

목 차

주주총회소집공고.....	1
주주총회 소집공고.....	2
I. 사외이사 등의 활동내역과 보수에 관한 사항	4
1. 사외이사 등의 활동내역	4
가. 이사회 출석률 및 이사회 의안에 대한 찬반여부	4
나. 이사회내 위원회에서 사외이사 등의 활동내역	4
2. 사외이사 등의 보수현황	4
II. 최대주주등과의 거래내역에 관한 사항	5
1. 단일 거래규모가 일정규모이상인 거래.....	5
2. 해당 사업연도중에 특정인과 해당 거래를 포함한 거래총액이 일정규모이상인 거래	5
III. 경영참고사항	6
1. 사업의 개요.....	6
가. 업계의 현황	6
나. 회사의 현황	8
2. 주주총회 목적사항별 기재사항.....	12
<input type="checkbox"/> 재무제표의 승인.....	13
<input type="checkbox"/> 기타 주주총회의 목적사항.....	21
<input type="checkbox"/> 정관의 변경.....	22
<input type="checkbox"/> 이사의 보수한도 승인.....	23
<input type="checkbox"/> 감사의 보수 한도 승인.....	23
※ 참고사항	24

주주총회소집공고

2019 년 12월 4일

회 사 명 : 주식회사 신한알파워탁관리부동산투자회사
대 표 이 사 : 이 준 구
본 점 소 재 지 : 서울시 종로구 종로33, 그랑서울빌딩
 (전 화)02-2158-7400
 (홈페이지)<http://www.shalphareit.com>

작 성 책 임 자 : (직 책)부장 (성 명)박노필
 (전 화)02-2180-0908

주주총회 소집공고

(제3기 정기주주총회)

주주님의 건승과 다행의 평안을 기원합니다.

상법 제363조 및 회사 정관 제20조에 의하여 제3기 정기주주총회를 아래와 같이 개최하오니 참석하여 주시기 바랍니다.

1. 총회일자 : 2019년 12월 19 일 오전 9시 30분

2. 총회장소 : 서울시 중구 남대문로 63 한진빌딩 26층 대강당

3. 회의 목적사항:

(보고사항)

감사보고, 영업보고

(부의안건)

제1호 의안 : 제3기 재무제표 승인의 건

제2호 의안 : 제4기 사업계획 승인의 건

제3호 의안 : 정관 일부 개정 승인의 건

제4호 의안 : 자산관리위탁계약서 변경 체결 승인의 건

제5호 의안 : 제4기 이사보수 승인의 건

제6호 의안 : 제4기 감사보수 승인의 건

4. 주주총회 소집 통지 및 공고사항

상법 제542조의4 제3항에 의거 주주총회 소집통지 및 공고사항을 정보통신망에 게재하고 당사의 본점, 금융위원회, 한국거래소, 국민은행 증권대행부에 비치하오니 참조하시기 바랍니다.

5. 실질주주의 의결권 행사에 관한 사항

금번 당사의 정기주주총회에는 한국예탁결제원이 주주님들의 의결권을 행사할 수 없습니다. 따라서 주주님들께서는 한국예탁결제원에 의결권 행사에 관한 의사표시를 하실 필요가 없으며, 정기주주총회 참석장에 의거 의결권을 직접 행사 하거나 또는 위임장에 의거 의결권을 간접 행사 하실 수 있습니다.

6. 주주총회 참석시 준비물

직접행사 : 주주총회 참석장, 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권 중 1개 지참)

대리행사 :

- 개인주주 : 주주총회 참석장, 위임장(주주와 대리인의 인적사항 기재, 인감날인, 인감증명서), 대리인의 신분증

- 법인주주 : 위임장, 법인인감증명서, 사업자등록증, 대리인의 신분증

* 법인일 경우 모든 서류는 법인 인감으로 날인하셔야 합니다.

7. 전자투표 및 전자위임장권유에 관한 사항

당사는 「상법」 제368조의4에 따른 전자투표제도와 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제160조제5호에 따른 전자위임장권유제도를 제2기 정기주주총회부터 활용하기로

결의하였고, 이 두 제도의 관리업무를 한국예탁결제원에 위탁하였습니다.

주주님들께서는 아래에서 정한 방법에 따라 주주총회에 참석하지 아니하고 전자투표방식으로 의결권을 행사하시거나, 전자위임장을 수여하실 수 있습니다.

가. 전자투표·전자위임장권유관리시스템

- 인터넷 주소 : 「<http://evote.ksd.or.kr>」
- 모바일 주소 : 「<http://evote.ksd.or.kr/m>」

나. 전자투표 행사·전자위임장 수여기간 : 2019년 12월 9일 ~ 2019년 12월 18일

- 기간 중 오전 9시부터 오후 10시까지 시스템 접속 가능
(단, 마지막 날은 오후 5시까지만 가능)

다. 시스템에 공인인증을 통해 주주본인을 확인 후 의안별 의결권 행사 또는 전자위임장 수여

- 주주확인용 공인인증서의 종류 : 증권거래전용 공인인증서, 은행 개인용도 제한용 공인인증서 또는 은행·증권 범용 공인인증서

라. 수정동의안 처리

- 주주총회에서 상정된 의안에 관하여 수정동의가 제출되는 경우 전자투표는 기권으로 처리

8. 기타

- 주차공간이 협소하며 교통상황이 혼잡한 관계로 대중교통 이용을 부탁드립니다.

주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사
대표이사 이 준 구

I. 사외이사 등의 활동내역과 보수에 관한 사항

1. 사외이사 등의 활동내역

가. 이사회 출석률 및 이사회 의안에 대한 찬반여부

회차	개최일자	의안내용	사외이사 등의 성명			
			A (출석률: %)	B (출석률: %)	C (출석률: %)	D (출석률: %)
			찬 반 여 부			

해당사항 없음.

나. 이사회내 위원회에서의 사외이사 등의 활동내역

위원회명	구성원	활 동 내 역		
		개최일자	의안내용	가결여부

해당사항 없음.

