

# 투 자 보 고 서

2023.01.01 부터 2023.03.31 까지

( 제 6 기 1분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.05.15

회 사 명 :	(주)신한서부티앤디위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	승만호 			
본점소재지 :	서울특별시 종로구 종로 33, 1동 18층(청진동, 그랑서울빌딩)			
	(전화번호)	02-2158-7400		
	(홈페이지)	www.shinhanrem.com		
작성책임자 :	(회사)	신한리츠운용	(직책)	대리
	(전화번호)	02-2158-7400	성명	조현성  (인)
공시책임자 :	(회사)	신한리츠운용	(직책)	이사
	(전화번호)	02-2158-7400	성명	오일택  (인)

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사 (상장일자: 2021.12.10)
2) 설립일	2020.01.02
3) 소재지	서울특별시 종로구 종로 33, 1동 18층(청진동, 그랑서울빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.03.31 (단위: 원)
자산총계	493,524,899,873
부채총계	227,943,854,168
자본총계	265,581,045,705
자본금	55,955,884,000
5) 자산관리회사	신한리츠운용 주식회사
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스 주식회사
7) 자산보관회사	(주)하나은행 / (주)무궁화신탁
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 정관 제56조에 의거하여 다음 각 호의 어느하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 존립기간을 정한 경우 그 존립 기간의 만료</li> <li>② 주주총회의 해산결의</li> <li>③ 합병</li> <li>④ 파산</li> <li>⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결</li> <li>⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</li> <li>⑦ 부투법 제3조부터 제 7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</li> <li>⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</li> </ul> <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

- 2020.01.02 : 발기인총회
- 2020.01.02 : 회사 설립(자본금 3억원)
- 2020.03.05 : 자산관리위탁계약 체결 (신한리츠운용주)
- 2020.03.09 : 자산보관위탁계약 체결 ((주)하나은행)
- 2020.04.29 : 일반사무위탁계약 체결 (신한펀드파트너스주)
- 2020.05.13 : 국토교통부 영업인가
- 2020.06.04 : 1차 유상증자(자본금 5,000,000,000원)
- 2020.08.10 : 자산보관위탁계약 체결((주)무궁화신탁)
- 2020.08.11 : 자산보관변경위탁계약 체결((주)하나은행)
- 2020.11.17 : 현물출자 법원 인가
- 2020.11.27 : 1차 현물출자(자본금 28,977,942,000원)
- 2020.11.27 : 자산 매입(인천 스퀘어원)
- 2021.08.06 : 자회사(신한서부티엔디제1호위탁관리부동산투자회사) 설립
- 2021.12.01 : 2차 공모증자(자본금 55,955,884,000원)
- 2021.12.02 : 자회사 출자(신한서부티엔디제1호리츠 99,055,060,194원)
- 2021.12.10 : 한국거래소 유가증권시장 상장

#### 나) 상호의 변경

해당사항 없음

#### 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

#### 라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없음

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	승만호	57.07.15	(주)서부티엔디 대표이사	해당사항없음
기타비상무이사	승우진	89.02.23	(주)서부티엔디 이사	해당사항없음
기타비상무이사	최영집	71.02.22	(주)서부티엔디 부장	해당사항없음
기타비상무이사	손백승	77.08.16	삼참감정평가법인 감정평가사	해당사항없음
감사	김종수	73.07.25	회계법인성지 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

[ 2023.03.31 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	300,000	1,000	1,000	300000000
기명식	보통주	4,700,000	1,000	1,000	4700000000
기명식	보통주	23,977,942	5,667	1,000	23977942000
기명식	보통주	100	40,000,000	1,000	100000
기명식	보통주	26,977,842	5,000	1,000	26977842000

\* 종류는 보통주, 종류주 등

##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

##### (3) 현물출자 현황

2020.06.16 현물출자계약 관련 이사회 개최 및 체결 / 2020.11.05 현물출자 변경계약 관련 이사회 개최 및 체결 / 2020.11.17 현물출자 법원 인가 / 2020.11.27 현물출자

##### (4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 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			
2020.01.02	설립자본금	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	100.00%
2020.06.04	유상증자	보통주	4,700,000	1,000	1,000	4,700,000,000	5,000,000,000	1666.67%
2020.11.27	현물출자	보통주	23,977,942	5,667	1,000	23,977,942,000	28,977,942,000	579.56%
2021.10.22	유상증자	보통주	100	40,000,000	1,000	100,000	28,978,042,000	100.00%
2021.12.01	유상증자	보통주	26,977,842	5,000	1,000	26,977,842,000	55,955,884,000	193.10%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.03.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
서부터엔디	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	27,977,942			27,977,942	
							(50.00%)			(50.00%)	

※ 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

【 2023.03.31 현재】

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

※ 2022.12.31 기준

### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	0.01%	27,977,942	50.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인	15,468	97.01%	7,785,485	13.91%	
소액주주 -법인	476	2.99%	20,192,457	36.09%	
합계	15,945	100.00%	55,955,884	100.00%	

※ 2022.12.31 기준

### 4) 주가변동사항

월별	23년 3월	23년 2월	23년 1월	비고
최고가(일자)	4,220	4,110	4,075	
최저가(일자)	3,765	3,895	3,655	
월간 거래량	1,052,796	797,454	737,196	
일평균 거래량	52,640	39,873	33,509	

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

## 5. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회  
의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아  
니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제  
32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으  
로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금  
으로 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 이사회의 결의로 배당 여부  
및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이 경우 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 1,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 5기	제 4기	제 3기	제 2기
당기순이익		5,871,644,048	5,376,949,867	1,532,056,461	- 347,931,693
상법상 배당가능이익		-4,405,546,312	-1,548,072,456	-1,944,948,647	0
당기감가상각비 등		13,527,941,425	10,327,225,587	6,935,567,378	3,497,519,111
이익배당한도		9,122,395,113	8,779,153,131	4,990,618,731	3,497,519,111
배당금	보통주	8,952,941,440	8,729,117,904	4,980,073,676	3,477,353,040
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	160	156	89	120
	종류주	0	0	0	0

