목 차

반 기 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 18
1. 요약재무정보 18
2. 연결재무제표 19
3. 연결재무제표 주석 23
4. 재무제표 52
5. 재무제표 주석 56
6. 기타 재무에 관한 사항 82
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견 85
V. 감사인의 감사의견 등 88
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항 89
1. 이사회에 관한 사항 89
2. 감사제도에 관한 사항 90
3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항 91
VII. 주주에 관한 사항 93
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항 97
1. 임원 및 직원 등의 현황 97
2. 임원의 보수 등 98
IX. 계열회사 등에 관한 사항 101
X. 이해관계자와의 거래내용 102
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 103
【 전문가의 확인 】 106
1. 전문가의 확인 106
2. 전문가와의 이해관계 106

반 기 보 고 서

(제 4기)

사업연도	2019.10.01	부터
	2019.12.31	까지

금융위원회
한국거래소 귀중 2020년 2월 14일

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)윤연석 (전 화)02-2180-0448

【 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.)

2020. 2. 14

(주)신한알파위탁관리부동산투자회사 대표이사

이 준 구 (서명)

신한아이타스(주) 신고업무담당

윤 연 석 (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	기업 의결권의 과반수 소유 (회계기준서 1110호)	해당

가-1. 연결대상회사의 변동내용

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

당 반기중 해당사항 없음

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.

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
- 보고서 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
2018년 12월 21일	기타비상무이사	지광욱	취임
2019년 6월 21일	기타비상무이사	남민정 지광욱	사임
2019년 6월 21일	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(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 : 2019.12.31) (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)

4. 주식의 총수 등

가. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2019.12.31) (단위 : 주)

구 분		주식의 종류			비고
		보통주	종류주	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.

종류주식(명칭) 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	전환조건	-	

	관한 사항	(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 : 2019.12.31) (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

1) 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.

2) 주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제4기반기	제3기	제2기
주당액면가액(원)		1,000	1,000	1,000
(연결)당기순이익(백만원)		3,227	3,017	5,075
(별도)당기순이익(백만원)		4,367	5,906	5,787
(연결)주당순이익(원)		50	29	83
현금배당금총액(백만원)		-	8,324	8,169
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-	275.9	160.9
현금배당수익률(%)	보통주	-	1.8	2.3
	우선주	-	2.8	2.7
주식배당수익률(%)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주	-	140	137
	우선주	-	414	411
주당 주식배당(주)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-

주1) 상기 보통주의 "현금배당수익률"은 주주명부 폐쇄일 2거래일 전부터 과거 일주일간의 유가증권시장에서 형성된 최종시세가격의 산술평균 가격에 대한 주당배당금의 비율을 백분율로 산정하였습니다.

주2) 당사의 종류주는 2018년 4월에 발행한 무의결권, 누적적 우선배당 종류주로서, 비상장주식인 바 발행가격인 주당 15,000원을 기준으로 상기 종류주의 "현금배당수익률"을 산정하였습니다.

II. 사업의 내용

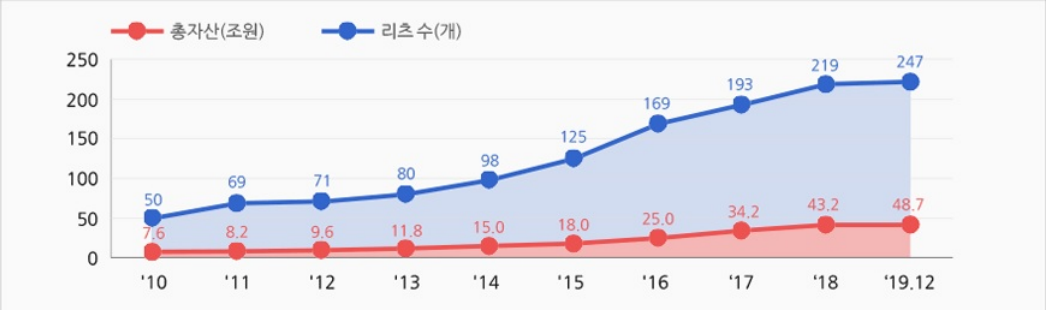
가. 업계의 현황

(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 12월말 기준 총 247개의 리츠가 설립되었고 총 자산규모는 48.7조원이며, 이 중 상장리츠는 7개, 총 자산규모 2.3조원 수준입니다.

(2) 리츠 산업의 성장성

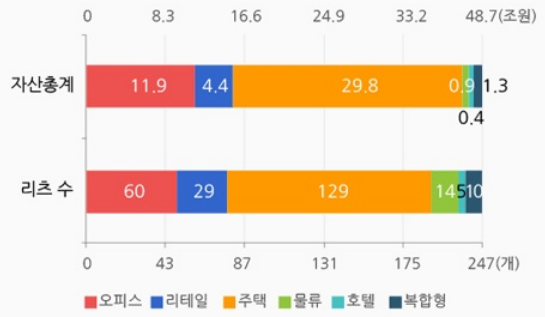
지난 약 5년간(2014년~2019년 12월) 리츠 총자산 규모는 약 33.7조원이 증가하였고, 리츠 수는 149개가 증가하였습니다. 주로 임대주택에 투자하는 리츠가 성장을 이끌어 왔습니다. 향후 공모 상장 리츠가 활성화되고, 확정급여(DB)형 퇴직연금의 리츠투자 허용, 대체투자 수요의 확대 및 정부의 리츠 활성화 대책과 맞물려 리츠 시장의 성장은 지속 될 것으로 예상됩니다.

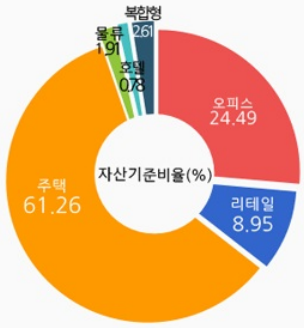


운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2019-12-31]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
오피스	60	11.9	24.49%
리테일	29	4.4	8.95%
주택	129	29.8	61.26%
물류	14	0.9	1.91%
호텔	5	0.4	0.78%
복합형	10	1.3	2.61%
계	**247**	**48.7**	**100.00%**





* 자료출처 : 리츠정보시스템(2019년 12월말 기준 통계자료)

(3) 오피스 임대시장 경쟁 현황
2019년 4분기 서울시 평균 공실률은 7.4%(*주)를 기록하며 2019년 3분기 대비 0.6%p 하락하였습니다. 서울시 임대시장은 점차 안정화 되어가고 있으나 2020년 대형 건물들의 공급이 예정되어 있어 공실률이 상승할 것으로 예상됩니다., 그러나 당사가 투자한 판교 크래프톤타워(구. 알파돔타워Ⅳ)가 위치하고 있는 분당의 평균 공실률은 2.1%(*주)로 매우 낮은 수준이고, 초대형 오피스의 경우 0%(*주)대의 공실률을 기록 중입니다. 내년에도 판교 크래프톤타워 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 더프라임타워가 위치한 서울역 일대는 장기 공실이 해소되면서 주변지역의 공실률이 개선되고 있는 상황입니다.

한편 당사가 투자하고 있는 용산 더프라임타워는 2019년 9월말 기준 약 97.1%의 우수한 임대율을 보이고 있습니다. 서울역 등 인근의 장기 공실이 해결되면서 주변지역의 공실률이 개선되고 있는 상황입니다.

(*주) Avison Young 오피스마켓리포트(2019.4Q)

(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)이 간법(퇴직연금상품)방식으로 공모상장리츠에 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.

나. 회사의 현황
(1) 영업개황 및 사업부문의 구분
(가) 영업개황
당사는 2018년 3월 국토교통부에서 위탁관리부동산투자회사로 인가 받고, 2018년 8월 유가증권시장에 상장한 리츠입니다. 당사가 설립 이후 취득한 투자대상 부동산은 판교 크래프톤타워 및 용산 더프라임 오피스빌딩입니다.

