과배당은 당기의 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

15. 현금흐름에 관한 사항

당사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름표를 간접법으로 작성하였으며, 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 없습니다.

16. 부가가치계산에 필요한 계정과목

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

(단위: 천원)

과목	당기	전기
감가상각비	452,537	-
세금과공과	3,443	-
합계	455,980	-