배당수익율	3.27%	3.19%	2.40%	2.47%
연환산배당율	6.49%	6.43%	4.77%	4.98%

※ 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	362,022	72.60	360,537	73.05	73.05
부동산개발사업					
부동산관련 증권	99,055	19.87	99,055	20.07	20.07
현금	35,978	7.22	32,304	6.55	6.55
기타 자산	1,572	0.32	1,628	0.33	0.33
총계	498,627	100.00	493,525	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 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함



# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	스퀘어원 인천	리테일	인천광역시 연수구 동춘동 926	2012.10 .05	2020.11 .27	차입금 채권최 고액 273,360백만

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



## 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	스퀘어원 인천	185,918	178,627	6,331	5,947			16,285		360,537



### 3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	스퀘어원 인천	169,074.95	169,074.95	100.00%	2



## 2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

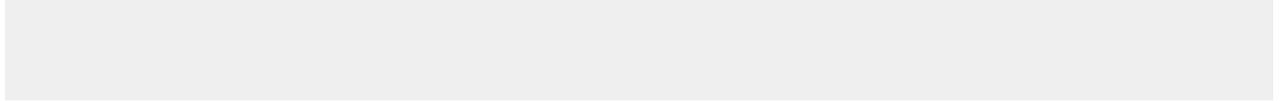
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 증권	신한서부티엔디제 1호위탁관리부동 산투자회사	99,055.06019 40000051399 69289302825 927734375	99,055.060194 000005139969 289302825927 734375	20.07%



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

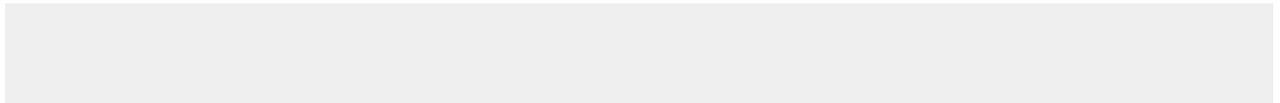
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	하나은행	변동	1,978	4,304	
보통예금	신한은행	변동	0	0	
정기예금	대구은행	0.03	15,000	15,000	
정기예금	수협은행	3.50%~4.67%	19,000	13,000	



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	매출채권	1,297	1,297	
	미수수익	172	172	
	선급비용 등	160	160	



## 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 증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	하나은행	변동	1,978	4,304
보통예금	신한은행	변동	0	0
정기예금	대구은행	0.03	15,000	15,000
정기예금	수협은행	3.50%~4.67%	19,000	13,000

### 4. 기타 자산 변경내역

선급비용의 변동 외

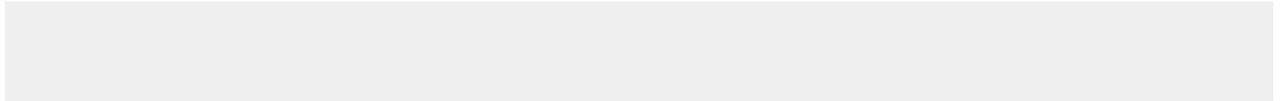
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	4,895,969,830	56.86%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	3,412,027,458	39.63%	
현금	현금관련수익	301,879,995	3.51%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		7	0.00%	
총 수익		8,609,877,290	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 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	스퀘어원 인천	4,895,969,830	100.00%	

#### ○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

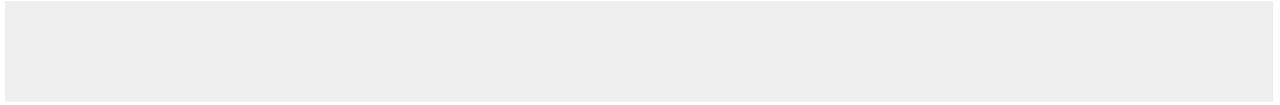
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



## 2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

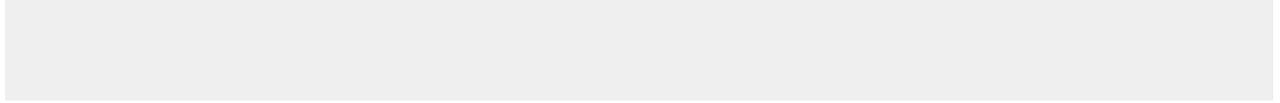
구분		매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
1	신한서부티엔디제1호			3,412,027,458	100.00%	



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

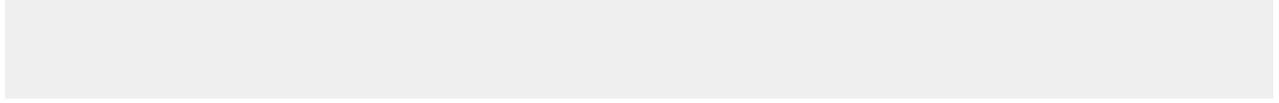
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	하나은행 외	변동	1,377,541	1,873,861	
정기예금	수협은행 외	3.10%~ 4.67%	157,650,407	300,006,134	



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	1,484,448,701	45.28%	
	기타비용	292,726,412	8.93%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		1,500,949,559	45.79%	
총비용		3,278,124,672	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	스퀘어원 인천	ex)부동산명2	ex)부동산관련증권 1	현금
분양원가					
급여	2,100,000	2,100,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	181,265,220	181,265,220			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	12,000,000	12,000,000			
자산보관수수료	6,741,577	6,741,577			
일반사무 위탁수수료	20,170,423	20,170,423			
기타지급수수료	67,749,039	67,749,039			
유형자산 감가상각비	1,484,448,701	1,484,448,701			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	13,517,223	13,517,223			
광고선전비					
보험료	9,353,353	9,353,353			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