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

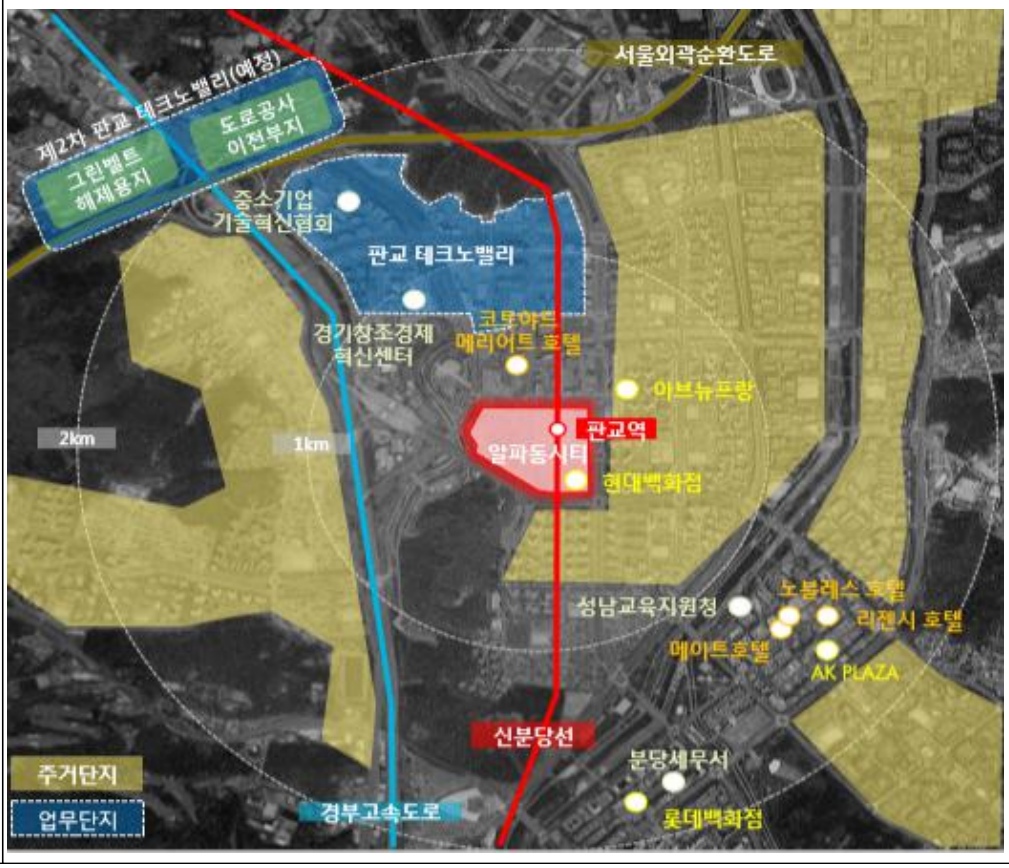
(2) 시장점유율
전체 유효시장규모를 파악하기 어려움에 따라 정확한 시장점유율의 산정이 어렵습니다.

(3) 시장의 특성
전술한 '가. 업계의 현황' 참고

(4) 사업 등의 내용 및 전망

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

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
위치도	

크래프톤 타워

	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)	1,426,934	127,768	17,577

본건의 업무시설 평균 임대료 수준(월 69,288원/3.3㎡)은 분당권역 평균 임대료(월 52,910원/3.3㎡) 대비 높은 수준이며, 이는 당사 투자 부동산이 신축빌딩인 점과 판교권역 내에서도 우수한 입지적 장점들로 인해 시장 평균 대비 높은 임대료로 계약이 체결된 것으로 판단됩니다.

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

② 용산 더프라임타워

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

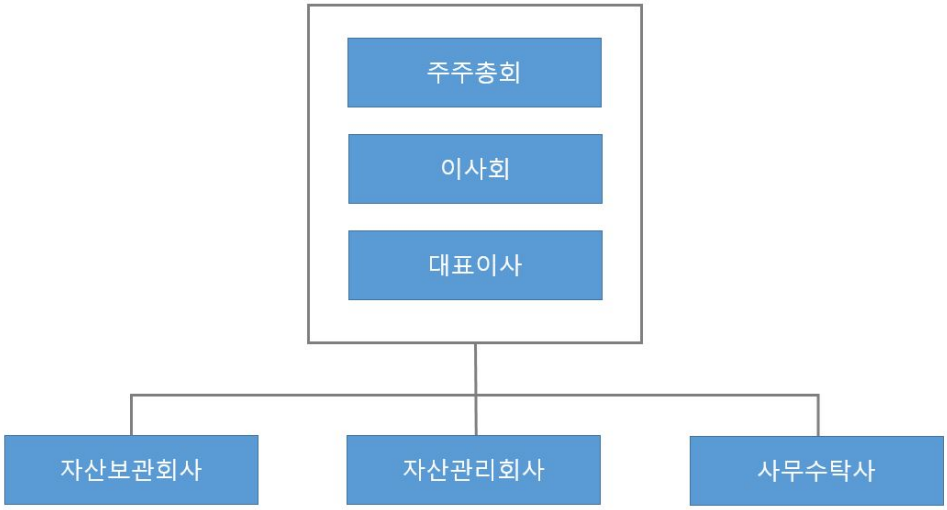
		더프라임타워 사진
위치도	 더프라임타워 위치도	

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	545,097	59,967	33,570
판매시설(1층)	1,143,948	101,129	20,668

(5) 조직도


주주총회
이사회
대표이사
자산보관회사
자산관리회사
사무수탁사

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

가. 요약 연결 재무정보

(단위 : 원)

구분	제4(당)반기말 (2019년 12월말)	제3(전)기말 (2019년 6월말)
1. 유동자산	14,127,737,702	20,921,979,569
2. 비유동자산	717,634,296,748	718,748,019,032
자산총계	731,762,034,450	739,669,998,601
1. 유동부채	5,906,841,948	9,344,985,157
2. 비유동부채	452,385,934,071	451,758,817,491
부채총계	458,292,776,019	461,103,802,648
1. 지배지분		
(1) 자본금	51,630,123,000	51,630,123,000
(2) 주식발행초과금	226,185,193,274	226,185,193,274
(3) 이익잉여금(결손금)	(4,346,057,843)	750,879,679
2. 비지배지분	-	-
자본총계	273,469,258,431	278,566,195,953
구분	제 4기 반기 (2019.10.01.~ 2019.12.30)	제 3 기 반기 (2019.04.01.~ 2019.06.30)
1. 영업수익	11,453,962,849	11,119,529,185
2. 영업비용	4,207,823,477	5,544,507,877
3. 영업이익	7,246,139,372	5,575,021,308
4. 법인세비용차감전순이익	3,227,279,698	1,743,864,288
5. 법인세비용	-	-
6. 당기순이익	3,227,279,698	1,743,864,288
(1) 지배지분순이익	3,227,279,698	1,743,864,288
(2) 비지배지분순이익	-	-
7. 주당순이익	50	19

나. 요약 별도 재무정보

(단위 : 원)

구분	제4기 반기말 (2019년 12월말)	제 3 기말 (2019년 9월말)
1. 유동자산	11,482,487,839	17,286,152,720
2. 비유동자산	620,445,580,796	621,087,822,394
자산총계	631,928,068,635	638,373,975,114
1. 유동부채	3,495,550,078	6,248,772,906

2. 비유동부채	350,844,082,723	350,579,595,322
부채총계	354,339,632,801	356,828,368,228
1. 자본금	51,630,123,000	51,630,123,000
2. 주식발행초과금	226,392,317,060	226,392,317,060
3. 이익잉여금(결손금)	(434,004,226)	3,523,166,826
자본총계	277,588,435,834	281,545,606,886
구분	제 4기 반기 (2019.10.01.~ 2019.12.31)	제 3 기 반기 (2019.04.01.~ 2019.06.30)
1. 영업수익	8,671,242,110	8,316,625,269
2. 영업비용	3,204,018,214	4,192,785,227
3. 영업이익	5,467,223,896	4,123,840,042
4. 법인세비용차감전이익(손실)	4,367,046,168	5,381,915,623
5. 법인세비용	-	-
6. 당기순이익(손실)	4,367,046,168	5,381,915,623
7. 주당순이익(손실)	74	96

2. 연결재무제표

연결 재무상태표

제 4 기 반기말 2019.12.31 현재

제 3 기말 2019.09.30 현재

(단위 : 원)

	제 4 기 반기말	제 3 기말
자산		
유동자산	14,127,737,702	20,921,979,569
현금및현금성자산	2,382,789,938	4,720,969,745
단기금융상품	9,500,000,000	14,500,000,000
기타유동금융자산	144,240,704	147,373,468
기타유동자산	2,056,013,090	1,521,883,516
당기법인세자산	44,693,970	31,752,840
비유동자산	717,634,296,748	718,748,019,032
장기금융상품	1,472,676,800	1,313,979,000
투자부동산	713,980,740,391	715,289,704,233
기타비유동금융자산	24,726,000	726,000
기타비유동자산	2,156,153,557	2,143,609,799
자산총계	731,762,034,450	739,669,998,601
부채		
유동부채	5,906,841,948	9,344,985,157
기타지급채무	3,516,892,275	6,180,979,059
기타유동부채	1,265,110,653	1,789,512,748
단기임대보증금		120,000,000

