목 차

사 업 보 고 서 1
【 대표이사 등의 확인 】 2
I. 회사의 개요 3
1. 회사의 개요 3
2. 회사의 연혁 4
3. 자본금 변동사항 6
4. 주식의 총수 등 6
5. 의결권 현황 8
6. 배당에 관한 사항 등 8
II. 사업의 내용 10
III. 재무에 관한 사항 17
1. 요약재무정보 17
2. 연결재무제표 18
3. 연결재무제표 주석 22
4. 재무제표 74
5. 재무제표 주석 78
6. 기타 재무에 관한 사항 124
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견 128
V. 감사인의 감사의견 등 130
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항 131
1. 이사회에 관한 사항 131
2. 감사제도에 관한 사항 133
3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항 134
VII. 주주에 관한 사항 135
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항 139
1. 임원 및 직원의 현황 139
2. 임원의 보수 등 140
IX. 계열회사 등에 관한 사항 143
X. 이해관계자와의 거래내용 144
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 146
【 전문가의 확인 】 149
1. 전문가의 확인 149
2. 전문가와의 이해관계 149

사 업 보 고 서

(제 3 기)

사업연도 2019년 04월 01일 부터
2019년 09월 30일 까지

금융위원회
한국거래소 귀중

2019년 12월 30일

제출대상법인 유형 : 주권상장법인
면제사유발생 : 해당사항 없음

회 사 명 : (주)신한알파위탁관리부동산투자회사
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

【 대표이사 등의 확인 】

확 인 서

우리는 당사의 대표이사 및 신고업무 담당이사로서 이 공시서류의 기재 내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인, 검토한 결과 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 공시서류에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

또한 당사는 "주식회사의 외부감사에 관한 법률"제2조의2 및 제2조의3 규정에 따라 내부회계관리제도를 마련하여 운용하고 있음을 확인합니다. ("주식회사의 외부감사에 관한 법률" 제2조에 의한 외감대상법인에 한함.)

2019. 12. 27

(주)신한알파위탁관리부동산투자회사 대표이사

이 준 구 (서명)

신한아이타스(주) 신고업무담당

박 노 필 (서명)

I. 회사의 개요

1. 회사의 개요

가. 연결대상 종속회사 개황(연결재무제표를 작성하는 주권상장법인이 사업보고서, 분기·반기보고서를 제출하는 경우에 한함)

(단위 : 천원)

상호	설립일	주소	주요사업	최근사업연도말 자산총액	지배관계 근거	주요종속 회사 여부
(주)신한알파용산 위탁관리부동산투자회사	2018.09.11.	서울시 종로구 종로33, 그랑서울빌딩	부동산 임대업	177,796,023,487	기업 의결권의 과반수 소유 (회계기준서 1110호)	해당

가-1. 연결대상회사의 변동내용

구 분	자회사	사 유
신규 연결	-	-
	-	-
연결 제외	-	-
	-	-

나. 회사의 법적, 상업적 명칭
당사의 명칭은 '주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사'라고 표기합니다. 또한 영문으로는 'Shinhan Alpha REIT Co,. Ltd.' 라고 표기합니다.

다. 설립일자 및 존속기간
당사는 2017년 12월 18일에 설립되었으며, 2018년 8월 8일자로 유가증권시장에 상장하였습니다. 당사의 존속기간은 설립일로부터 40년입니다.

라. 본사의 주소, 전화번호, 홈페이지 주소
- 주소 : 서울특별시 종로구 종로33, 18층 (청진동, 그랑서울빌딩)
- 전화번호 : 02-2158-7400
- 홈페이지 : http://www.shalphareit.com

마. 회사사업 영위의 근거가 되는 법률
- 자산을 부동산에 투자하여 운영하는 것을 주된 목적으로 하여 부동산투자회사법에 따라 설립되었습니다.

바. 중소기업해당여부
- 회사는 중소기업기본법 제2조에 의한 중소기업에 해당되지 않습니다.

사. 주요사업의 내용
- 회사는 부동산임대업을 주요 사업으로 하고 있습니다.
기타의 자세한 사항은 동 보고서의 'Ⅱ. 사업의 내용'을 참조하시기 바랍니다.

아. 회사가 속해 있는 기업집단 및 계열회사에 관한 사항
- 기업집단 및 계열회사에 관한 사항은 동 보고서의 'Ⅸ. 계열회사 등에 관한 사항'을 참조하시기 바랍니다.

자. 신용평가에 관한 사항
- 최근 3년간 신용평가에 관한 내용은 없습니다.

차. 회사의 주권상장(또는 등록・지정)여부 및 특례상장에 관한 사항

주권상장 (또는 등록・지정)여부	주권상장 (또는 등록・지정)일자	특례상장 등 여부	특례상장 등 적용법규
상장	2018.08.08	-	-

2. 회사의 연혁

시기	내용
2017년 12월 18일	회사 발기설립(자기자본 3억원)
2018년 2월 9일	자산보관위탁계약 체결 (㈜국민은행)
2018년 3월 15일	일반사무관리위탁계약 체결 (신한아이타스㈜)
2018년 3월 21일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 승인
2018년 4월 20일	1차 유상증자 (보통주식 1,842,859주)
2018년 4월 24일	자산관리위탁계약 체결 (신한리츠운용㈜)
2018년 4월 27일	2차 유상증자 (보통주식 13,163,264주, 우선주 4,000,000주)
2018년 4월 27일	투자부동산(판교 크래프톤타워) 취득 및 코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사의 보통주 양수 완료
2018년 6월 7일	유가증권시장 상장예비심사 승인 통보
2018년 7월 31일	3차 유상증자 (보통주식 22,800,000주)
2018년 8월 8일	유가증권시장 상장
2018년 10월 31일	투자부동산(용산 더프라임타워) 매입 완료
2019년 1월 30일	4차 유상증자 (보통주식 9,524,000주)
2019년 2월 15일	유가증권시장 추가상장

가. 회사의 본점소재지 및 그 변경

일자	본 점 소 재 지	비 고
2017년 12월 18일	서울특별시 종로구 종로33, 18층 (청진동, 그랑서울빌딩)	회사 설립

나. 경영진의 중요한 변동
- 사업보고서 기준일 당사의 이사회는 대표이사 1인(이준구), 기타비상무이사 6인(손두호,

허강진, 박준태, 윤희준, 강현수, 이창국), 총 7인의 이사로 구성되어 있습니다.

일자	직위	성명	비고
2017년 12월 18일	대표이사 감사	이준구 김종수	회사 설립
2018년 04월 20일	기타비상무이사 기타비상무이사	김선영 나은경	취임
2018년 05월 14일	기타비상무이사 기타비상무이사	김선영 나은경	사임
2018년 05월 14일	기타비상무이사 기타비상무이사 기타비상무이사 기타비상무이사 기타비상무이사 기타비상무이사	손두호 허강진 남민정 윤희준 이태석 이창국	취임
2018년 12월 21일	기타비상무이사	이태석	사임
	기타비상무이사	지광욱	취임
2019년 06월 21일	기타비상무이사 기타비상무이사	지광욱 남민정	사임
2019년 06월 21일	기타비상무이사 기타비상무이사	박준태 강현수	취임

다. 최대주주의 변동
- 공시서류작성기준일 현재 최대주주는 유진드림스퀘어전문투자형사모투자신탁34호(신탁업자 (주)국민은행)이며 보통주식 4,081,632주를 보유하고 있습니다.

라. 상호의 변경

일자	상호	비 고
2017년 12월 18일	㈜신한케이리츠위탁관리부동산투자회사	설립 시
2018년 01월 29일	㈜신한알파위탁관리부동산투자회사	브랜드 명칭 변경

마. 회사가 화의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행중인 경우 그 내용과 결과
- 해당사항 없음.

바. 회사가 합병등을 한 경우 그 내용
- 해당사항 없음.

사. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화
- 해당사항 없음.

아. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

시기	내용
2018년 4월 27일	유상증자(2차) 및 신규 자산 투자 - 판교 크래프톤타워(구. 알파돔타워IV) - (주)코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사 보통주(지분율 32.9%)
2018년 7월 31일	유상증자(3차. 보통주식 22,800,000주)
2018년 8월 1일	단기차입금 상환(금 1,140억원)
2018년 10월 31일	[종속회사: (주)신한알파용산위탁관리부동산투자회사] 신규 자산 투자 - 용산 더프라임타워 오피스빌딩
2018년 11월 23일	[출자법인: (주)코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사] 출자법인 청산 및 잔여재산분배 결정
2018년 11월 29일	유상증자 결정(4차. 보통주식 9,524,000주)
2019년 1월 15일	(주)코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사 잔여재산분배 완료
2019년 1월 29일	유상증자 완료(보통주식 9,524,000주)

3. 자본금 변동사항

가. 증자(감자)현황

(기준일 : 2019년 09월 30일) (단위 : 원, 주)

주식발행 (감소)일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				
		주식의 종류	수량	주당 액면가액	주당발행 (감소)가액	비고
2017.12.18	-	보통주식	60,000	5,000	5,000	발기인출자
2018.03.16	주식분할	보통주식	240,000	1,000	-	액면분할
2018.04.21	유상증자(주주배정)	보통주식	1,842,859	1,000	5,535	사모 (보통주식)
2018.04.27	유상증자(제3자배정)	보통주식	13,163,264	1,000	4,900	사모 (보통주식)
2018.04.27	유상증자(제3자배정)	종류주식	4,000,000	1,000	15,000	사모 (종류주식)
2018.07.31	유상증자(일반공모)	보통주식	22,800,000	1,000	5,000	공모 (보통주식)
2019.01.30	유상증자(주주배정)	보통주식	9,524,000	1,000	5,100	공모 (보통주식)

주1) 2017년에 이루어진 발기인 출자는 최초 액면가 5,000원, 발행주식 60,000주에 출자되었으며, 2018년 3월 16일 액면분할 효력발생(액면가 5,000원에서 1,000원으로 액면분할)됨에 따라 주식수는300,000주가 되었습니다.

주2) 2018년 4월에 이루어진 종류주식은 액면금액(1,000원)의 15배에 연 5.5%의 우선 배당권이 있는 누적적, 비참가적, 무의결권 주식입니다.

4. 주식의 총수 등

가. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2019.09.30) (단위 : 주)

구 분		주식의 종류			비고
		보통주	우선주	합계	
Ⅰ. 발행할 주식의 총수		750,000,000	250,000,000	1,000,000,000	-
Ⅱ. 현재까지 발행한 주식의 총수		47,630,123	4,000,000	51,630,123	-
Ⅲ. 현재까지 감소한 주식의 총수		-	-	-	-
	1. 감자	-	-	-	-
	2. 이익소각	-	-	-	-
	3. 상환주식의 상환	-	-	-	-
	4. 기타	-	-	-	-
Ⅳ. 발행주식의 총수 (Ⅱ-Ⅲ)		47,630,123	4,000,000	51,630,123	-
Ⅴ. 자기주식수		-	-	-	-
Ⅵ. 유통주식수 (Ⅳ-Ⅴ)		47,630,123	4,000,000	51,630,123	(주1)

주1) 당사는 상장일 전 1년 이내 사모로 발행한 보통주식 15,306,123주 및 종류주식(우선주) 4,000,000주에 대해 발행일로부터 1년간 보호예수를 하였고, 2019년 4월 27일자로 해당 주식의 보호예수기간이 만료되었습니다.

나. 종류주식 발행현황

(단위 : 원)

발행일자			2018.04.27	
주당 발행가액(액면가액)			15,000	1,000
발행총액(발행주식수)			60,000,000,000	4,000,000
현재 잔액(현재 주식수)			60,000,000,000	4,000,000
주식의 내용	이익배당에 관한 사항		액면금액(1,000원)의 15배에 연 5.5%(단 회사의 상장을 위한 최초 공모 모집액 납입 완료일까지는 연 5.9%)을 적용하여 계산한 금액을 보통주식보다 우선하여 분배함 (누적적, 비참가적)	
	잔여재산분배에 관한 사항		다음과 같은 순서에 따라 잔여재산을 분배 1.종류주식에 대한 누적된 미배당 금액이 있는 경우 그 미배당된 금액 상당액 2.종류주식에 대한 발행가액 상당액 3.상기 1,2번 사항에 대한 분배를 하고 남은 잔여재산이 있는 경우 보통주식에 대하여 분배함	
	상환에 관한 사항	상환조건	-	

		상환방법	-
		상환기간	-
		주당 상환가액	-
		1년 이내 상환 예정인 경우	-
	전환에 관한 사항	전환조건 (전환비율 변동여부 포함)	-
		전환청구기간	-
		전환으로 발행할 주식의 종류	-
		전환으로 발행할 주식수	-
	의결권에 관한 사항		의결권 없음
기타 투자 판단에 참고할 사항 (주주간 약정 및 재무약정 사항 등)			-

5. 의결권 현황

(기준일 : 2019.09.30) (단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	47,630,123	-
	종류주	4,000,000	-
의결권없는 주식수(B)	보통주	-	-
	종류주	-	-
정관에 의하여 의결권 행사가 배제된 주식수(C)	보통주	-	-
	종류주	4,000,000	-
기타 법률에 의하여 의결권 행사가 제한된 주식수(D)	보통주	-	-
	종류주	-	-
의결권이 부활된 주식수(E)	보통주	-	-
	종류주	-	-
의결권을 행사할 수 있는 주식수 (F = A - B - C - D + E)	보통주	47,630,123	-
	종류주	-	-

6. 배당에 관한 사항 등

가. 배당에 대한 일반적인 사항

당사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 배당할 계획이며, 부동산투자회사법 제28조 제3항 및 회사 정관 제53조에 따라 당해 사업연도의 감가상각비를 한도로 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다.

당 회사의 회계연도는 매년 4월 1일에 개시하여 9월 30일에 종료하고 10월1일 개시하여 다음해 3월31일에 종료합니다. 단, 제1기 결산기는 2017년 12월 18일에 개시하여 2018년 9월 30일에 종료합니다.

나. 주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제3기	제2기	제1기
주당액면가액(원)		1,000	1,000	1,000
(연결)당기순이익(백만원)		3,017	5,075	-8,279
(별도)당기순이익(백만원)		5,906	5,787	-7,451
(연결)주당순이익(원)		29	83	-661
현금배당금총액(백만원)		8,324	8,169	5,904
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		275.9	160.9	-
현금배당수익률(%)	보통주	1.8	2.3	2.0
	종류주	2.8	2.7	2.5
주식배당수익률(%)	보통주	-	-	-
	종류주	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주	140	137	116
	종류주	414	411	371
주당 주식배당(주)	보통주	-	-	-
	종류주	-	-	-

II. 사업의 내용

1. 사업의 개요

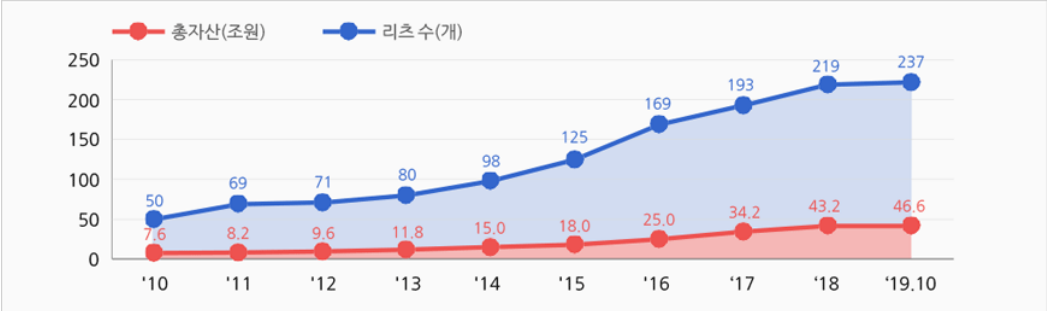
가. 업계의 현황

(1) 부동산투자회사(리츠) 산업의 특성

부동산투자회사(이하 “리츠”)는 부동산투자회사법에따라 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 출시되었고 이후에도 추가적인 공모상장리츠가 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, 총 자산규모 2.1조원 수준입니다.

(2) 리츠 산업의 성장성

지난 약 5년간(2014년~2019년 10월) 리츠 총자산 규모는 약 31.6조원이 증가하였고, 리츠 수는 139개가 증가하였습니다. 주로 임대주택에 투자하는 리츠가 성장을 이끌어 왔습니다. 2018년을 기점으로 당사를 포함한 다양한 공모상장리츠가 출범하여 상장리츠의 저변을 넓혔으며, 현재 공모상장을 준비중인 리츠들이 있어 공모상장리츠의 성장이 지속될 것으로 기대됩니다. 또한, 퇴직연금(DB, DC, IRP)의 리츠투자 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 2018년말 대비 0.8%p 하락하였습니다. 서울시 임대시장은 최근 몇 년간 이어진 서울시내 오피스 공급으로 발생한 공실들을 다 해소하지 못하고 있는 상황입니다. 그러나 당사가 투자한 판교 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. 내년에도 판교 크래프톤 타워 인근에 공급되는 오피스 건물은 없으며, 오피스 임차인의 경우 5~10년의 장기계약을 맺고 있기 때문에 오피스 임대경쟁은 심하지 않을 것으로 예상합니다. 2021년 하반기 크래프톤타워 인근에 알파돔시티 6-1, 6-2블록이 준공예정이나, 해당시점에 크래프톤타워는 오피스 임차인들과의 계약이 남아있어 오피스 임대상황에는 직접적인 영향을 주지 않을 것으로 예상합니다.

한편 당사가 투자하고 있는 용산 더프라임타워는 2019년 9월말 기준 약 99.2%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 상향되었습니다. 2018년 9월 7일자로 퇴직연금감독규정 개정안이 시행되어 확정급여(DB)형 퇴직연금이 공모상장리츠에 투자할 수 있게 되었고, 2019년 12월 18일자로 근로자퇴직급여보장법 시행규칙 개정안이 시행되어 확정기여형(DC) 및 개인형퇴직연금(IRP)의 공모상장리츠 투자가 가능하게 되었습니다. 유가증권 상장규정 개정으로 비개발 위탁관리리츠의 상장 절차가 간소화되고 리츠 보유 자산에 대한 간주부동산 인정한도가 폐지된 바, 향후 상장 리츠 시장이 보다 확대될 것으로 전망됩니다.
그리고, 세금관련 법령 및 규제의 변화도 있었습니다. 2019년 5월 12일 행정안전부는 사모부동산 간접투자기구를 재산세 분리과세 적용대상에서 제외하는 지방세법 시행령 일부개정안을 입법예고하였습니다. 이에 공모리츠가 사모 부동산간접투자기구보다 보유세 감면의 효과를 적용받을 수 있을 것으로 예상됩니다. 2019년 5월 25일 공모부동산투자회사의 현물출자자에 대한 양도차익 법인세 과세이연 특례 적용기간이 2022년 12월 말까지 3년 연장되었습니다.
2019.12. 10.자 국회 본회의에서는 조세특례제한법 일부개정안이 통과되어, 2020년 부터 개인이 공모리츠에 투자할경우 개인별 투자금액 총 5천만원한도로 9%의 저율 분리과세 적용을 2022년 까지 받게 됩니다. 이런 세제 혜택으로 공모리츠가 확대될 것으로 기대됩니다.

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 및 용산 더프라임 오피스빌딩입니다. 2019년 9월말 기준 판교 크래프톤타워의 임대율은 100%이며, 용산 더프라임 오피스빌딩의 임대율은 약 99.2%입니다.

① 판교 크래프톤 타워 (구. 알파돔타워IV)

구분	판교 크래프톤 타워
위치	경기도 성남시 분당구 분당내곡로 117
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


크래프톤 타워

위치도



크래프톤 타워 오피스빌딩 위치도

감정평가금액	535,970 백만원 (평가기관 ㈜태평양감정평가법인. 2018년 4월 30일 기준)

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

업무시설 부분은 (주)크래프톤 (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, , 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	69,288	27,422
판매시설 (1층 기준)	1,467,871	135,080	17,538

본건의 업무시설 평균 임대료 수준(월 69,288원/3.3㎡)은 분당권역 평균 임대료(월 52,934원/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, 분양홍보관, 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, DB생명, MG손해보험, 모두투어 등	 더프라임타워 사진
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

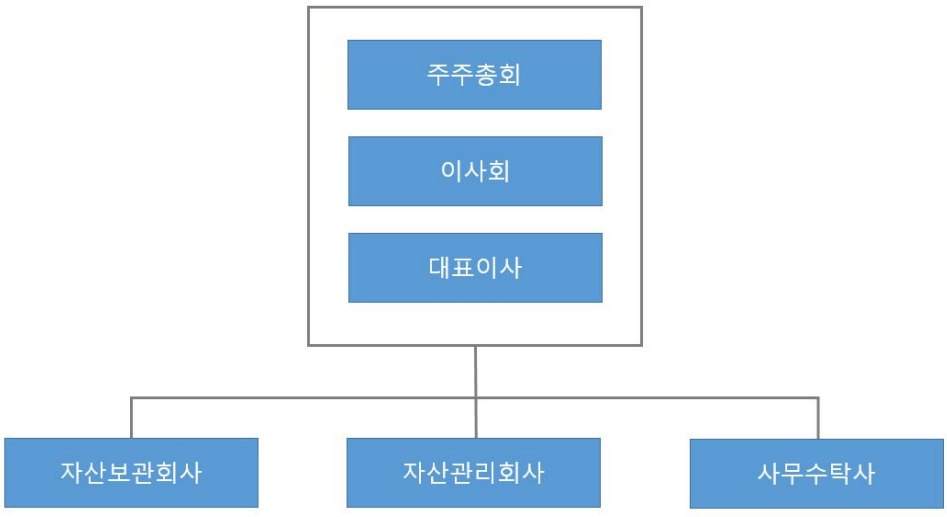
(나) 공시대상 사업부문의 구분
당사는 부동산 임대(부동산 취득, 관리, 개량 및 처분)를 단일사업으로 영위하고 있습니다.