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

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		
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	매입금액 1천억원 미만은 [1.0%] 1천억원 이상 3천억원 미만 [0.8%] 3천억원 이상 [0.6%] 단, 위탁자의 특수관계자로부터 매입하는 경우의 적용요율은 0.4%	
	성과보수(매입)		상장업무수수료 최초상장일 기준 발행주식총수에 (최초공모)발행가액을 곱한 금액의 1.0% 지급	
	기본보수(운용)		매 사업년도별 대상자산 매입금액의 0.40% 단, 책임임대차계약 운양되는 자산의 경우에는 매입금액의 0.20%	181,265,220
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		각 매각되는 대상자산별 매각차익의 10%	
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스	최초로 부동산 소유권이전등기에 관한 신청이 접수된 날 또는 관련 증권을 취득한날로부터 매입가액에 대하여 결산기별 상장전 0.005%, 상장후 0.00875% 적용 단, 산정한금액이 결산기당 12.5백만원 이하일 때는 12.5백만원으로 함	20,170,423
자산보관회사	위탁보수	하나은행	최초로 부동산 소유권이전등기에 관한 신청이 접수된 날 또는 관련 증권을 취득한날로부터 매 결산기마다 부동산 매입가액에 대하여 연 0.75bp에 상당하는 금액을 지급	6,741,577
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				208,177,220



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 6기 1분기	제 5기 2분기	제 5기 1분기	제 4기 2분기
당해회사수익률	8.03	4.34	6.01	3.97

※ 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 6 기 1 분기 기준일      2023.03.31      현재  
 전기 제 5 기 기말 기준일      2022.12.31      현재

회사명: (주)신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6 (당기 1 분기)		제 5 (전기 기말)	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		33,932,498,247		37,550,391,651
1) 현금및현금성자산	17,304,032,739		13,977,992,369	
2) 단기금융상품	15,000,000,000		22,000,000,000	
3) 매출채권	1,297,399,400		1,297,399,400	
5) 미수수익	171,509,589		139,690,411	
9) 선급비용	61,734,609		79,076,861	
11) 선급법인세	97,821,910		56,232,610	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		459,592,401,626		461,076,850,327
4) 유가증권	99,055,060,194		99,055,060,194	
종속기업투자	99,055,060,194		99,055,060,194	
5) 유형자산	360,537,341,432		362,021,790,133	
토지	192,248,631,568		192,248,631,568	
건물	184,573,647,170		184,573,647,170	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-16,284,937,306		-14,800,488,605	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		493,524,899,873		498,627,241,978
1. 유동부채		197,194,419,615		198,300,440,095
5) 선수수익	3,552,113,925		4,535,480,002	
6) 미지급금	269,194,220		435,327,014	
7) 미지급비용	439,934,247		466,153,005	
13) 유동성장기차입금	192,619,506,850		192,476,821,917	
18) 기타유동부채	313,670,373		386,658,157	
2. 비유동부채		30,749,434,553		31,124,567,356
5) 비유동보증금	18,809,000,000		18,809,000,000	
9) 기타비유동부채	11,940,434,553		12,315,567,356	
부 채 총 계		227,943,854,168		229,425,007,451
1. 자본금		55,955,884,000		55,955,884,000
1) 보통주자본금	55,955,884,000		55,955,884,000	
2. 자본잉여금		217,651,896,839		217,651,896,839
1) 주식발행초과금	217,651,896,839		217,651,896,839	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-8,026,735,134		-4,405,546,312
자 본 총 계		265,581,045,705		269,202,234,527
부 채 및 자 본 총 계		493,524,899,873		498,627,241,978



## II. 손익계산서

당기 제 6기 1 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.03.31  
 전기 제 5기 1 분기 시작일 2022.07.01 종료일 2022.09.30

회사명: (주)신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6 (당기)		제 5 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	8,307,997,288	8,307,997,288	7,677,227,486	7,677,227,486
2) 임대료수익	4,895,969,830	4,895,969,830	4,905,253,057	4,905,253,057
5) 배당금수익	3,412,027,458	3,412,027,458	2,771,974,429	2,771,974,429
II. 영업비용	1,797,345,536	1,797,345,536	2,262,565,432	2,262,565,432
2) 급여	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	181,265,220	181,265,220	182,272,249	182,272,249
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000
8) 자산보관수수료	6,741,577	6,741,577	6,891,390	6,891,390
9) 일반사무위탁수수료	20,170,423	20,170,423	20,282,480	20,282,480
10) 기타지급수수료	67,749,039	67,749,039	34,579,369	34,579,369
11) 유형자산감가상각비	1,484,448,701	1,484,448,701	1,695,375,062	1,695,375,062
14) 세금과공과	13,517,223	13,517,223	298,787,404	298,787,404
16) 보험료	9,353,353	9,353,353	10,277,478	10,277,478
III. 영업이익	6,510,651,752	6,510,651,752	5,414,662,054	5,414,662,054
IV. 영업외수익	301,880,002	301,880,002	159,027,949	159,027,949
1) 이자수익	301,879,995	301,879,995	159,027,948	159,027,948
10) 기타영업외수익	7	7	1	1
V. 영업외비용	1,480,779,136	1,480,779,136	1,552,262,979	1,552,262,979
1) 이자비용	1,480,779,136	1,480,779,136	1,552,262,978	1,552,262,978
10) 기타영업외비용			1	1
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	5,331,752,618	5,331,752,618	4,021,427,024	4,021,427,024
VIII. 당기순이익(손실)	5,331,752,618	5,331,752,618	4,021,427,024	4,021,427,024
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	5,331,752,618	5,331,752,618	4,021,427,024	4,021,427,024
X I. 주당이익	95	95	72	72