유동성장기임대보증금	1,124,839,020	1,254,493,350
비유동부채	452,385,934,071	451,758,817,491
장기차입금	433,067,776,663	432,731,646,009
임대보증금	16,769,517,507	16,317,991,170
장기선수수익	2,548,639,901	2,709,180,312
부채총계	458,292,776,019	461,103,802,648
자본		
지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본	273,469,258,431	278,566,195,953
자본금	51,630,123,000	51,630,123,000
기타불입자본	226,185,193,274	226,185,193,274
이익잉여금(결손금)	(4,346,057,843)	750,879,679
비지배지분	0	0
자본총계	273,469,258,431	278,566,195,953
자본과부채총계	731,762,034,450	739,669,998,601

연결 포괄손익계산서

제 4 기 반기 2019.10.01 부터 2019.12.31 까지

제 3 기 반기 2019.04.01 부터 2019.06.30 까지

(단위 : 원)

	제 4 기 반기		제 3 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업수익	11,453,962,849	11,453,962,849	11,119,529,185	11,119,529,185
영업비용	4,207,823,477	4,207,823,477	5,544,507,877	5,544,507,877
영업이익(손실)	7,246,139,372	7,246,139,372	5,575,021,308	5,575,021,308
기타수익	668,153	668,153	109,269,375	109,269,375
기타비용	632,506	632,506	1	1
금융수익	78,659,475	78,659,475	100,924,529	100,924,529
금융비용	4,097,554,796	4,097,554,796	4,041,350,923	4,041,350,923
관계기업투자관련손익	0	0	0	0
법인세비용차감전순이익(손실)	3,227,279,698	3,227,279,698	1,743,864,288	1,743,864,288
법인세비용			0	0
반기순이익(손실)	3,227,279,698	3,227,279,698	1,743,864,288	1,743,864,288
반기순이익(손실)의 귀속				
지배기업의 소유주에게 귀속되는 당기순이익(손실)	3,227,279,698	3,227,279,698	1,743,864,288	1,743,864,288
비지배지분에 귀속되는 당기순이익(손실)	0	0	0	0
기타포괄손익	0	0	0	0
반기총포괄손익	3,227,279,698	3,227,279,698	1,743,864,288	1,743,864,288
총 포괄손익의 귀속				

총 포괄손익, 지배기업의 소유주에게 귀속되는 지분	3,227,279,698	3,227,279,698	1,743,864,288	1,743,864,288
총 포괄손익, 비지배지분	0	0	0	0
주당이익				
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	50	50	19	19

연결 자본변동표

제 4 기 반기 2019.10.01 부터 2019.12.31 까지

제 3 기 반기 2019.04.01 부터 2019.06.30 까지

(단위 : 원)

	자본					
	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본				비지배지분	자본 합계
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본 합계		
2019.04.01 (기초자본)	51,630,123,000	226,189,045,480	5,902,954,403	283,722,122,883		283,722,122,883
반기순이익(손실)			1,743,864,288	1,743,864,288		1,743,864,288
종속기업의 취득	0	0	0	0	0	0
결손보전	0	0	0	0	0	0
배당금지급			8,169,326,851	8,169,326,851		8,169,326,851
기타거래		3,852,206		3,852,206		3,852,206
2019.06.30 (기말자본)	51,630,123,000	226,185,193,274	522,508,160	277,292,808,114		277,292,808,114
2019.10.01 (기초자본)	51,630,123,000	226,185,193,274	750,879,679	278,566,195,953		278,566,195,953
반기순이익(손실)			3,227,279,698	3,227,279,698		3,227,279,698
종속기업의 취득	0	0	0	0	0	0
결손보전	0	0	0	0	0	0
배당금지급			8,324,217,220	8,324,217,220		8,324,217,220
기타거래	0	(3,852,206)	0	0	0	0
2019.12.31 (기말자본)	51,630,123,000	226,185,193,274	4,346,057,843	273,469,258,431		273,469,258,431

연결 현금흐름표

제 4 기 반기 2019.10.01 부터 2019.12.31 까지

제 3 기 반기 2019.04.01 부터 2019.06.30 까지

(단위 : 원)

	제 4 기 반기	제 3 기 반기
영업활동현금흐름	1,393,654,213	2,987,120,448

반기순이익(손실)	3,227,279,698	1,743,864,288
반기순이익조정을 위한 가감	5,420,828,180	5,356,441,181
감가상각비	1,557,882,842	1,558,057,106
이자비용	4,097,554,796	4,041,350,923
지분법손실	0	0
이자수익	(78,659,475)	(100,924,529)
임대료수익	(155,949,983)	(142,042,319)
영업활동으로인한자산・부채의 변동	(3,746,720,969)	(677,567,208)
미수금의 감소(증가)	(6,299,717)	(2,373,194)
선급비용의 감소(증가)	98,732,668	87,302,503
선급금의 감소(증가)	(599,355,000)	(22,138,750)
당기법인세자산의 감소(증가)	(12,941,130)	(20,661,730)
장기선급비용의 감소(증가)	(70,051,000)	(303,534,480)
미지급금의 증가(감소)	(2,633,379,920)	(929,320,731)
미지급비용의 증가(감소)	(60,000,000)	0
부가세예수금의 증가	(322,948,370)	(21,851,517)
선수금의 증가(감소)	79,200,000	116,460,691
임대보증금의 증가(감소)	(219,678,500)	418,550,000
장기선수수익의 증가(감소)	0	0
이자수취(영업)	88,091,956	134,168,483
이자지급(영업)	(3,595,824,652)	(3,569,786,296)
투자활동현금흐름	4,592,383,200	4,989,805,600
단기금융상품의 처분	9,500,000,000	5,540,205,600
장기금융상품의 처분	141,108,200	0
단기금융상품의 취득	(4,500,000,000)	0
장기금융상품의 취득	(299,806,000)	0
투자부동산의 취득	(248,919,000)	(550,400,000)
재무활동현금흐름	(8,324,217,220)	(8,173,179,057)
배당금지급	(8,324,217,220)	(8,169,326,851)
현금의기타유입(유출)	0	(3,852,206)
현금및현금성자산의순증가(감소)	(2,338,179,807)	(196,253,009)
기초현금및현금성자산	4,720,969,745	1,823,551,867
기말현금및현금성자산	2,382,789,938	1,627,298,858

3. 연결재무제표 주석

제4기 반기: 2019년 10월 1일부터 2019년 12월 31일까지

제3기 반기: 2019년 4월 1일부터 2019년 6월 30일까지

주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

1. 일반 사항

기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 의한 지배기업인 주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")와 종속회사인 ㈜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.

당반기말 현재 지배기업의 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
	㈜크래프톤	1,000,000	2.10
	기타주주	30,261,154	63.54
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 현황

1) 종속기업의 개요

당반기말 현재 연결대상 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

종속기업	당반기말		전기말		소재지	결산월일	업종
	지배 지분율(%)	비지배 지분율(%)	지배 지분율(%)	비지배 지분율(%)			
㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사	100.00	-	100.00	-	대한민국	3월 31일/ 9월30일	부동산투자・운용

2) 종속기업 관련 재무정보 요약

연결대상 종속기업의 당반기 및 전기의 요약재무상태표와 동일로 종료되는 회계기간의 요약포괄손익계산서는 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위 : 천원)

종속기업	당반기말			당반기		
	자산	부채	자본	영업수익	반기순이익	반기총포괄이익
㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사	176,333,966	103,953,143	72,380,823	2,782,721	852,534	852,534

② 전기

(단위 : 천원)

종속기업	전기말			전반기		
	자산	부채	자본	영업수익	반기순이익	반기총포괄이익
㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사	177,796,023	104,275,434	73,520,589	2,802,904	560,777	560,777

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

(1) 반기연결재무제표 작성기준

연결회사의 연결재무제표는 연차재무제표가 속하는 기간의 일부에 대하여 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'를 적용하여 작성하는 연결재무제표입니다. 동 중간연결재무제표에 대한 이해를 위해서는 한국채택국제회계기준에 따라 작성된 2019년9월 30일자로 종료하는 회계연도에 대한 연차연결재무제표를 함께 이용하여야 합니다.