(2) 시장점유율
전체 유효시장규모를 파악하기 어려움에 따라 정확한 시장점유율의 산정이 어렵습니다.

(3) 시장의 특성
전술한 '가. 업계의 현황' 참고

(4) 신규사업 등의 내용 및 전망
- 공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

(5) 조직도



III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

가. 요약 연결 재무정보

(단위 : 원)

구분	제3기 (2019년 9월말)	제2기 (2019년 3월말)	제1기 (2018년 9월말)
1. 유동자산	20,921,979,569	23,250,030,961	18,198,577,268
2. 비유동자산	718,748,019,032	719,828,938,332	572,117,771,930
자산총계	739,669,998,601	743,078,969,293	590,316,349,198
1. 유동부채	9,344,985,157	8,377,961,509	5,228,243,932
2. 비유동부채	451,758,817,491	450,978,884,901	348,265,913,769
부채총계	461,103,802,648	459,356,846,410	353,494,157,701
1. 지배지분			
(1) 자본금	51,630,123,000	51,630,123,000	42,106,123,000
(2) 주식발행초과금	226,185,193,274	226,189,045,480	202,167,013,348
(3) 이익잉여금(결손금)	750,879,679	5,902,954,403	(7,450,944,851)
2. 비지배지분	-	-	-
자본총계	278,566,195,953	283,722,122,883	236,822,191,497
구분	제3기 (2019.04.01.~ 2019.09.30)	제2기 (2018.10.01.~ 2019.03.31)	제1기 (2017.12.18.~ 2018.09.30)
1. 영업수익	22,295,646,187	21,275,394,053	6,730,063,930
2. 영업비용	11,420,745,286	9,284,973,589	8,085,335,327
3. 영업이익(손실)	10,874,900,901	11,990,420,464	(1,355,271,397)
4. 법인세비용차감전순이익(손실)	3,017,252,127	5,074,884,870	(7,450,944,851)
5. 법인세비용	-	-	-
6. 당기순이익(손실)	3,017,252,127	5,074,884,870	(7,450,944,851)
(1) 지배지분순이익(손실)	3,017,252,127	5,074,884,870	(7,450,944,851)
(2) 비지배지분순이익(손실)	-	-	-
7. 주당순이익(손실)	29	83	(661)

나. 요약 별도 재무정보

(단위 : 원)

구분	제3기 (2019년 9월말)	제2기 (2019년 3월말)	제1기 (2018년 9월말)
1. 유동자산	17,286,152,720	17,083,533,125	18,198,577,268
2. 비유동자산	621,087,822,394	622,264,790,306	571,289,702,397

자산총계	638,373,975,114	639,348,323,431	589,488,279,665
1. 유동부채	6,248,772,906	6,020,548,626	5,228,243,932
2. 비유동부채	350,579,595,322	349,514,661,798	348,265,913,769
부채총계	356,828,368,228	355,535,210,424	353,494,157,701
1. 자본금	51,630,123,000	51,630,123,000	42,106,123,000
2. 주식발행초과금	226,392,317,060	226,396,169,266	202,167,013,348
3. 이익잉여금(결손금)	3,523,166,826	5,786,820,741	(8,279,014,384)
자본총계	281,545,606,886	283,813,113,007	235,994,121,964
구분	제2기 (2018.10.01.~ 2019.03.31)	제2기 (2018.10.01.~ 2019.03.31)	제1기 (2017.12.18.~ 2018.09.30)
1. 영업수익	16,694,849,780	16,875,277,779	6,730,063,930
2. 영업비용	8,957,051,444	7,090,438,256	8,085,335,327
3. 영업이익	7,737,798,336	9,784,839,523	(1,355,271,397)
4. 법인세비용차감전이익(손실)	5,905,672,936	5,786,820,741	(8,279,014,384)
5. 법인세비용	-	-	-
6. 당기순이익(손실)	5,905,672,936	5,786,820,741	(8,279,014,384)
7. 주당순이익(손실)	89	100	(722)

2. 연결재무제표

연결 재무상태표

제 3 기 2019.09.30 현재
제 2 기 2019.03.31 현재
제 1 기 2018.09.30 현재

(단위 : 원)

	제 3 기	제 2 기	제 1 기
자산			
유동자산	20,921,979,569	23,250,030,961	18,198,577,268
현금및현금성자산	4,720,969,745	1,823,551,867	18,027,362,833
단기금융상품	14,500,000,000	20,082,983,600	
기타유동금융자산	147,373,468	160,267,470	131,041,159
기타유동자산	1,521,883,516	1,173,376,914	30,825,856
당기법인세자산	31,752,840	9,851,110	9,347,420
비유동자산	718,748,019,032	719,828,938,332	572,117,771,930
장기금융상품	1,313,979,000	0	1,032,200,000
관계기업에 대한 투자자산	0	0	25,590,419,463

투자부동산	715,289,704,233	717,640,203,942	545,495,152,467
기타비유동금융자산	726,000	726,000	0
기타비유동자산	2,143,609,799	2,188,008,390	0
자산총계	739,669,998,601	743,078,969,293	590,316,349,198
부채			
유동부채	9,344,985,157	8,377,961,509	5,228,243,932
기타지급채무	6,180,979,059	6,041,911,274	4,363,131,098
기타유동부채	1,789,512,748	1,304,655,505	365,112,834
단기임대보증금	120,000,000	999,531,300	500,000,000
유동성장기임대보증금	1,254,493,350	31,863,430	0
비유동부채	451,758,817,491	450,978,884,901	348,265,913,769
장기차입금	432,731,646,009	432,067,485,183	335,535,372,686
임대보증금	16,317,991,170	16,183,762,049	10,350,229,752
장기선수수익	2,709,180,312	2,727,637,669	2,380,311,331
부채총계	461,103,802,648	459,356,846,410	353,494,157,701
자본			
지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본	278,566,195,953	283,722,122,883	236,822,191,497
자본금	51,630,123,000	51,630,123,000	42,106,123,000
기타불입자본	226,185,193,274	226,189,045,480	202,167,013,348
이익잉여금(결손금)	750,879,679	5,902,954,403	(7,450,944,851)
비지배지분	0	0	0
자본총계	278,566,195,953	283,722,122,883	236,822,191,497
자본과부채총계	739,669,998,601	743,078,969,293	590,316,349,198

연결 포괄손익계산서

제 3 기 2019.04.01 부터 2019.09.30 까지

제 2 기 2018.10.01 부터 2019.03.31 까지

제 1 기 2017.12.18 부터 2018.09.30 까지

(단위 : 원)

	제 3 기	제 2 기	제 1 기
영업수익	22,295,646,187	21,275,394,053	6,730,063,930
영업비용	11,420,745,286	9,284,973,589	8,085,335,327
영업이익(손실)	10,874,900,901	11,990,420,464	(1,355,271,397)
기타수익	111,161,384	380,986	78,795,767
기타비용	55,896	8,155	6
금융수익	165,630,580	124,962,663	60,092,530
금융비용	8,134,384,842	8,332,531,359	7,731,405,686
관계기업투자관련손익	0	1,291,660,271	1,496,843,941

법인세비용차감전순이익(손실)	3,017,252,127	5,074,884,870	(7,450,944,851)
법인세비용	0	0	0
당기순이익(손실)	3,017,252,127	5,074,884,870	(7,450,944,851)
당기순이익(손실)의 귀속			
지배기업의 소유주에게 귀속되는 당기순이익(손실)	3,017,252,127	5,074,884,870	(7,450,944,851)
비지배지분에 귀속되는 당기순이익(손실)		0	0
기타포괄손익		0	0
당기총포괄손익	3,017,252,127	5,074,884,870	(7,450,944,851)
총 포괄손익의 귀속			
총 포괄손익, 지배기업의 소유주에게 귀속되는 지분	3,017,252,127	5,074,884,870	(7,450,944,851)
총 포괄손익, 비지배지분		0	0
주당이익			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	29	83	(661)

연결 자본변동표

제 3 기 2019.04.01 부터 2019.09.30 까지

제 2 기 2018.10.01 부터 2019.03.31 까지

제 1 기 2017.12.18 부터 2018.09.30 까지

(단위 : 원)

	자본					
	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본				비지배지분	자본 합계
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본 합계		
2017.12.18 (기초자본)	0	0	0	0	0	0
당기순이익(손실)			(7,450,944,851)	(7,450,944,851)	0	(7,450,944,851)
보통주의 발행	38,106,123,000	146,788,835,570	0	184,894,958,570	0	184,894,958,570
우선주의 발행	4,000,000,000	55,378,177,778	0	59,378,177,778	0	59,378,177,778
종속기업의 취득	0	0	0	0	0	0
결손보전	0	0	0	0	0	0
연결실체내 자본거래	0	0	0	0	0	0
배당금지급	0	0	0	0	0	0
기타거래						
2018.09.30 (기말자본)	42,106,123,000	202,167,013,348	(7,450,944,851)	236,822,191,497	0	236,822,191,497
2018.10.01 (기초자본)	42,106,123,000	202,167,013,348	(7,450,944,851)	236,822,191,497	0	236,822,191,497
당기순이익(손실)	0	0	5,074,884,870	5,074,884,870	0	5,074,884,870
보통주의 발행	9,524,000,000	38,412,480,570	0	47,936,480,570	0	47,936,480,570
우선주의 발행	0	0	0	0	0	0

종속기업의 취득	0	0	0	0	11,977,314,570	11,977,314,570
결손보전	0	(14,183,324,652)	14,183,324,652	0	0	0
연결실체내 자본거래	0	(207,123,786)		(207,123,786)	(11,977,314,570)	(12,184,438,356)
배당금지급			(5,904,310,268)	(5,904,310,268)	0	(5,904,310,268)
기타거래						
2019.03.31 (기말자본)	51,630,123,000	226,189,045,480	5,902,954,403	283,722,122,883	0	283,722,122,883
2019.04.01 (기초자본)	51,630,123,000	226,189,045,480	5,902,954,403	283,722,122,883	0	283,722,122,883
당기순이익(손실)			3,017,252,127	3,017,252,127		3,017,252,127
보통주의 발행						
우선주의 발행						
종속기업의 취득						
결손보전						
연결실체내 자본거래						
배당금지급			8,169,326,851	8,169,326,851		8,169,326,851
기타거래		(3,852,206)		(3,852,206)		(3,852,206)
2019.09.30 (기말자본)	51,630,123,000	226,185,193,274	750,879,679	278,566,195,953		278,566,195,953

연결 현금흐름표

제 3 기 2019.04.01 부터 2019.09.30 까지

제 2 기 2018.10.01 부터 2019.03.31 까지

제 1 기 2017.12.18 부터 2018.09.30 까지

(단위 : 원)

	제 3 기	제 2 기	제 1 기
영업활동현금흐름	7,351,992,335	14,005,394,103	11,634,911,071
당기순이익(손실)	3,017,252,127	5,074,884,870	(7,450,944,851)
당기순이익조정을 위한 가감	10,792,603,987	9,761,043,199	8,540,350,152
감가상각비	3,115,399,709	3,101,844,093	2,409,756,597
이자비용	8,134,384,842	8,332,531,359	7,731,405,686
잡손실			6
지분법이익			(1,496,843,941)
이자수익	(165,630,580)	(124,962,663)	(60,092,530)
임대료수익	(291,549,984)	(256,709,319)	(43,866,299)
관계기업투자 처분이익		(1,291,660,271)	
잡이익			(9,367)
영업활동으로인한자산・부채의변동	505,462,048	6,177,749,275	15,793,739,899
미수금의 감소(증가)	(23,760,539)	31,623,991	(131,031,803)
선급비용의 감소(증가)	208,473,423	19,332,768	(30,825,856)
선급금의 증가	(22,138,750)		
당기법인세자산의 감소(증가)	(21,901,730)	(503,690)	(9,347,420)

장기선급비용의 감소(증가)	(305,372,684)	(2,534,175,966)	
미지급금의 증가(감소)	(368,600,846)	591,915,985	2,365,048,911
미지급비용의 증가(감소)	60,000,000		
부가세예수금의 증가	172,237,477	747,305,076	
선수금의 증가(감소)	504,939,487	(109,954)	130,667
임대보증금의 증가(감소)	301,586,210	7,322,361,065	10,810,605,603
장기선수수익의 증가(감소)		0	2,789,159,797
이자수취(영업)	202,285,121	64,112,361	60,092,530
이자지급(영업)	(7,165,610,948)	(7,072,395,602)	(5,308,326,659)
투자활동현금흐름	3,718,604,600	(167,955,251,585)	(573,030,684,586)
단기금융상품의 감소	4,269,004,600		
장기금융상품의 처분		0	4,490,958,000
관계기업투자의 처분		27,158,869,833	668,774,408
단기금융상품의 취득		(19,050,783,600)	(5,523,158,000)
선급금의 증가		(815,716,250)	0
관계기업투자의 취득		0	(24,762,349,930)
투자부동산의 취득	(550,400,000)	(175,246,895,568)	(547,904,909,064)
보증금의 증가		(726,000)	0
재무활동현금흐름	(8,173,179,057)	137,746,046,516	579,423,136,348
단기차입금의 증가		60,200,000,000	136,800,000,000
장기차입금의 증가		95,921,000,000	335,150,000,000
보통주의 발행		47,936,480,570	184,894,958,570
우선주의 발행		0	59,378,177,778
비지배지분의 증가		11,977,314,570	0
단기차입금의 상환		(60,200,000,000)	(136,800,000,000)
배당금지급	(8,169,326,851)	(5,904,310,268)	0
비지배지분의 감소		(12,184,438,356)	0
현금의기타유입(유출)	(3,852,206)		
현금및현금성자산의순증가(감소)	2,897,417,878	(16,203,810,966)	18,027,362,833
기초현금및현금성자산	1,823,551,867	18,027,362,833	
기말현금및현금성자산	4,720,969,745	1,823,551,867	18,027,362,833

3. 연결재무제표 주석

제3 (당)기 2019년 4월 1일부터 2019년 9월 30일까지

제2 (전)기 2018년 10월 1일부터 2019년 3월 31일까지

주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

1. 일반 사항

기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 의한 지배기업인 주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")와 종속기업인 ㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사(이하 주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업을 일괄하여 "연결회사")를 연결 대상으로 하여 연결재무제표를 작성하였습니다.

(1) 지배기업의 개요

지배기업은 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 12월 18일 설립되었으며, 2018년 3월 21일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 지배기업의 주요 사업목적은 부동산의 취득・관리・개량 및 처분, 부동산의 개발, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자・운용하여 얻은 수익을 주주에게배당하는 것입니다. 지배기업의 본점 소재지는 서울특별시 종로구 종로 33, 18층이며, 2018년 8월 8일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

당기말 현재 지배기업의 주주현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 주)

구분	주주명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	유진드림스퀘어전문투자형사모투자신탁34호	4,081,632	8.57
	한화손해보험㈜	3,000,000	6.30
	신한리츠운용㈜	2,705,838	5.68
	현대차증권㈜	2,499,867	5.25
	캡스톤전문투자형사모투자신탁10호	2,040,816	4.28
	농업협동조합중앙회	2,040,816	4.28
	메리츠종합금융증권	1,963,520	4.12
	㈜크래프톤	1,000,000	2.10
	기타주주	28,297,634	59.42
우선주(*)	한국교직원공제회	2,000,000	-
	농업협동조합중앙회	1,333,000	-
	캡스톤전문투자형사모투자신탁10호	666,000	-
	신한리츠운용㈜	1,000	-
합계		51,630,123	100.00

(*) 상기 우선주는 누적적, 비참가적, 무의결권 주식입니다.

(2) 종속기업의 개요

1) 종속기업의 현황

당기말과 전기말 현재 연결대상 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

종속기업	당기말		전기말		소재지	결산월일	업종
	지배 지분율(%)	비지배 지분율(%)	지배 지분율(%)	비지배 지분율(%)			
㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사	100.00	-	100.00	-	대한민국	3월 31일 9월 30일	부동산투자・운용

2) 종속기업 관련 재무정보 요약

연결대상 종속기업의 당기말과 전기말 현재 요약재무상태표와 동일로 종료되는 회계기간의 요약포괄손익계산서는 다음과 같습니다.

① 요약재무상태표

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
유동자산	3,635,827	6,166,498
비유동자산	174,160,196	174,064,148
자산총계	177,796,023	180,230,646
유동부채	3,096,212	2,357,413
비유동부채	101,179,222	101,464,223
부채총계	104,275,434	103,821,636
지배기업 소유주지분	73,520,589	76,409,010
비지배지분	-	-
자본총계	73,520,589	76,409,010

② 요약포괄손익계산서

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
영업수익	5,600,796	4,400,116
영업이익	3,145,231	2,255,700
당기순이익	1,310,407	166,253
당기총포괄이익	1,310,407	166,253

3) 연결대상 종속기업의 당기와 전기의 요약 현금흐름 정보는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
영업활동으로 인한 현금흐름	2,448,149	8,723,494
투자활동으로 인한 현금흐름	2,269,004	(180,304,904)
재무활동으로 인한 현금흐름	(4,198,828)	172,163,757
현금및현금성자산의 순증감	518,325	582,347

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

연결회사는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제5조 1항 1호'에서 규정하고 있는국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준에 따라 연결재무제표를 작성하였습니다.

(2) 연결회사가 채택한 제・개정 기준서

연결회사는 2019년 4월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제・개정 기준서를 신규로 적용하였습니다.

・기업회계기준서 제1116호 '리스'(제정)

기업회계기준서 제1116호 '리스'는 기업회계기준서 제1017호 '리스', 해석서 제2104호 '약정에 리스가 포함되어 있는지의 결정', 해석서 제2015호 '운용리스: 인센티브',해석서 제2027호 '법적 형식상의 리스를 포함하는 거래의 실질에 대한 평가'를 대체합니다. 기업회계기준서 제1116호는 리스의 인식, 측정, 표시, 공시 원칙을 제시하였으며, 리스이용자로 하여금 모든 리스를 기업회계기준서 제1017호에서의 금융리스 회계처리와 유사한 단일 모델로 회계처리할 것을 요구합니다. 이 기준서는 리스이용자에 대해 소액자산 리스(예: 개인 컴퓨터), 단기리스(리스기간이 12개월 이하인 리 스)의 두 가지 인식 면제 규정을 포함합니다. 리스개시일에 리스이용자는 리스료 지급에 대한 부채(리스부채)를 인식하여야 하며, 기초자산에 대한 리스기간동안의 사용권을 나타내는 자산(사용권 자산)을 인식합니다. 리스이용자는 리스부채의 이자비용과 사용권 자산의 감가상각비를 개별적으로 인식합니다.

또한 리스이용자는 특정 사건(즉, 리스기간의 변동, 리스료를 산정할 때 사용한 지수나 요율의 변동으로 생기는 미래 리스료의 변동)이 발생하면 리스부채를 재측정 합니다. 리스이용자는 일반적으로 사용권 자산을 조정함으로써 리스부채의 재측정 금액을 인식합니다. 기업회계기준서 제1116호에서의 리스제공자 회계처리는 기업회계기준서 제1017호의 현행 회계처리와 비교하여 실질적으로 변동되지 않았습니다. 리스제공자는 모든 리스를 기업회계기준서 제1017호와 동일한 분류 원칙을 사용하여 운용리스와 금융리스로 구분하고 있습니다. 이 제정사항이 연결회사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

・기업회계기준서 제1109호 '금융상품' (개정) - 부의 보상을 수반하는 중도상환특 성

기업회계기준서 제1109호에서, 계약상 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되어 있고 (SPPI 요건)분류에 적절한 사업모형에서 보유되는 채무상품은 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정될 수 있습니다. 기업회계기준서 제1109호의 개정은 계약의 조기 청산을 발생시키는 사건이나 상황과 무관하고, 당사자가 계약의 조기 청산에 대한 합리적인 보상을 하거나 받는 지와 관계없이 SPPI 조건을 충족하는 금융자산을 명확히 하고 있습니다. 이 개정사항이 연결회사의 재무상태표에 미치는 영향은 없습니다.

・기업회계기준서 제1019호 '종업원급여' (개정) - 확정급여제도의 개정, 축소, 정산

개정사항은 보고기간 중 제도의 개정, 축소, 청산이 일어났을 때의 회계처리에 대해 명확히

하고 있습니다. 연결회사는 보고기간 중 확정급여 제도의 정산, 축소, 청산이 발생한 경우 다음과 같이 회계처리합니다.
- 사외적립자산의 현재 공정가치와 현재의 보험수리적 가정을 적용하여 제도의 개 정, 축소, 청산 전, 후의 제도와 사외적립자산에서 제공된 급여를 반영하여 순확정 급여부채(자산)를 재측정
- 제도의 개정, 축소, 청산 후 잔여 연차 보고기간 동안의 당기근무원가와 순이자는 재측정한 순확정급여부채(자산) 금액과 이를 측정하기 위해 사용된 사외적립자산 금액 및 보험수리적 가정을 사용하여 측정

개정사항은 제도의 개정, 축소, 청산이 발생하여 과거근무원가와 정산손익을 인식할 때, 자산인식상한효과와의 관계를 명확히 하였습니다. 과거근무원가와 정산손익을 인식할 때 자산인식상한효과는 고려하지 않고 이 금액은 당기손익으로 인식합니다. 과거근무원가와 정산손익 인식 후, 제도의 개정, 축소, 청산 후의 자산인식상한효과를 결정하고 그 변동을 기타포괄손익으로 인식합니다. 이 개정사항이 연결회사의 재무상태표에 미치는 영향은 없습니다.