### 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)

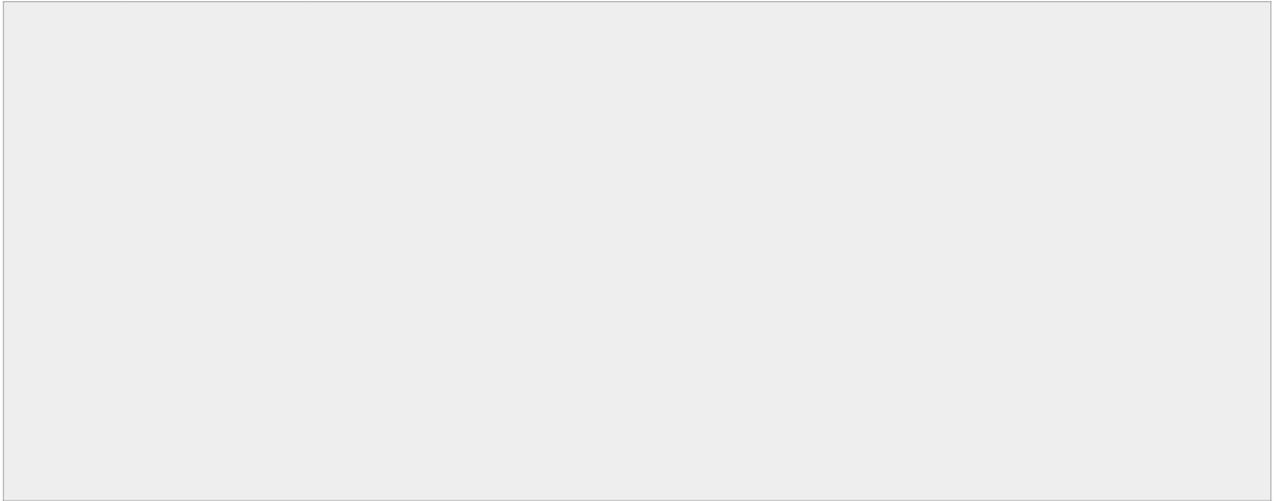
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

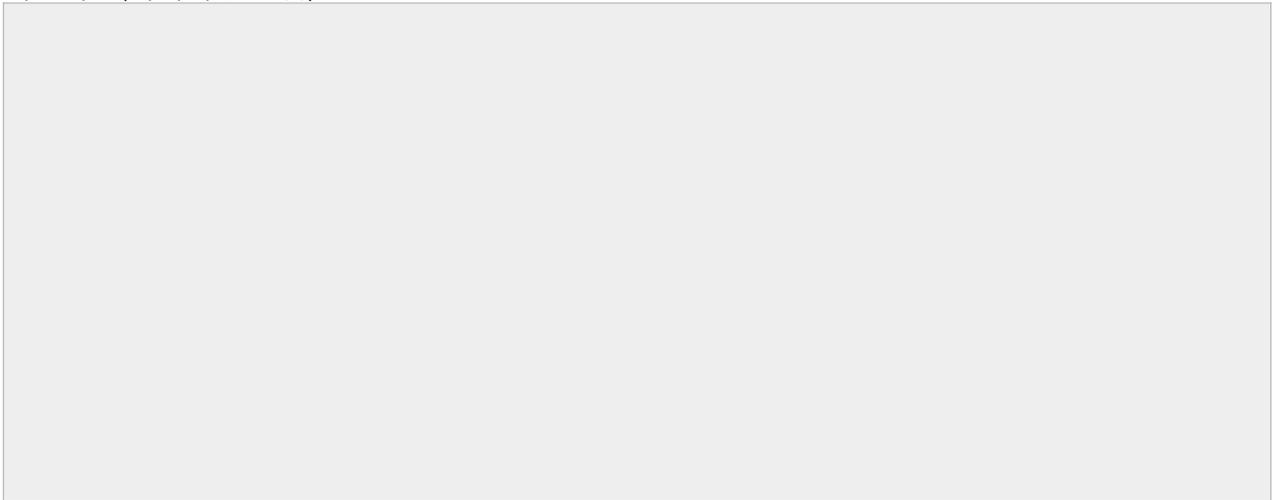
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)



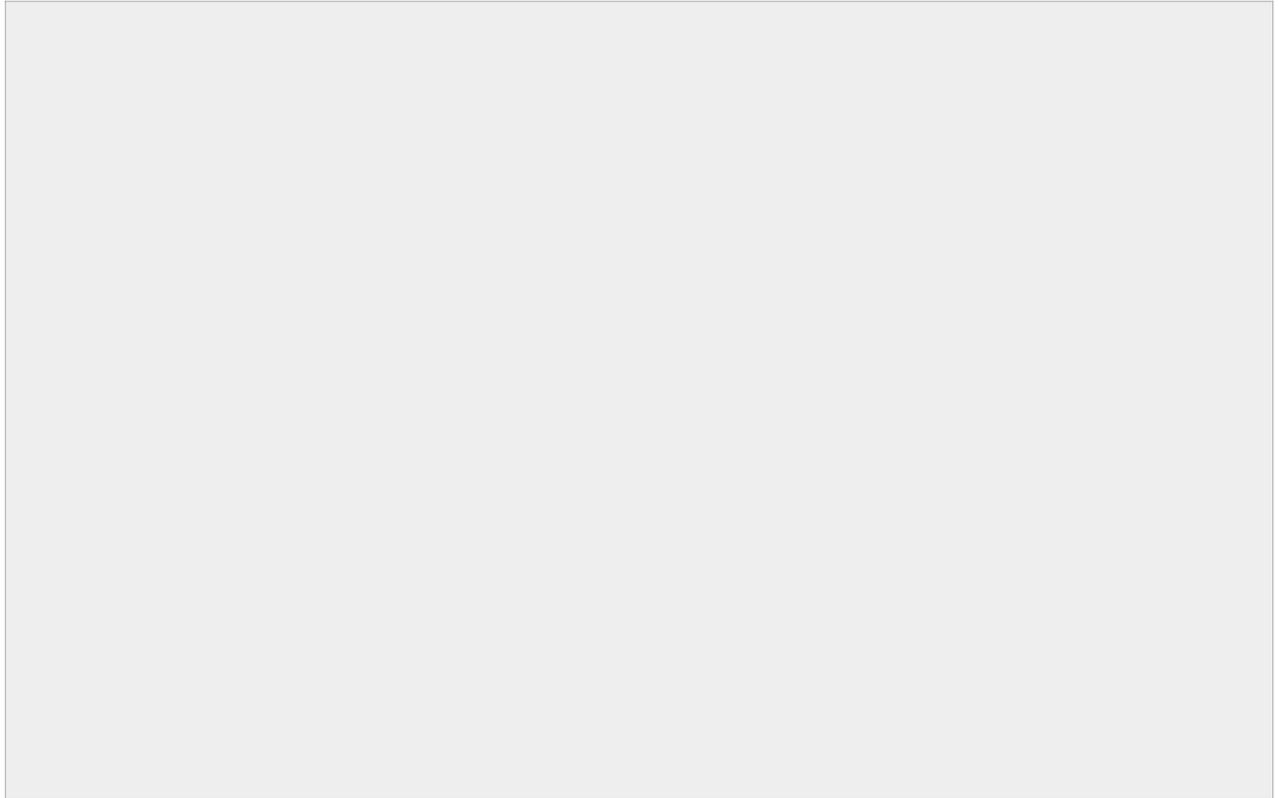
## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황