2. 사외이사 등의 보수현황

(단위 : 원)

구 분	인원수	주총승인금액	지급총액	1인당 평균 지급액	비 고

해당사항 없음.

II. 최대주주등과의 거래내역에 관한 사항

1. 단일 거래규모가 일정규모이상인 거래

(단위 : 억원)

거래종류	거래상대방 (회사와의 관계)	거래기간	거래금액	비율(%)
------	--------------------	------	------	-------

해당사항 없음.

2. 해당 사업연도중에 특정인과 해당 거래를 포함한 거래총액이 일정 규모이상인 거래

(단위 : 억원)

거래상대방 (회사와의 관계)	거래종류	거래기간	거래금액	비율(%)
--------------------	------	------	------	-------

해당사항 없음.

III. 경영참고사항

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

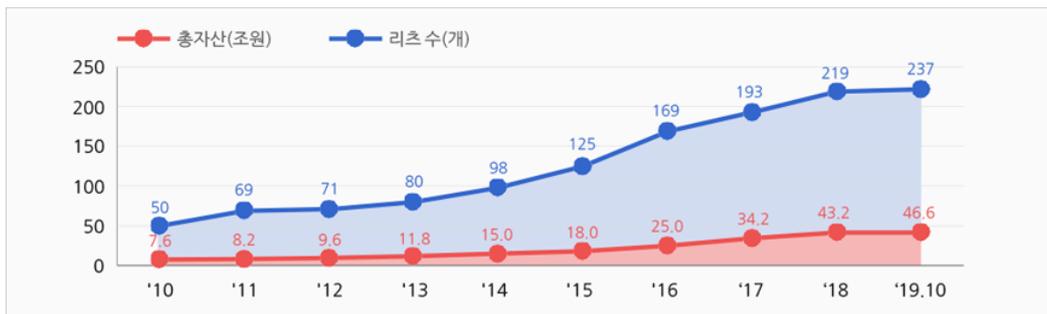
(1) 부동산투자회사(리츠) 산업의 특성

부동산투자회사(이하 “리츠”)는 부동산 투자회사법에 따라 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산, 부동산 관련 증권등에 투자, 운용하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 부동산 간접투자기구인 주식회사입니다. 리츠는 1960년 미국에서 최초 도입 되었으며, 한국에는 1997년 외환위기 이후 기업들의 보유 부동산 유동화를 통한 기업구조조정을 촉진하기 위해 2001년 처음 도입되었습니다. 이후 리츠의 투자물건이 기업 구조조정 부동산에서 점차 일반 부동산으로 변화하였습니다. 다만 기관투자자 중심의 투자를 벗어나지 못하여 일반국민이 리츠를 통하여 부동산에 투자할 수 있는 기회는 제한적이었습니다. 2018년을 기점으로 당사를 포함한 공모상장 리츠가 출시 혹은 출시 예정되어 있어, 일반 국민의 리츠투자 기회가 계속 확대될 것으로 기대하고 있습니다. 2002년 리츠의 총 자산규모는 5,584억원으로 시작하여 2019년 10월말 기준 총 237개의 리츠가 설립되었고 총 자산규모는 46.6조원이며, 이 중 상장리츠는 6개(*주1), 총 자산규모 2.1조원 수준입니다.

* 주1) 소집공고 제출일 현재(2019.12.05) 상장리츠는 총 6개입니다.

(2) 리츠 산업의 성장성

지난 약 5년간(2014년~2019년 10월) 리츠 총자산 규모는 약 31.6조원이 증가하였고, 리츠 수는 139개가 증가하였습니다. 같은 기간동안 리츠 총자산은 연평균 25.3%의 높은 성장률을 기록하였고, 주로 임대주택에 투자하는 리츠가 성장을 이끌어 왔습니다. 확정기여(DC)형 및 개인형퇴직연금제도(IRP)의 적립금의 상장리츠 투자 허용, 대체투자 수요의 확대 및 정부의 리츠 활성화 대책과 맞물려 리츠 시장의 성장은 지속 될 것으로 예상됩니다.



▶ 운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2019-10-31]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
오피스	57	11.7	25.04%
리테일	28	4.2	8.94%
주택	122	28.4	60.97%
물류	15	0.8	1.79%
호텔	6	0.4	0.81%
복합형	9	1.1	2.45%
계	237	46.6	100.00%



* 자료출처 : 리츠정보시스템(2019년 10월말 기준 통계자료)

(3) 오피스 임대시장 경쟁 현황

2019년 3분기 서울시 평균 공실률은 8.0%(*주)를 기록하며 2019년 2분기 대비 0.8%p 하락하였습니다. 서울시 임대시장은 최근 몇 년간 이어진 서울시내 오피스 공급으로 발생한 공실들을 다 해소하지 못하고 있는 상황입니다. 그러나 당사가 투자한 크래프톤 타워(구. 알파돔 타워IV)가 위치하고 있는 분당의 평균 공실률은 2.0%(*주)로 매우 낮은 수준이고, 초대형 오피스의 경우 0%(*주)대의 공실률을 기록 중입니다. 현재 크래프톤 타워는 전체 면적에 대하여 임대차계약이 체결되어 공실률 0%를 기록중입니다. 2021년 인근 알파돔시티 6-1, 6-2블럭이 준공이 되어 임대시장의 경쟁이 심화 될 것으로 예상되나, 현재 임대차 계약기간을 고려하였을때, 임대차 계약 종료 이전에 위 빌딩의 임대가 안정화 될 것으로 예상됩니다. 한편 당사가 투자하고 있는 용산 더프라임타워는 2019년 9월말 기준 약 99%의 우수한 임대율을 보이고 있습니다. 서울역 등 인근의 장기 공실이 해결되면서 주변지역의 공실률이 개선되고 있는 상황입니다.