・기업회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자' (개정) - 관계기업 과 공동기업에 대한 장기투자지분

개정사항은 기업이 관계기업이나 공동기업에 대해 지분법을 적용하지 않는 금융상품에 기업회계기준서 제1109호를 적용하여야 하며 이러한 금융상품에는 실질적으로 기업의 관계기업이나 공동기업에 대한 순투자의 일부를 구성하는 장기투자지분이 포함된다는 점을 명확히 하고 있습니다. 이는 기업회계기준서 제1109호에서의 기대신용손실모델이 그러한 장기투자지분에 적용되는 것을 의미합니다. 이 개정사항은 또한 기업회계기준서 제1109호를 적용하면서 기업은 기업회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자'의 적용으로 인해 발생하는 장기투자지분의 장부금액 조정사항인 관계기업 또는 공동기업의 손실이나 순투자에 대한 손상차손을 고려하지않는다는 점을 명확히 하였습니다. 이 개정사항이 연결회사의 재무상태표에 미치는 영향은 없습니다.

・기업회계기준해석서 제2123호 '법인세처리의 불확실성' (제정)

이 해석서는 법인세 처리에 불확실성이 있을 때 기준서 제1012호의 인식 및 측정 요구사항을 어떻게 적용할지를 다룹니다. 그러나 이 해석서는 기준서 제1012호의 적용범위가 아닌 세금 또는 부담금에 적용되지 않으며 불확실한 법인세 처리와 관련되는 이자와 벌과금에 관련된 요구사항을 다루지 않습니다. 이 해석서는 다음을 구체적으로 다루고 있습니다.
- 기업이 불확실한 법인세 처리를 개별적으로 고려할지
- 법인세 처리에 대한 과세당국의 조사에 관한 기업의 가정
- 기업이 과세소득(세무상결손금), 세무기준액, 미사용 세무상결손금, 미사용 세액공 제, 세율을 어떻게 산정할지
- 기업이 사실 및 상황의 변화를 어떻게 고려할지

이 해석서가 연결회사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

・2015 - 2017 연차개선

① 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' (개정)
이 개정은 공동약정의 한 당사자가 공동영업과 관련된 자산에 대한 권리와 부채에 대한 의무를 보유하다가 해당 공동영업(사업의 정의 충족)에 대한 지배력을 획득할 경우 해당 거래는 단계적으로 이루어지는 사업결합에 대한 요구사항을 적용하여야 하며, 이 때 취득자는 공동영업에 대하여 이전에 보유하고 있던 지분 전부를 재측정하여야 하는 것을 명확히 하고 있습니다. 이 개정사항이 연결회사의 재무상태표에 미치는 영향은 없습니다.

② 기업회계기준서 제1111호 '공동약정' (개정)
공동영업에 참여는 하지만 공동지배력을 보유하지 않은 공동영업 당사자가 그 공동영업(활동이 기업회계기준서 제1103호에서 정의하는 사업에 해당)에 대한 공동지배력을 획득할 수 있습니다. 이 개정은 이러한 경우 그 공동영업에 대해 이전에 보유하고 있던 지분은 재측정하지 않는다는 점을 명확히 하고 있습니다. 이 개정사항이 연결회사의 재무상태표에 미치는 영향은 없습니다.

③ 기업회계기준서 제1012호 '법인세' (개정)
이 개정은 배당의 법인세효과는 소유주에 대한 분배보다는 분배가능한 이익을 창출하는 과거의 거래나 사건에 보다 직접적으로 연관된다는 것을 명확히 합니다. 따라서기업은 과거의 거래나 사건과 관련하여 원래 인식하였던 항목에 따라 배당의 법인세효과를 당기손익, 기타포괄손익 또는 자본으로 인식합니다. 이 개정사항이 연결회사의 재무상태표에 미치는 영향은 없습니다.

④ 기업회계기준서 제1023호 '차입원가' 개정
이 개정은 기업이 적격자산을 후속적으로 의도된 용도로 사용하거나 판매할 준비가 되었을 때, 그 적격자산을 취득하기 위한 모든 차입금이 일반적인 목적으로 차입한 자금에 포함되는 것을 명확히 합니다. 이 개정사항이 연결회사의 재무상태표에 미치는 영향은 없습니다.

(3) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

연결회사의 재무제표 발행승인일 현재 제정・공표되었으나 아직 시행일이 도래하지 않아 연결회사가 채택하지 않은 한국채택국제회계기준의 기준서 및 해석서는 없습니다.

(4) 중요한 회계추정 및 판단

연결재무제표의 작성시 경영진은 회계정책의 적용이나 자산, 부채, 수익, 비용의 장부금액 및 우발부채의 금액에 영향을 미칠 수 있는 판단과 추정 및 가정을 하여야 합니다. 보고기간말 현재 이러한 추정치는 경영진의 최선의 판단 및 추정에 따라 이루어지고 있으며 추정치와 추정에 대한 가정은 지속적으로 검토되고 있으나 향후 경영환경의 변화에 따라 실제 결과와는 중요하게 다를 수도 있습니다.

회계정책을 적용하는 과정에서 추정에 관련된 공시와는 별도로 연결재무제표에 인식되는 금액에 유의적인 영향을 미칠 수 있는 경영진이 내린 판단 및 미래에 대한 가정과 보고기간말의 추정 불확실성과 관련하여 다음 회계연도에 자산과 부채의 장부금액에 대한 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있는 사항은 다음과 같습니다.

① 투자부동산
연결회사는 투자부동산의 공정가치를 추정하기 위해 관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 투입변수를 포함하는 평가기법을 사용하였습니다(주석 7 참조).

② 이연법인세
이연법인세 자산과 부채는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율(및세법)에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 추정하고 있으며 이연법인세자산의 장부금액은 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우 최선의 추정치로 인식하고 있습니다. 이러한 추정치는 미래의 실제 법인세부담과 다를 수 있습니다(주석 19 참조).

3. 유의적인 회계정책

연결재무제표 작성에 적용된 유의적인 회계정책은 아래에 기술되어 있으며, 당기 연결재무제표를 작성하기 위하여 채택한 유의적인 회계정책은 주석 2에서 설명한 기준서나 해석서의 도입과 관련한 영향을 제외하고는 전기 연결재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

(1) 연결재무제표

1) 종속기업

종속기업은 경제활동에서 효익을 얻기 위하여 지배기업이 재무정책과 영업정책을 결정할 수 있는 지배력을 행사하는 기업입니다. 종속기업에 대한 지배여부를 평가하는데 있어 행사 또는 전환이 가능한 잠재적 의결권의 존재와 영향도 고려하고 있습니 다. 종속기업의 재무제표는 지배력을 획득한 시점부터 지배력을 상실하는 시점까지 연결재무제표에 포함되어 있습니다.

연결회사를 구성하는 기업이 유사한 상황에서 발생한 동일한 거래와 사건에 대하여 연결재무제표에서 채택한 회계정책과 다른 회계정책을 사용한 경우에는 그 재무제표를 적절히 수정하여 연결재무제표를 작성하고 있습니다.

2) 내부거래제거

연결회사 내의 거래, 이와 관련된 잔액, 수익과 비용, 미실현손익은 연결재무제표 작성시 모두 제거하고 있습니다. 연결회사의 내부거래에서 발생한 미실현손실이 연결재무제표에서 인식해야 하는 자산손상의 징후일 경우 당기손실로 인식하고 있습니 다.

3) 비지배지분

종속기업의 지분 중 지배기업에게 귀속되지 않는 비지배지분은 지배기업의 소유주 지분과는 구분하여 표시하고 있습니다. 당기순이익과 기타포괄손익의 각 구성요소는지배기업의 소유주와 비지배지분에 귀속되며, 비지배지분이 부(-)의 잔액이 되더라도 총포괄손익은 지배기업의 소유주와 비지배지분에 귀속시키고 있습니다.

4) 지배기업의 종속기업 소유지분 변동

지배력을 상실하지 않는 종속기업에 대한 지배기업의 소유지분 변동은 자본거래로 회계처리하고 있습니다. 이러한 상황에서 지배지분과 비지배지분의 장부금액은 종속기업에 대한 상대적 지분변동을 반영하여 조정하고 있습니다. 비지배지분의 조정금액과 지급하거나 수취한 대가의 공정가치의 차이는 자본으로 직접 인식하고 지배기업의 소유주에게 귀속시키고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

연결회사는 보유중인 현금, 요구불예금 및 취득일 현재 확정된 금액의 현금으로 전환이 용이하고, 가치변동의 위험이 경미한 매우 유동적인 단기 투자자산을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 기능통화와 표시통화

연결회사는 영업활동이 이루어지는 주된 경제 환경에서의 통화("기능통화")를 적용하여 측정하고 있습니다. 연결회사의 기능통화는 대한민국 원화이며, 연결재무제표는 대한민국 원화(KRW)로 표시되어 있습니다.

(4) 금융상품

금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 거래상대방에게 금융부채나 지분상품이 생기게 하는 모든 계약입니다.

1) 금융자산

최초 인식과 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산, 그리고 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됩니다.

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 연결회사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 연결회사는 금융자산을 최초에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하지 않은 매출채권은 기업회계기준서 제1115호에 따라 결정된 거래원가로 측정합니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하기 위해서는 현금흐름이 원리금만으로 구성(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별 상품 수준에서 수행됩니다.

금융자산의 관리를 위한 연결회사의 사업모형은 현금흐름을 발생시키기 위해 금융자산을 관리하는 방법과 관련됩니다. 사업모형은 현금흐름의 원천이 금융자산의 계약상 현금흐름의 수취인지, 매도인지 또는 둘 다 인지를 결정합니다.

시장의 합의나 규제에 의해 설정된 기간 프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된 거래)는 거래일에 인식됩니다. 즉, 연결회사가 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

후속 측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

- 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)
- 누적 손익을 당기손익으로 재순환하는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채 무상품)
- 제거시 누적 손익을 당기손익으로 재순환하지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)
- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

연결회사는 아래 조건을 모두 만족하는 경우에 금융자산을 상각후원가로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자 산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생합니다.

상각후원가 측정 금융자산은 후속적으로 유효이자율(EIR)법을 사용하여 측정되며, 손상을 인식합니다. 자산의 제거, 변경 또는 손상에서 발생하는 이익과 손실은 당기손익으로 인식됩니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

연결회사는 아래의 조건을 모두 충족하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에서, 이자수익, 외화환산손익 그리고 손상 또는 환입은 상각후원가 측정 금융자산과 동일한 방법으로 계산되어 당기손익으로 인식됩니다. 나머지 공정가치 변동부분은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 금융자산의 제거 시, 기타포괄손익으로 인식한 공정가치 누적 변동분은 당기손익으로 재순환됩니다.

연결회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품은 비유동자산으로 분류되는 채무상품에 포함됩니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

최초 인식 시점에, 연결회사는 기업회계기준서 제1032호 '금융상품 표시'에서의 지분의 정의를 충족하고 투자 목적으로 보유하고 있지 않은 지분상품을 기타포괄손익-공정가치로 측정하도록 하는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다.

이러한 금융자산에서 발생하는 손익은 당기손익으로 재순환되지 않습니다. 배당은 연결회사가 금융자산의 원가 중 일부를 회수하여 이익을 얻는 경우를 제외하고는, 받을 권리가 확정되었을 때 손익계산서에 기타수익으로 인식되며, 기타포괄손익으로 처리됩니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품은 손상을 인식하지 않습니다.

연결회사는 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 단기매매항목, 최초 인식 시에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융자산 또는 공정가치로 측정하도록 요구되는 금융자산을 포함합니다. 단기간 내에 매도하거나 재구매할 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매항목으로 분류됩니다. 분리된 내재파생상품을 포함한 파생상품은 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다. 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되지 않은 금융자산은 사업모형에 관계없이 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류 및 측정됩니다. 상기 문단에서 서술된 것과 같이 채무상품이 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됨에도 불구하고 회계 불일치를 제거하거나 유의적으로 감소시킬 수 있다면 채무상품을 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 연결재무상태표에 공정가치로 표시되며, 공정가치의 순변동은 연결포괄손익계산서에서 당기손익으로 인식됩니다.

이 범주는 파생상품과 공정가치의 변동을 기타포괄손익으로 처리하는 취소불가능한 선택을 하지않은 상장 지분 상품을 포함합니다. 상장 지분 상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가발생합니다.

주계약이 금융자산인 복합계약에서 내재파생상품은 분리하여 회계처리하지 않습니다. 주계약인 금융자산과 내재파생상품은 상품 전체를 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류합니다.

제거

금융자산 (또는, 금융자산의 일부 또는 비슷한 금융자산의 집합의 일부)는 다음과 같은 상황에서 우선적으로 제거됩니다.

- 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리가 소멸되거나
- 연결회사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 양도하거나 양도(pass-through)계약에 따라 수취한 현금흐름 전체를 중요한 지체 없이 제3자에게 지급할 의무가 있다. 이 경우에 연결회사는 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이 전하거나 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지도 보유하지 도 않으나 자산에 대한 통제를 이전

연결회사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 이전하거나 양도(pass-through) 계약을 체결할 때, 자산을 소유함에 따른 위험과 보상을 유지하는지를 평가합니다. 연결회사가 금융자산의 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 이전하지도 않았다면, 해당 금융자산에 지속적으로 관여하는 정도까지 그 금융자산을 계속 인식합니다. 이 경우에, 연결회사는 관련된 부채를 인식합니다. 양도된 자산과 관련된 부채는 연결회사가 보유한 권리와 의무를 반영하여 측정합니다.

보증을 제공하는 형태인 지속적 관여는, 양도된 자산의 장부금액과 수취한 대가 중 상환을 요구받을 수 있는 최대 금액 중 낮은 금액으로 측정됩니다.

금융자산의 손상

연결회사는 당기손익-공정가치 항목을 제외한 모든 채무상품에 대하여 기대신용손실(ECL)에 대한 충당금을 인식합니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 연결회사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초의 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상되는 현금흐름은 보유한 담보를 처분하거나 계약의 필수 조건인 그 밖의 신용보강으로부터 발생하는 현금흐름을 포함합니다.

기대신용손실은 두 개의 stage로 인식합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 없는 신용 익스포저에 대하여, 기대신용손실은 향후 12개월 내에 발생할 가능성이 있는 채무불이행 사건으로부터 발생하는 신용손실(12개월 기대신용손실)을 반영합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 있는 신용 익스포저에 대하여, 손실충당금은 채무불이행 사건이 발생하는 시기와 무관하게 익스포저의 남은 존속기간에 대한 기대신용손실(전체기간 기대신용손실)을 측정하도록 요구됩니다.

매출채권에 대하여, 연결회사는 기대신용손실 계산에 간편법을 적용할 수 있습니다. 따라서, 연결회사는 신용위험의 변동을 추적하지 않는 대신에, 각 결산일에 전체기간기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다. 연결회사는 특정 채무자에 대한 미래전망정보와 경제적 환경을 반영하여 조정된 과거 신용손실 경험에 근거하여 충당금 설정률표를 설정합니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에 대하여, 연결회사는 낮은 신용위험 간편법을 적용합니다. 매 결산일에, 연결회사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 모든 정보를 사용하여 채무상품이 낮은 신용위험을 가지고 있다고 고려되는지를 평가합니다. 이러한 평가를 위해서, 연결회사는 채무상품의 내부 신용등급을 재평가합니다.

연결회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품이 최상위 투자등급에 해당하는 상장 채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용 위험 투자자산으로 평가됩니다. 연결회사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다. 그러나, 최초 인식 이후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실충당금은 전체기간 기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 연결회사는 채무상품의 신용위험이 유의적으로 증가했는지를 결정하고 기대신용손실을 측정하기 위해 신용평가기관의 등급을 사용합니다.

2) 금융부채

최초인식과 측정

금융부채는 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치 측정 금융부채, 차입금, 미지급금 또는 효과적인 위험회피 수단으로 지정된 파생상품으로 적절하게 분류됩니다.

모든 금융부채는 최초에 공정가치로 인식되고, 차입금 및 미지급금의 경우에는 직접 관련된 거래원가를 차감합니다.

연결회사의 금융부채는 기타지급채무 등을 포함합니다.

후속측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채와 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융부채를 포함합니다.

금융부채가 단기간 내에 재매입되는 경우에는 단기매매항목으로 분류됩니다. 이 범주는 또한 기업회계기준서 제1109호에서 정의된 위험회피관계에 있는 위험회피수단으로 지정되지 않은 파생상품을 포함합니다. 또한 분리된 내재파생상품은 위험회피에 효과적인 수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다.

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

당기손익-공정가치 항목으로 지정된 금융부채는 기업회계기준서 제1109호의 기준을 충족하는 경우에 최초 인식 시점에만 지정됩니다.

차입금

최초 인식 이후에, 차입금은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 부채가 제거되거나 유효이자율 상각 절차에 따라 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다
.

상각후원가는 유효이자율의 필수적인 부분인 수수료나 원가에 대한 할인이나 할증액을 고려하여 계산됩니다.

제거

금융부채는 지급 의무의 이행, 취소, 또는 만료된 경우에 제거됩니다. 기존 금융부채가 대여자는 동일하지만 조건이 실질적으로 다른 금융부채에 의해 교환되거나, 기존 부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에, 이러한 교환이나 변경은 최초의 부채를 제거하고 새로운 부채를 인식하게 합니다. 각 장부금액의 차이는 당기손익으로 인식합니다.

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행 가능한 상계 권리를 현재 가지고 있거나, 차액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할의도가 있는 경우에 연결재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

(5) 투자부동산

임대수익이나 투자차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류됩니다. 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정되며, 최초 인식 후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다. 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 추정 경제적 내용연수 50년동안 정액법으로 상각됩니다.

(6) 비금융자산의 손상

연결회사는 이연법인세자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서 매 보고기간종료일마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 그러한 징후가 있는 경우, 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 단, 사업결합으로 취득한 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산, 아직 사용할 수 없는 무형자산에 대해서는 자산손상을 시사하는 징후와 관계없이 매년 회수가능액과 장부금액을 비교하여 손상검사를 하고있습니다.

연결회사는 회수가능액을 개별 자산별로, 또는 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위별로 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐름을 추정할때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전할인율로 할인하여 추정합니다. 연결회사는 자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며, 그 감소액을 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

사업결합으로 취득한 영업권은 사업결합으로 인한 시너지효과의 혜택을 받게될 것으로 기대되는 각 현금창출단위에 배분합니다. 현금창출단위에 대한 손상차손은 현금창출단위에 배분된 영업권의 장부금액을 우선 감소시키고, 그 다음 현금창출단위에 속하는 다른 자산 각각의 장부금액에 비례하여 자산의 장부금액을 감소시키고 있습니다. 영업권에 대해 인식한 손상차손은 후속기간에 환입할 수 없습니다. 매 보고기간말에 영업권을 제외한 자산에 대해 과거기간에 인식한 손상차손이 더 이상 존재하지 않거나 감소된 것을 시사하는 징후가 있는지를 검토하고 직전 손상차손의 인식시점 이후 회수가능액을 결정하는 데 사용된 추정치에 변화가 있는 경우에만 환입합니다. 손상차손환입으로 증가된 장부금액은 과거에 손상차손을 인식하기 전 장부금액의 감가상각 또는 상각 후 잔액을 초과할 수 없습니다.

(7) 충당부채

충당부채는 과거사건의 결과로 존재하는 현재의무(법적의무 또는 의제의무)로서, 당해 의무를 이행하기 위하여 경제적효익을 갖는 자원이 유출될 가능성이 높으며, 그 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 인식하고 있습니다.

충당부채로 인식하는 금액은 관련된 사건과 상황에 대한 불가피한 위험과 불확실성을 고려하여 현재의무를 보고기간말에 이행하기 위하여 소요되는 지출에 대한 최선의 추정치입니다. 화폐의 시간가치 효과가 중요한 경우 충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 평가하고 있습니다.

충당부채를 결제하기 위해 필요한 지출액의 일부 또는 전부를 제 3 자가 변제할 것이예상되는 경우 이행한다면 변제를 받을 것이 거의 확실하게 되는 때에 한하여 변제금액을 인식하고 별도의 자산으로 회계처리하고 있습니다.

매 보고기간말마다 충당부채의 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 조정하고 있습니다. 의무이행을 위하여 경제적효익이 내재된 자원이 유출될 가능성이 더 이상 높지 아니한 경우에는 관련 충당부채를 환입하고 있습니다.

충당부채는 최초 인식과 관련있는 지출에만 사용하고 있습니다.

(8) 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다.

법인세비용은 보고기간말 현재 제정됐거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 연결회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 연결회사는 세무당국에 납부할 것으로 예상되는 금액에 기초하여 당기법인세비용을 인식합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만,사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다.

이연법인세자산은 차감할 일시적 차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자지분과 관련된 가산할 일시적 차이에 대해 소멸시점을 통제할 수 있는 경우, 그리고 예측가능한 미래에 일시적 차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 또한 이러한 자산으로부터 발생하는 차감할 일시적 차이에 대하여 일시적 차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고 일시적 차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우에만 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 연결회사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

한편, 연결회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(9) 이익잉여금

연결회사는 부동산투자회사법 제 28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.또한, 연결회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

(10) 리스

연결회사가 리스제공자인 경우 리스약정일에 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의대부분을 이전하는 리스는 금융리스로 분류되고, 금융리스 이외의 모든 리스는 운용리스로 분류됩니다. 운용리스로부터 발생하는 리스료 수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식되고, 운용리스의 협상 및 계약단계에서 발생한 리스개설 직접원가는 리스자산의 장부금액에 가산한 후 리스료 수익에 대응하여 리스기간 동안 비용으로 인식됩니다.