※ 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 6 (당) 기 반기 2023년 1월 1일부터 2023년 3월 31일까지

제 5 (전) 기 반기 2022년 7월 1일부터 2022년 9월 30일까지

주식회사 신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

주식회사 신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 1월 2일 설립되었으며, 2020년 5월 13일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울특별시 종로구 종로 33, 타워1, 18층(청진동, 그랑서울)이며, 2021년 12월 10일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

당반기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주명	주식수(주)	지분율(%)
주식회사 서부티엔디	27,977,942	50.00
신한리츠운용	1,000,100	1.79
기타	26,977,842	48.21
합계	55,955,884	100.00

회사의 사업연도는 6개월 단위로 하여 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 회사 설립 등기일부터 2020년 12월 31일까지로 하며, 최종 사업연도는 회사의 해산일에 종료합니다.

## 2. 중요한 회계정책

다음은 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책입니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용됩니다.

### 2.1 재무제표 작성기준

회사의 2023년 3월 31일로 종료하는 3개월 보고기간에 대한 반기재무제표는 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었습니다. 이 반기재무제표는 보고기간말인 2023년 3월 31일 현재 유효하거나 조기 도입한 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

#### 2.1.1 회사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

회사가 2023년 1월 1일 이후 개시하는 회계기간부터 적용한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

##### (1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다.

##### (2) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - '회계정책'의 공시

중요한 회계정책을 정의하고 공시하도록 하며, 중요성 개념을 적용하는 방법에 대한 지침을 제공하기 위하여 국제회계기준 실무서 2 '회계정책 공시'를 개정하였습니다.

##### (3) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다.

(4) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' - '회계추정'의 정의

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다.

(5) 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일거래에서 생기는 자산과 부채에 대한 이연법인세

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다.

(6) 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 제정

기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대체합니다. 보험계약에 따른 모든 현금흐름을 추정하고 보고시점의 가정과 위험을 반영한 할인율을 사용하여 보험부채를 측정하고, 매 회계연도별로 계약자에게 제공한 서비스(보험보장)를 반영하여 수익을 발생주의로 인식하도록 합니다. 또한, 보험사건과 관계없이 보험계약자에게 지급하는 투자요소(해약/만기환급금)는 보험수익에서 제외하며, 보험손익과 투자손익을 구분 표시하여 정보이용자가 손익의 원천을 확인할 수 있도록 하였습니다.

## 2.2 회계정책

반기재무제표의 작성에 적용된 유의적 회계정책과 계산방법은 주석 2.1.1에서 설명하는 제·개정 기준서의 적용으로 인한 변경사항을 제외하고는 전기 재무제표 작성에 적용된 회계정책이나 계산방법과 동일합니다.

### 2.3 종속기업투자 지분

회사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호에 따른 별도재무제표입니다. 회사는 종속기업에 대한 투자자산에 대하여 기업회계기준서 제1027호에 따른 원가법을 선택하여 회계처리하고 있습니다. 한편, 종속기업으로부터 수취하는 배당금은 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

### 3. 중요한 회계추정 및 가정

회사는 미래에 대하여 추정 및 가정을 하고 있습니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에서 합리적으로 예측가능한 미래의 사건과 같은 다른 요소들을 고려하여 이루어집니다. 이러한 회계추정은 실제 결과와 다를 수도 있습니다.

### 4. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 당반기말과 전기말 현재 범주별 금융상품 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다

(단위: 천원)				
구분	당반기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가 측정 금융자산				
현금및현금성자산	17,304,033	(*)	13,977,992	(*)
단기금융상품	15,000,000	(*)	22,000,000	(*)
매출채권	1,297,399	(*)	1,297,399	(*)
기타유동금융자산	171,510	(*)	139,690	(*)
합계	33,772,942		37,415,081	
상각후원가 측정 금융부채				
유동성장기차입금	192,619,507	193,000,000	192,476,822	193,000,000
기타유동금융부채	709,128	(*)	901,480	(*)
임대보증금	15,966,640	(*)	15,853,390	(*)
합계	209,295,275		209,231,692	

(\*) 장부금액이 공정가치에 상당히 가까운 경우 공정가치 공시에서 제외하였습니다.

(2) 당반기와 전반기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
상각후원가 측정 금융자산		
이자수익	301,880	159,028
상각후원가 측정 금융부채		
이자비용	1,480,779	1,552,263

(3) 공정가치 서열체계

공정가치로 측정되는 금융상품은 공정가치 서열체계에 따라 구분되며 정의된 수준들은 다음과 같습니다.

- 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대해 접근할 수 있는 활성시장의 (조정하지 않은) 공시가격으로 측정한 공정가치 (수준 1)
- 수준 1의 공시가격 외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로나 간접적으로 관측할 수 있는 투입변수를 이용한 공정가치 (수준 2)
- 자산이나 부채에 대한 관측할 수 없는 투입변수를 이용한 공정가치 (수준 3)

당반기말과 전기말 현재 회사가 보유한 공정가치로 측정되는 금융상품의 내역은 없습니다.

## 5. 현금및현금성자산 및 단기금융상품

당반기말과 전기말 현재 현금및현금성자산 및 단기금융상품의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
현금및현금성자산		
보통예금	4,304,033	1,977,992
단기예치금(*1)	13,000,000	12,000,000
합계	17,304,033	13,977,992

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
단기금융상품		
정기예금(*2)	15,000,000	22,000,000

(\*1) 단기에치금은 취득일 현재 만기가 3개월 이내에 도래하는 정기예금을 포함하고 있습니다.