(*주) 젠스타 오피스마켓리포트(2019.3Q)

(4) 관련 법령 또는 정부의 규제 현황

당사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리 부동산 투자회사이며, 국토교통부의 관리 감독하에 운영되고 있습니다. 2018년 7월 26자로 부동산투자회사법 개정안 통과로 부동산투자회사법 개정안 공모의무 면제를 위한 기관투자 비중이 30%에서 50%로 상향되었으며, 2018년 9월 7일자로 퇴직연금감독규정 개정안이 시행되어 확정급여(DB)형 퇴직연금에 한하여 공모상장리츠에 투자할 수 있게 되었습니다. 그리고 근로자퇴직급여 보장법 시행규칙의 개정안이 입법예고되어 확정기여(DC)형 및 개인형퇴직연금제도(IRP) 적립금의 상장리츠 투자가 허용 될 것으로 예상됩니다.

그리고 공공개발을 통해 조성된 상업용 부동산을 공모 부동산 간접투자기구에 우선공급, 공모 부동산 간접투자기구의 보유세 분리과세 적용, 공모리츠에 대해서 현물출자 과세특례 연장, 재간접 공모리츠가 가능하도록 제도 개선 등의 내용이 담긴 공모형 부동산 간접투자 활성화 방안이 2019년 9월 11자로 발표 되었습니다.

또한 한국거래소의 유가증권 상장규정 개정으로 비개발 위탁관리리츠의 상장 절차가 간소화되고 리츠 보유 자산에 대한 간주부동산 인정한도가 폐지된 바, 향후 상장 리츠 시장이 보다 확대될 것으로 전망됩니다.

나. 회사의 현황

(1) 영업개황 및 사업부문의 구분

(가) 영업개황

당사는 2018년 3월 국토교통부에서 위탁관리부동산투자회사로 인가 받고, 2018년 8월 유가증권시장에 상장한 리츠입니다. 당사의 투자대상 부동산은 판교 크래프톤 타워 (구. 알파돔 타워IV) 및 용산 더프라임 오피스빌딩입니다. 2019년 9월말 기준 판교 크래프톤 타워의 임대율은 100%이며, 용산 더프라임 오피스빌딩의 임대율은 99.2%입니다.

(나) 공시대상 사업부문의 구분

당사는 부동산 임대(부동산 취득, 관리, 개량 및 처분)를 단일사업으로 영위하고 있습니다.

(2) 시장점유율

전체 유효시장규모를 파악하기 어려움에 따라 정확한 시장점유율의 산정이 어렵습니다.

(3) 시장의 특성

전술한 '가. 업계의 현황' 참고

(4) 사업의 내용 및 전망

당사는 용산 더프라임 오피스빌딩 취득을 위해, 2018년 10월 24일 국토교통부로부터 변경인가를 득하였으며 2018년 10월 26일 임시주주총회 의결로 사업계획을 변경하였습니다. 이후 당사는 종속회사인 (주)신한알파용산위탁관리부동산투자회사(이하 용산리츠)의 보통주(490만주)를 2018년 10월 29일 취득하였으며, 용산리츠는 2018년 10월 31일 용산 더프라임 오피스빌딩을 매입 완료하였습니다.

또한 당사가 기존 투자한 (주)코크랩더프라임위탁관리부동산투자회사는 2018년 11월 23일자로 해산을 결의하여, 2019년 1월 14일자로 청산을 완료하였습니다. 이로 인하여 회사가 분배받은 잔여재산가액은 27,159백만원입니다.

① 판교 크래프톤 타워 (구. 알파돔타워IV)

구분	판교 크래프톤 타워	
위치	경기도 성남시 분당구 분당내곡로 117	 <p>크래프톤 타워</p>
대지면적/연면적	7,337.50㎡ / 99,596.04㎡	
건물규모	지하 7층 ~ 지상 15층	
승강기/주차대수	18대 / 710대	
용도	업무시설, 판매시설	
준공일	2018년 3월	
입지	판교 중심지로 판교역 지하연결, 판교 현대백화점 상권내 위치	
임차인 구성	오피스: 크래프톤, 네이버, 스노우 등 리테일: MUJI, 병원, 은행 및 증권사 지점 등	
위치도		

	크라프트톤 타워 오피스빌딩 위치도
감정평가금액	535,970 백만원 (평가기관 (주)태평양감정평가법인. 2018년 4월 30일 기준)

2019년 9월말 기준 현재 당사가 운용하는 판교 크라프트톤타워의 임대차 현황은 아래와 같습니다.

업무시설 부분은 (주)크라프트톤 (구.(주)블루홀), 스노우(주), 네이버(주), 아라워크앤올(구. 투비에이앤디)과 업무시설 임대면적 100%에 대해 임대차계약이 체결되어 있습니다. 판매시설 부분은 무인양품, 매머드커피, 보나비(아티제카페), 판교밸런스치과, 주택전시관(모델하우스), 신한은행, 신한금융투자, 이마트24 등과 판매시설 100.0%에 대해 임대차계약이 체결되어 있습니다.

[임대차 주요 조건]

구분	평균 보증금 (원/3.3㎡)	평균 월임대료 (원/3.3㎡)	평균 월관리비 (원/3.3㎡)
업무시설	482,014	68,637	27,422
판매시설 (1층 기준)	1,467,871	135,080	17,538