(11) 고객과의 계약에서 생기는 수익

연결회사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생하는 리스료 수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다. 따라서 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

(12) 금융수익과 금융비용

금융수익은 이자수익, 배당수익 등을 포함하고 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하며, 배당수익은 주주로서 배당을받을 권리가 확정되는 시점에 수익을 인식하고 있습니다.

금융비용은 차입금에 대한 이자비용 등을 포함하고 있으며, 이자비용은 유효이자율법을 적용하여 기간의 경과에 따라 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(13) 주당손익

연결회사는 보통주 기본주당손익과 희석주당손익을 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당손익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 한편, 희석주당손익은 희석화 효과가 있는 잠재적보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순이익 및 가중평균 유통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

(14) 재무제표 승인

연결회사의 연결재무제표는 2019년 11월 8일자 이사회에서 승인되었으며, 2019년 12월 19일자 정기주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

4. 사용제한 금융상품

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	금융기관	사용제한 내역
단기금융상품	-	2,582,984	한국산업은행 외	임대보증금에 대한 질권설정
장기금융상품	1,313,979	-		

5. 기타금융자산

(1) 당기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
유동항목		
미수금	123,177	99,417
미수수익	24,196	60,850
소계	147,373	160,267
비유동항목		
보증금	726	726

(2) 기타금융자산 손실충당금

상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 모두 신용위험이 낮은 것으로 판단되어, 당기말과 전기말 현재 손실충당금을 인식하지 않았습니다.

6. 관계기업 투자

(1) 당기말과 전기말 현재 관계기업 투자의 현황과 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	국가	주요영업활동	지분율	당기말	전기말
㈜코크렙더프라임위탁관리 부동산투자회사	대한민국	부동산업	32.86%	-	-

(2) 당기와 전기 중 관계기업 투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초	-	25,590,419
처분	-	(25,590,419)
기말	-	-

(3) 당기와 전기 중 관계기업투자 관련 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
관계기업투자처분이익	-	1,291,660

(4) (주)코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사는 전기 중 해산을 결의하고 청산을 완료하였습니다.

7. 투자부동산

(1) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	412,480,171	-	412,480,171
건물	311,436,533	(8,627,000)	302,809,533
합계	723,916,704	(8,627,000)	715,289,704

② 전기말

(단위: 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	412,480,171	-	412,480,171
건물	310,671,634	(5,511,601)	305,160,033
합계	723,151,805	(5,511,601)	717,640,204

(2) 당기와 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	412,480,171	305,160,033	717,640,204
취득	-	764,900	764,900
감가상각비	-	(3,115,400)	(3,115,400)
기말	412,480,171	302,809,533	715,289,704

② 전기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	306,723,263	238,771,889	545,495,152
취득	105,756,908	69,489,988	175,246,896
감가상각비	-	(3,101,844)	(3,101,844)
기말	412,480,171	305,160,033	717,640,204

(3) 당기와 전기 중 투자부동산에서 발생한 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
영업수익	22,295,646	21,275,394
영업비용	7,985,119	6,244,726

(4) 당기말 현재 투자부동산별 공정가치내역은 아래와 같습니다. 각 투자부동산별 공정가치는 가치평가기법에 사용된 투입변수에 기초하여 수준 3으로 분류하고 있으며,투자부동산 평가 전문가이며 공인된 독립평가법인에 의하여 평가기준일 시점에 수행된 평가에 기초하여 결정되었습니다. 한편, 연결회사는 최근 평가기준일자 대비 당기말 현재 공정가치의 변동이 중요하지 않은 것으로 판단하여 공정가치평가를 재수행하지 아니하였습니다.

(단위: 백만원)

구분	판교 크래프톤타워	용산 더프라임타워
공정가치	535,970	165,100
평가기준일	2018년 4월 30일	2018년 8월 16일
평가자	(주)태평양감정평가법인	(주)제일감정평가법인
감정평가방식	시장가격을 잘 반영하고 있는 비교방식에 의한 가격과 투자가치를 잘 반영하고 있는 수익방식에 의한 가격을 각각 50%의 가중치를 적용하여 산출	

(5) 연결회사는 투자부동산과 관련하여 재산종합보험(부보금액: 345,905백만원)에 가입하고 있습니다.

(6) 연결회사는 차입금과 관련하여 투자부동산에 대한 근저당권 및 재산종합보험의 보험금 수령권을 대주단에 담보(채권최고액: 526,800백만원)로 제공하고 있습니다. 또한, 운용리스 이용자의 임대보증금과 관련하여 관련 투자부동산이 담보(채권최고액: 18,111백만원)로 제공되어 있습니다.

(7) 운용리스 제공 내역

연결회사는 보유 중인 투자부동산 중 일부에 대해 ㈜크래프톤 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기말과 전기말 현재 동 운용리스자산의 장부가액은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
취득원가	722,502,134	711,614,676
상각누계액	(8,615,830)	(5,436,828)
장부금액	713,886,304	706,177,848

당기와 전기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 각각 3,110백만원과 3,054백만원입니다.

당기말과 전기말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 연결회사가 받게 될 것으로 기대되는 리스료 수취계획은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
1년 이내	43,820,815	44,126,613
1년 초과 5년 이내	158,787,237	165,731,618
5년 초과	124,090,635	139,901,738
합계	326,698,687	349,759,969

(*) 당기말과 전기말 현재 계약서상 잔존임대기간 기준이며, 임대기간의 연장 가능성을 고려하지 않았습니다. 상기 리스료는 임차인의 매출 연동에 따른 임대료 변동 등으로 실제 수취하는 금액과는 차이가 발생할 수 있습니다.

(8) 공정가치 평가정보

공정가치 서열체계 수준 3의 공정가치측정에 사용된 평가관련 정보는 당기말과 전기말 현재 동일하며 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	금액	공정가치 서열체계 수준	가치평가기법	유의적인 관측가능하지 않은 투입변수	관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치측정치 간의 연관성
투자부동산	701,070,000	3	수익환원법과 거래사례비교법의 감정가액을가중평균(5:5)함	- 평방미터별 임대료 - 할인율 - 층별효용비	임대료가 증가(감소)하고 할인율이 감소(증가)하며, 층별효용비가 증가(감소)한다면 투자부동산의 공정가치는 증가(감소)할 것임.

8. 기타자산

당기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
유동항목		
선급금	1,022,925	815,716
선급비용	498,959	357,661
소계	1,521,884	1,173,377
비유동항목		
장기선급비용	2,143,610	2,188,008

9. 기타지급채무

당기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미지급금	3,654,930	3,623,961
미지급비용	2,526,049	2,417,950
합계	6,180,979	6,041,911

10. 기타유동부채

당기말과 전기말 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
부가세예수금	919,543	747,305
선수금	268,479	21
선수수익	601,491	557,330
합계	1,789,513	1,304,656

11. 차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	최장만기일	이자율(%)	당기말	전기말
판교 담보대출 (선순위)	교보생명보험㈜	2023.04.27.	3.3	35,000,000	35,000,000
	한화생명보험㈜			70,000,000	70,000,000
	㈜KB손해보험			70,000,000	70,000,000
	신협중앙회			25,000,000	25,000,000
	장안신용협동조합			5,000,000	5,000,000
	광주문화신용협동조합			3,500,000	3,500,000
	대창신용협동조합			1,500,000	1,500,000
	농업협동조합중앙회			70,000,000	70,000,000
	유진드림스퀘어 전문투자형사모신탁34호			35,000,000	35,000,000
	수산업협동조합중앙회			15,000,000	15,000,000
	신한생명보험㈜			10,000,000	10,000,000
용산 담보대출 (선순위)	미래에셋생명보험㈜	2025.10.31.	3.2	49,500,000	49,500,000
	신한생명보험㈜			49,500,000	49,500,000
소계				439,000,000	439,000,000
현재가치할인차금				(6,268,354)	(6,932,515)
합계				432,731,646	432,067,485

(2) 회사는 장기차입금에 대하여 회사가 보유하고 있는 금융상품, 투자부동산, 보험계약상 보험금청구권 등을 대주단에 담보(채권최고액: 526,800백만원)로 제공하고 있습니다.

12. 임대보증금

당기말과 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	유동	비유동
명목가액	1,403,939	19,666,049
(현재가치할인차금)	(29,446)	(3,348,058)
장부가액	1,374,493	16,317,991

② 전기말

(단위: 천원)

구분	유동	비유동
명목가액	1,032,171	19,499,750
(현재가치할인차금)	(776)	(3,315,988)
장부가액	1,031,395	16,183,762

상기 임대보증금과 관련하여 투자부동산 일부가 담보(채권최고액: 18,111백만원)로 제공되어 있으며, 장기금융상품에 대하여 질권이 설정(설정금액 : 1,314백만원)되어 있습니다.

13. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당기말과 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	750,000,000	47,630,123	1,000	47,630,123
우선주	250,000,000	4,000,000	1,000	4,000,000
합계	1,000,000,000	51,630,123	-	51,630,123

② 전기말

(단위: 천원)

구분	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	750,000,000	47,630,123	1,000	47,630,123
우선주	250,000,000	4,000,000	1,000	4,000,000
합계	1,000,000,000	51,630,123	-	51,630,123

(2) 당기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 없으며, 전기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	보통주		우선주	
	발행주식수	자본금	발행주식수	자본금
기초	38,106,123	38,106,123	4,000,000	4,000,000
유상증자	9,524,000	9,524,000	-	-
기말	47,630,123	47,630,123	4,000,000	4,000,000

(3) 당기말과 전기말 현재 기타불입자본의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	보통주	우선주	합계
주식발행초과금	174,579,002	51,813,315	226,392,317
감자차손	-	(207,124)	(207,124)
합계	174,579,002	51,606,191	226,185,193

② 전기말

(단위: 천원)

구분	보통주	우선주	합계
주식발행초과금	174,582,854	51,813,315	226,396,169
감자차손(*)	-	(207,124)	(207,124)
합계	174,582,854	51,606,191	226,189,045

(*) 전기 중 발행된 종속기업의 우선주(비지배지분)가 유상감자됨에 따라 종속기업의우선주주에게 지급된 감자대가가 최초 발행가액을 초과하여 발생하였으며, 향후 이익잉여금의 처분을 통하여 상각될 예정입니다.

(4) 당기와 전기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	보통주	우선주	합계
기초	174,582,854	51,606,191	226,189,045
기타	(3,852)	-	(3,852)
기말	174,579,002	51,606,191	226,185,193

② 전기

(단위: 천원)

구분	보통주	우선주	합계
기초	146,788,836	55,378,177	202,167,013
결손보전	(10,618,463)	(3,564,862)	(14,183,325)
유상증자	38,412,481	-	38,412,481
연결실체내 자본거래	-	(207,124)	(207,124)
기말	174,582,854	51,606,191	226,189,045

14. 이익잉여금

(1) 당기말과 전기말 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미처분이익잉여금	750,880	5,902,954

(2) 당기와 전기 중 미처분이익잉여금(결손금)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초	5,902,954	(7,450,945)
당기순이익	3,017,252	5,074,885
결손보전	-	14,183,324
배당금 지급	(8,169,326)	(5,904,310)
기말	750,880	5,902,954

(3) 당기와 전기 중 배당금 지급내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 주, 원)

구분	보통주	우선주
배당받을 주식수	47,630,123	4,000,000
주당액면금액	1,000	1,000
액면배당률	13.70%	41.10%
주당배당금액	137	411
배당금	6,525,326,851	1,644,000,000

② 전기

(단위: 주, 원)

구분	보통주	우선주
배당받을 주식수	38,106,123	4,000,000
주당액면금액	1,000	1,000
액면배당률	11.60%	37.10%
주당배당금액	116	371
배당금	4,420,310,268	1,484,000,000

15. 영업수익

당기와 전기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임대료수익	15,031,060	14,490,573
관리비수익	6,710,654	6,265,466
기타수익	553,932	519,355
합계	22,295,646	21,275,394

16. 영업비용

당기와 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임원보수	13,800	13,316
지급수수료	398,420	762,951
부동산관리용역비	2,049,691	1,907,315
유지보수료	385,840	303,910
수도광열비	962,234	810,858
세금과공과	1,437,965	85,258
보험료	33,990	35,541
감가상각비	3,115,400	3,101,844
자산관리위탁수수료	2,883,687	2,127,833
자산보관수수료	27,153	26,243
일반사무수탁수수료	112,565	109,905
합계	11,420,745	9,284,974

17. 기타수익 및 기타비용

당기와 전기의 기타수익 및 기타비용의 내역은 잡이익과 잡손실입니다.

18. 금융수익 및 금융비용

당기와 전기의 금융수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	당기	전기
금융수익	이자수익	165,631	124,963
금융비용	이자비용	8,134,385	8,332,531

19. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 연결회사는 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 연결회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세는 발생하지 않았습니 다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감하거나 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세자산과 부채를 인식하지 아니하였습니다.

20. 주당이익

(1) 기본주당이익

당기와 전기 중 기본주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구분	당기	전기
보통주당기순이익	3,017,252,127	5,074,884,870
차감: 우선주배당금	(1,656,000,000)	(1,644,000,000)
차감후 보통주당기순이익	1,361,252,127	3,430,884,870
가중평균유통보통주식수	47,630,123주	41,350,563주
보통주기본주당순이익	29	83

(2) 당기와 전기 중 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당기

항목	기간	유통주식수	일수	적수
보통주	2019.04.01. ~ 2019.09.30.	47,630,123	183	8,716,312,509
가중평균유통보통주식수				47,630,123

② 전기

항목	기간	유통주식수	일수	적수
보통주	2018.10.01. ~ 2019.01.28.	38,106,123	120	4,572,734,760
	2019.01.29. ~ 2019.03.31.	47,630,123	62	2,953,067,626
합계			182	7,525,802,386
가중평균유통보통주식수				41,350,563

(3) 희석주당이익

연결회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

21. 우발부채 및 주요 약정사항

(1) 대출약정

구분	지배기업	종속기업
대출약정일	2018년 4월 24일	2018년 10월 31일
대주단	한화생명보험㈜ 등 11개 금융기관	신한생명보험㈜ 등 2개 금융기관
총약정금액	340,000백만원	99,000백만원

연결회사는 상기 대출약정 금액 중 보고기간 종료일 현재 총 439,000백만원을 차입하였습니다. 연결회사는 금융대출약정과 관련하여 연결회사의 금융상품, 투자부동산, 보험계약상 보험금청구권 등을 대주단에 담보(채권최고액: 526,800백만원)로 제공하고 있습니다.

(2) 자산관리위탁계약

연결회사는 신한리츠운용㈜와 부동산 취득・관리・개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등에 관한 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

구분	지배기업	종속기업
매입수수료	매입금액의 0.6%	매입금액의 0.6%
운용기본수수료	사업연도말 현재 기준금액(*)의 연 0.4%	사업연도말 현재 총자산의 연 0.4%
운용성과수수료	주식가치 상승분의 5%	-
매각기본수수료	매각금액의 1%	매각금액의 1%
매각성과수수료	매각차익의 10% - 기지급 운용성과수수료 누계액	매각차익의 10%

(*) 사업연도말 총자산 장부금액에서 해당시점의 자리츠 지분증권의 장부금액을 차감한 후의 금액. 단, 자리츠가 운용수수료를 자리츠의 위탁관리자에게 지급하지 않기로 한 경우에는 차감하지 아니함.

당기와 전기 중 상기 자산관리위탁계약에 따라 발생한 운영수수료 등은 각각는 2,884백만원 및 2,128백만원입니다.

(3) 일반사무수탁계약

연결회사는 신한아이타스㈜와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매 결산기별 아래와 같이 산정한 사무수탁수수료를 매 사업연도종료일로부터 7영업일 이내에 지급하고 있습니다.

구분	지배기업	종속기업
사무수탁수수료	부동산투자회사의 지분증권 : 0.0125% 실물 부동산 : 0.0165%	매 결산기 당 17.5백만원

(4) 자산보관계약

연결회사는 ㈜국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관・관리업무위탁계약을 체결하여 아래와 같이 산정한 자산보관수수료를 매 사업연도 종료일로부터 7영업일 이내에 지급하고 있습니다.

구분	지배기업	종속기업
자산보관수수료	자산 매입가액의 연 0.008%	매 결산기당 3.3백만원

(5) 연결회사가 투자부동산인 판교 크래프톤타워를 제3자에게 매각하고자 하는 경우, ㈜크래프톤(구: ㈜블루홀)은 해당 부동산을 우선 매수할 수 있는 권리를 가지고 있습니다.

(6) 연결회사는 당기말 현재 서울보증보험과 이행지급보증계약(부보금액: 50백만원)을 체결하고 있습니다.

22. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

① 당기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	4,720,970	4,720,970
		단기금융상품	14,500,000	14,500,000
		장기금융상품	1,313,979	1,313,979
		기타금융자산	148,099	148,099
	합계		20,683,048	20,683,048
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	6,180,979	6,180,979
		장기차입금	432,731,646	432,731,646
		임대보증금	17,692,485	17,692,485
	합계		456,605,110	456,605,110

② 전기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	1,823,552	1,823,552
		단기금융상품	20,082,984	20,082,984
		기타금융자산	160,993	160,993
	합계		22,067,529	22,067,529
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	6,041,911	6,041,911
		장기차입금	432,067,485	432,067,485
		임대보증금	17,215,157	17,215,157
	합계		455,324,553	455,324,553

연결회사는 상각후원가로 측정하는 금융자산 및 금융부채의 장부금액은 공정가치와 유사하다고 판단하고 있습니다.

(2) 금융상품 범주별 손익

당기와 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내 역	당기	전기
상각후원가로 측정하는 금융자산	이자수익	165,631	124,963
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	8,134,385	8,332,531

(3) 공정가치 서열체계

1) 연결회사는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열체계에 따라 공정가치측정치를 분류하고 있으며, 공정가치 서열체계의 수준은 다음과 같습니다.

구분	투입변수의 유의성
수준 1	동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격
수준 2	직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 자산이나 부채에 대한 투입변수
수준 3	관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 자산이나 부채에 대한 투입변수

2) 당기말과 전기말 현재 연결회사가 보유한 공정가치로 측정되는 금융상품의 내역은 없습니다.

23. 재무위험관리

(1) 자본위험관리

연결회사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보유하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조의 유지 또는 조정을 위하여 연결회사는 배당을 조정하거나, 주주에 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

연결회사의 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며 이 비율은 총부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다.

당기말과 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
총부채(A)	461,103,803	459,356,846
총자본(B)	278,566,196	283,722,123
부채비율(A/B)	165.53%	161.90%

(2) 금융위험관리

연결회사는 금융상품과 관련하여 시장위험(이자율위험), 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 연결회사의 위험관리는 연결회사의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여 연결회사가 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

1) 이자율위험

당기말과 전기말 현재 이자율위험에 노출된 변동이자율 조건의 자산의 장부금액은 다음과 같으며 변동이자율 조건의 부채는 없습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
현금성자산 및 장단기금융상품	20,534,949	21,906,535

당기말 현재 각 자산 및 부채에 대한 이자율이 1% 변동시 법인세비용차감전손익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	1% 상승시	1% 하락시
현금성자산 및 장단기금융상품	205,349	(205,349)

2) 신용위험

신용위험은 계약상대방이 계약상의 의무를 불이행하여 연결회사에 재무적 손실을 미칠 위험을 의미합니다. 신용위험은 보유하고 있는 수취채권을 포함한 거래처에 대한 신용위험 뿐 아니라 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다. 금융기관의 경우 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다. 일반거래처의 경우 고객의 재무상태, 과거 경험 등 기타 요소들을 고려하여 신용을 평가하게 됩니다. 당기말 현재 신용위험의 최대노출금액은 장부금액과 같으며, 그 내역은 금융자산 범주 중 상각후원가로 측정하는 금융자산에 해당하는20,683백만원입니다.

3) 유동성위험

연결회사는 유동성위험을 관리하기 위하여 단기 및 중장기 자금관리계획을 수립하고현금유출예산과 실제현금유출액을 지속적으로 분석・검토하여 금융부채와 금융자산의 만기구조를 대응시키고 있습니다. 연결회사의 경영진은 영업활동현금흐름과 금융자산의 현금유입으로 금융부채를 상환가능하다고 판단하고 있습니다. 당기말과 전기말 현재 현재 비파생금융부채의 잔존계약만기에 따른 만기분석은 다음과 같습니 다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과	합계
미지급금	3,654,930	-	-	3,654,930
미지급비용	2,526,049	-	-	2,526,049
임대보증금	1,403,939	11,554,058	8,111,991	21,069,988
장기차입금	14,396,462	381,528,876	102,436,328	498,361,666
합계	21,981,380	393,082,934	110,548,319	525,612,633

② 전기말

(단위: 천원)

구분	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과	합계
미지급금	3,623,961	-	-	3,623,961
미지급비용	2,417,951	-	-	2,417,951
임대보증금	1,032,171	10,982,541	8,517,208	20,531,920
장기차입금	14,416,172	387,138,876	104,020,328	505,575,376
합계	21,490,255	398,121,417	112,537,536	532,149,208

상기 만기분석은 할인하지 않은 원금과 이자를 포함한 현금흐름을 기초로 연결회사가 지급하여야 하는 가장 빠른 만기일에 근거하여 작성되었습니다.

24. 특수관계자 거래

(1) 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구분	회사명
기타특수관계자	신한리츠운용㈜

(2) 당기와 전기 중 현재 특수관계자에 대한 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내역	당기	전기
㈜코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사(*)	유형자산 취득	-	165,100,000
	잔여재산분배	-	27,158,870
신한리츠운용㈜	비용	2,883,687	2,144,703

(*) 전기 중 관계기업인 (주)코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사는 해산을 결의하여 청산 완료되었습니다.