(\*2) 회사는 홈플러스(주)와의 임대차계약과 관련하여 임대인의 선납임대료 반환의무를 담보하기 위하여 회사의 선납임대료 정기예금 계좌에 대하여 예금채권근질권(채권최고액: 15,000백만원)으로 제공하고 있습니다. 이후 채권최고액은 임대차계약에서 정한 비율과 시점에 따라 감액되는 것으로 약정되었습니다.

## 6. 매출채권 및 기타유동금융자산

당반기말과 전기말 현재 매출채권 및 기타유동금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
매출채권	1,297,399	1,297,399
기타유동금융자산		
미수수익	171,510	139,690

## 7. 기타자산

당반기말과 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
선급비용	61,735	79,077

## 8. 투자부동산

(1) 당반기말과 전기말 현재 투자부동산의 구성내역은 다음과 같습니다.

### ① 당반기말

(단위: 천원)			
구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	192,248,632	-	192,248,632
건물	184,573,647	(16,284,938)	168,288,709
합계	376,822,279	(16,284,938)	360,537,341

### ② 전기말

(단위: 천원)			
구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	192,248,632	-	192,248,632
건물	184,573,647	(14,800,489)	169,773,158
합계	376,822,279	(14,800,489)	362,021,790

(2) 당반기와 전반기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

### ① 당반기

(단위: 천원)			
구분	토지	건물	합계
기초	192,248,632	169,773,158	362,021,790
감가상각비	-	(1,484,449)	(1,484,449)
반기말	192,248,632	168,288,709	360,537,341

### ② 전반기

(단위: 천원)			
구분	토지	건물	합계
기초	192,248,632	173,023,909	365,272,541
감가상각비	-	(1,695,375)	(1,695,375)
반기말	192,248,632	171,328,534	363,577,166

(3) 당반기와 전반기 중 투자부동산에서 발생한 운용리스로부터의 임대수익은 4,895,970천원(전반기: 4,905,253천원)이며, 임대수익이 발생한 투자부동산과 직접 관련된 운영비용(유지와 보수비용 포함)은 1,797,346천원(전반기: 2,262,565천원)입니다.

(4) 당반기말 현재 투자부동산의 공정가치는 372,595백만원으로 가치평가기법에 사용된 투입변수에 기초하여 수준 3으로 분류하고 있습니다. 투자부동산의 공정가치는 2022년 11월 30일을 평가기준일로 하여 동인감정평가법인이 시장가격을 반영하고 있는 비교방식에 의한 가격, 수익환원법에 의한 가격 및 원가법에 의한 가격을 각각 가중치를 적용하여 산출한 감정가액을 공정가치로 사용하였습니다. 한편, 회사는 최근 평가기준일자 대비 당반기말 현재 공정가치의 변동이 중요하지 않은 것으로 판단하여 공정가치평가를 재수행하지 아니하였습니다.

당반기말과 전기말 현재 공정가치 서열체계 수준 3의 공정가치 측정에 사용된 평가 관련 정보는 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당반기말	전기말	공정가치 서열체계수준	가치평가기법	관측할 수 없는 투입변수	관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치측정치 간의 연관성
투자부동산	372,595,000	372,595,000	3	수익환원법과 거래사례비교법, 원가법의 감정가액을 가중평균(2:6:2)	평방미터별 임대료, 할인율 등	임대료가 증가(감소)하고 할인율이 감소(증가)할 경우 투자부동산의 공정가치는 증가(감소)할 것임.

(5) 당반기말 현재 회사는 투자부동산과 관련하여 재산종합보험 등(부보금액: 388,033백만원)에 가입하고 있습니다.

(6) 당반기말 현재 회사는 장기차입금과 관련하여 회사의 투자부동산에 대하여 (주)무궁화신탁과 부동산담보신탁계약(채권최고액: 231,600백만원)을 체결하였습니다(주석 12, 22 참조).

(7) 회사는 임대보증금과 관련하여 회사의 투자부동산에 대하여 (주)무궁화신탁과 부동산담보신탁계약(채권최고액: 18,809백만원)을 체결하였습니다(주석 13 참조).

(8) 투자부동산의 운용리스이용자인 홈플러스(주)는 차임 연 3,500백만원에 대하여 임

차권을 설정하였습니다.

(9) 운용리스 제공 내역

회사는 보유 중인 투자부동산에 대하여 (주)서부터엔디 및 홈플러스(주)와 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있습니다(주석 22 참조).

9. 종속기업 투자

(1) 당반기말과 전기말 현재 종속기업 투자의 현황과 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
회사명	소재지	주요 영업활동	당반기말		전기말	
			지분율	장부가액	지분율	장부가액
(주)신한서부터엔디제1호 위탁관리부동산투자회사	대한민국	부동산임대업	100.00%	99,055,060	100.00%	99,055,060

(2) 당반기 중 종속기업 투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	기초	취득	처분	반기말
(주)신한서부터엔디제1호위탁관리부동산투자회사	99,055,060	-	-	99,055,060

(3) 전반기 중 종속기업 투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	기초	취득	처분	반기말
(주)신한서부터엔디제1호위탁관리부동산투자회사	99,055,060	-	-	99,055,060

10. 기타유동금융부채

당반기말과 전기말 현재 기타유동금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
미지급금	269,194	435,327
미지급비용	439,934	466,153
합계	709,128	901,480

## 11. 기타부채

당반기말과 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분		당반기말	전기말
기타유동부채	부가세예수금	313,670	386,658
	유동선수수익	3,552,114	4,535,480
	합계	3,865,784	4,922,138
기타비유동부채	비유동선수수익	14,782,795	15,271,177

## 12. 차입금

(1) 당반기말과 전기말 현재 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	차입처	만기일	당반기말 연이자율	당반기말	전기말
선순위 차입금(*1)	한국산업은행	2023년 11월 27일(*2)	고정 2.60%	73,000,000	73,000,000
	새마을금고중앙회		고정 2.60%	50,000,000	50,000,000
	마에스트로에스티 주식회사		고정 2.60%	40,000,000	40,000,000
	대구은행		고정 2.60%	15,000,000	15,000,000
	수협은행		고정 2.60%	10,000,000	10,000,000
	농협은행(신한BNPP부동산 론전문투자형사무부동산투 자신탁제1호의 신탁업자)		고정 2.60%	5,000,000	5,000,000
소계				193,000,000	193,000,000
차감 : 현재가치할인차금				(380,493)	(523,178)
차감 : 유동성장기차입금				(192,619,507)	(192,476,822)
합계				-	-

(\*1) 상기 차입금과 관련하여 회사는 차입약정에 따라 부채상환비율의 유지(부채상환비율 1.5 이상) 등의 제약을 받습니다.