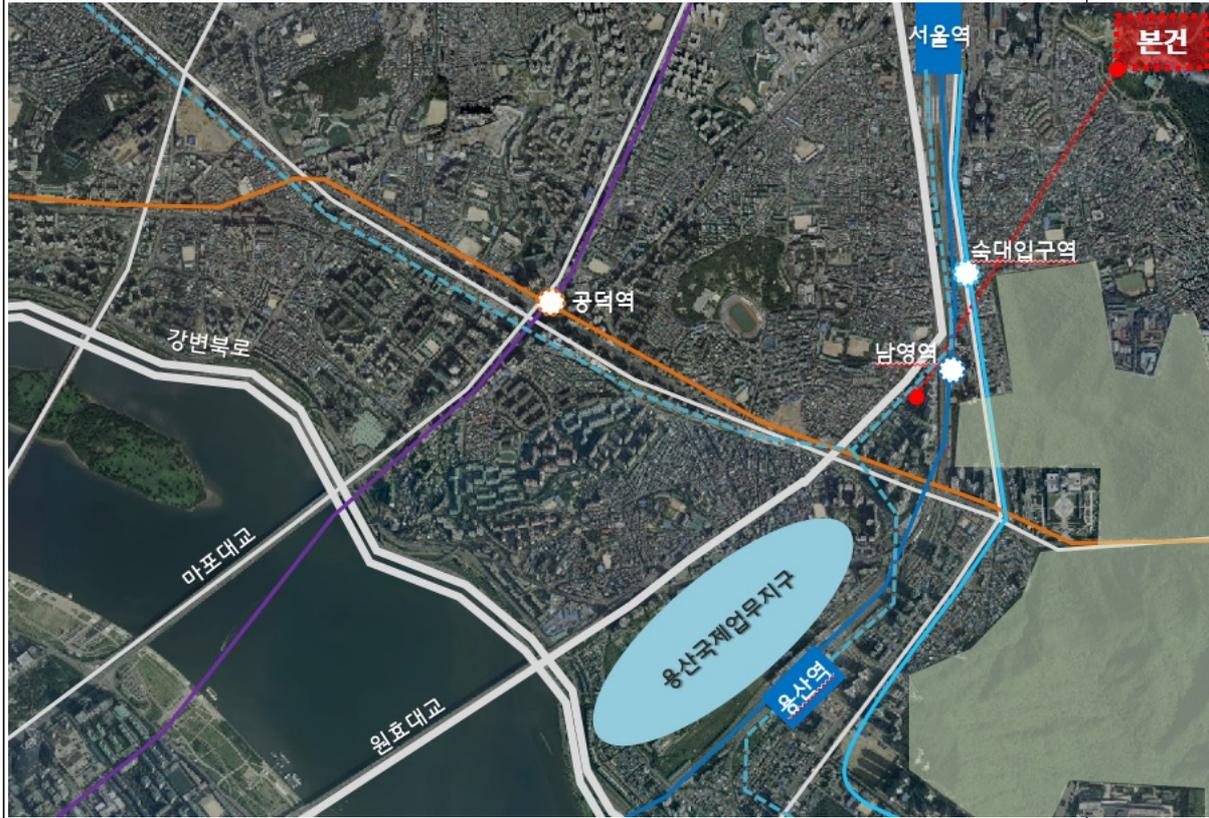
본건의 업무시설 평균 임대료 수준(월 68,637원/3.3㎡)은 분당권역 평균 임대료(월 52,940원/3.3㎡) 대비 높은 수준이며, 이는 당사 투자 부동산이 신축빌딩인 점과 판교권역 내에서도 우수한 입지적 장점들로 인해 시장 평균 대비 높은 임대료로 계약이 체결된 것으로 판단됩니다.

판매시설의 경우 카페, 병원, 모델하우스, 음식점 등 다양한 업종의 임차인으로 구성되어 있습니다. 판매시설의 특성상 점포 위치마다 임대료 수준이 상이한 편이나, 1층기준 임대료 수준은 시장 임대료 대비 유사한 수준으로 판단됩니다.

② 용산 더프라임타워

구분	용산 더프라임타워	
위치	서울 용산구 원효로 90길 11	
대지면적/연면적	3,575.96㎡ / 39,009.80㎡	
건물규모	지하 6층 ~ 지상 30층	
승강기/주차대수	8대 / 143대	
용도	업무시설 및 판매시설	
준공일	2014년 3월	
입지	용산지역에 위치하고 지하철 1호선 남영역 도보 3분 거리	
임차인 구성	신한생명보험, 유베이스, KT, DB생명, MG손해보험, 모두투어 등	

위치도



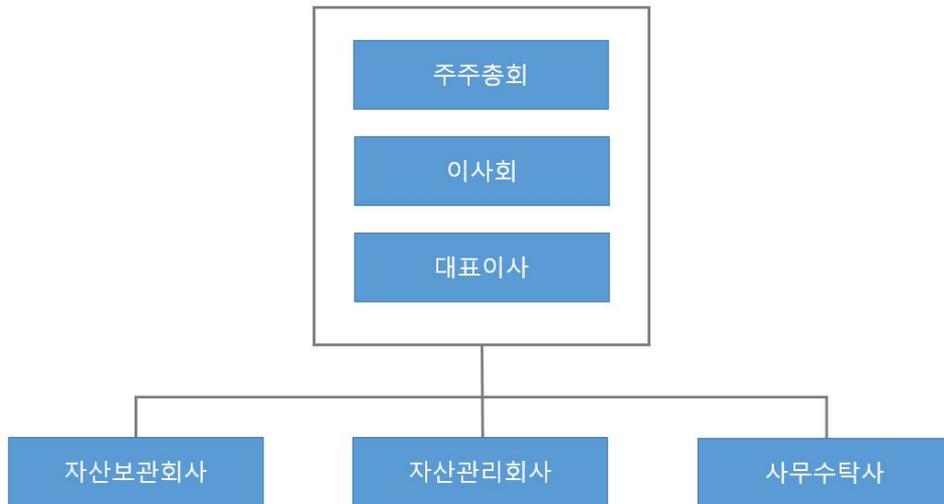
더프라임타워 위치도

본 빌딩은 2019년 9월말 기준 임대율은 99.2%입니다. 주요 임차인인 신한생명보험은 임대면적의 약 24.9%, 유베이스는 임대면적의 약 27.4%를 사용하고 있습니다. 이외 DB생명, MG손해보험 등 보험사를 포함한 금융업종의 임차인들과 기타 다양한 업종의 임차인들로 구성되어 있습니다. 판매시설은 편의점, 카페, 플라워샵, 식당 등으로 구성되어 있습니다.