1) 연결회사가 채택한 제・개정 기준서

연결회사가 2019년 10월 1일로 개시하는 회계기간부터 신규로 적용한 제・개정 기준서 및 해석서는 없습니다.

2) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

제정・공표되었으나 아직 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 한국채택국제회계기준의 내역은 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1103호 사업의 정의(개정)

동 개정사항은 사업이 일반적으로 산출물을 보유하지만 활동과 자산의 통합된 집합이 사업의 정의를 만족하기 위해서 산출물이 필수적이지 않다는 점을 명확히 합니다.취득한 활동과 자산의 집합이 사업으로 간주되기 위해서는 최소한 산출물의 창출에 함께 유의적으로 기여할 수 있는 능력을 가진 투입물과 실질적인 과정을 포함해야 합니다. 또한 실질적인 과정이 취득되었는지 여부를 결정하는데 도움이 되는 판단지침을 제시하고 있습니다.

동 개정사항은 취득한 활동과 자산의 집합이 사업이 아닌지 여부를 간략하게 평가할 수 있는 선택적 집중테스트를 도입하였습니다. 해당 선택적 집중테스트에서 만약 취득한 총자산의 공정가치가 실질적으로 식별가능한 단일자산 또는 식별가능한 유사한자산집단에 집중되어 있다면 이는 사업이 아닙니다.

동 개정사항은 취득일이 2020 년 1 월 1 일 이후 최초로 시작하는 회계연도의 개시일이후인 모든 사업결합 및 자산취득에 전진적으로 적용되며 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서에서 '개념체계'에 대한 참조(개정)

2018년 12월 21일 발표과 함께 도입된 전면개정된 '개념체계' (2018)와 함께, 국제회계기준위원회는 '기업회계기준서에서 개념체계의 참조에 대한 개정'도 발표하였습니다. 동 문서는 기업회계기준서 제1102호, 제1103호, 제1106호, 제1114호, 제1001호, 제1008호, 제1034호, 제1037호, 제1038호, 제2112호, 제2119호, 제2120호, 제2122호 및 제2032호에 대한 개정을 포함하고 있습니다.

그러나 모든 개정사항은 그러한 참조나 인용과 관련된 문구가 전면개정된 '개념체계'(2018)을 참조하도록 하는 것은 아닙니다. 일부 문구는 참조하는 '개념체계'가 '재무제표의 작성과 표시를 위한 개념체계'(2007)인지, '개념체계'(2010)인지, 또는 신규로개정된 '개념체계'(2018)인지를 명확히 하기 위해 개정되었으며, 다른 일부 문구는 기업회계기준서상의 정의가 전면개정 '개념체계'(2018)에서 개발된 새로운 정의로 변경되지 않았다는 점을 명시하기 위해서 개정되었습니다.

동 개정사항은 실제로 변경이 있는 경우 2020년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 전진적으로 적용되며, 조기적용이 허용됩니다.

연결회사는 상기에 열거된 제・개정사항이 재무제표에 미치는 영향이 중요하지 않을것으로 판단하고 있습니다.

(2) 유의적인 회계정책

중간재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책과 계산방법은 2019년 9월 30일로 종료하는 회계연도의 연차연결재무제표를 작성할 때에 적용한 것과 동일하게 적용하고 있습니다.

3. 중요한 회계추정 및 가정

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

중간연결재무제표 작성시 사용된 중요한 회계추정 및 가정은 전기 연차연결재무제표의 작성시 적용된 회계추정 및 가정과 동일합니다.

4. 사용제한 금융상품

당반기말과 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말	금융기관	사용제한 내역
장기금융상품	1,472,677	1,313,979	한국산업은행 외	임대보증금에 대한 질권설정

5. 기타금융자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
유동항목		
미수금	129,478	123,177
미수수익	14,763	24,196
소계	144,241	147,373
비유동항목		
보증금	24,726	726

(2) 기타금융자산 손실충당금

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

6. 투자부동산

(1) 당반기말과 전기말 현재 투자부동산의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당반기말

(단위: 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	412,480,170	-	412,480,170
건물	311,685,452	(10,184,882)	301,500,570
합계	724,165,622	(10,184,882)	713,980,740

② 전기말

(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) 당반기와 전반기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	412,480,170	302,809,534	715,289,704
취득	-	248,919	248,919
감가상각비	-	(1,557,883)	(1,557,883)
기말	412,480,170	301,500,570	713,980,740

② 전반기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	412,480,171	305,160,033	717,640,204
취득	-	764,900	764,900
감가상각비	-	(1,558,057)	(1,558,057)
기말	412,480,171	304,366,876	716,847,047

(3) 당반기와 전반기 중 투자부동산에서 발생한 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
영업수익	11,453,963	11,119,529
영업비용	3,186,192	4,542,367

(4) 당반기말 현재 투자부동산별 공정가치내역은 아래와 같습니다. 투자부동산 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 당반기말 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, 동 운용리스자산의 장부가액은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
취득원가	719,148,125	722,502,134
상각누계액	(10,135,357)	(8,615,830)
장부금액	709,012,768	713,886,304

당반기와 전반기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 각각 1,548백만원과 1,554백만원입니다.

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

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
1년 이내	43,785,165	43,820,815
1년 초과 5년 이내	155,873,610	158,787,237
5년 초과	117,053,102	124,090,635
합계	316,711,877	326,698,687

(*) 당반기말 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.

7. 기타자산

당반기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
유동항목		
선급금	1,598,280	1,022,925
선급비용	457,733	498,959
소계	2,056,013	1,521,884
비유동항목		
장기선급비용	2,156,154	2,143,610

8. 기타지급채무

당반기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
미지급금	1,021,550	3,654,930
미지급비용	2,495,342	2,526,049
합계	3,516,892	6,180,979

9. 기타유동부채

당반기말과 전기말 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
부가세예수금	596,594	919,543
선수금	79,200	268,479
선수수익	589,317	601,491
합계	1,265,111	1,789,513

10. 장기차입금

(1) 당반기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	최장만기일	이자율(%)	당반기말	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				(5,932,223)	(6,268,354)
합계				433,067,777	432,731,646

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

11. 임대보증금

당반기말과 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

① 당반기말

(단위: 천원)

구 분	유동	비유동
명목가액	1,142,831	19,975,958
(현재가치할인차금)	(17,992)	(3,206,440)
장부가액	1,124,839	16,769,518

② 전기말

(단위: 천원)

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

상기 임대보증금과 관련하여 투자부동산 일부가 담보(채권최고액: 18,111백만원)로 제공되어 있으며, 장단기금융상품에 대하여 질권이 설정(설정금액 : 1,473백만원)되어 있습니다.

12. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당반기말과 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당반기말

(단위: 천원)

주식의 종류	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)

주식의 종류	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) 당반기와 전반기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 없습니다.

(3) 당반기말과 전기말 현재 기타불입자본의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당반기말

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

(*) 전기 이전에 종속기업의 우선주(비지배지분) 소각으로 인하여 발생하였으며, 차기 이후 이익잉여금의 처분을 통하여 상각될 예정입니다.

(4) 당반기 중 기타불입자본의 변동내역은 없으며 전반기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

13. 이익잉여금(결손금)

(1) 당반기말과 전기말 현재 이익잉여금(결손금)의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
미처분이익잉여금(결손금)	(4,346,058)	750,880

(2) 당반기와 전반기 중 미처분이익잉여금(결손금)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
기초	750,880	5,902,954
당기순이익	3,227,280	1,743,864
배당	(8,324,218)	(8,169,326)
기말	(4,346,058)	(522,508)

14. 영업수익

당반기와 전반기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
임대료수익	7,682,367	7,512,383
관리비수익	3,460,758	3,353,755
기타수익	310,838	253,391
합계	11,453,963	11,119,529

15. 영업비용

당반기와 전반기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
임원보수	6,900	6,900
지급수수료	205,247	195,940
부동산관리용역비	1,014,244	1,035,465
유지보수료	186,344	204,798
수도광열비	367,079	333,996
세금과공과	44,796	1,393,253
보험료	15,846	16,798
감가상각비	1,557,883	1,558,057
자산관리위탁수수료	739,069	729,651
자산보관수수료	13,678	13,530
일반사무수탁수수료	56,737	56,120
합계	4,207,823	5,544,508

16. 기타수익 및 기타비용

당반기와 전반기의 기타수익 및 기타비용의 내역은 전액 잡이익과 잡손실입니다.