(\*2) 회사는 담보대상 부동산을 매각하여 그 매매대금을 수령하는 경우 차입금을 조기상환하여야 합니다.

(3) 당반기말 현재 회사는 장기차입금과 관련하여 회사의 투자부동산에 대한 (주)무궁화신탁과의 담보신탁계약상 수익권, 금전채권신탁계약상 1종 수익권에 대한 근질권(

임대료수취계좌의 근질권), 이자유보계좌 및 보험금계좌에 대한 근질권, 보험금지급 청구권에 대한 근질권 등을 대주단에 담보(채권최고액: 231,600백만원)로 제공하고 있습니다(주석 22 참조).

### 13. 임대보증금

(1) 당반기말과 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
명목가액	18,809,000	18,809,000
현재가치할인차금	(2,842,360)	(2,955,610)
장부가액	15,966,640	15,853,390

(2) 당반기말 현재 상기 임대보증금의 반환의무를 담보해주기 위하여, 회사는 투자부동산 중 일부(지상층)에 대하여 임차인인 (주)서부티엔디를 제1순위 우선수익자(채권최고액: 18,809백만원)로 하는 부동산담보신탁계약을 (주)무궁화신탁과 체결하였습니다(주석 8 참조).

### 14. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당반기말과 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

#### ① 당반기말

주식의 종류	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금(천원)
보통주	5,000,000,000	55,955,884	1,000	55,955,884

#### ② 전기말

주식의 종류	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금(천원)
보통주	5,000,000,000	55,955,884	1,000	55,955,884

(2) 당반기와 전반기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

구분	보통주	
	발행주식수(주)	자본금(천원)
전기이월	55,955,884	55,955,884

② 전반기

구분	보통주	
	발행주식수(주)	자본금(천원)
전기이월	55,955,884	55,955,884

(3) 당반기말과 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
주식발행초과금	217,651,897	217,651,897

(4) 당반기와 전반기 중 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
기초	217,651,897	217,651,897
결손금의 보전	-	-
반기말	217,651,897	217,651,897

## 15. 결손금

(1) 당반기말과 전기말 현재 결손금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
미처리결손금	(8,026,735)	(4,405,546)

(2) 당반기와 전반기 중 결손금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
기초	(4,405,546)	(1,548,072)
반기순이익	5,331,753	4,021,427
배당금의 지급	(8,952,942)	(8,729,118)
반기말	(8,026,735)	(6,255,763)

## 16. 영업수익

당반기와 전반기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
배당금수익	3,412,027	2,771,974
임대료수익	4,895,970	4,905,253
합계	8,307,997	7,677,227

## 17. 영업비용

당반기와 전반기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
임원보수	2,100	2,100
보험료	9,353	10,277
감가상각비	1,484,449	1,695,375
자산관리위탁수수료	181,265	182,272
자산보관수수료	6,742	6,891
일반사무수탁수수료	20,170	20,282
지급수수료	67,749	34,581
PM수수료	12,000	12,000
간주임대료	13,450	5,689
세금과공과	68	293,098
합계	1,797,346	2,262,565

## 18. 금융수익 및 금융비용

당반기와 전반기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
금융수익		
이자수익	301,880	159,028
금융비용		
이자비용	1,480,779	1,552,263

## 19. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당반기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대

한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당반기와 전반기 중 법인세비용은 발생하지 않았습니다.

## 20. 주당순이익

### (1) 기본주당순이익

기본주당순이익은 회사의 보통주당기순이익을 가중평균 유통보통주식수로 나누어 산정하였습니다. 당반기와 전반기 중 기본주당순이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)		
구분	당반기	전반기
반기순이익	5,331,752,618	4,021,427,024
가중평균 유통보통주식수	55,955,884	55,955,884
기본주당순이익	95	72

(2) 당반기와 전반기 중 가중평균 유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

#### ① 당반기

구분	기간	유통주식수	일수	적수
전기이월	2023.01.01~2023.03.31	55,955,884	90	5,036,029,560
합계				5,036,029,560
가중평균 유통보통주식수				55,955,884

#### ② 전반기

구분	기간	유통주식수	일수	적수
전기이월	2022.07.01~2022.09.30	55,955,884	92	5,147,941,328
합계				5,147,941,328
가중평균 유통보통주식수				55,955,884

### (3) 희석주당순이익

회사는 잠재적 보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당순이익과 희석주당순이익은

동일합니다.

## 21. 현금흐름표

(1) 당반기와 전반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
장기선수수익의 유동성대체	488,383	497,877
장기선급비용의 유동성대체	-	8,402

(2) 당반기와 전반기 중 재무활동현금흐름에서 생기는 부채의 조정내역은 다음과 같습니다.

### ① 당반기

(단위: 천원)				
구분	기초	재무현금흐름	비현금변동	반기말
			상각	
유동성장기차입금	192,476,822	-	142,685	192,619,507
임대보증금	15,853,390	-	113,250	15,966,640
합계	208,330,212	-	255,935	208,586,147

### ② 전반기

(단위: 천원)				
구분	기초	재무현금흐름	비현금변동	반기말
			상각	
장기차입금	192,185,111	-	145,855	192,330,966
임대보증금	15,624,356	-	114,100	15,738,456
합계	207,809,467	-	259,955	208,069,422

## 22. 우발상황과 약정사항

(1) 당반기말 현재 금융기관과 체결하고 있는 약정사항은 다음과 같습니다.