[임대차 주요 조건]

구분	평균 보증금 (원/3.3㎡)	평균 월임대료 (원/3.3㎡)	평균 월관리비 (원/3.3㎡)
업무시설	546,390	59,920	33,452
판매시설(1층)	1,143,948	101,129	20,668

(5) 조직도



2. 주주총회 목적사항별 기재사항

□ 정기주주총회 소집

1. 일시: 2019년 12월 19일(목) 오전 9시 30분
2. 장소: 서울시 중구 남대문로 63 한진빌딩 26층 대강당

□ 제2기 정기주주총회 부의 안건

- 제1호 의안 : 제3기 재무제표 승인의 건
- 제2호 의안 : 제4기 사업계획 승인의 건
- 제3호 의안 : 정관 일부 개정 승인의 건
- 제4호 의안 : 자산관리위탁계약서 변경 체결 승인의 건
- 제5호 의안 : 제4기 이사보수 승인의 건
- 제6호 의안 : 제4기 감사보수 승인의 건

□ 재무제표의 승인

- 제1호 의안 : 제3기 재무제표 승인의 건

가. 해당 사업연도의 영업상황의 개요
 "Ⅲ. 경영참고사항" 中 "1. 사업의 개요" 참조

나. 해당 사업연도의 연결재무제표 및 별도재무제표
 ※ 아래의 재무제표는 감사전 연결·별도 재무제표이며, 외부감사인의 감사의견을 포함한 최종 재무제표는 12월 11일 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에 공시 예정인 당사의 연결·별도 감사보고서를 참조하시기 바랍니다. 실제 공시일은 추후 변경될 수 있습니다.

(1) 연결재무제표

- 연결재무상태표

연 결 재 무 상 태 표

제3 (당)기말 2019년 9월 30일 현재

제2 (전)기말 2019년 3월 31일 현재

(단위 : 원)

과 목	제3(당)기말		제2(전)기말	
자 산				
유동자산		20,921,979,569		23,250,030,961
현금및현금성자산	4,720,969,745		1,823,551,867	
단기금융상품	14,500,000,000		20,082,983,600	
기타유동금융자산	147,373,468		160,267,470	
기타유동자산	1,521,883,516		1,173,376,914	
당기법인세자산	31,752,840		9,851,110	
비유동자산		718,748,019,032		719,828,938,332
장기금융상품	1,313,979,000		-	
투자부동산	715,289,704,233		717,640,203,942	
기타비유동금융자산	726,000		726,000	
기타비유동자산	2,143,609,799		2,188,008,390	
자 산 총 계		739,669,998,601		743,078,969,293
부 채				
유동부채		9,344,985,157		8,377,961,509
기타지급채무	6,180,979,059		6,041,911,274	
기타유동부채	1,789,512,748		1,304,655,505	
단기임대보증금	120,000,000		999,531,300	
유동성장기임대보증금	1,254,493,350		31,863,430	
비유동부채		451,758,817,491		450,978,884,901
장기차입금	432,731,646,009		432,067,485,183	
임대보증금	16,317,991,170		16,183,762,049	

장기선수수익	2,709,180,312		2,727,637,669	
부 채 총 계		461,103,802,648		459,356,846,410
자 본				
지배기업소유주지분		278,566,195,953		283,722,122,883
자본금	51,630,123,000		51,630,123,000	
기타불입자본	226,185,193,274		226,189,045,480	
이익잉여금	750,879,679		5,902,954,403	
비지배지분		-		-
자 본 총 계		278,566,195,953		283,722,122,883
부 채 및 자 본 총 계		739,669,998,601		743,078,969,293

- 연결손익계산서(연결포괄손익계산서)

연 결 포 괄 손 익 계 산 서

제3 (당)기 2019년 4월 1일부터 2019년 9월 30일까지

제2 (전)기 2018년 10월 1일부터 2019년 3월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	제3(당)기		제2(전)기	
영업수익		22,295,646,187		21,275,394,053
영업비용		11,420,745,286		9,284,973,589
영업이익		10,874,900,901		11,990,420,464
기타수익	111,161,384		380,986	
기타비용	55,896		8,155	
금융수익	165,630,580		124,962,663	
금융비용	8,134,384,842		8,332,531,359	
관계기업투자 관련손익	-		1,291,660,271	
법인세비용차감전순이익		3,017,252,127		5,074,884,870
법인세비용		-		-
당기순이익		3,017,252,127		5,074,884,870
당기순이익의 귀속				
지배기업주주지분		3,017,252,127		5,074,884,870
비지배지분		-		-
기타포괄손익(법인세효과 차감후)		-		-
당기총포괄이익		3,017,252,127		5,074,884,870
당기총포괄이익의 귀속				
지배기업주주지분		3,017,252,127		5,074,884,870
비지배지분		-		-
지배기업주주지분에 대한 주당이익				
기본 및 희석주당이익		29		83

- 연결자본변동표

연 결 자 본 변 동 표

제3 (당)기 2019년 4월 1일부터 2019년 9월 30일까지
 제2 (전)기 2018년 10월 1일부터 2019년 3월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	지배기업소유주지분				비지배지분	합 계
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	소 계		
2018년 10월 1일(전기초)	42,106,123,000	202,167,013,348	(7,450,944,851)	236,822,191,497	-	236,822,191,497
총포괄손익:						
당기순이익	-	-	5,074,884,870	5,074,884,870	-	5,074,884,870
소유주와의 거래:						
보통주의 발행	9,524,000,000	38,412,480,570	-	47,936,480,570	-	47,936,480,570
결손보전	-	(14,183,324,652)	14,183,324,652	-	-	-
종속기업의 취득	-	-	-	-	11,977,314,570	11,977,314,570
연결실체내 자본거래	-	(207,123,786)	-	(207,123,786)	(11,977,314,570)	(12,184,438,356)
현금배당	-	-	(5,904,310,268)	(5,904,310,268)	-	(5,904,310,268)
2019년 3월 31일(전기말)	51,630,123,000	226,189,045,480	5,902,954,403	283,722,122,883	-	283,722,122,883
2019년 4월 1일(당기초)	51,630,123,000	226,189,045,480	5,902,954,403	283,722,122,883	-	283,722,122,883
총포괄손익:						
당기순이익	-	-	3,017,252,127	3,017,252,127	-	3,017,252,127
소유주와의 거래:						
결손보전	-	-	-	-	-	-
종속기업의 취득	-	-	-	-	-	-
현금배당	-	-	(8,169,326,851)	(8,169,326,851)	-	(8,169,326,851)
기타	-	(3,852,206)	-	(3,852,206)	-	(3,852,206)
2019년 9월 30일(당기말)	51,630,123,000	226,185,193,274	750,879,679	278,566,195,953	-	278,566,195,953