17. 금융수익 및 금융비용

당반기와 전반기 중 금융수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	당반기	전반기
금융수익	이자수익	78,659	100,925
금융비용	이자비용	4,097,555	4,041,351

18. 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.

19. 주당이익

(1) 당반기와 전반기 중 연결기업의 기본주당손익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구분	당반기	전반기
보통주지배기업반기순이익	3,227,279,698	1,743,864,288
차감: 우선주배당금	(828,000,000)	(820,000,000)
차감후 보통주지배기업반기순이익	2,399,279,698	923,864,288
가중평균유통보통주식수	47,630,123	47,630,123
보통주기본주당순이익	50	19

(2) 당반기와 전반기의 가중평균유통보통주식수 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

항목	기간	유통주식수	일수	적수
보통주	2019.10.01. ~ 2019.12.31.	47,630,123	92	4,381,971,316
가중평균유통보통주식수				47,630,123

② 전반기

항목	기간	유통주식수	일수	적수
보통주	2019.04.01. ~ 2019.06.30.	47,630,123	91	4,334,341,193
가중평균유통보통주식수				47,630,123

(3) 연결회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

20. 우발부채 및 주요 약정사항

(1) 대출약정

구 분	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 체결하였으며, 자산관리위탁수수료를 매 사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내에 지급하고 있습니다.

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% 해당액을 한도(*2) 내에서 지급	-
매각기본수수료	매각금액의 1%	매각금액의 1%
매각성과수수료	매각차익의 10% - 기지급 운용성과수수료 누계액	매각차익의 10%

(*1) 사업연도말 총자산 장부금액에서 해당시점의 자리츠 지분증권의 장부금액을 차감한 후의 금액. 단, 자리츠가 운용수수료를 자리츠의 위탁관리자에게 지급하지 않기로한 경우에는 차감하지 아니함.
(*2) 해당 사업연도 배당가능이익에서 배당예정금액을 차감한 잔액

당반기와 전반기 중 상기 자산관리위탁계약에 따라 발생한 운영수수료 등은 각각 739백만원 및 730백만원입니다.

(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 7 영업일 이내 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 이내 지급하고 있습니다.

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

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

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

21. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	2,382,790	2,382,790
		단기금융상품	9,500,000	9,500,000
		장기금융상품	1,472,677	1,472,677
		기타금융자산	168,967	168,967
	합계		13,524,434	13,524,434
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	3,516,892	3,516,892
		장기차입금	433,067,777	433,067,777
		임대보증금	17,894,357	17,894,357
	합계		454,479,026	454,479,026

② 전기말

(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

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

(2) 금융상품 범주별 손익

당반기와 전반기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	당반기	전반기
상각후원가로 측정하는 금융자산	이자수익	78,659	100,925
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	4,097,555	4,041,351

(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) 당반기말과 전기말 현재 연결회사가 보유한 공정가치로 측정되는 금융상품의 내역은 없습니다.

22. 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.

당반기말과 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
부채(A)	458,292,776	461,103,803
자본(B)	273,469,258	278,566,196
부채비율(A/B)	167.58%	165.53%

(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

당반기말과 전기말 현재 이자율위험에 노출된 변동이자율 조건의 자산 및 부채의 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
현금성자산 및 장단기금융상품	13,355,467	20,534,949

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

(단위: 천원)

구분	1% 상승시	1% 하락시
현금성자산 및 장단기금융상품	133,555	(133,555)

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. 당반기말 현재 신용위험의 최대노출금액은 장부금액과 같으며, 그 내역은 금융자산 범주 중 대여금및수취채권에 해당하는 13,524백만원입니다.

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. 당반기말과 전기말 현재 현재 비파생금융부채의 잔존계약만기에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

① 당반기말

(단위: 천원)

구분	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과	합계
미지급금	1,021,551	-	-	1,021,551
미지급비용	2,495,342	-	-	2,495,342
임대보증금	1,142,831	11,863,966	8,111,991	21,118,788
장기차입금	14,389,447	378,708,548	101,638,553	494,736,548
합계	19,049,171	390,572,514	109,750,544	519,372,229

② 전기말

(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

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

23. 특수관계자 거래

(1) 보고기간 종료일 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구분	회사명
기타특수관계자	신한리츠운용㈜

(2) 당반기와 전반기 중 현재 특수관계자에 대한 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내역	당반기	전반기
신한리츠운용㈜	비용	739,069	729,654

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

(단위: 천원)

회사명	내역	당반기말	전기말
신한리츠운용㈜	채무	739,467	2,884,888

24. 현금흐름 정보

(1) 당반기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
보통예금	2,382,790	4,720,970

(2) 재무활동에서 생기는 부채(차입금)의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
기초	432,731,646	432,067,485
상각	336,131	330,266
기말	433,067,777	432,397,751

(3) 당반기와 전반기 중 현금의 유입・유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당반기	전반기
장기선급비용의 유동성대체	72,121	235,355
장기차입금 현재가치할인차금 상각	336,131	330,266
선급금의 투자부동산 대체	-	214,500
장단기임대보증금의 유동성대체	-	765,426
장단기금융상품의 유동・비유동 분류	-	1,313,979
선수금의 장기임대보증금 대체	263,876	-

25. 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)

구 분	영업수익
고객 1	4,232,349
고객 2	1,286,197

4. 재무제표

재무상태표

제 4 기 반기말 2019.12.31 현재

제 3 기말 2019.09.30 현재

(단위 : 원)

	제 4 기 반기말	제 3 기말
자산		
유동자산	11,482,487,839	17,286,152,720
현금및현금성자산	1,796,871,752	3,620,296,852
단기금융상품	7,500,000,000	12,000,000,000
기타유동금융자산	114,838,239	120,373,972
기타유동자산	2,036,100,118	1,519,479,976
당기법인세자산	34,677,730	26,001,920
비유동자산	620,445,580,796	621,087,822,394
장기금융상품	832,006,000	532,200,000
종속기업에 대한 투자자산	76,500,000,000	76,500,000,000
관계기업에 대한 투자자산		
투자부동산	540,951,550,563	541,915,528,339
기타비유동금융자산	24,726,000	726,000
기타비유동자산	2,137,298,233	2,139,368,055
자산총계	631,928,068,635	638,373,975,114
부채		
유동부채	3,495,550,078	6,248,772,906
기타지급채무	2,608,824,713	5,018,885,141
기타유동부채	886,725,365	1,109,887,765

단기임대보증금		120,000,000
비유동부채	350,844,082,723	350,579,595,322
장기차입금	336,688,887,455	336,453,396,446
임대보증금	11,946,788,800	11,755,841,489
장기선수수익	2,208,406,468	2,370,357,387
부채총계	354,339,632,801	356,828,368,228
자본		
자본금	51,630,123,000	51,630,123,000
기타불입자본	226,392,317,060	226,392,317,060
이익잉여금(결손금)	(434,004,226)	3,523,166,826
자본총계	277,588,435,834	281,545,606,886
자본과부채총계	631,928,068,635	638,373,975,114

포괄손익계산서

제 4 기 반기 2019.10.01 부터 2019.12.31 까지

제 3 기 반기 2019.04.01 부터 2019.06.30 까지

(단위 : 원)

	제 4 기 반기		제 3 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업수익	8,671,242,110	8,671,242,110	8,316,625,269	8,316,625,269
영업비용	3,204,018,214	3,204,018,214	4,192,785,227	4,192,785,227
영업이익(손실)	5,467,223,896	5,467,223,896	4,123,840,042	4,123,840,042
기타수익	28,263	28,263	108,963,644	108,963,644
기타비용	632,505	632,505	0	0
금융수익	2,053,650,527	2,053,650,527	4,262,126,309	4,262,126,309
금융비용	3,153,224,013	3,153,224,013	3,113,014,372	3,113,014,372
법인세비용차감전순이익(손실)	4,367,046,168	4,367,046,168	5,381,915,623	5,381,915,623
법인세비용	0	0	0	0
반기순이익(손실)	4,367,046,168	4,367,046,168	5,381,915,623	5,381,915,623
기타포괄손익	0	0	0	0
반기총포괄손익	4,367,046,168	4,367,046,168	5,381,915,623	5,381,915,623
주당이익				
기본및희석주당이익(손실) (단위 : 원)	74	74	96	96