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권·채무잔액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내역	당기말	전기말
신한리츠운용㈜	채무	2,884,888	2,128,153

25. 현금흐름 정보

(1) 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
보통예금	4,720,970	1,823,552

(2) 재무활동에서 생기는 부채(차입금)의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초	432,067,485	335,535,373
차입	-	156,121,000
상환	-	(60,200,000)
상각	664,161	611,112
기말	432,731,646	432,067,485

(3) 당기와 전기 중 현금의 유입·유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
결손보전	-	14,183,325
장기선급비용의 유동성대체	352,175	346,168
장·단기선수수익의 유동성대체	580,779	449,057
계약종료 임대보증금의 미지급금 대체	-	390,206
장·단기금융상품의 유동성대체	1,313,979	1,032,200
선급금의 투자부동산 대체	214,500	-

26. 영업부문

연결회사는 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 연결회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순손익및 자산・부채 총액에 대한 주석 공시는 생략하였습니다.

연결회사의 영업수익은 전액 국내에서 발생되었으며, 연결회사 영업수익의 10%를 초과하는 외부고객과 관련된 정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	영업수익
고객 1	8,420,608
고객 2	2,531,851

4. 재무제표

재무상태표

제 3 기 2019.09.30 현재
제 2 기 2019.03.31 현재
제 1 기 2018.09.30 현재

(단위 : 원)

	제 3 기	제 2 기	제 1 기
자산			
유동자산	17,286,152,720	17,083,533,125	18,198,577,268
현금및현금성자산	3,620,296,852	1,241,204,368	18,027,362,833
단기금융상품	12,000,000,000	14,532,200,000	
기타유동금융자산	120,373,972	138,226,233	131,041,159
기타유동자산	1,519,479,976	1,164,944,794	30,825,856
당기법인세자산	26,001,920	6,957,730	9,347,420
비유동자산	621,087,822,394	622,264,790,306	571,289,702,397
장기금융상품	532,200,000	0	1,032,200,000
종속기업에 대한 투자자산	76,500,000,000	76,500,000,000	0
관계기업에 대한 투자자산		0	24,762,349,930
투자부동산	541,915,528,339	543,576,055,916	545,495,152,467
기타비유동금융자산	726,000	726,000	0
기타비유동자산	2,139,368,055	2,188,008,390	0
자산총계	638,373,975,114	639,348,323,431	589,488,279,665
부채			
유동부채	6,248,772,906	6,020,548,626	5,228,243,932
기타지급채무	5,018,885,141	4,939,431,879	4,363,131,098
기타유동부채	1,109,887,765	931,116,747	365,112,834

단기임대보증금	120,000,000	150,000,000	500,000,000
비유동부채	350,579,595,322	349,514,661,798	348,265,913,769
장기차입금	336,453,396,446	335,984,974,152	335,535,372,686
임대보증금	11,755,841,489	11,175,815,456	10,350,229,752
장기선수수익	2,370,357,387	2,353,872,190	2,380,311,331
부채총계	356,828,368,228	355,535,210,424	353,494,157,701
자본			
자본금	51,630,123,000	51,630,123,000	42,106,123,000
기타불입자본	226,392,317,060	226,396,169,266	202,167,013,348
이익잉여금(결손금)	3,523,166,826	5,786,820,741	(8,279,014,384)
자본총계	281,545,606,886	283,813,113,007	235,994,121,964
자본과부채총계	638,373,975,114	639,348,323,431	589,488,279,665

포괄손익계산서

제 3 기 2019.04.01 부터 2019.09.30 까지

제 2 기 2018.10.01 부터 2019.03.31 까지

제 1 기 2017.12.18 부터 2018.09.30 까지

(단위 : 원)

	제 3 기	제 2 기	제 1 기
영업수익	16,694,849,780	16,875,277,779	6,730,063,930
영업비용	8,957,051,444	7,090,438,256	8,085,335,327
영업이익(손실)	7,737,798,336	9,784,839,523	(1,355,271,397)
기타수익	110,096,681	2,119,898,277	78,795,767
기타비용	55,890	0	6
금융수익	4,320,804,607	89,438,451	728,866,938
금융비용	6,262,970,798	6,207,355,510	7,731,405,686
법인세비용차감전순이익(손실)	5,905,672,936	5,786,820,741	(8,279,014,384)
법인세비용			
당기순이익(손실)	5,905,672,936	5,786,820,741	(8,279,014,384)
기타포괄손익			
당기총포괄손익	5,905,672,936	5,786,820,741	(8,279,014,384)
주당이익			
기본및희석주당이익(손실) (단위 : 원)	89	100	(722)

자본변동표

제 3 기 2019.04.01 부터 2019.09.30 까지

제 2 기 2018.10.01 부터 2019.03.31 까지

제 1 기 2017.12.18 부터 2018.09.30 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	기타불입자본	이익잉여금(결손금)	자본 합계
2017.12.18 (기초자본)				
당기순이익(손실)	0	0	(8,279,014,384)	(8,279,014,384)
보통주의 발행	38,106,123,000	146,788,835,570	0	184,894,958,570
우선주의 발행	4,000,000,000	55,378,177,778	0	59,378,177,778
결손보전	0	0	0	0
배당금지급	0	0	0	0
기타거래				
2018.09.30 (기말자본)	42,106,123,000	202,167,013,348	(8,279,014,384)	235,994,121,964
2018.10.01 (기초자본)	42,106,123,000	202,167,013,348	(8,279,014,384)	235,994,121,964
당기순이익(손실)			5,786,820,741	5,786,820,741
보통주의 발행	9,524,000,000	38,412,480,570	0	47,936,480,570
우선주의 발행	0	0	0	0
결손보전	0	(14,183,324,652)	14,183,324,652	0
배당금지급	0	0	(5,904,310,268)	(5,904,310,268)
기타거래				
2019.03.31 (기말자본)	51,630,123,000	226,396,169,266	5,786,820,741	283,813,113,007
2019.04.01 (기초자본)	51,630,123,000	226,396,169,266	5,786,820,741	283,813,113,007
당기순이익(손실)			5,905,672,936	5,905,672,936
보통주의 발행				
우선주의 발행				
결손보전				
배당금지급			8,169,326,851	8,169,326,851
기타거래		(3,852,206)		(3,852,206)
2019.09.30 (기말자본)	51,630,123,000	226,392,317,060	3,523,166,826	281,545,606,886

현금흐름표

제 3 기 2019.04.01 부터 2019.09.30 까지

제 2 기 2018.10.01 부터 2019.03.31 까지

제 1 기 2017.12.18 부터 2018.09.30 까지

(단위 : 원)

	제 3 기	제 2 기	제 1 기
영업활동현금흐름	9,102,671,541	5,332,019,060	12,303,685,479
당기순이익(손실)	5,905,672,936	5,786,820,741	(8,279,014,384)
당기순이익조정을 위한 가감	4,166,003,056	6,222,023,870	9,368,419,685
감가상각비	2,425,427,577	2,411,871,961	2,409,756,597
이자비용	6,262,970,798	6,207,355,510	7,731,405,686
잡손실		0	6
배당금수익	(4,190,700,000)	0	(668,774,408)
이자수익	(130,104,607)	(89,438,451)	(60,092,530)
임대료수익	(201,590,712)	(188,035,346)	(43,866,299)
관계기업투자 처분이익		(2,119,729,804)	0
잡이익		0	(9,367)
영업활동으로인한자산・부채의변동	269,985,158	(1,035,290,345)	15,793,739,899
미수금의 감소(증가)	(16,983,651)	36,939,277	(131,031,803)
선급금의 증가	(22,138,750)		
선급비용의 감소(증가)	204,848,383	27,764,888	(30,825,856)
당기법인세자산의 감소(증가)	(19,044,190)	2,389,690	(9,347,420)
장기선급비용의 감소(증가)	(303,534,480)	(2,534,175,966)	0
미지급금의 증가(감소)	(410,856,464)	41,729,860	2,365,048,911
미지급비용의 증가(감소)	60,000,000		
부가세예수금의 증가	153,178,723	539,570,860	0
선수금의 증가(감소)	124,582,587	(109,954)	130,667
임대보증금의 증가(감소)	499,933,000	850,601,000	10,810,605,603
장기선수수익의 증가(감소)		0	2,789,159,797
이자수취(영업)	164,940,519	45,314,100	60,092,530
배당금의 수취	4,190,700,000	0	668,774,408
이자지급(영업)	(5,594,630,128)	(5,686,849,306)	(5,308,326,659)
투자활동현금흐름	1,449,600,000	(64,150,347,827)	(573,699,458,994)
단기금융상품의 감소	2,000,000,000		
장기금융상품의 처분		0	4,490,958,000
관계기업투자의 처분		27,158,869,833	0
단기금융상품의 증가		(13,500,000,000)	(5,523,158,000)
선급금의 증가		(815,716,250)	
관계기업투자의 취득		(76,500,000,000)	(24,762,349,930)

투자부동산의 취득	(550,400,000)	(492,775,410)	(547,904,909,064)
보증금의 증가		(726,000)	0
재무활동현금흐름	(8,173,179,057)	42,032,170,302	579,423,136,348
단기차입금의 증가		0	136,800,000,000
장기차입금의 증가		0	335,150,000,000
보통주의 발행		47,936,480,570	184,894,958,570
우선주의 발행		0	59,378,177,778
단기차입금의 상환		0	(136,800,000,000)
배당금지급	(8,169,326,851)	(5,904,310,268)	0
현금의기타유입(유출)	(3,852,206)		
현금및현금성자산의순증가(감소)	2,379,092,484	(16,786,158,465)	18,027,362,833
기초현금및현금성자산	1,241,204,368	18,027,362,833	0
기말현금및현금성자산	3,620,296,852	1,241,204,368	18,027,362,833

5. 재무제표 주석

제3 (당)기 2019년 4월 1일부터 2019년 9월 30일까지

제2 (전)기 2018년 10월 1일부터 2019년 3월 31일까지

주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')는 부동산투자회사법에 의해설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 12월 18일 설립되었으며, 2018년 3월 21일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울특별시 종로구 종로 33, 18층이며, 2018년 8월 8일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

당기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구분	주주명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	유진드림스퀘어전문투자형사모투자신탁34호	4,081,632	8.57
	한화손해보험㈜	3,000,000	6.30
	신한리츠운용㈜	2,705,838	5.68
	현대차증권㈜	2,499,867	5.25
	캡스톤전문투자형사모투자신탁10호	2,040,816	4.28
	농업협동조합중앙회	2,040,816	4.28
	메리츠종합금융증권	1,963,520	4.12

	㈜크래프톤	1,000,000	2.10
	기타주주	28,297,634	59.42
우선주(*)	한국교직원공제회	2,000,000	-
	농업협동조합중앙회	1,333,000	-
	캡스톤전문투자형사모투자신탁10호	666,000	-
	신한리츠운용㈜	1,000	-
합계		51,630,123	100.00

(*) 상기 우선주는 누적적, 비참가적, 무의결권 주식입니다.

회사의 통상적인 사업연도는 매년 4월 1일에 개시하여 9월 30일에 종료하고, 10월 1일에 개시하여 다음 해 3월 31일에 종료합니다.

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

회사는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제5조 1항 1호'에서 규정하고 있는 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

회사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표로서 지배기업, 관계기업의 투자자 또는 공동기업의 참여자가 투자자산을 피투자자의 보고된 성과와 순자산에 근거하지 않고 직접적인 지분 투자에 근거한 회계처리로 표시한 재무제표입니다.

(2) 회사가 채택한 제・개정 기준서

회사는 2019년 4월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제・개정 기준서를 신규로 적용하였습니다.

・기업회계기준서 제1116호 '리스'(제정)

기업회계기준서 제1116호 '리스'는 기업회계기준서 제1017호 '리스', 해석서 제2104호 '약정에 리스가 포함되어 있는지의 결정', 해석서 제2015호 '운용리스: 인센티브',해석서 제2027호 '법적 형식상의 리스를 포함하는 거래의 실질에 대한 평가'를 대체합니다. 기업회계기준서 제1116호는 리스의 인식, 측정, 표시, 공시 원칙을 제시하였으며, 리스이용자로 하여금 모든 리스를 기업회계기준서 제1017호에서의 금융리스 회계처리와 유사한 단일 모델로 회계처리할 것을 요구합니다. 이 기준서는 리스이용자에 대해 소액자산 리스(예: 개인 컴퓨터), 단기리스(리스기간이 12개월 이하인 리 스)의 두 가지 인식 면제 규정을 포함합니다. 리스개시일에 리스이용자는 리스료 지급에 대한 부채(리스부채)를 인식하여야 하며, 기초자산에 대한 리스기간동안의 사용권을 나타내는 자산(사용권 자산)을 인식합니다. 리스이용자는 리스부채의 이자비용과 사용권 자산의 감가상각비를 개별적으로 인식합니다.

또한 리스이용자는 특정 사건(즉, 리스기간의 변동, 리스료를 산정할 때 사용한 지수나 요율의 변동으로 생기는 미래 리스료의 변동)이 발생하면 리스부채를 재측정 합니다. 리스이용자는 일반적으로 사용권 자산을 조정함으로써 리스부채의 재측정 금액을 인식합니다. 기업회계기준서 제1116호에서의 리스제공자 회계처리는 기업회계기준서 제1017호의 현행 회계처리와 비교하여 실질적으로 변동되지 않았습니다. 리스제공자는 모든 리스를 기업회계기준서 제1017호와 동일한 분류 원칙을 사용하여 운용리스와 금융리스로 구분하고 있습니다. 이 제정사항이 회사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

・기업회계기준서 제1109호 '금융상품' (개정) - 부의 보상을 수반하는 중도상환특 성

기업회계기준서 제1109호에서, 계약상 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되어 있고 (SPPI 요건)분류에 적절한 사업모형에서 보유되는 채무상품은 상각후원가 또는 기타포괄손익-공

정가치로 측정될 수 있습니다. 기업회계기준서 제1109호의 개정은 계약의 조기 청산을 발생시키는 사건이나 상황과 무관하고, 당사자가 계약의 조기 청산에 대한 합리적인 보상을 하거나 받는 지와 관계없이 SPPI 조건을 충족하는 금융자산을 명확히 하고 있습니다. 이 개정사항이 회사의 재무상태표에 미치는 영향은 없습니다.

・기업회계기준서 제1019호 '종업원급여' (개정) - 확정급여제도의 개정, 축소, 정산

개정사항은 보고기간 중 제도의 개정, 축소, 청산이 일어났을 때의 회계처리에 대해 명확히 하고 있습니다. 회사는 보고기간 중 확정급여 제도의 정산, 축소, 청산이 발생한 경우 다음과 같이 회계처리합니다.
- 사외적립자산의 현재 공정가치와 현재의 보험수리적 가정을 적용하여 제도의 개 정, 축소, 청산 전, 후의 제도와 사외적립자산에서 제공된 급여를 반영하여 순확정 급여부채(자산)를 재측정
- 제도의 개정, 축소, 청산 후 잔여 연차 보고기간 동안의 당기근무원가와 순이자는 재측정한 순확정급여부채(자산) 금액과 이를 측정하기 위해 사용된 사외적립자산 금액 및 보험수리적 가정을 사용하여 측정

개정사항은 제도의 개정, 축소, 청산이 발생하여 과거근무원가와 정산손익을 인식할 때, 자산인식상한효과와의 관계를 명확히 하였습니다. 과거근무원가와 정산손익을 인식할 때 자산인식상한효과는 고려하지 않고 이 금액은 당기손익으로 인식합니다. 과거근무원가와 정산손익 인식 후, 제도의 개정, 축소, 청산 후의 자산인식상한효과를 결정하고 그 변동을 기타포괄손익으로 인식합니다. 이 개정사항이 회사의 재무상태표에 미치는 영향은 없습니다.

・기업회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자' (개정) - 관계기업 과 공동기업에 대한 장기투자지분

개정사항은 기업이 관계기업이나 공동기업에 대해 지분법을 적용하지 않는 금융상품에 기업회계기준서 제1109호를 적용하여야 하며 이러한 금융상품에는 실질적으로 기업의 관계기업이나 공동기업에 대한 순투자의 일부를 구성하는 장기투자지분이 포함된다는 점을 명확히 하고 있습니다. 이는 기업회계기준서 제1109호에서의 기대신용손실모델이 그러한 장기투자지분에 적용되는 것을 의미합니다. 이 개정사항은 또한 기업회계기준서 제1109호를 적용하면서 기업은 기업회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자'의 적용으로 인해 발생하는 장기투자지분의 장부금액 조정사항인 관계기업 또는 공동기업의 손실이나 순투자에 대한 손상차손을 고려하지않는다는 점을 명확히 하였습니다. 이 개정사항이 회사의 재무상태표에 미치는 영향은 없습니다.

・기업회계기준해석서 제2123호 '법인세처리의 불확실성' (제정)

이 해석서는 법인세 처리에 불확실성이 있을 때 기준서 제1012호의 인식 및 측정 요구사항을 어떻게 적용할지를 다룹니다. 그러나 이 해석서는 기준서 제1012호의 적용범위가 아닌 세금 또는 부담금에 적용되지 않으며 불확실한 법인세 처리와 관련되는 이자와 벌과금에 관련된 요구사항을 다루지 않습니다. 이 해석서는 다음을 구체적으로 다루고 있습니다.
- 기업이 불확실한 법인세 처리를 개별적으로 고려할지
- 법인세 처리에 대한 과세당국의 조사에 관한 기업의 가정
- 기업이 과세소득(세무상결손금), 세무기준액, 미사용 세무상결손금, 미사용 세액공 제, 세율을 어떻게 산정할지

- 기업이 사실 및 상황의 변화를 어떻게 고려할지

이 해석서가 회사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

・2015 - 2017 연차개선

① 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' (개정)
이 개정은 공동약정의 한 당사자가 공동영업과 관련된 자산에 대한 권리와 부채에 대한 의무를 보유하다가 해당 공동영업(사업의 정의 충족)에 대한 지배력을 획득할 경우 해당 거래는 단계적으로 이루어지는 사업결합에 대한 요구사항을 적용하여야 하며, 이 때 취득자는 공동영업에 대하여 이전에 보유하고 있던 지분 전부를 재측정하여야 하는 것을 명확히 하고 있습니다. 이 개정사항이 회사의 재무상태표에 미치는 영향은 없습니다.

② 기업회계기준서 제1111호 '공동약정' (개정)
공동영업에 참여는 하지만 공동지배력을 보유하지 않은 공동영업 당사자가 그 공동영업(활동이 기업회계기준서 제1103호에서 정의하는 사업에 해당)에 대한 공동지배력을 획득할 수 있습니다. 이 개정은 이러한 경우 그 공동영업에 대해 이전에 보유하고 있던 지분은 재측정하지 않는다는 점을 명확히 하고 있습니다. 이 개정사항이 회사의 재무상태표에 미치는 영향은 없습니다.

③ 기업회계기준서 제1012호 '법인세' (개정)
이 개정은 배당의 법인세효과는 소유주에 대한 분배보다는 분배가능한 이익을 창출하는 과거의 거래나 사건에 보다 직접적으로 연관된다는 것을 명확히 합니다. 따라서기업은 과거의 거래나 사건과 관련하여 원래 인식하였던 항목에 따라 배당의 법인세효과를 당기손익, 기타포괄손익 또는 자본으로 인식합니다. 이 개정사항이 회사의 재무상태표에 미치는 영향은 없습니다.

④ 기업회계기준서 제1023호 '차입원가' 개정
이 개정은 기업이 적격자산을 후속적으로 의도된 용도로 사용하거나 판매할 준비가 되었을 때, 그 적격자산을 취득하기 위한 모든 차입금이 일반적인 목적으로 차입한 자금에 포함되는 것을 명확히 합니다. 이 개정사항이 회사의 재무상태표에 미치는 영향은 없습니다.

(3) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

회사의 재무제표 발행승인일 현재 제정・공표되었으나 아직 시행일이 도래하지 않아회사가 채택하지 않은 한국채택국제회계기준의 기준서 및 해석서는 없습니다.

(4) 중요한 회계추정 및 판단

재무제표의 작성시 경영진은 회계정책의 적용이나 자산, 부채, 수익, 비용의 장부금액 및 우발부채의 금액에 영향을 미칠 수 있는 판단과 추정 및 가정을 하여야 합니다.보고기간말 현재 이러한 추정치는 경영진의 최선의 판단 및 추정에 따라 이루어지고 있으며 추정치와 추정에 대한 가정은 지속적으로 검토되고 있으나 향후 경영환경의 변화에 따라 실제 결과와는 중요하게 다를 수도 있습니다.

회계정책을 적용하는 과정에서 추정에 관련된 공시와는 별도로 재무제표에 인식되는금액에 유의적인 영향을 미칠 수 있는 경영진이 내린 판단 및 미래에 대한 가정과 보고기간말의 추정 불확실성과 관련하여 다음 회계연도에 자산과 부채의 장부금액에 대한 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있는 사항은 다음과 같습니다.

① 투자부동산
회사는 투자부동산의 공정가치를 추정하기 위해 관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 투입변수를 포함하는 평가기법을 사용하였습니다(주석 7 참조).

② 이연법인세
이연법인세 자산과 부채는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율(및세법)에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 추정하고 있으며 이연법인세자산의 장부금액은 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우 최선의 추정치로 인식하고 있습니다. 이러한 추정치는 미래의 실제 법인세부담과 다를 수 있습니다(주석 19 참조).