- 연결현금흐름표

연 결 현 금 흐 름 표

제3 (당)기 2019년 4월 1일부터 2019년 9월 30일까지

제2 (전)기 2018년 10월 1일부터 2019년 3월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	제3(당)기		제2(전기)	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		7,351,992,335		14,005,394,103
1. 영업에서 창출된 현금흐름	14,315,318,162		21,013,677,344	
(1) 당기순이익	3,017,252,127		5,074,884,870	
(2) 조정	10,792,603,987		9,761,043,199	
감가상각비	3,115,399,709		3,101,844,093	
이자비용	8,134,384,842		8,332,531,359	
이자수익	(165,630,580)		(124,962,663)	
임대료수익	(291,549,984)		(256,709,319)	
관계기업투자 처분이익	-		(1,291,660,271)	
(3) 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동	505,462,048		6,177,749,275	
미수금의 감소(증가)	(23,760,539)		31,623,991	
선급비용의 감소	208,473,423		19,332,768	
선급금의 증가	(22,138,750)		-	
당기법인세자산의 증가	(21,901,730)		(503,690)	
장기선급비용의 증가	(305,372,684)		(2,534,175,966)	
미지급금의 증가(감소)	(368,600,846)		591,915,985	
미지급비용의 증가	60,000,000		-	
부가세예수금의 증가	172,237,477		747,305,076	
선수금의 증가(감소)	504,939,487		(109,954)	
임대보증금의 증가	301,586,210		7,322,361,065	
2. 이자의 수취	202,285,121		64,112,361	
3. 이자의 지급	(7,165,610,948)		(7,072,395,602)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		3,718,604,600		(167,955,251,585)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	4,269,004,600		27,158,869,833	
단기금융상품의 감소	4,269,004,600		-	
관계기업투자의 감소	-		27,158,869,833	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(550,400,000)		(195,114,121,418)	
단기금융상품의 증가	-		19,050,783,600	
선급금의 증가	-		815,716,250	
투자부동산의 취득	550,400,000		175,246,895,568	
보증금의 증가	-		726,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(8,173,179,057)		137,746,046,516
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		216,034,795,140	
단기차입금의 증가	-		60,200,000,000	

장기차입금의 증가	-	95,921,000,000	
보통주의 발행	-	47,936,480,570	
비지배지분의 증가	-	11,977,314,570	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(8,173,179,057)	(78,288,748,624)	
단기차입금의 감소	-	60,200,000,000	
배당금의 지급	8,169,326,851	5,904,310,268	
비지배지분의 감소	-	12,184,438,356	
기타	3,852,206	-	
IV. 현금및현금성자산의 증가(감소) (I + II + III)		2,897,417,878	(16,203,810,966)
V. 기초의 현금및현금성자산		1,823,551,867	- 18,027,362,833
VI. 기말의 현금및현금성자산		4,720,969,745	1,823,551,867

(2) 별도재무제표

- 재무상태표

재무상태표

제3 (당)기말 2019년 9월 30일 현재

제2 (전)기말 2019년 3월 31일 현재

(단위 : 원)

과목	제3(당)기말		제2(전)기말	
자 산				
유동자산		17,286,152,720		17,083,533,125
현금및현금성자산	3,620,296,852		1,241,204,368	
단기금융상품	12,000,000,000		14,532,200,000	
기타유동금융자산	120,373,972		138,226,233	
기타유동자산	1,519,479,976		1,164,944,794	
당기법인세자산	26,001,920		6,957,730	
비유동자산		621,087,822,394		622,264,790,306
장기금융상품	532,200,000		-	
종속기업투자	76,500,000,000		76,500,000,000	
투자부동산	541,915,528,339		543,576,055,916	
기타비유동금융자산	726,000		726,000	
기타비유동자산	2,139,368,055		2,188,008,390	
자 산 총 계		638,373,975,114		639,348,323,431
부 채				
유동부채		6,248,772,906		6,020,548,626
기타지급채무	5,018,885,141		4,939,431,879	
기타유동부채	1,109,887,765		931,116,747	
단기임대보증금	120,000,000		150,000,000	
비유동부채		350,579,595,322		349,514,661,798

장기차입금	336,453,396,446		335,984,974,152	
임대보증금	11,755,841,489		11,175,815,456	
장기선수수익	2,370,357,387		2,353,872,190	
부 채 총 계		356,828,368,228		355,535,210,424
자 본				
자본금	51,630,123,000		51,630,123,000	
기타불입자본	226,392,317,060		226,396,169,266	
이익잉여금	3,523,166,826		5,786,820,741	
자 본 총 계		281,545,606,886		283,813,113,007
부 채 및 자 본 총 계		638,373,975,114		639,348,323,431

- 손익계산서(포괄손익계산서)

포괄손익계산서

제3 (당)기 2019년 4월 1일부터 2019년 9월 30일까지

제2 (전)기 2018년 10월 1일부터 2019년 3월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	제3(당)기		제2(전기)	
영업수익		16,694,849,780		16,875,277,779
영업비용		8,957,051,444		7,090,438,256
영업이익		7,737,798,336		9,784,839,523
기타수익	110,096,681		2,119,898,277	
기타비용	55,890		-	
금융수익	4,320,804,607		89,438,451	
금융비용	6,262,970,798		6,207,355,510	
법인세비용차감전순이익		5,905,672,936		5,786,820,741
법인세비용		-		-
당기순이익		5,905,672,936		5,786,820,741
기타포괄손익(법인세효과 차감후)		-		-
당기총포괄이익		5,905,672,936		5,786,820,741
주당이익				
기본 및 희석주당이익		89		100

- 자본변동표

자본변동표

제3 (당)기 2019년 4월 1일부터 2019년 9월 30일까지

제2 (전)기 2018년 10월 1일부터 2019년 3월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	자본금	기타불입자본	이익잉여금	총 계
2018년 10월 1일(전기초)	42,106,123,000	202,167,013,348	(8,279,014,384)	235,994,121,964