구분	선순위대출
대출약정일	2020.11.23
대출실행일	2020.11.27
대주단	한국산업은행 외 5개 금융기관
총약정금액	193,000백만원

(2) 부동산담보신탁 계약

당반기말과 전기말 현재 회사는 회사의 투자부동산에 대하여 (주)무궁화신탁과 부동산 담보신탁계약을 체결하고 있으며, 신탁원본의 우선수익자는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	우선수익자	담보신탁 수익권 세부내역	관련채무(명목가액)		담보설정액
			임대보증금	차입금	
투자부동산	주식회사 서부티엔디	지상층 1순위 수익권(*)	18,809,000	-	18,809,000
	한국산업은행	지상층 공동2순위 수익권 지하층 공동1순위 수익권	-	73,000,000	87,600,000
	새마을금고중앙회	지상층 공동2순위 수익권 지하층 공동1순위 수익권	-	50,000,000	60,000,000
	마에스트로에스티 주식회사	지상층 공동2순위 수익권 지하층 공동1순위 수익권	-	40,000,000	48,000,000
	주식회사 대구은행	지상층 공동2순위 수익권 지하층 공동1순위 수익권	-	15,000,000	18,000,000
	수협은행	지상층 공동2순위 수익권 지하층 공동1순위 수익권	-	10,000,000	12,000,000
	농협은행(신한BNPP부동산 론전문투자형사모부동산투 자신탁제1호의 신탁업자)	지상층 공동2순위 수익권 지하층 공동1순위 수익권	-	5,000,000	6,000,000
	합계			18,809,000	193,000,000

(\*) 주식회사 서부티엔디의 담보신탁 1순위 수익권은 주식회사 서부티엔디와의 책임 임대차계약 대상 부동산인 지상층에 설정되어 있습니다.

(3) 자산관리위탁계약

회사는 신한리츠운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등에 관한 자산관리위탁계약을 체결하고 있으며, 관련 수수료는 포괄 손익계산서 상 자산관리위탁수수료로 계상되어 있습니다.

(4) 일반사무수탁계약

회사는 신한펀드파트너스(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하고 있으며, 관련 수수료는 포괄손익계산서 상 일반사무수탁수수료로 계상되어 있습니다

(5) 자산보관·관리업무위탁계약

회사는 하나은행 및 (주)무궁화신탁과 유가증권 및 부동산 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 관련 수수료는 포괄손익계산서 상 자산보관수수료 및 지급수수료로 계상되어 있습니다.

(6) 금전신탁계약

(주)서부티엔디는 금전신탁계약에 의하여 신탁원본을 신한은행에 수탁하였습니다.

(7) 책임임대차 계약

회사는 (주)서부티엔디와 책임임대차계약을 체결하였으며, (주)서부티엔디로부터 홈플러스(주)를 임차인으로 하는 임대차계약을 승계하였습니다. 임대차계약기간은 임대차 개시일(2020년 11월 27일)로부터 8년입니다.

### 23. 특수관계자 등

(1) 당반기말과 전기말 현재 회사의 지배기업 및 기타특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

특수관계자 구분	특수관계자명
지배기업의 주요주주(*1)	승만호 외 9인
지배기업의 주요주주(*2)	(주)엠와이에이치
지배기업	주식회사 서부티엔디
종속기업	주식회사 신한서부티엔디제1호위탁관리부동산투자회사
기타특수관계자	신한리츠운용 주식회사
기타특수관계자(*3)	오진교역주, 오진개발주, 오진상사주, 나노와이에스주, 주5앤2

(\*1) 대표이사 및 대표이사의 가까운 가족입니다.

(\*2) 지배기업에 유의적 영향력을 행사하고 있으며, 대표이사가 최대주주인 기업입니다.

(\*3) 대표이사 또는 대표이사와 그의 가까운 가족이 공동지배하고 있습니다.

(2) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	특수관계자명	거래유형	당반기	전반기
지배기업	주식회사 서부티엔디	임대료수익	3,424,221	3,414,942
기타특수관계자	신한리츠운용 주식회사	자산관리위탁수수료	181,265	182,272

(3) 당반기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 주요 채권·채무의 내역은 다음과 같습니다.

#### ① 채권

(단위: 천원)			
구분	특수관계자명	매출채권	
		당반기말	전기말
지배기업	주식회사 서부티엔디	1,297,399	1,297,399

② 채무

(단위: 천원)					
구분	특수관계자명	미지급금		임대보증금(*)	
		당반기말	전기말	당반기말	전기말
지배기업	주식회사 서부티엔디	-	-	18,809,000	18,809,000
기타특수관계자	신한리츠운용 주식회사	181,265	364,544	-	-
합계		181,265	364,544	18,809,000	18,809,000

(\*) 현재가치할인차금이 반영되지 않은 명목가액입니다.

(4) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	특수관계자명	거래유형	당반기	전반기
지배기업	주식회사 서부티엔디	배당금 지급	4,476,471	4,364,559
종속기업	㈜신한서부티엔디제1호위탁관리부동산투자회사	배당금 수취	3,412,027	2,771,974
기타특수관계자	신한리츠운용 주식회사	배당금 지급	160,016	156,016

(5) 당반기말과 전기말 현재 회사가 특수관계자에게 제공하고 있는 담보의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	특수관계자명	담보제공자산	장부가액	담보설정액
지배기업	주식회사 서부티엔디	담보신탁 1순위 수익권(*)	18,809,000	18,809,000

(\*) 주식회사 서부티엔디의 담보신탁 1순위 수익권은 주식회사 서부티엔디와의 책임 임대차계약 대상 부동산인 지상층에 설정되어 있습니다.

(6) 회사는 기업 활동의 계획·운영·통제에 대하여 중요한 권한과 책임을 가진 대표이사, 기타비상무이사, 감사 등을 주요 경영진으로 판단하고 있으며, 당반기와 전반기 중 주요 경영진에 대한 보상을 위해 지급한 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
임원보수	2,100	2,100