3. 유의적인 회계정책

재무제표 작성에 적용된 유의적인 회계정책은 아래에 기술되어 있으며, 당기 재무제표를 작성하기 위하여 채택한 유의적인 회계정책은 주석 2에서 설명한 기준서나 해석서의 도입과 관련한 영향을 제외하고는 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

(1) 종속기업과 관계기업 지분

회사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호에 따른 별도재무제표입니다. 회사는 종속기업과 관계기업에 대한 투자자산에 대하여 기업회계기준서 제1027호에 따른 원가법을 선택하

여 회계처리하고 있습니다. 한편, 종속기업과 관계기업으로부터 수취하는 배당금은 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

회사는 보유중인 현금, 요구불예금 및 취득일 현재 확정된 금액의 현금으로 전환이 용이하고, 가치변동의 위험이 경미한 매우 유동적인 단기 투자자산을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 기능통화와 표시통화

회사는 영업활동이 이루어지는 주된 경제 환경에서의 통화("기능통화")를 적용하여 측정하고 있습니다. 회사의 기능통화는 대한민국 원화이며, 재무제표는 대한민국 원화(KRW)로 표시되어 있습니다.

(4) 금융상품

금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 거래상대방에게 금융부채나 지분상품이 생기게 하는 모든 계약입니다.

1) 금융자산

최초 인식과 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산, 그리고 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됩니다.

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 회사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 회사는 금융자산을 최초에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하지 않은 매출채권은 기업회계기준서 제1115호에 따라 결정된 거래원가로 측정합니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하기 위해서는 현금흐름이 원리금만으로 구성(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별 상품 수준에서 수행됩니다.

금융자산의 관리를 위한 회사의 사업모형은 현금흐름을 발생시키기 위해 금융자산을관리하는 방법과 관련됩니다. 사업모형은 현금흐름의 원천이 금융자산의 계약상 현금흐름의 수취인지, 매도인지 또는 둘 다 인지를 결정합니다.

시장의 합의나 규제에 의해 설정된 기간 프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된 거래)는 거래일에 인식됩니다. 즉, 회사가 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

후속 측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

- 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)
- 누적 손익을 당기손익으로 재순환하는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채 무상품)
- 제거시 누적 손익을 당기손익으로 재순환하지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)
- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

회사는 아래 조건을 모두 만족하는 경우에 금융자산을 상각후원가로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자 산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생합니다.

상각후원가 측정 금융자산은 후속적으로 유효이자율(EIR)법을 사용하여 측정되며, 손상을 인식합니다. 자산의 제거, 변경 또는 손상에서 발생하는 이익과 손실은 당기손익으로 인식됩니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

회사는 아래의 조건을 모두 충족하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에서, 이자수익, 외화환산손익 그리고 손상 또는 환입은 상각후원가 측정 금융자산과 동일한 방법으로 계산되어 당기손익으로 인식됩니다. 나머지 공정가치 변동부분은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 금융자산의 제거 시, 기타포괄손익으로 인식한 공정가치 누적 변동분은 당기손익으로 재순환됩니다.

회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품은 비유동자산으로 분류되는 채무상품에 포함됩니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

최초 인식 시점에, 회사는 기업회계기준서 제1032호 '금융상품 표시'에서의 지분의 정의를 충족하고 투자 목적으로 보유하고 있지 않은 지분상품을 기타포괄손익-공정가치로 측정하도록 하는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다.

이러한 금융자산에서 발생하는 손익은 당기손익으로 재순환되지 않습니다. 배당은 회사가 금융자산의 원가 중 일부를 회수하여 이익을 얻는 경우를 제외하고는, 받을 권리가 확정되었을 때 손익계산서에 기타수익으로 인식되며, 기타포괄손익으로 처리됩니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품은 손상을 인식하지 않습니다.

회사는 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 단기매매항목, 최초 인식 시에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융자산 또는 공정가치로 측정하도록 요구되는 금융자산을 포함합니다. 단기간 내에 매도하거나 재구매할 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매항목으로 분류됩니다. 분리된 내재파생상품을 포함한 파생상품은 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다. 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되지 않은 금융자산은 사업모형에 관계없이 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류 및 측정됩니다. 상기 문단에서 서술된 것과 같이 채무상품이 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됨에도 불구하고 회계 불일치를 제거하거나 유의적으로 감소시킬 수 있다면 채무상품을 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시되며, 공정가치의 순변동은 포괄손익계산서에서 당기손익으로 인식됩니다.

이 범주는 파생상품과 공정가치의 변동을 기타포괄손익으로 처리하는 취소불가능한 선택을 하지않은 상장 지분 상품을 포함합니다. 상장 지분 상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가발생합니다.

주계약이 금융자산인 복합계약에서 내재파생상품은 분리하여 회계처리하지 않습니다. 주계약인 금융자산과 내재파생상품은 상품 전체를 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류합니다.

제거

금융자산 (또는, 금융자산의 일부 또는 비슷한 금융자산의 집합의 일부)는 다음과 같은 상황에서 우선적으로 제거됩니다.

- 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리가 소멸되거나
- 회사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 양도하거나 양도(pass-through) 계 약에 따라 수취한 현금흐름 전체를 중요한 지체 없이 제3자에게 지급할 의무가 있 다. 이 경우에 회사는 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하거나 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지도 보유하지도 않으나 자산에 대한 통제를 이전

회사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 이전하거나 양도(pass-through) 계약을 체결할 때, 자산을 소유함에 따른 위험과 보상을 유지하는지를 평가합니다. 회사가 금융자산의 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 이전하지도 않았다면, 해당 금융자산에 지속적으로 관여하는 정도까지 그 금융자산을 계속 인식합니다. 이 경우에, 회사는 관련된 부채를 인식합니다. 양도된 자산과 관련된 부채는 회사가 보유한 권리와 의무를 반영하여 측정합니다.

보증을 제공하는 형태인 지속적 관여는, 양도된 자산의 장부금액과 수취한 대가 중 상환을 요구받을 수 있는 최대 금액 중 낮은 금액으로 측정됩니다.

금융자산의 손상

회사는 당기손익-공정가치 항목을 제외한 모든 채무상품에 대하여 기대신용손실(ECL)에 대한 충당금을 인식합니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 회사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초의 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상되는 현금흐름은 보유한 담보를 처분하거나 계약의 필수 조건인 그 밖의 신용 보강으로부터 발생하는 현금흐름을 포함합니다.

기대신용손실은 두 개의 stage로 인식합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 없는 신용 익스포저에 대하여, 기대신용손실은 향후 12개월 내에 발생할 가능성이 있는 채무불이행 사건으로부터 발생하는 신용손실(12개월 기대신용손실)을 반영합니다. 최초 인식 이

후 신용위험의 유의적인 증가가 있는 신용 익스포저에 대하여, 손실충당금은 채무불이행 사건이 발생하는 시기와 무관하게 익스포저의 남은 존속기간에 대한 기대신용손실(전체기간 기대신용손실)을 측정하도록 요구됩니다.

매출채권에 대하여, 회사는 기대신용손실 계산에 간편법을 적용할 수 있습니다. 따라서, 회사는 신용위험의 변동을 추적하지 않는 대신에, 각 결산일에 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다. 회사는 특정 채무자에 대한 미래전망정보와 경제적 환경을 반영하여 조정된 과거 신용손실 경험에 근거하여 충당금 설정률표를 설정합니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에 대하여, 회사는 낮은 신용위험 간편법을 적용합니다. 매 결산일에, 회사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 모든 정보를 사용하여 채무상품이 낮은 신용위험을 가지고 있다고 고려되는지를 평가합니다. 이러한 평가를 위해서, 회사는 채무상품의 내부 신용 등급을 재평가합니다.

회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품이 최상위 투자등급에 해당하는 상장 채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용 위험 투자자산으로 평가됩니다. 회사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다. 그러나, 최초 인식 이후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실충당금은 전체기간 기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 회사는 채무상품의 신용위험이 유의적으로 증가했는지를 결정하고 기대신용손실을 측정하기 위해 신용평가기관의 등급을 사용합니다.

2) 금융부채

최초인식과 측정

금융부채는 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치 측정 금융부채, 차입금, 미지급금 또는 효과적인 위험회피 수단으로 지정된 파생상품으로 적절하게 분류됩니다.

모든 금융부채는 최초에 공정가치로 인식되고, 차입금 및 미지급금의 경우에는 직접 관련된 거래원가를 차감합니다.

회사의 금융부채는 기타지급채무 등을 포함합니다.

후속측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채와 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융부채를 포함합니다.

금융부채가 단기간 내에 재매입되는 경우에는 단기매매항목으로 분류됩니다. 이 범주는 또한 기업회계기준서 제1109호에서 정의된 위험회피관계에 있는 위험회피수단으로 지정되지 않은 파생상품을 포함합니다. 또한 분리된 내재파생상품은 위험회피에 효과적인 수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다.

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

당기손익-공정가치 항목으로 지정된 금융부채는 기업회계기준서 제1109호의 기준을 충족하는 경우에 최초 인식 시점에만 지정됩니다.

차입금

최초 인식 이후에, 차입금은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 부채가 제거되거나 유효이자율 상각 절차에 따라 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다
.

상각후원가는 유효이자율의 필수적인 부분인 수수료나 원가에 대한 할인이나 할증액을 고려하여 계산됩니다.

제거

금융부채는 지급 의무의 이행, 취소, 또는 만료된 경우에 제거됩니다. 기존 금융부채가 대여자는 동일하지만 조건이 실질적으로 다른 금융부채에 의해 교환되거나, 기존 부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에, 이러한 교환이나 변경은 최초의 부채를 제거하고 새로운 부채를 인식하게 합니다. 각 장부금액의 차이는 당기손익으로 인식합니다.

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행 가능한 상계 권리를 현재 가지고 있거나, 차액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

(5) 투자부동산

임대수익이나 투자차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류됩니다. 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정되며, 최초 인식 후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다. 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 추정 경제적 내용연수 50년동안 정액법으로 상각됩니다.

(6) 비금융자산의 손상

회사는 이연법인세자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서 매 보고기간종료일마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 그러한 징후가 있는 경우, 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 단, 사업결합으로 취득한 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산, 아직 사용할 수 없는 무형자산에 대해서는 자산손상을 시사하는 징후와 관계없이 매년 회수가능액과 장부금액을 비교하여 손상검사를 하고 있습니다.

회사는 회수가능액을 개별 자산별로, 또는 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위별로 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐름을추정할때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전할인율로 할인하여 추정합니다. 회사는 자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며, 그 감소액을 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

사업결합으로 취득한 영업권은 사업결합으로 인한 시너지효과의 혜택을 받게될 것으로 기대되는 각 현금창출단위에 배분합니다. 현금창출단위에 대한 손상차손은 현금창출단위에 배분된 영업권의 장부금액을 우선 감소시키고, 그 다음 현금창출단위에 속하는 다른 자산 각각의 장부금액에 비례하여 자산의 장부금액을 감소시키고 있습니다. 영업권에 대해 인식한 손상차손은 후속기간에 환입할 수 없습니다. 매 보고기간말에 영업권을 제외한 자산에 대해 과거기간에 인식한 손상차손이 더 이상 존재하지 않거나 감소된 것을 시사하는 징후가 있는지를 검토하고 직전 손상차손의 인식시점 이후 회수가능액을 결정하는 데 사용된 추정치에 변화가 있는 경우에만 환입합니다. 손상차손환입으로 증가된 장부금액은 과거에 손상차손을 인식하기 전 장부금액의 감가상각 또는 상각 후 잔액을 초과할 수 없습니다.

(7) 충당부채

충당부채는 과거사건의 결과로 존재하는 현재의무(법적의무 또는 의제의무)로서, 당해 의무를 이행하기 위하여 경제적효익을 갖는 자원이 유출될 가능성이 높으며, 그 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 인식하고 있습니다.

충당부채로 인식하는 금액은 관련된 사건과 상황에 대한 불가피한 위험과 불확실성을 고려하여 현재의무를 보고기간말에 이행하기 위하여 소요되는 지출에 대한 최선의 추정치입니다. 화폐의 시간가치 효과가 중요한 경우 충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 평가하고 있습니다.

충당부채를 결제하기 위해 필요한 지출액의 일부 또는 전부를 제 3 자가 변제할 것이예상되는 경우 이행한다면 변제를 받을 것이 거의 확실하게 되는 때에 한하여 변제금액을 인식하고 별도의 자산으로 회계처리하고 있습니다.

매 보고기간말마다 충당부채의 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 조정하고 있습니다. 의무이행을 위하여 경제적효익이 내재된 자원이 유출될 가능성이 더 이상 높지 아니한 경우에는 관련 충당부채를 환입하고 있습니다.

충당부채는 최초 인식과 관련있는 지출에만 사용하고 있습니다.

(8) 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다.

법인세비용은 보고기간말 현재 제정됐거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 회사는 세무당국에 납부할 것으로 예상되는 금액에 기초하여 당기법인세비용을 인식합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만,사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다.

이연법인세자산은 차감할 일시적 차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자지분과 관련된 가산할 일시적 차이에 대해 소멸시점을 통제할 수 있는 경우, 그리고 예측가능한 미래에 일시적 차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 또한 이러한 자산으로부터 발생하는 차감할 일시적 차이에 대하여 일시적 차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고 일시적 차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우에만 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

한편, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도소득금액 계산 시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(9) 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제 28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

(10) 리스

회사가 리스제공자인 경우 리스약정일에 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 리스는 금융리스로 분류되고, 금융리스 이외의 모든 리스는 운용리스로 분류됩니다. 운용리스로부터 발생하는 리스료 수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식되고, 운용리스의 협상 및 계약단계에서 발생한 리스개설 직접원가는 리스자산의 장부금액에 가산한 후 리스료 수익에 대응하여 리스기간 동안 비용으로 인식됩니다.

(11) 고객과의 계약에서 생기는 수익

회사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생하는 리스료 수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다. 따라서 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

(12) 금융수익과 금융비용

금융수익은 이자수익, 배당수익 등을 포함하고 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하며, 배당수익은 주주로서 배당을받을 권리가 확정되는 시점에 수익을 인식하고 있습니다.

금융비용은 차입금에 대한 이자비용 등을 포함하고 있으며, 이자비용은 유효이자율법을 적용하여 기간의 경과에 따라 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(13) 주당손익

회사는 보통주 기본주당손익과 희석주당손익을 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당손익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 한편, 희석주당손익은 희석화 효과가 있는 잠재적보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순이익 및 가중평균 유통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

(14) 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2019년 11월 8일자 이사회에서 승인되었으며, 2019년 12월 19일자 정기주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

4. 사용제한 금융상품

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	금융기관	당기말	전기말	사용제한 내역
단기금융상품	㈜국민은행	-	1,032,200	임대보증금에 대한 질권설정
장기금융상품	한국산업은행	532,200	-	

5. 기타금융자산

(1) 당기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
유동항목		
미수금	111,086	94,102
미수수익	9,288	44,124
소계	120,374	138,226
비유동항목		
보증금	726	726

(2) 기타금융자산 손실충당금

상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 모두 신용위험이 낮은 것으로 판단되어, 당기말과 전기말 현재 손실충당금을 인식하지 않았습니다.

6. 종속기업 투자

당기말과 전기말 현재 종속기업 투자의 현황과 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	국가	주요영업활동	지분율	당기말	전기말
㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사	대한민국	부동산업	100.00%	76,500,000	76,500,000

7. 투자부동산

(1) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	306,723,263	-	306,723,263
건물	242,439,321	(7,247,056)	235,192,265
합계	549,162,584	(7,247,056)	541,915,528

② 전기말

(단위: 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	306,723,263	-	306,723,263
건물	241,674,421	(4,821,628)	236,852,793
합계	548,397,684	(4,821,628)	543,576,056

(2) 당기와 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	306,723,263	236,852,793	543,576,056
취득	-	764,900	764,900
감가상각비	-	(2,425,428)	(2,425,428)
기말	306,723,263	235,192,265	541,915,528

② 전기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	306,723,263	238,771,889	545,495,152
취득	-	492,775	492,775
감가상각비	-	(2,411,871)	(2,411,871)
기말	306,723,263	236,852,793	543,576,056

(3) 당기와 전기 중 투자부동산에서 발생한 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
영업수익	16,694,850	16,875,278
영업비용	5,933,976	4,697,062

(4) 당기말 현재 투자부동산의 공정가치는 535,970백만원으로 가치평가기법에 사용된 투입변수에 기초하여 수준 3으로 분류하고 있습니다. 투자부동산의 공정가치는 2018년 4월 30일을 평가기준일로 하여 (주)태평양감정평가법인이 시장가격을 잘 반영하고 있는 비교방식에 의한 가격과 투자가치를 잘 반영하고 있는 수익방식에 의한 가격을 각각 50%의 가중치를 적용하여 산출한 감정가액을 공정가치로 사용하였습니다. 한편, 회사는 최근 평가기준일자 대비 당기말 현재 공정가치의 변동이 중요하지 않은 것으로 판단하여 공정가치평가를 재수행하지 아니하였습니다.

(5) 회사는 투자부동산과 관련하여 재산종합보험(부보금액: 255,156백만원)에 가입하고 있습니다.

(6) 회사는 차입금과 관련하여 투자부동산에 대한 근저당권 및 재산종합보험의 보험금수령권을 대주단에 담보(채권최고액: 408,000백만원)로 제공하고 있습니다. 또한, 운용리스이용자의 임대보증금과 관련하여 관련 투자부동산이 담보(채권최고액: 14,155백만원)로 제공되어 있습니다.

(7) 운용리스 제공 내역

회사는 보유 중인 투자부동산 중 일부에 대해 ㈜크래프톤 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기말과 전기말 현재 동 운용리스자산의 장부가액은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
취득원가	549,162,584	542,365,310
상각누계액	(7,247,056)	(4,768,591)
장부금액	541,915,528	537,596,719

당기와 전기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 각각 2,425백만원과 2,385백만원입니다.

당기말과 전기말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 회사가 받게 될 것으로 기대되는 리스료 수취계획은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
1년 이내	31,430,146	31,249,681
1년 초과 5년 이내	120,688,413	124,692,354
5년 초과	92,167,672	103,922,493
합계	244,286,231	259,864,528

(*) 당기말과 전기말 현재 계약서상 잔존임대기간 기준이며, 임대기간의 연장 가능성을 고려하지 않았습니다. 상기 리스료는 임차인의 매출 연동에 따른 임대료 변동 등으로 실제 수취하는 금액과는 차이가 발생할 수 있습니다.

(8) 공정가치 평가정보

공정가치 서열체계 수준 3의 공정가치측정에 사용된 평가관련 정보는 당기말과 전기말 현재 동일하며 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	금액	공정가치 서열체계 수준	가치평가기법	유의적인 관측가능하지 않은 투입변수	관측가능하지 않은 투입변수와공정가치측정치 간의 연관성
투자부동산	535,970,000	3	- 수익환원법과 거래사례비교법의 감정가액을 가중평균(5:5)함	- 평방미터별 임대료 - 할인율 - 층별효용비	임대료가 증가(감소)하고 할인율이 감소(증가)하며, 층별효용비가 증가(감소)한다면 투자부동산의 공정가치는 증가(감소)할 것임.

8. 기타자산

당기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
유동항목		
선급금	1,022,925	815,716
선급비용	496,555	349,229
소계	1,519,480	1,164,945
비유동항목		
장기선급비용	2,139,368	2,188,008

9. 기타지급채무

당기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미지급금	3,022,282	3,033,569
미지급비용	1,996,603	1,905,863
합계	5,018,885	4,939,432

10. 기타유동부채

당기말과 전기말 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
부가세예수금	692,750	539,571
선수금	4,603	21
선수수익	412,535	391,525
합계	1,109,888	931,117

11. 차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	최장만기일	이자율(%)	당기말	전기말
프로젝트금융대출	교보생명보험㈜	2023.04.27.	3.3	35,000,000	35,000,000
	한화생명보험㈜			70,000,000	70,000,000
	㈜KB손해보험			70,000,000	70,000,000
	신협중앙회			25,000,000	25,000,000
	장안신용협동조합			5,000,000	5,000,000
	광주문화신용협동조합			3,500,000	3,500,000
	대창신용협동조합			1,500,000	1,500,000
	농업협동조합중앙회			70,000,000	70,000,000
	유진드림스퀘어전문투자형사모신탁34호			35,000,000	35,000,000
	수산업협동조합중앙회			15,000,000	15,000,000
	신한생명보험㈜			10,000,000	10,000,000
소계				340,000,000	340,000,000
현재가치할인차금				(3,546,604)	(4,015,026)
합계				336,453,396	335,984,974

(2) 회사는 장기차입금에 대하여 회사가 보유하고 있는 금융상품, 투자부동산, 보험계약상 보험금청구권 등을 대주단에 담보(채권최고액: 408,000백만원)로 제공하고 있습니다.

12. 임대보증금

(1) 당기말과 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	유동	비유동
명목가액	120,000	14,600,299
(현재가치할인차금)	-	(2,844,458)
장부가액	120,000	11,755,841

② 전기말

(단위: 천원)

구분	유동	비유동
명목가액	150,000	13,950,366
(현재가치할인차금)	-	(2,774,551)
장부가액	150,000	11,175,815

(2) 상기 임대보증금과 관련하여 투자부동산 일부가 담보(채권최고액: 14,155백만원)로 제공되어 있으며, 장기금융상품에 대하여 질권이 설정(설정금액 : 532백만원)되어있습니다.

13. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당기말과 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	750,000,000	47,630,123	1,000	47,630,123
우선주	250,000,000	4,000,000	1,000	4,000,000
합계	1,000,000,000	51,630,123	-	51,630,123

② 전기말

(단위: 천원)

구분	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	750,000,000	47,630,123	1,000	47,630,123
우선주	250,000,000	4,000,000	1,000	4,000,000
합계	1,000,000,000	51,630,123	-	51,630,123

(2) 당기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 없으며, 전기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	보통주		우선주	
	발행주식수	자본금	발행주식수	자본금
기초	38,106,123	38,106,123	4,000,000	4,000,000
유상증자	9,524,000	9,524,000	-	-
기말	47,630,123	47,630,123	4,000,000	4,000,000

(3) 당기말과 전기말 현재 기타불입자본의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	보통주	우선주	합계
주식발행초과금	174,579,002	51,813,315	226,392,317

② 전기말

(단위: 천원)

구분	보통주	우선주	합계
주식발행초과금	174,582,854	51,813,315	226,396,169

(4) 당기와 전기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	보통주	우선주	합계
기초	174,582,854	51,813,315	226,396,169
기타	(3,852)	-	(3,852)
기말	174,579,002	51,813,315	226,392,317

② 전기

(단위: 천원)

구분	보통주	우선주	합계
기초	146,788,836	55,378,177	202,167,013
결손보전	(10,618,463)	(3,564,862)	(14,183,325)
유상증자	38,412,481	-	38,412,481
기말	174,582,854	51,813,315	226,396,169

14. 이익잉여금

(1) 당기말과 전기말 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미처분이익잉여금	3,523,167	5,786,821

(2) 당기와 전기 중 미처분이익잉여금(결손금)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초	5,786,821	(8,279,014)
당기순이익	5,905,673	5,786,821
결손보전	-	14,183,324
배당	(8,169,327)	(5,904,310)
기말	3,523,167	5,786,821

(3) 당기와 전기의 이익잉여금(결손금)처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기 (처분예정일 : 2019년 12월 19일)		전기 (처분확정일 : 2019년 6월 21일)	
미처분이익잉여금		3,523,166,826		5,786,820,741
전기이월미처리결손금	(2,382,506,110)		-	
당기순이익	5,905,672,936		5,786,820,741	
이익잉여금이입액		-		-
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.

(4) 당기와 전기 중 배당금 지급내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 주, 원)

구분	보통주	우선주
배당받을 주식수	47,630,123	4,000,000
주당액면금액	1,000	1,000
액면배당률	13.70%	41.10%
주당배당금액	137	411
배당금	6,525,326,851	1,644,000,000

② 전기

(단위: 주, 원)

구분	보통주	우선주
배당받을 주식수	38,106,123	4,000,000
주당액면금액	1,000	1,000
액면배당률	11.60%	37.10%
주당배당금액	116	371
배당금	4,420,310,268	1,484,000,000

15. 영업수익

당기와 전기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임대료수익	11,722,854	11,914,144
관리비수익	4,425,650	4,447,162
기타수익	546,346	513,972
합계	16,694,850	16,875,278

16. 영업비용

당기와 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임원보수	10,200	10,200
지급수수료	366,832	436,983
부동산관리용역비	1,515,485	1,448,950
유지보수료	287,059	226,046
수도광열비	603,287	542,803
세금과공과	1,077,263	40,292
보험료	25,455	27,099
감가상각비	2,425,428	2,411,872
자산관리위탁수수료	2,527,124	1,827,610
자산보관수수료	23,853	23,456
일반사무수탁수수료	95,065	95,127
합계	8,957,051	7,090,438

17. 기타수익 및 기타비용

(1) 당기와 전기의 기타수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	당기	전기
기타수익	관계기업투자처분이익	-	2,119,730
	잡이익	110,097	168
	합계	110,097	2,119,898

(2) 당기 중 기타비용의 내역은 잡손실이며, 전기 중 기타비용의 내역은 없습니다.

18. 금융수익 및 금융비용

당기와 전기의 금융수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	당기	전기
금융수익	이자수익	130,105	89,438
	배당금수익	4,190,700	-
	소계	4,320,805	89,438
금융비용	이자비용	6,262,971	6,207,356

19. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 회사는 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 당기법인세는 발생하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감하거나 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세자산과 부채를 인식하지 아니하였습니다.

20. 주당이익

(1) 기본주당이익

당기와 전기 중 기본주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구분	당기	전기
보통주당기순이익	5,905,672,936	5,786,820,741
차감: 우선주배당금	(1,656,000,000)	(1,644,000,000)
차감후 보통주당기순이익	4,249,672,936	4,142,820,741
가중평균유통보통주식수	47,630,123주	41,350,563주
보통주기본주당순이익	89	100

(2) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당기

항목	기간	유통주식수	일수	적수
보통주	2019.04.01. ~ 2019.09.30.	47,630,123	183	8,716,312,509
가중평균유통보통주식수				47,630,123

② 전기

항목	기간	유통주식수	일수	적수
보통주	2018.10.01. ~ 2019.01.28.	38,106,123	120	4,572,734,760
	2019.01.29. ~ 2019.03.31.	47,630,123	62	2,953,067,626
합계			182	7,525,802,386
가중평균유통보통주식수				41,350,563

(3) 희석주당이익

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

21. 우발부채 및 주요 약정사항

(1) 프로젝트금융대출약정

구분	내역
대출약정일	2018년 4월 24일
대주단	한화생명보험㈜ 등 11개 금융기관
총약정금액	340,000백만원

회사는 상기 프로젝트금융대출약정 금액 중 보고기간 종료일 현재 340,000백만원을 차입하였습니다. 회사는 금융대출약정과 관련하여 회사의 금융상품, 투자부동산, 보험계약상 보험금청구권 등을 대주단에 담보(채권최고액: 408,000백만원)로 제공하고있습니다.

(2) 자산관리위탁계약

회사는 신한리츠운용㈜와 부동산 취득・관리・개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차,유가증권매매 등에 관한 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

구분	내용
매입수수료	매입금액의 0.6%
운용기본수수료	사업연도말 현재 기준금액(*)의 연 0.4%
운용성과수수료	주식가치 상승분의 5%
매각기본수수료	매각금액의 1%
매각성과수수료	매각차익의 10% - 기지급 운용성과수수료 누계액

(*) 사업연도말 총자산 장부금액에서 해당시점의 자리츠 지분증권의 장부금액을 차감한 후의 금액. 단, 자리츠가 운용수수료를 자리츠의 위탁관리자에게 지급하지 않기로 한 경우에는 차감하지 아니함.

당기와 전기 중 상기 자산관리위탁계약에 따라 발생한 운영수수료 등은 각각 2,527백만원 및 1,828백만원입니다.

(3) 일반사무수탁계약

회사는 신한아이타스㈜와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매 결산기별 아래와 같은 보수율로 산정한 사무수탁수수료(단, 산정 금액이 부가가치세 별도 기준 결산기 당 12.5백만원 이하일 경우에는 12.5백만원으로 함)를 매 사업연도종료일로부터 7 영업일 이내에 지급하고 있습니다.

자산 매입금액 기중 평균가액	보수율
부동산투자회사의 지분증권	0.0125%
실물 부동산	0.0165%

(4) 자산보관계약

회사는 ㈜국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관・관리업무위탁계약을 체결하여 회사의 자산 매입가액의 연 0.008%를 자산보관수수료로 매 사업연도 종료일로부터 7 영업일 이내에 지급하고 있습니다.

(5) 회사가 투자부동산인 판교 크래프톤타워를 제3자에게 매각하고자 하는 경우, ㈜크래프톤(구: ㈜블루홀)은 해당 부동산을 우선 매수할 수 있는 권리를 가지고있습니다.

(6) 회사는 당기말 현재 서울보증보험과 이행지급보증계약(부보금액: 50백만원)을 체결하고 있습니다.

22. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

① 당기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	3,620,297	3,620,297
		단기금융상품	12,000,000	12,000,000
		장기금융상품	532,200	532,200
		기타금융자산	121,100	121,100
	합계		16,273,597	16,273,597
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	5,018,885	5,018,885
		장기차입금	336,453,396	336,453,396
		임대보증금	11,875,841	11,875,841
	합계		353,348,122	353,348,122

② 전기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	1,241,204	1,241,204
		단기금융상품	14,532,200	14,532,200
		기타금융자산	138,952	138,952
	합계		15,912,356	15,912,356
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	4,939,432	4,939,432
		장기차입금	335,984,974	335,984,974
		임대보증금	11,325,815	11,325,815
	합계		352,250,221	352,250,221

회사는 상각후원가로 측정하는 금융자산 및 금융부채의 장부금액은 공정가치와 유사하다고 판단하고 있습니다.

(2) 금융상품 범주별 손익

당기와 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	당기	전기
상각후원가로 측정하는 금융자산	이자수익	130,105	89,438
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	6,262,971	6,207,356

(3) 공정가치 서열체계

1) 회사는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열체계에 따라 공정가치측정치를 분류하고 있으며, 공정가치 서열체계의 수준은 다음과 같습니다.

구분	투입변수의 유의성
수준 1	동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격
수준 2	직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 자산이나 부채에 대한 투입변수
수준 3	관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 자산이나 부채에 대한 투입변수

2) 당기말과 전기말 현재 회사가 보유한 공정가치로 측정되는 금융상품의 내역은 없습니다.

23. 재무위험관리

(1) 자본위험관리

회사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보유하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조의 유지 또는 조정을 위하여 회사는 배당을 조정하거나, 주주에 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

회사의 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며 이 비율은 총부채를 총자본으로나누어 산출하고 있습니다.

당기말과 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
총부채(A)	356,828,368	355,535,210
총자본(B)	281,545,607	283,813,113
부채비율(A/B)	126.74%	125.27%

(2) 금융위험관리

회사는 금융상품과 관련하여 시장위험(이자율위험), 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 회사의 위험관리는 회사의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여 회사가 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

1) 이자율위험

당기말과 전기말 현재 이자율위험에 노출된 변동이자율 조건의 자산의 장부금액은 다음과 같으며 변동이자율 조건의 부채는 없습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
현금성자산 및 장단기금융상품	16,152,497	15,773,404

당기말 현재 각 자산 및 부채에 대한 이자율이 1% 변동시 법인세비용차감전손익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	1% 상승시	1% 하락시
현금성자산 및 장단기금융상품	161,525	(161,525)

2) 신용위험

신용위험은 계약상대방이 계약상의 의무를 불이행하여 회사에 재무적 손실을 미칠 위험을 의미합니다. 신용위험은 보유하고 있는 수취채권을 포함한 거래처에 대한 신용위험 뿐 아니라 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다. 금융기관의 경우 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다. 일반거래처의 경우 고객의 재무상태, 과거 경험 등 기타 요소들을 고려하여 신용을 평가하게 됩니다. 당기말 현재 신용위험의 최대노출금액은 장부금액과 같으며, 그 내역은 금융자산 범주 중 상각후원가로 측정하는 금융자산에 해당하는 16,274백만원입니다.

3) 유동성위험

회사는 유동성위험을 관리하기 위하여 단기 및 중장기 자금관리계획을 수립하고 현금유출예산과 실제현금유출액을 지속적으로 분석·검토하여 금융부채와 금융자산의 만기구조를 대응시키고 있습니다. 회사의 경영진은 영업활동현금흐름과 금융자산의 현금유입으로 금융부채를 상환가능하다고 판단하고 있습니다. 당기말과 전기말 현재 현재 비파생금융부채의 잔존계약만기에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과	합계
미지급금	3,022,282	-	-	3,022,282
미지급비용	1,996,603	-	-	1,996,603
임대보증금	120,000	6,488,308	8,111,991	14,720,299
장기차입금	11,227,727	368,856,876	-	380,084,603
합계	16,366,612	375,345,184	8,111,991	399,823,787

② 전기말

(단위: 천원)

구분	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과	합계
미지급금	3,033,569	-	-	3,033,569
미지급비용	1,905,863	-	-	1,905,863
임대보증금	150,000	5,433,158	8,517,208	14,100,366
장기차입금	11,243,097	374,466,876	-	385,709,973
합계	16,332,529	379,900,034	8,517,208	404,749,771

상기 만기분석은 할인하지 않은 원금과 이자를 포함한 현금흐름을 기초로 회사가 지급하여야 하는 가장 빠른 만기일에 근거하여 작성되었습니다.

24. 특수관계자 거래

(1) 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구분	회사명
종속기업	㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사
기타특수관계자	신한리츠운용㈜

(2) 당기와 전기 중 현재 특수관계자에 대한 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내역	당기	전기
㈜코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사(*)	잔여재산분배	-	27,158,870
㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사	지분취득	-	76,500,000
	배당금수취	4,190,700	-
신한리츠운용㈜	비용	2,527,124	1,844,480

(*) 전기 중 관계기업인 (주)코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사는 해산을 결의하여 청산 완료되었습니다.

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권・채무잔액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내역	당기말	전기말
신한리츠운용㈜	채무	2,528,325	1,827,930

25. 현금흐름 정보

(1) 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
보통예금	3,620,297	1,241,204

(2) 재무활동에서 생기는 부채(차입금)의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초	335,984,974	335,535,373
상각	468,422	449,601
기말	336,453,396	335,984,974

(3) 당기와 전기 중 현금의 유입・유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
결손보전	-	14,183,325
장기선급비용의 유동성대체	352,175	346,168
장・단기선수수익의 유동성대체	412,535	214,578
계약종료 임대보증금의 미지급금 대체	-	350,000
선급금의 투자부동산 대체	214,500	-
장・단기금융상품의 유동성대체	532,200	1,032,200

26. 영업부문

회사는 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순손익 및 자산・부채 총액에 대한 주석 공시는 생략하였습니다.

회사의 영업수익은 전액 국내에서 발생되었으며, 회사 영업수익의 10%를 초과하는 외부고객과 관련된 정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	영업수익
고객 1	8,420,608
고객 2	2,531,851

6. 기타 재무에 관한 사항

가. 공정가치 평가내역

① 당기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	4,720,970	4,720,970
		단기금융상품	14,500,000	14,500,000
		장기금융상품	1,313,979	1,313,979
		기타금융자산	148,099	148,099
	합계		20,683,048	20,683,048
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	6,180,979	6,180,979
		장기차입금	432,731,646	432,731,646
		임대보증금	17,692,485	17,692,485
	합계		456,605,110	456,605,110

② 전기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	1,823,552	1,823,552
		단기금융상품	20,082,984	20,082,984
		기타금융자산	160,993	160,993
	합계		22,067,529	22,067,529

금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	6,041,911	6,041,911
		장기차입금	432,067,485	432,067,485
		임대보증금	17,215,157	17,215,157
	합계		455,324,553	455,324,553

연결회사는 상각후원가로 측정하는 금융자산 및 금융부채의 장부금액은 공정가치와 유사하다고 판단하고 있습니다.

(2) 금융상품 범주별 손익

당기와 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내 역	당기	전기
상각후원가로 측정하는 금융자산	이자수익	165,631	124,963
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	8,134,385	8,332,531

(3) 공정가치 서열체계

1) 연결회사는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열체계에 따라 공정가치측정치를 분류하고 있으며, 공정가치 서열체계의 수준은 다음과 같습니다.

구분	투입변수의 유의성
수준 1	동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격
수준 2	직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 자산이나 부채에 대한 투입변수
수준 3	관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 자산이나 부채에 대한 투입변수

2) 당기말과 전기말 현재 연결회사가 보유한 공정가치로 측정되는 금융상품의 내역은 없습니다.

나. 채무증권 발생실적 등
- 해당사항 없음

채무증권 발행실적

(기준일 : 2019.09.30) (단위 : 원, %)

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면(전자등록)총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부	주관회사
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2019.09.30) (단위 : 원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년 초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2019.09.30) (단위 : 원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	합 계	발행 한도	잔여 한도
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2019.09.30) (단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2019.09.30) (단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 15년이하	15년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2019.09.30) (단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

IV. 이사의 경영진단 및 분석의견

1. 경영진단의 개요

회사의 경영에 대한 전반적인 사항을 파악하기 위하여 장부와 관계서류를 열람하고 재무제표 및 동 부속명세서에 대하여도 면밀히 검토하였습니다. 경영진단을 위하여 필요하다고 인정되는 경우 관계서류에 대한 업무위탁회사의 보고를 받았으며, 경영활동에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여는 그 내용을 면밀히 검토하는등 적정한 방법으로 회사경영에 대한 내용을 진단하였습니다.

2. 경영성과

당사의 최근 사업년도의 연결기준 경영성과는 아래와 같습니다.

(단위 : 원,%)

과 목	제3기 (2019.04.01.~ 2019.09.30)	제2기 (2018.10.01.~ 2019.03.31)	증감율
영업수익	22,295,646,187	21,275,394,053	4.80
영업비용	11,420,745,286	9,284,973,589	23.00
영업이익	10,874,900,901	11,990,420,464	(9.30)
법인세비용차감전순이익(손실)	3,017,252,127	5,074,884,870	(40.55)
법인세비용	-	-	-
당기순이익(손실)	3,017,252,127	5,074,884,870	(40.55)

3. 재무상태

당사의 연결기준 재무상태는 아래와 같습니다.

(단위 : 원,%)

과 목	제 3기 (2019년 9월말)	제 2기 (2019년 3월말)	증감율
1. 유동자산	20,921,979,569	23,250,030,961	(10.01)
2. 비유동자산	718,748,019,032	719,828,938,332	(0.15)
자산총계	739,669,998,601	743,078,969,293	(0.46)
1. 유동부채	9,344,985,157	8,377,961,509	11.54
2. 비유동부채	451,758,817,491	450,978,884,901	0.17
부채총계	461,103,802,648	459,356,846,410	0.38
1. 지배지분			
(1) 자본금	51,630,123,000	51,630,123,000	-
(2) 주식발행초과금	226,185,193,274	226,189,045,480	-
(3) 이익잉여금(결손금)	750,879,679	5,902,954,403	(87.28)
2. 비지배지분	-	-	-

자본총계	278,566,195,953	283,722,122,883	(1.82)

4. 자금조달

당사는 판교 크래프톤타워 등 투자를 위하여 자체 자금 이외에, 한화생명보험(주) 등 총 11개사 대주단으로부터 총 3,400억원의 차입금을 사용하고 있습니다. 차입금의 세부 내역 및 주요 조건은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

구 분	차입처	만기일	이자율(%)	금 액
선순위 장기차입금	교보생명보험㈜	2023.04.27 주1)	고정금리 3.30%	35,000
	한화생명보험㈜			70,000
	㈜KB손해보험			70,000
	신협중앙회			25,000
	장안신용협동조합			5,000
	광주문화신용협동조합			3,500
	대창신용협동조합			1,500
	농업협동조합중앙회			70,000
	유진드림스퀘어전문투자형사모신탁34호			35,000
	수산업협동조합중앙회			15,000
	신한생명보험㈜			10,000
합계				340,000

주1) 대출실행일로부터 5년(2018.04.27~2023.04.27)

5. 부외거래

해당사항이 없습니다.

6. 그 밖에 투자의사결정에 필요한 사항

회사의 중요한 회계정책 및 추정에 관한 사항은 Ⅲ. 재무에 관한 사항의 5.재무제표 주석을 참조하시기 바랍니다.

V. 감사인의 감사의견 등

1. 회계감사인의 명칭 및 감사의견

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
제3기(당기)	대주회계법인	적정	해당사항 없음	-
제2기(전기)	대주회계법인	적정	해당사항 없음	-
제1기(전전기)	삼일회계법인	적정	해당사항 없음	-

2. 감사용역 체결현황

사업연도	감사인	내 용	보수	총소요시간
제3기(당기)	대주회계법인	별도/연결 반기검토 및 기말감사	42,000,000원	321
제2기(전기)	대주회계법인	별도/연결 반기검토 및 기말감사	42,000,000원	370
제1기(전전기)	삼일회계법인	임의감사, 기말감사	60,000,000원	727

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제3기(당기)	-	-	-	-	-
제2기(전기)	-	-	-	-	-
제1기(전전기)	-	-	-	-	-

VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

가. 이사회의 구성 개요
공시서류작성기준일 현재 당사의 이사회는 총 7인의 이사(대표이사(사내이사) 1인, 기타비상무이사 6인)로 구성되어 있습니다. 당사 이사회 의장은 당사 정관에 따라서 대표이사가 의장입니다. 또한 당사는 부동산투자회사법에 따라 사외이사를 두고 있지 않으며, 이사회내 소위원회 역시 별도로 두고 있지 않습니다. 이사의 주요 이력 및 업무분장은 "Ⅷ. 임원 및 직원 등에 관한 사항"을 참고하시기 바랍니다.

나. 이사회의 권한내용
당사 정관에 따른 이사회 권한 사항은 다음과 같습니다.