총포괄손익:				
당기순이익	-	-	5,786,820,741	5,786,820,741
소유주와의 거래:				
배당	-	-	(5,904,310,268)	(5,904,310,268)
결손보전	-	(14,183,324,652)	14,183,324,652	-
보통주의 발행	9,524,000,000	38,412,480,570	-	47,936,480,570
2019년 3월 31일(전기말)	51,630,123,000	226,396,169,266	5,786,820,741	283,813,113,007
2019년 4월 1일(당기초)	51,630,123,000	226,396,169,266	5,786,820,741	283,813,113,007
총포괄손익:				
당기순이익	-	-	5,905,672,936	5,905,672,936
소유주와의 거래:				
배당	-	-	(8,169,326,851)	(8,169,326,851)
기타	-	(3,852,206)	-	(3,852,206)
2019년 9월 30일(당기말)	51,630,123,000	226,392,317,060	3,523,166,826	281,545,606,886

- 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서

제3(당)기 2019년 4월 1일부터 2019년 9월 30일까지
제2(전)기 2018년 10월 1일부터 2019년 3월 31일까지

(단위 : 원)

구분	제3(당)기 (처분예정일 : 2019년 12월 19일)		제2(전)기 (처분확정일 : 2019년 6월 21일)	
	미처분이익잉여금		3,523,166,826	
전기이월미처리결손금	(2,382,506,110)		-	
당기순이익	5,905,672,936		5,786,820,741	
이익잉여금이입액		-		-
주식발행초과금 감소액	-		-	
이익잉여금처분액		8,324,217,220		8,169,326,851
배당금	8,324,217,220		8,169,326,851	
우선주 현금배당 (우선주 주당 현금배당금 : 414원)	1,656,000,000		1,644,000,000	
보통주 현금배당 (보통주 주당 현금배당금 : 140원)	6,668,217,220		6,525,326,851	
차기이월미처리결손금(*)		(4,801,050,394)		(2,382,506,110)

(*) 회사는 관련 법령에 따라 당기 감가상각비를 한도로 상법상 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

- 현금흐름표

현금흐름표

제3 (당)기 2019년 4월 1일부터 2019년 9월 30일까지
제2 (전)기 2018년 10월 1일부터 2019년 3월 31일까지

(단위 : 원)

과목	제3(당)기		제2(전기)	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		9,102,671,541		5,332,019,060
1. 영업에서 창출된 현금흐름	10,341,661,150		10,973,554,266	
(1) 당기순이익	5,905,672,936		5,786,820,741	
(2) 조정	4,166,003,056		6,222,023,870	
감가상각비	2,425,427,577		2,411,871,961	
이자비용	6,262,970,798		6,207,355,510	
배당금수익	(4,190,700,000)		-	
이자수익	(130,104,607)		(89,438,451)	
임대료수익	(201,590,712)		(188,035,346)	
관계기업투자 처분이익	-		(2,119,729,804)	
(3) 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동	269,985,158		(1,035,290,345)	
미수금의 감소(증가)	(16,983,651)		36,939,277	
선급금의 증가	(22,138,750)		-	
선급비용의 감소(증가)	204,848,383		27,764,888	
당기법인세자산의 감소(증가)	(19,044,190)		2,389,690	
장기선급비용의 증가	(303,534,480)		(2,534,175,966)	
미지급금의 증가(감소)	(410,856,464)		41,729,860	
미지급비용의 증가	60,000,000		-	
부가세예수금의 증가	153,178,723		539,570,860	
선수금의 증가(감소)	124,582,587		(109,954)	
임대보증금의 증가	499,933,000		850,601,000	
2. 이자의 수취	164,940,519		45,314,100	
3. 배당금의 수취	4,190,700,000		-	
4. 이자의 지급	(5,594,630,128)		(5,686,849,306)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		1,449,600,000		(64,150,347,827)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	2,000,000,000		27,158,869,833	
단기금융상품의 감소	2,000,000,000		-	
관계기업투자의 감소	-		27,158,869,833	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(550,400,000)		(91,309,217,660)	
단기금융상품의 증가	-		13,500,000,000	
선급금의 증가	-		815,716,250	
종속기업투자의 취득	-		76,500,000,000	
투자부동산의 취득	550,400,000		492,775,410	
보증금의 증가	-		726,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(8,173,179,057)		42,032,170,302
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		47,936,480,570	
보통주의 발행	-		47,936,480,570	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(8,173,179,057)		(5,904,310,268)	
배당금의 지급	8,169,326,851		5,904,310,268	

기타	3,852,206		-
IV. 현금및현금성자산의 증가(감소)(I + II + III)		2,379,092,484	(16,786,158,465)
V. 기초의 현금및현금성자산		1,241,204,368	18,027,362,833
VI. 기말의 현금및현금성자산		3,620,296,852	1,241,204,368

□ 기타 주주총회의 목적사항

- 제2호 의안 : 제4기 사업계획 승인의 건

□ 관련규정

○ 부동산투자회사법 제12조 제1항 제1호 및 정관 제26조 제1항 1호에 의거 주주총회결의로 당해 결산기의 사업계획을 확정하게 되어 있음

□ 사업계획안

○ 사업계획 적용기간(제4기) : 2019.10.01 ~ 2020.03.31

○ 투자부동산 : 판교 크래프톤타워, 용산 더프라임타워(신한알파용산리츠 보통주식)

○ 제4기 사업계획 재무요약

(단위 : 백만원)

구분	제4기 (E)
영업수익	19,412
영업비용	6,963
영업이익	12,448
당기순이익	6,273
종류주 주당 배당금	414원
보통주 주당 배당금	150원

1) 상기 재무수치는 실제 운영 및 회계처리 또는 신한알파용산리츠의 사업계획의 변경 등의 사유로 변동 가능함

2) 수익률 제고를 위하여 여유자금 중 50억원 한도 내에서 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구가 발행한 주식 또는 수익증권에 투자할 계획임. 관련 법령에 따라 필요시 수권절차(이사회 등)를 별도 진행할 예정임