자본변동표

제 4 기 반기 2019.10.01 부터 2019.12.31 까지

제 3 기 반기 2019.04.01 부터 2019.06.30 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	기타불입자본	이익잉여금(결손금)	자본 합계
2019.04.01 (기초자본)	51,630,123,000	226,396,169,266	5,786,820,741	283,813,113,007
반기순이익(손실)			5,381,915,623	5,381,915,623
보통주의 발행	0	0	0	0
우선주의 발행	0	0	0	
결손보전	0	0	0	0
배당금지급			8,169,326,851	8,169,326,851
2019.06.30 (기말자본)	51,630,123,000	226,392,317,060	2,999,409,513	281,021,849,573
2019.10.01 (기초자본)	51,630,123,000	226,392,317,060	3,523,166,826	281,545,606,886
반기순이익(손실)			4,367,046,168	4,367,046,168
보통주의 발행	0	0	0	0
우선주의 발행	0	0	0	0
결손보전	0	0	0	0
배당금지급			8,324,217,220	8,324,217,220
2019.12.31 (기말자본)	51,630,123,000	226,392,317,060	434,004,226	277,588,435,834

현금흐름표

제 4 기 반기 2019.10.01 부터 2019.12.31 까지

제 3 기 반기 2019.04.01 부터 2019.06.30 까지

(단위 : 원)

	제 4 기 반기	제 3 기 반기
영업활동현금흐름	2,549,517,120	5,614,767,819
반기순이익(손실)	4,367,046,168	5,381,915,623
반기순이익조정을 위한 가감	2,207,134,923	(35,369,446)
감가상각비	1,212,896,776	1,213,071,040
이자비용	3,153,224,013	3,113,014,372
이자수익	(61,350,527)	(71,426,309)
배당금수익	(1,992,300,000)	(4,190,700,000)

임대료수익	(105,335,339)	(99,328,549)
영업활동으로인한자산・부채의변동	(3,280,043,554)	(1,235,223,418)
미수금의 감소(증가)	6,491,613	4,387,781
선급금의 감소(증가)	(599,355,000)	(22,138,750)
선급비용의 감소(증가)	130,855,680	88,221,100
당기법인세자산의 감소(증가)	(8,675,810)	(16,949,120)
장기선급비용의 감소(증가)	(70,051,000)	(303,534,480)
미지급금의 증가(감소)	(2,380,800,139)	(1,386,782,863)
미지급비용의 증가(감소)	(60,000,000)	0
부가세예수금의 증가	(299,138,598)	(16,956,377)
선수금의 증가(감소)	79,200,000	(20,709)
임대보증금의 증가(감소)	(78,570,300)	418,550,000
이자수취(영업)	60,394,647	110,060,124
이자지급(영업)	(2,797,315,064)	(2,797,315,064)
배당금의 수취	1,992,300,000	4,190,700,000
투자활동현금흐름	3,951,275,000	1,949,600,000
단기금융상품의 처분	7,000,000,000	2,500,000,000
단기금융상품의 증가	(2,500,000,000)	0
장기금융상품의 취득	(299,806,000)	0
투자부동산의 취득	(248,919,000)	(550,400,000)
재무활동현금흐름	(8,324,217,220)	(8,173,179,057)
배당금지급	(8,324,217,220)	(8,169,326,851)
현금의기타유입(유출)	0	(3,852,206)
현금및현금성자산의순증가(감소)	(1,823,425,100)	(608,811,238)
기초현금및현금성자산	3,620,296,852	1,241,204,368
기말현금및현금성자산	1,796,871,752	632,393,130

5. 재무제표 주석

제4기 반기: 2019년 10월 1일부터 2019년 12월 31일까지

제3기 반기: 2019년 4월 1일부터 2019년 6월 30일까지

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.

당반기말 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
	㈜크래프톤	1,000,000	2.10
	기타주주	30,261,154	63.54
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. 재무제표 작성기준 및 유의적인 회계정책

(1) 반기재무제표 작성기준

회사의 재무제표는 연차재무제표가 속하는 기간의 일부에 대하여 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'를 적용하여 작성하는 재무제표이며, 기업회계기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표입니다. 동 중간재무제표에 대한 이해를 위해서는 한국채택국제회계기준에 따라 작성된 2019년 9월 30일자로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표를 함께 이용하여야 합니다.

1) 회사가 채택한 제・개정 기준서

회사가 2019년 10월 1일로 개시하는 회계기간부터 신규로 적용한 제・개정 기준서 및 해석서는 없습니다.

2) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

제정・공표되었으나 아직 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 한국채택국제회계기준의 내역은 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1103호 사업의 정의(개정)

동 개정사항은 사업이 일반적으로 산출물을 보유하지만 활동과 자산의 통합된 집합이 사업의 정의를 만족하기 위해서 산출물이 필수적이지 않다는 점을 명확히 합니다.취득한 활동과 자산의 집합이 사업으로 간주되기 위해서는 최소한 산출물의 창출에 함께 유의적으로 기여할 수 있는 능력을 가진 투입물과 실질적인 과정을 포함해야 합니다. 또한 실질적인 과정이 취득되었는지 여부를 결정하는데 도움이 되는 판단지침을 제시하고 있습니다.

동 개정사항은 취득한 활동과 자산의 집합이 사업이 아닌지 여부를 간략하게 평가할 수 있는 선택적 집중테스트를 도입하였습니다. 해당 선택적 집중테스트에서 만약 취득한 총자산의 공정가치가 실질적으로 식별가능한 단일자산 또는 식별가능한 유사한자산집단에 집중되어 있다면 이는 사업이 아닙니다.

동 개정사항은 취득일이 2020 년 1 월 1 일 이후 최초로 시작하는 회계연도의 개시일이후인 모든 사업결합 및 자산취득에 전진적으로 적용되며 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서에서 '개념체계'에 대한 참조(개정)

2018년 12월 21일 발표과 함께 도입된 전면개정된 '개념체계' (2018)와 함께, 국제회계기준위원회는 '기업회계기준서에서 개념체계의 참조에 대한 개정'도 발표하였습니다. 동 문서는 기업회계기준서 제1102호, 제1103호, 제1106호, 제1114호, 제1001호, 제1008호, 제1034호, 제1037호, 제1038호, 제2112호, 제2119호, 제2120호, 제2122호 및 제2032호에 대한 개정을 포함하고 있습니다.

그러나 모든 개정사항은 그러한 참조나 인용과 관련된 문구가 전면개정된 '개념체계'(2018)을 참조하도록 하는 것은 아닙니다. 일부 문구는 참조하는 '개념체계'가 '재무제표의 작성과 표시를 위한 개념체계'(2007)인지, '개념체계'(2010)인지, 또는 신규로개정된 '개념체계'(2018)인지를 명확히 하기 위해 개정되었으며, 다른 일부 문구는 기업회계기준서상의 정의가 전면개정 '개념체계'(2018)에서 개발된 새로운 정의로 변경되지 않았다는 점을 명시하기 위해서 개정되었습니다.

동 개정사항은 실제로 변경이 있는 경우 2020년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 전진적으로 적용되며, 조기적용이 허용됩니다.

회사는 상기에 열거된 제・개정사항이 재무제표에 미치는 영향이 중요하지 않을 것으로 판단하고 있습니다.

(2) 유의적인 회계정책

중간재무제표의 작성에 적용된 유의적인 회계정책과 계산방법은 2019년 9월 30일로종료하는 회계연도의 연차재무제표를 작성할 때에 적용한 것과 동일하게 적용하고 있습니다.

3. 중요한 회계추정 및 가정

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

중간재무제표 작성시 사용된 중요한 회계추정 및 가정은 전기 연차재무제표의 작성시 적용된 회계추정 및 가정과 동일합니다.