제 35 조 (대표이사 및 이사의 직무) ① 대표이사는 회사를 대표하고 업무를 총괄한다. ② 이사는 대표이사를 보좌하고, 이사회에서 정하는 바에 따라 이 회사의 업무를 분장 집행하며, 대표이사의 유고 시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다. ③ 이사는 회사에 현저하게 손해를 미칠 염려가 있는 사실을 발견한 때에는 즉시 감사에게 이를 보고하여야 한다. ④ 이사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무 및 자산 상황에 관한 보고를 요구할 수 있다. ⑤ 이사는 재임 중뿐만 아니라 퇴임 후에도 업무상 지득한 회사의 영업상 비밀을 누설해서는 안 된다. 제 38 조 (이사회의 결의사항) 이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음사항을 결의한다. 1. 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항 2. 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항 3. 차입 및 사채발행에 관한 사항 4. 주주총회의 소집에 관한 사항 5. 자산관리회사에 대한 자산관리운용지침의 제정 또는 개정 6. 사무수탁회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항 7. 판매회사와의 판매위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항 8. 제13조에 따른 신주발행에 관한 사항 9. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주 배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항 10. 회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항 11. 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항 12. 제50조 제5항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항 13. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

다. 주요 의결사항

회차	개최일자	의안내용	가결여부	비고
1	2018.10.26.	1호. 자리츠(신한알파용산위탁관리부동산투자회사) 투자 승인의 건 2호. 주주간계약 체결 승인의 건	가결	
2	2018.11.09	1호. 제1기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건	가결	
3	2018.11.29	1호. 보통주식 신주 발행의 건 2호. 종류주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건 3호. 잔액인수계약 체결 승인의 건 4호. 정기주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건	가결	
4	2019.01.15	1호. 자리츠 투자 승인의 건	가결	
5	2019.05.08	1호. 제2기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건	가결	
6	2019.05.31	1호. 정기주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건 2호. 종류주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건 3호. 전자투표제도 채택 승인의 건 4호. 용산리츠 정기주주총회 안건 결의 승인의 건	가결	
7	2019.11.08	1호. 제3기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건	가결	
8	2019.11.22	1호. 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건 2호. 전자투표제도 채택 승인의 건 3호. 용산리츠 정기주주총회 안건 결의 승인의 건	가결	

라. 이사의 독립성

이사는 주주총회에서 선임하며, 주주총회에서 선임할 이사 후보자는 이사회가 선정하여 주주총회에 제출할 의안으로 확정하고 있습니다. 이러한 절차에 따라 선임된 이사는 다음과 같습니다.

[2019년 09월 30일 현재]

구분	성명	추천인	활동분야	회사와의 거래	최대주주와의 관계
대표이사 (사내이사)	이준구	이사회	이사회 의결	해당사항 없음	해당사항 없음
기타비상무이사	손두호	이사회	이사회 의결	해당사항 없음	해당사항 없음
기타비상무이사	허강진	이사회	이사회 의결	해당사항 없음	해당사항 없음
기타비상무이사	박준태	이사회	이사회 의결	해당사항 없음	해당사항 없음
기타비상무이사	윤희준	이사회	이사회 의결	해당사항 없음	해당사항 없음
기타비상무이사	이창국	이사회	이사회 의결	해당사항 없음	해당사항 없음
기타비상무이사	강현수	이사회	이사회 의결	해당사항 없음	해당사항 없음

마. 사외이사 교육 미실시 내역

사외이사 교육 실시여부	사외이사 교육 미실시 사유
미실시	부동산투자회사법에 따라 사외이사가 없습니다.

2. 감사제도에 관한 사항

가. 감사위원회 관련 사항
(1) 감사위원회 설치여부
당사는 공시서류작성 기준일 현재 감사위원회가 설치되어 있지 않습니다.

나. 감사 관련 사항
(1) 감사의 인적사항

성 명	주요경력	비고
김종수	1999.02 서강대 경영학과 졸업 2000~2003 KPMG 삼정회계법인 2003~2004 신한금융지주회사 내부감사팀 2004~2006 화인경영회계법인 2006~현재 회계법인 성지	비상근

(2) 감사의 독립성
당사의 감사는 정관에 따라 주주총회의 의결을 거쳐 선임되며, 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 동의가 필요합니다. 그리고 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못합니다. 그리고 당사는 상법 제382조의 2에서 규정하는 집중투표제를 채택하지 않습니다.
또한 당사의 감사는 부동산투자회사법에 따른 감사 자격요건인 공인회계사법에 따른공인회계사이며 임원의 결격사유에 해당하지 않습니다.

(3) 감사의 주요활동 내용
당사의 감사는 관련법령 및 정관에 따른 감사업무를 수행하고 있습니다. 당사 감사의 경우 이사회 및 주주총회에 참석하고 있으며, 감사의 경우 의결권이 없기 때문에 의사록에 별도 날인을 하지는 않고 있습니다.

정관 제 36조(감사의 직무) ① 감사는 이사의 직무의 집행을 감사한다. ② 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다. ③ 감사는 이사가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관에 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체 없이 이사회에게 보고하여야 한다.

(4) 감사위원회 교육 미실시 내역

감사위원회 교육 실시여부	감사위원회 교육 미실시 사유
미실시	-

(5) 감사 및 준법지원인 등 지원조직 현황
- 부동산투자회사법상 상근 임직원을 둘 수 없으므로 해당사항이 없습니다.

3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항

가. 투표제도
(1) 집중투표제의 채택여부
당사는 상법 제382조의 2에서 규정하는 집중투표제를 채택하지 않습니다.

(2) 서면투표제 채택여부
당사 정관 제 27조(서면에 의한 의결권행사)에 따라 주주들은 서면으로 의결권을 행사할 수 있습니다.

정관 제 27조(서면에 의한 의결권 행사) ① 주주는 총회에출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.. ② 회사는 총회 소집통지서에 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 송부하여야 한다. ③ 제1항의 의결권을 행사하고자 하는 주주는 회사에서 송부한 서면에 의결권행사의 내용을 기재하여 총회 전까지 회사에 제출하여야 한다. ④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 출석한 주주의 의결권 수에 산입한다.

(3) 전자투표제의 채택여부
제2기 정기주주총회부터 전자투표제도를 채택하여 활용하였습니다. 당사는 상법 제368조의 4에 따른 전자투표제도의 관리업무를 한국예탁결제원에 위탁하여, 주주들이 주주총회에 참석하지 아니하고 전자투표방식으로 의결권을 행사할 수 있도록 했습니다.

나. 소수주주권 행사여부
- 회사는 공시대상 기간 중 소수주주권이 행사되지 않았습니다.

다. 경영권 경쟁
- 회사는 공시대상 기간 중 경영권 경쟁이 발행하지 않았습니다.

VII. 주주에 관한 사항

1. 최대주주 및 특수관계인 현황

가. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2019.09.30) (단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
유진드림스퀘어전문투자형 사모투자신탁34호	최대주주	보통주	4,081,632	8.57	4,081,632	8.57	-
계		보통주	4,081,632	8.57	4,081,632	8.57	-
		-	-	-	-	-	-

나. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(1) 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보
(가) 설립일 : 2018.04.26
(나) 사업현황 : 당사 최대주주인 유진드림스퀘어전문투자형사모투자신탁34호는 ㈜국민은행을 신탁업자로, 유진자산운용㈜을 집합투자업자로 하는 전문투자형사모투자신탁입니다.

(다) 재무현황

명 칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
유진드림스퀘어전문투자형 사모투자신탁34호	1	-	-	-	-	한국교직원공제회	100
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-

(2) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	유진드림스퀘어전문투자형 사모투자신탁34호
자산총계	64,387,027,908
부채총계	9,370,546
자본총계	64,377,657,362

매출액	1,318,893,132
영업이익	611,286,068
당기순이익	466,548,161

(3) 사업현황 등 회사 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 주요 내용

- 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보 (교직원공제회)

명 칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
한국교직원공제회	-	차성수 (이사장)	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-

- 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	한국교직원공제회
자산총계	34,609,913
부채총계	9,157,778
자본총계	25,452,135
매출액	2,173,484
영업이익	1,430,306
당기순이익	285,001

다. 최대주주 변동내역
- 당기중 최대주주 변동내역은 없습니다.

2. 주식의 분포

가. 주식 소유현황
주식수 및 지분율 확인주식 소유현황

(기준일 : 2019.09.30) (단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율	비고
5% 이상 주주	유진드림스퀘어전문투자형 사모투자신탁34호	4,081,632	8.57%	
	한화손해보험	3,000,000	6.30%	
	신한리츠운용	2,705,838	5.68%	

	현대차증권	2,499,867	5.25%	
우리사주조합		-	-	

주1) 유진드림스퀘어전문투자형사모신탁34호의 신탁업자

주2) 상기 5%이상 주주는 본 보고서 기준일 현재 의결권 있는 주식을 기준으로 5%이상 소유한 주주를 의미하며, 지분율은 종류주를 제외한 보통주식 기

준입니다.

소액주주현황

(기준일 : 2019년 09월 30일) (단위 : 주)

구 분	주주		보유주식		비 고
	주주수	비율	주식수	비율	
소액주주	9,791	99.88	25,508,230	53.55	발행주식 총수의 100분의 1에 미달하는 주식을 보유한 주주

3. 주식사무

정관상 신주인수권의 내용	제 13 조 (신주인수권) ① 회사는 회사가 발행할 주식의 총 수 범위 내에서 이사회의 결의로 신주를 발행할 수 있다. ② 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 신주를 배정 받을 권리를 가진다. 아울러 제10조 제2항을 근거로 회사가 필요에 따라서 한가지 종류의 주식만을 발행하기로 한 경우에는 모든 주주는 소유주식의 비율만큼 그 신주를 배정 받을 권리를 가진다. ③ 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회의 결의에 의한다. ④ 제2항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 이사회는 주주이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만 회사는 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하기 전에는 주주외의 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없다(이하“영업인가” 또는“등록”이라고 하면 부투법에 따른 영업인가 또는 등록을 의미한다). 1. 회사가 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 6개월 이내에 영업인가 또는 등록 신청시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행하는 경우 2. 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 3. 자본시장법 제165조의 6 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우 4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우 ⑤ 제2항 및 제3항의 규정에 불구하고, 제12조에 의하여 회사의 주식이 상장된 이후에는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 이 경우 상장 이전에 발행된 주식의 수는 다음 각 호의 한도에서 차감하지 아니한다. 1. 발행주식총수의 100분의 40을 초과하지 않는 범위 내에서 제2조 각 호

	의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 2. 자본시장법 제165조의 6 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우		
결 산 일	3월 31일, 9월 30일	정기주주총회	매 사업년도 종료후 3개월 이내
주주명부폐쇄시기	매 결산기의 최종일 다음날부터 15일 동안 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지한다.		
주식 및 신주인수권증서에 표시되어야할 권리의 전자등록	회사는 주권 및 신주인수권증서를 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록계좌부에 주식 및 신주인수권증서에 표시되어야할 권리를 전자등록한다		
명의개서대리인	KB국민은행 증권대행부		
주주의 특전	-	공고방법	회사의 인터넷 홈페이지(http://www.shalphareit.com)에 게재한다. 다만, 전산장애 또는 그 밖의 부득이한 사유로 회사의 인터넷 홈페이지에 공고를 할 수 없을 때에는 서울특별시에서 발행되는 한국경제신문에 게재한다.

4. 주가 및 주식거래 실적

최근 6개월간의 주가와 거래실적은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구분		2019.04	2019.05	2019.06	2019.07	2019.08	2019.09
주가 (보통주)	최고	6,170	6,520	6,830	7,280	7,600	8,140
	최저	5,780	6,170	6,380	6,820	6,940	7,790
	평균	6,020	6,361	6,583	7,086	7,228	7,976
월간 거래량	최고	412,519	178,920	151,970	228,534	231,432	240,004
	최저	28,357	42,628	37,651	46,536	25,315	62,951
	월계	2,506,071	2,033,181	1,501,052	2,507,298	1,851,191	2,710,489

주1) 상기의 주가(최고, 최저, 평균)는 종가 기준입니다.

VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원의 현황

가. 임원 현황

(기준일 : 2019.09.30) (단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주와의 관계	재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식			
이준구	남	1960년 05월	대표 이사	등기임원	비상근	사내이사	전북대 무역학과 에이알에이신영개발전문위탁관리부동산투자회사 이사 (2015~현재) 현재 법무사 이준구 사무소 대표법무사 (2013~현재)	-	-	-	2018.04.20 ~현재	2021.04.20
손두호	남	1974년 08월	이사	등기임원	비상근	기타 비상무이사	연세대 도시공학과 한화손해보험 파트장 (2007~현재)	-	-	-	2018.05.14 ~현재	2021.05.14
허강진	남	1972년 12월	이사	등기임원	비상근	기타 비상무이사	경기대 경영학 네오위즈아이엔에스 대표이사 (2010~2017) 크래프튼 경영기획실장 (2017~현재)	-	-	-	2018.05.14 ~현재	2021.05.14
박준태	남	1978년 01월	이사	등기임원	비상근	기타 비상무이사	건국대학교 행정학 KT Estate(2012~2017) 유진자산운용(2018~현재)	-	-	소속직원	2019.06.21 ~현재	2022.06.21
윤희준	남	1979년 02월	이사	등기임원	비상근	기타 비상무이사	고려대 경영학 현대차증권 차장 (2009~현재)	-	-	-	2018.05.14 ~현재	2021.05.14
이창국	남	1970년 06월	이사	등기임원	비상근	기타 비상무이사	연세대 경제학 농협중앙회 부동산금융 팀장 (1996~현재)	-	-	-	2018.05.14 ~현재	2021.05.14
강현수	남	1976년 07월	이사	등기임원	비상근	기타 비상무이사	한성대학교 행정학 KTB자산운용(2004~2019) 캡스톤자산운용(2019~ 현재)	-	-	-	2019.06.21 ~현재	2022.06.21
김종수	남	1973년 07월	감사	등기임원	비상근	감사	서강대 경영학과 회계법인 성지 (2006~현재)	-	-	-	2017.12.18 ~현재	2020.12.18

나. 직원 현황

(기준일 : 2019.09.30) (단위 : 원)

사업부문	성별	직 원 수				합 계	평 균 근속연수	연간급여 총 액	1인평균 급여액	비고
		기간의 정함이 없는 근로자		기간제 근로자						
		전체	(단시간 근로자)	전체	(단시간 근로자)					
-	남	-	-	-	-	-	-	-	-	상근임직원 없음
합 계		-	-	-	-	-	-	-	-	-

다. 미등기임원 보수 현황
- 해당사항없음

(기준일 : 2019.09.30) (단위 : 원)

구 분	인원수	연간급여 총액	1인평균 급여액	비고
미등기임원	-	-	-	-

2. 임원의 보수 등

<이사・감사 전체의 보수현황>

1. 주주총회 승인금액

(단위 : 원)

구 분	인원수	주주총회 승인금액	비고
대표이사	1	6,000,000	월 100만원
기타비상무이사	6	-	무보수
감사	1	4,200,000	월 70만원

2. 보수지급금액
2-1. 이사・감사 전체

(단위 : 원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
8	10,200,000	1,275,000	기타비상무이사는 무보수

2-2. 유형별

(단위 : 원)

구 분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	7	6,000,000	857,143	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-	-
감사위원회 위원	-	-	-	-
감사	1	4,200,000	4,200,000	-

<이사・감사의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
이준구	대표이사	6,000,000	-
김종수	감사	4,200,000	-

2. 산정기준 및 방법

(단위 : 원)

이름	보수의 종류		총액	산정기준 및 방법
이준구	근로소득	급여	6,000,000	주주총회 승인
		상여	-	-
		주식매수선택권 행사이익	-	-
		기타 근로소득	-	-
	퇴직소득		-	-
	기타소득		-	-

(단위 : 원)

이름	보수의 종류		총액	산정기준 및 방법
김종수	근로소득	급여	4,200,000	주주총회 승인
		상여	-	-
		주식매수선택권 행사이익	-	-
		기타 근로소득	-	-
	퇴직소득		-	-
	기타소득		-	-

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액
- 개인별 보수지급 금액이 기업공시서식 작성기준인 5억원 이상에 해당하지 않아 기재를 생략합니다.

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

IX. 계열회사 등에 관한 사항

타법인출자 현황

(기준일 : 2019.09.30) (단위 : 백만원, 천주, %)

법인명	최초취득일자	출자 목적	최초취득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
				수량	지분율	장부 가액	취득(처분)		평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순손익
							수량	금액						
(주)신한알파용산위탁관리 부동산투자회사	2018.10.29	-	9,500	11,450	100%	76,500	-	-	-	11,450	100% 주1)	76,500	177,796	1,310
합 계				11,450	100%	76,500	-	-	-	11,450	100%	76,500	177,796	1,310

주1) 종속회사인 (주)신한알파용산위탁관리부동산투자회사가 발행한 의결권있는 보통주식 기준 지분율입니다.

X. 이해관계자와의 거래내용

1. 대주주 등에 대한 신용공여 등

- 해당사항 없음.

2. 대주주와의 자산양수도 등

- 해당사항 없음.

3. 대주주와의 영업거래

- 해당사항 없음.

4. 대주주 이외의 이해관계자와의 거래

(단위 : 백만원)

성명(법인명)	관계	거래내역	제3기	비 고
(주)국민은행(신탁)	주주	이자비용	645	유진드림스퀘어전문투자형 사모투자신탁34호
농업협동조합중앙회	주주	이자비용	1,289	-
신한리츠운용㈜ 주1)	주주	자산관리수수료	2,884	-

주1) 당사는 신한리츠운용㈜와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차,유가증권 매매 등에 관한 업무를 위탁하는 내용의 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 공시내용의 진행, 변경상황 및 주주총회 현황

가. 공시내용의 진행 변경상황
- 공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 주주총회 의사록 요약

주총일자	안 건	결의내용	비 고
임시주주총회 (2018.10.26)	1호. 사업계획 변경 승인의 건	원안대로 승인	
	2호. 자산관리위탁계약 변경 체결 승인의 건	원안대로 승인	
	3호. 정관 일부 변경 승인의 건	정족수 미달로 부결	
임시주주총회 (2018.11.29)	1호. 보통주식 신주 발행 승인의 건	원안대로 승인	종류주 주주총회
정기주주총회 (2018.12.21)	1호. 제2기 사업계획 승인의 건	원안대로 승인	
	2호. 자본준비금 감액 결의의 건	원안대로 승인	
	3호. 제1기 재무제표 승인의 건	원안대로 승인	
	4호. 이사 선임의 건	원안대로 승인	
	5호. 제2기 이사보수 승인의 건	원안대로 승인	
	6호. 제2기 감사보수 승인의 건	원안대로 승인	
정기주주총회 (2019.06.21)	1호. 제2기 재무제표 승인의 건	원안대로 승인	
	2호. 제3기 사업계획 승인의 건	원안대로 승인	
	3호. 정관 일부 개정 승인의 건	원안대로 승인	
	4호. 이사 선임의 건	원안대로 승인	
	5호. 제3기 이사보수 승인의 건	원안대로 승인	
	6호. 제3기 감사보수 승인의 건	원안대로 승인	
임시주주총회 (2019.06.21)	1호. 정관 일부 개정 승인의 건	원안대로 승인	종류주 주주총회
정기주주총회 (2019.12.19)	1호. 제3기 재무제표 승인의 건 2호. 제4기 사업계획 승인의 건 3호. 정관 일부 개정 승인의 건 4호. 자산관리위탁계약서 변경체결 승인의 건 5호. 제4기 이사보수 승인의 건 6호. 제4기 감사보수 승인의 건	원안대로 승인	

2. 우발채무 등

가. 중요한 소송사건

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 견질 또는 담보용 어음, 수표 현황
- 공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

다. 채무보증 현황
- 당기말 현재 담보로 제공된 자산의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

담보 제공자산	담보권의 종류	담보권자	장부가액	채권최고액	관련 채무	관련 채무금액
토지, 건물	1순위 근저당권	㈜크래프톤(구.㈜블루홀)	541,916	5,299	임대보증금	4,817
	2순위 근저당권	㈜아라워크앤올		1,871	임대보증금	1,701
	3순위 근저당권	한화생명보험㈜ 등 11개 금융기관(주1)		408,000	장기차입금	340,000
	4순위 근저당권	스노우㈜		3,293	임대보증금	2,994
	5순위 근저당권	네이버㈜		1,647	임대보증금	1,497
	6순위 근저당권	무인양품㈜		660	임대보증금	600
	7순위 근저당권	오은정, 노영훈(우영관)		154	임대보증금	140
	8순위 근저당권	류성훈(밸런스치과)		216	임대보증금	180
	9순위 근저당권	보나비(아티제)		252	임대보증금	210
	10순위 근저당권	마마스푸드		149	임대보증금	135
	11순위 근저당권	문건형(하겐다즈)		83	임대보증금	76
	12순위 근저당권	마르미클리닉		110	임대보증금	100
	13순위 근저당권	㈜제니스다인힐		273	임대보증금	248
	전세권	씨제이푸드빌㈜		150	임대보증금	150
정기예금	예금 근질권	㈜신한은행 등 5개사(주2)	832	938	임대보증금	832

주1) 해당 담보권자는 농협협동조합중앙회, ㈜케이비손해보험, 한화생명보험㈜, 교보생명보험㈜, 신용협동조합중앙회, 수협협동조합중앙회, 신한생명보험㈜, 장안신용협동조합, 광주문화신용협동조합, 대창신용협동조합입니다.

주2)당사명의 계좌에 보증금을 예치하고 임차인이 근질권자인 예금근질권을 설정하였습니다.

라. 채무인수약정 현황
- 공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

마. 그 밖의 우발채무 등
- 공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

바. 자본으로 인정되는 채무증권의 발행
- 공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

3. 제재현황 등 그 밖의 사항

가. 제재현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 작성 기준일 이후 발생한 주요사항
- 공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

2) 이사 사임 및 신규이사 선임
- 공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

다. 직접금융 자금의 사용
1) 공모자금의 사용내역

(기준일 : 2019.09.30) (단위 : 원)

구 분	회차	납입일	증권신고서 등의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
유상증자 (일반공모)	3	2019.07.31	차입금상환 등	114,000,000,000	차입금상환 등	114,000,000,000	-
유상증자(주1) (주주배정)	4	2019.01.29	종속회사 지분투자	48,572,400,000	종속회사 지분투자	48,572,400,000	-

주1) 당사는 유상증자 및 보유 여유현금 등을 재원으로 종속회사인 (주)신한알파용산위탁관리부동산투자회사의 보통주식에 총 765억원을 투자하였습니다.

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

해당사항 없음.

2. 전문가와의 이해관계

해당사항 없음.