- 제4호 의안 : 자산관리위탁계약 변경 체결 승인의 건

① 변경 사유

자산관리회사의 운용성과수수료 지급방법에 대하여 당초 취지가 반영되도록 명확하게 보완하기 위해 변경 계약을 체결하고자 함

즉, 회사의 연간사업계획에 따른 배당이 주주에게 우선적으로 지급된 이후에 주식가격 상승으로 발생한 운용성과수수료를 자산관리회사가 수취할 수 있음

추후 운용성과수수료의 지급기준을 달리 정하고자 할 경우, 정관에 따라 절차인 주주총회의 승인 후 변경 계약을 체결할 수 있음

② 변경 전후 비교표

구분	변경전	변경후
별첨1. 제2조 운용수수료 제2항 나호 운용성과수수료 본문	(본문 문미에 문구 신설)	(신설 문구) 또한 발생한 운용성과수수료의 지급은 제4조 및 제5조에 따른 사업연도의 연간 사업계획에 따른 배당이 가능한 한도에서 지급하고, 한도를 초과하여 발생한 금액은 다음 사업연도의 운용성과수수료에 합산하여 지급한다. 명확히 하면, 매 사업연도마다 동일한 기준이 적용된다.

□ 정관의 변경

- 제3호 의안 : 정관 일부 개정의 건

가. 집중투표 배제를 위한 정관의 변경 또는 그 배제된 정관의 변경

변경전 내용	변경후 내용	변경의 목적
-	-	해당사항 없음

나. 그 외의 정관변경에 관한 건

변경전 내용	변경후 내용	변경의 목적
<p>제10조(주식의 종류)</p> <p>① 회사가 발행할 주식은 모두 기명식으로 하고, 그 종류는 기명식 보통주식과 기명식 종류주식으로 한다.</p> <p>② 회사가 유상증자, 무상증자, 주식 배당을 실시하는 경우, 보통주식에 대하여는 보통주식을 종류주식에 대하여는 동일한 조건의 종류주식을 각 그 소유주식의 비율에 따라 발행하는 것을 원칙으로 한다. 다만 회사는 필요에 따라서 유상증자나 주식 배당시 한가지 종류의 주식을만 발행할 수도 있으며, 이 경우 모든 주주는 그 발행되는 주식에 대하여 배정 또는 배당을 받을 권리를 갖는다.</p>	<p>제10조(주식의 종류)</p> <p>① 회사가 발행할 주식은 모두 기명식으로 하고, 그 종류는 기명식 보통주식과 기명식 종류주식으로 한다.</p> <p>② 회사가 유상증자, 무상증자, 주식 배당을 실시하는 경우, 보통주식에 대하여는 보통주식을 종류주식에 대하여는 동일한 조건의 종류주식을 각 그 소유주식의 비율에 따라 발행하는 것을 원칙으로 한다. 다만 회사는 필요에 따라서 유상증자나 주식 배당시 한가지 종류의 주식만을 발행할 수도 있으며, 이 경우 모든 주주는 <u>소유주식의 비율만큼</u> 그 발행되는 주식에 대하여 배정 또는 배당을 받을 권리를 갖는다.</p>	<p>한가지 종류만의 주식을 발행하기로 한 경우, 소유주식의 비율만큼 배정받을 수 있음을 명확히 기재</p>

<p>제13조(신주인수권)</p> <p>① 회사는 회사가 발행할 주식의 총 수 범위 내에서 이사회의 결의로 신주를 발행할 수 있다.</p> <p>② 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 그가 가진 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정 받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회의 결의에 의한다.</p> <p>(신설)</p> <p>(이하 내용 동일하므로 생략)</p>	<p>제13조(신주인수권)</p> <p>① 회사는 회사가 발행할 주식의 총 수 범위 내에서 이사회의 결의로 신주를 발행할 수 있다.</p> <p>② 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 그가 가진 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정 받을 권리를 가진다. <u>아울러 제10조 제2항을 근거로 회사가 필요에 따라서 한가지 종류의 주식만을 발행하기로 한 경우에는 모든 주주는 소유주식의 비율만큼 그 신주를 배정 받을 권리를 가진다.</u></p> <p>③ 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회의 결의에 의한다.</p> <p>(이하 내용 동일하므로 생략)</p>	<p>제13조 2항의 추가 : 한가지 종류만의 주식을 발행하기로 한 경우, 소유주식의 비율만큼 배정받을 수 있음을 명확히 기재</p> <p>기존 2항의 내용은 별도 3항으로 기재</p>
<p>(신설)</p>	<p>부칙(시행일)</p> <p>이 정관은 제3기 정기 주주총회에서 승인한 2019년 12월 19일부터 시행한다.</p>	<p>개정 시행일</p>

※ 기타 참고사항

기존 정관대비 그 내용을 명확히 하는 개정이며, 실질적인 내용이 변경되는 사항이 아님. (국토교통부 지시사항 반영)

□ 이사의 보수한도 승인

- 제5호 의안 : 제4기 이사보수 승인의 건

가. 이사의 수 · 보수총액 내지 최고 한도액

구 분	전 기	당 기
이사의 수(사외이사수)	7(-)	7(-)
보수총액 내지 최고한도액	대표이사 : 600만원 (월 100만원) 기타비상무이사 : 무보수	대표이사 : 600만원 (월 100만원) 기타비상무이사 : 무보수

※ 기타 참고사항

- 퇴직금은 없는 것으로 함

- 취임일이 속하는 해당월은 보수를 1개월분을 지급하며, 퇴임일이 속하는 해당월에는 보수가 없는 것으로 함

□ 감사의 보수 한도 승인

- 제6호 의안 : 제4기 감사보수 승인의 건

가. 감사의 수 · 보수총액 내지 최고 한도액

구 분	전 기	당 기
감사의 수	1	1
보수총액 내지 최고한도액	420만원 (월 70만원)	420만원 (월 70만원)

※ 기타 참고사항

- 퇴직금은 없는 것으로 함

- 취임일이 속하는 해당월은 보수를 1개월분을 지급하며, 퇴임일이 속하는 해당월에는 보수가 없는 것으로 함

※ 참고사항

※ 해당사항 없음