4. 사용제한 금융상품

당반기말과 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	금융기관	당반기말	전기말	사용제한 내역
장기금융상품	㈜국민은행	299,806	-	임대보증금에 대한 질권설정
	한국산업은행	532,200	532,200	
합계		832,006	532,200	

5. 기타금융자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
유동항목		
미수금	104,594	111,086
미수수익	10,244	9,288
소계	114,838	120,374
비유동항목		
보증금	24,726	726

(2) 기타금융자산 손실충당금

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

6. 종속기업 투자

당반기말과 전기말 현재 종속기업 투자의 현황과 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

7. 투자부동산

(1) 당반기말과 전기말 현재 투자부동산의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당반기말

(단위: 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	306,723,263	-	306,723,263
건물	242,688,240	(8,459,952)	234,228,288
합계	549,411,503	(8,459,952)	540,951,551

② 전기말

(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) 당반기와 전반기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	306,723,263	235,192,265	541,915,528
취득	-	248,919	248,919
감가상각비	-	(1,212,896)	(1,212,896)
기말	306,723,263	234,228,288	540,951,551

② 전반기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	306,723,263	236,852,793	543,576,056
취득	-	764,900	764,900
감가상각비	-	(1,213,071)	(1,213,071)
기말	306,723,263	236,404,622	543,127,885

(3) 당반기와 전반기 중 투자부동산에서 발생한 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
영업수익	8,671,242	8,316,625
영업비용	2,383,236	3,393,964

(4) 당반기말과 전기말 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 당반기말 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, 동 운용리스자산의 장부가액은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
취득원가	549,411,503	549,162,584
상각누계액	(8,459,952)	(7,247,056)
장부금액	540,951,551	541,915,528

당반기와 전반기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 각각 1,213백만원과 1,209백만원입니다.

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

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
1년 이내	31,613,582	31,430,146
1년 초과 5년 이내	118,658,120	120,688,413
5년 초과	86,180,493	92,167,672
합계	236,452,195	244,286,231

(*) 당반기말 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. 기타자산

당반기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
유동항목		
선급금	1,598,280	1,022,925
선급비용	437,820	496,555
소계	2,036,100	1,519,480
비유동항목		
장기선급비용	2,137,298	2,139,368

9. 기타지급채무

당반기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
미지급금	641,482	3,022,282
미지급비용	1,967,343	1,996,603
합계	2,608,825	5,018,885

10. 기타유동부채

당반기말과 전기말 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
부가세예수금	393,611	692,750
선수금	79,200	4,603
선수수익	413,914	412,535
합계	886,725	1,109,888

11. 장기차입금

(1) 당반기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	최장만기일	이자율(%)	당반기말	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				(3,311,113)	(3,546,604)
합계				336,688,887	336,453,396

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

12. 임대보증금

당반기말과 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

① 당반기말

(단위: 천원)

구분	유동	비유동
명목가액	-	14,646,332
(현재가치할인차금)	-	(2,699,543)
장부가액	-	11,946,789

② 전기말

(단위: 천원)

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

상기 임대보증금과 관련하여 투자부동산 일부가 담보(채권최고액: 14,155백만원)로 제공되어 있으며, 장기금융상품에 대하여 질권이 설정(설정금액 : 832백만원)되어 있습니다.

13. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당반기말과 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당반기말

(단위: 천원)

주식의 종류	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) 당반기와 전반기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 없습니다.

(3) 당반기말과 전기말 현재 기타불입자본의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당반기말

(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	174,579,002	51,813,315	226,392,317

(4) 당반기 중 기타불입자본의 변동내역은 없으며 전반기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

14. 이익잉여금(결손금)

(1) 당반기말과 전기말 현재 이익잉여금(결손금)의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
미처분이익잉여금(결손금)	(434,004)	3,523,167

(2) 당반기와 전반기 중 미처분이익잉여금(결손금)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
기초	3,523,167	5,786,821
당기순이익	4,367,046	5,381,916
배당	(8,324,217)	(8,169,327)
기말	(434,004)	2,999,410

15. 영업수익

당반기와 전반기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
임대료수익	6,037,440	5,869,010
관리비수익	2,329,393	2,198,315
기타수익	304,409	249,300
합계	8,671,242	8,316,625

16. 영업비용

당반기와 전반기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
임원보수	5,100	5,100
지급수수료	194,699	176,804
부동산관리용역비	757,752	757,752
유지보수료	119,582	154,102
수도광열비	240,526	213,846
세금과공과	39,414	1,042,611
보험료	13,065	12,582
감가상각비	1,212,897	1,213,071
자산관리위탁수수료	561,199	557,783
자산보관수수료	11,992	11,861
일반사무수탁수수료	47,792	47,273
합계	3,204,018	4,192,785

17. 기타수익 및 기타비용

(1) 당반기와 전반기 중 기타수익의 내역은 전액 잡이익입니다.

(2) 당반기 중 기타비용의 내역은 전액 잡손실이며, 전반기 중 기타비용은 없습니다.

18. 금융수익 및 금융비용

당반기와 전반기 중 금융수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	당반기	전반기
금융수익	이자수익	61,351	71,426
	배당금수익	1,992,300	4,190,700
	소계	2,053,651	4,262,126
금융비용	이자비용	3,153,224	3,113,014

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 당반기 중 법인세는 발생하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에차감하거나 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세자산과 부채를 인식하지 아니하였습니다.

20. 주당이익

(1) 당반기와 전반기 중 기본주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구분	당반기	전반기
보통주반기순이익	4,367,046,168	5,381,915,623
차감: 우선주배당금	(828,000,000)	(820,000,000)
차감후 보통주반기순이익	3,539,046,168	4,561,915,623
가중평균유통보통주식수	47,630,123	47,630,123
보통주기본주당순이익	74	96

(2) 당반기와 전반기의 가중평균유통보통주식수 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 주)

항목	기간	유통주식수	일수	적수
보통주	2019.10.01. ~ 2019.12.31.	47,630,123	92	4,381,971,316
가중평균유통보통주식수				47,630,123

② 전반기

(단위: 주)

항목	기간	유통주식수	일수	적수
보통주	2019.04.01. ~ 2019.06.30.	47,630,123	91	4,334,341,193
가중평균유통보통주식수				47,630,123

(3) 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 체결하였으며, 자산관리위탁수수료를 매 사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내에 지급하고 있습니다.

구분	내용
매입수수료	매입금액의 0.6%
운용기본수수료	사업연도말 현재 기준금액(*1)의 연 0.4%
운용성과수수료	주식가치 상승분의 5% 해당액을 한도(*2) 내에서 지급
매각기본수수료	매각금액의 1%
매각성과수수료	매각차익의 10% - 기지급 운용성과수수료 누계액

(*1) 사업연도말 총자산 장부금액에서 해당시점의 자리츠 지분증권의 장부금액을 차감한 후의 금액. 단, 자리츠가 운용수수료를 자리츠의 위탁관리자에게 지급하지 않기로한 경우에는 차감하지 아니함.
(*2) 해당 사업연도 배당가능이익에서 배당예정금액을 차감한 잔액

당반기와 전반기 중 상기 자산관리위탁계약에 따라 발생한 운영수수료 등은 각각 561백만원 및 558백만원입니다.

(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 이내 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 이내 지급하고 있습니다.

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

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

22. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	1,796,872	1,796,872
		단기금융상품	7,500,000	7,500,000
		장기금융상품	832,006	832,006
		기타금융자산	139,564	139,564
	합계		10,268,442	10,268,442
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	2,608,825	2,608,825
		장기차입금	336,688,887	336,688,887
		임대보증금	11,946,789	11,946,789
	합계		351,244,501	351,244,501

② 전기말

(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

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

(2) 금융상품 범주별 손익

당반기와 전반기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	당반기	전반기
상각후원가로 측정하는 금융자산	이자수익	61,351	71,426
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	3,153,224	3,113,014

(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) 당반기말과 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.

당반기말과 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
부채(A)	354,339,633	356,828,368
자본(B)	277,588,436	281,545,607
부채비율(A/B)	127.65%	126.74%

(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

당반기말과 전기말 현재 이자율위험에 노출된 변동이자율 조건의 자산 및 부채의 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
현금성자산 및 장단기금융상품	10,128,878	16,152,497

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

(단위: 천원)

구분	1% 상승시	1% 하락시
현금성자산 및 장단기금융상품	101,289	(101,289)

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. 당반기말 현재 신용위험의 최대노출금액은 장부금액과 같으며, 그 내역은 금융자산 범주 중 상각후원가로 측정하는 금융자산에 해당하는10,268백만원(전기말: 16,274백만원)입니다.

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. 당반기말과 전기말현재 현재 비파생금융부채의 잔존계약만기에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

① 당반기말

(단위: 천원)

구분	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과	합계
미지급금	641,482	-	-	641,482
미지급비용	1,967,343	-	-	1,967,343
임대보증금	-	6,534,341	8,111,991	14,646,332
장기차입금	11,220,000	366,036,548	-	377,256,548
합계	13,828,825	372,570,889	8,111,991	394,511,705

② 전기말

(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

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

24. 특수관계자 거래

(1) 보고기간 종료일 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구분	회사명
종속기업	㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사
기타특수관계자	신한리츠운용㈜

(2) 당반기와 전반기 중 현재 특수관계자에 대한 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내역	당반기	전반기
㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사	배당금수취	1,992,300	4,190,700
신한리츠운용㈜	비용	561,199	557,783

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

(단위: 천원)

회사명	내역	당반기말	전기말
신한리츠운용㈜	채무	561,597	2,528,325

25. 현금흐름 정보

(1) 당반기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
보통예금	1,796,872	3,620,297

(2) 재무활동에서 생기는 부채(차입금)의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
기초	336,453,396	335,984,974
상각	235,491	232,931
기말	336,688,887	336,217,905

(3) 당반기와 전반기 중 현금의 유입・유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당반기	전반기
장기선급비용의 유동성대체	72,121	235,355
장기차입금 현재가치할인차금 상각	235,491	232,931
선급금의 투자부동산 대체	-	214,500
장단기금융상품의 유동・비유동 분류	-	532,200

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	4,232,349
고객 2	1,286,197

6. 기타 재무에 관한 사항

가. 공정가치평가

① 당반기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	1,796,872	1,796,872
		단기금융상품	7,500,000	7,500,000
		장기금융상품	832,006	832,006
		기타금융자산	139,564	139,564
	합계		10,268,442	10,268,442
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	2,608,825	2,608,825
		장기차입금	336,688,887	336,688,887
		임대보증금	11,946,789	11,946,789
	합계		351,244,501	351,244,501

② 전기말

(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

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

(2) 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

나. 채무증권 발행실적 등
- 해당사항 없음.

채무증권 발행실적

(기준일 : 2019.12.31) (단위 : 원, %)

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

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2019.12.31) (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 : 2019.12.31) (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 : 2019.12.31) (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 : 2019.12.31) (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 : 2019.12.31) (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	제4기 반기 (2019.10.01.~ 2019.12.31)	제3기 반기 (2019.04.01.~ 2019.06.30)	증감율
영업수익	11,453,962,849	11,119,529,185	3.01
영업비용	4,207,823,477	5,544,507,877	-24.11
영업이익	7,246,139,372	5,575,021,308	29.98
법인세비용차감전순이익	5,219,579,698	1,743,864,288	199.31
법인세비용	-	-	-
반기순이익	5,219,579,698	1,743,864,288	199.31

3. 재무상태

당사의 연결기준 재무상태는 아래와 같습니다.

(단위 : 원,%)

과 목	제 4기 반기말 (2019년 12월말)	제 3 기말 (2019년 9월말)	증감율
1. 유동자산	14,127,737,702	20,921,979,569	-32.47
2. 비유동자산	717,634,296,748	718,748,019,032	-0.15
자산총계	731,762,034,450	739,669,998,601	-1.07
1. 유동부채	5,906,841,948	9,344,985,157	-36.79
2. 비유동부채	452,385,934,071	451,758,817,491	0.14
부채총계	458,292,776,019	461,103,802,648	-0.61
1. 지배지분	273,469,258,431	278,566,195,953	-1.83
(1) 자본금	273,469,258,431	278,566,195,953	-1.83
(2) 주식발행초과금	226,392,317,060	226,392,317,060	0.00
(3) 자본조정	-207,123,786	-207,123,786	0.00
(4) 이익잉여금(결손금)	-4,346,057,843	750,879,679	-678.80
2. 비지배지분	-	-	
자본총계	273,469,258,431	278,566,195,953	-1.83

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(검토의견 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
제4기(반기)	대주회계법인	예외사항 없음	해당사항 없음	해당사항 없음
제3기(전기)	대주회계법인	적정	해당사항 없음	해당사항 없음
제2기(전전기)	대주회계법인	적정	해당사항 없음	해당사항 없음

2. 감사용역 체결현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	감사인	내 용	보수	총소요시간
제4기(당기)	대주회계법인	별도/연결 반기검토 및 기말감사	4,200만원	-
제3기(전기)	대주회계법인	별도/연결 반기검토 및 기말감사	4,200만원	321
제2기(전전기)	대주회계법인	별도/연결 반기검토 및 기말감사	4,200만원	370

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제4기(당기)	-	-	-	-	-
제3기(전기)	-	-	-	-	-
제2기(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	2019.11.08	1호. 제3기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건	가결	
2	2019.11.22.	1호. 정기주주총회 소집 및 부의 안건 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 12월 31일 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

감사 교육 실시여부	감사 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	
유진드림스퀘어전문투자형사모투자신탁 34호	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. 최대주주의 주요 경력

(1) 설립일 : 2018.04.26

(2) 사업현황 : 당사 최대주주인 유진드림스퀘어전문투자형사모투자신탁34호는 ㈜국민은행을 신탁업자로, 유진자산운용㈜을 집합투자업자로 하는 전문투자형사모투자신탁입니다.

(3) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	유진드림스퀘어전문투자형 사모투자신탁34호
자산총계	69,828,891,611
부채총계	13,891,036
자본총계	69,815,000,575
매출액	-
영업이익	5,624,136,031
당기순이익	5,624,136,031

(1) 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

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

(2) 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	한국교직원공제회
자산총계	34,609,912
부채총계	9,157,778
자본총계	25,452,135
매출액	2,173,484
영업이익	1,430,306
당기순이익	285,001

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

다. 최대주주 변동내역

- 당반기 중 최대주주 변동내역은 없습니다.

2. 주식의 분포

가. 주식 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.

나. 소액주주현황

최근 주주명부폐쇄일인 2019년 9월 30일 현재 보통주 기준 소액주주현황은 다음과같습니다
.

소액주주현황

(기준일 : 2019.09.30) (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 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만 회사는 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하기 전에는 주주 외의 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 호의 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	-	공고게재신문	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		2019.07	2019.08	2019.09	2019.10	2019.11	2019.12
주가 (보통주)	최고	7,280	7,600	8,140	8,570	9,250	8,160
	최저	6,820	6,940	7,790	7,970	8,150	7,370
	평균	7,086	7,228	7,976	8,210	8,589	7,697
월간 거래량	최고	228,534	231,432	240,004	281,893	743,355	448,076
	최저	46,536	25,315	62,951	74,737	66,987	78,355
	월계	2,507,298	1,851,191	2,710,489	3,213,903	5,770,975	4,025,511

주1) 상기의 주가(최고, 최저, 평균)는 종가 기준입니다.

VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원 등의 현황

가. 임원 현황

(기준일 : 2019.12.31) (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) 크래프톤 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

주1) 2019년 6월 21일자로 박준태, 강현수 기타 비상무이사가 취임하였습니다.

나. 직원 현황

-해당사항없음

직원 등 현황

(기준일 : 2019.12.31) (단위 : 원)

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

다. 미등기임원 보수 현황
- 해당사항없음

(기준일 : 2019.12.31) (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	5,100,000	637,500	기타비상무이사는 무보수

2-2. 유형별

(단위 : 원)

구 분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	7	3,000,000	428,571	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-	-
감사위원회 위원	-	-	-	-
감사	1	2,100,000	2,100,000	-

<이사・감사의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
이준구	대표이사	3,000,000	-
김종수	감사	2,100,000	-

2. 산정기준 및 방법

(단위 : 원)

이름	보수의 종류		총액	산정기준 및 방법
이준구	근로소득	급여	3,000,000	주주총회 승인
		상여	-	-
		주식매수선택권 행사이익	-	-
		기타 근로소득	-	-
	퇴직소득		-	-
	기타소득		-	-

(단위 : 원)

이름	보수의 종류		총액	산정기준 및 방법
김종수	근로소득	급여	2,100,000	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

가. 타법인출자 현황

(기준일 : 2019.12.31) (단위 : 백만원, 천주, %)

법인명	최초취득일자	출자 목적	최초취득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
				수량	지분율	장부 가액	취득(처분) 수량	취득(처분) 금액	평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순손익
(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	제4기 반기	비 고
(주)국민은행(신탁)	주주	이자비용	325	유진드림스퀘어전문투자형 사모투자신탁34호
농업협동조합중앙회	주주	이자비용	649	-
신한리츠운용㈜ 주1)	주주	자산관리수수료	561	-

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)	540,952	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	272
	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.

다. 직접금융 자금의 사용
1) 공모자금의 사용내역

(기준일 : 2019.12.31) (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.