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 17
1. 요약재무정보 17
2. 연결재무제표 19
3. 연결재무제표 주석 23
4. 재무제표 54
5. 재무제표 주석 58
6. 기타 재무에 관한 사항 87
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견 91
V. 감사인의 감사의견 등 92
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항 93
1. 이사회에 관한 사항 93
2. 감사제도에 관한 사항 95
3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항 96
VII. 주주에 관한 사항 97
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항 100
1. 임원 및 직원의 현황 100
2. 임원의 보수 등 101
IX. 계열회사 등에 관한 사항 103
X. 이해관계자와의 거래내용 104
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 105
【 전문가의 확인 】 109
1. 전문가의 확인 109
2. 전문가와의 이해관계 109

반 기 보 고 서

(제 2기)

사업연도 2018.10.01 부터
2018.12.31 까지

금융위원회
한국거래소 귀중

2019년 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)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. 2. 14

(주)신한알파위탁관리부동산투자회사

(주)신한알파위탁관리부동산투자회사 대표이사

이 준 구 

신한아이타스(주) 신고업무담당

박 노 필 (서명) 

I. 회사의 개요

1. 회사의 개요

가. 연결대상 종속회사 개황

(단위 : 원)

상호	설립일	주소	주요사업	최근사업연도말 자산총액	지배관계 근거	주요종속 회사 여부
(주)신한알파용산위탁관리부동산투자회사	2018.09.11.	서울시 종로구 종로33, 그랑서울빌딩	부동산 임대업	178,765,699,876	기업 의결권의 과반수 소유 (회계기준서 1110호)	해당

주) (주)신한알파용산위탁관리부동산투자회사는 2018.9월 신설법인으로 제1기 사업연도가 종료되지 않은 바, 2018년 12월 31일 기준 재무현황을 기재하였습니다.

가-1. 연결대상회사의 변동내용

구 분	자회사	사 유
신규 연결	(주)신한알파용산위탁 관리부동산투자회사	당기 중 주식취득 (의결권 있는 보통주 100% 보유)
	-	-
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

- 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

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
- 반기보고서 기준일 당사의 이사회는 대표이사 1인(이준구), 기타비상무이사 6인(손두호, 허강진, 남민정, 윤희준, 지광욱, 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

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)

3. 자본금 변동사항

가. 증자(감자)현황

(기준일 : 2018년 12월 31일) (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)
-	-	합계	42,106,123	-	-	

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%(단 회사의 상장을 위한 최초 공모 모집액 납입 완료일까지는 연 5.9%)의 우선 배당권이 있는 누적적, 비참가적, 무의결권 주식입니다.

4. 주식의 총수 등

가. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2018.12.31) (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		38,106,123	4,000,000	42,106,123	-
Ⅲ. 현재까지 감소한 주식의 총수		-	-	-	-
	1. 감자	-	-	-	-
	2. 이익소각	-	-	-	-
	3. 상환주식의 상환	-	-	-	-
	4. 기타	-	-	-	-
Ⅳ. 발행주식의 총수 (Ⅱ-Ⅲ)		38,106,123	4,000,000	42,106,123	-
Ⅴ. 자기주식수		-	-	-	-
Ⅵ. 유통주식수 (Ⅳ-Ⅴ)		38,106,123	4,000,000	42,106,123	(주1)

주1) 당사는 상장일 전 1년 이내 사모로 발행한 보통주식 15,306,123주 및 종류주식(우선주) 4,000,000주에 대해 발행일로부터 1년간 보호예수를 하였습니다. 상기 보호예수된 보통주식에는 자산관리회사가 발기인으로 참여한 300,000주가 포함되어 있으며, 이에 반기보고서 작성일 기준 실제 유통가능한 보통주식 총 수는 22,800,000입니다.

나. 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	전환청구기간	-
		전환으로 발행할 주식의 종류	-
		전환으로 발행할 주식수	-
	의결권에 관한 사항		의결권 없음
기타 투자 판단에 참고할 사항			-

5. 의결권 현황

(기준일 : 2018.12.31) (단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	38,106,123	-
	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	38,106,123	-
	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 3월31일에 종료합니다. 단, 제1기 결산기는 2017년 12월 18일에 개시하여 2018년 9월 30일에 종료합니다.

2) 주요배당지표
주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제2기 반기	제1기	-
주당액면가액(원)		1,000	1,000	-
(연결)당기순이익(백만원)		1,070	-	-
(별도)당기순이익(백만원)		2,103	-7,451	-
(연결)주당순이익(원)		2	-661	-
현금배당금총액(백만원)		-	5,904	-
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-	-	-
현금배당수익률(%)	보통주	-	2.0	-
	우선주	-	2.5	-
주식배당수익률(%)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주	-	116	-
	우선주	-	371	-
주당 주식배당(주)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-

주1) 상기 보통주의 "현금배당수익률"은 주주명부 폐쇄일 2거래일 전부터 과거 일주일간(2018년 9월 21일~2018년 9월 27일)의 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

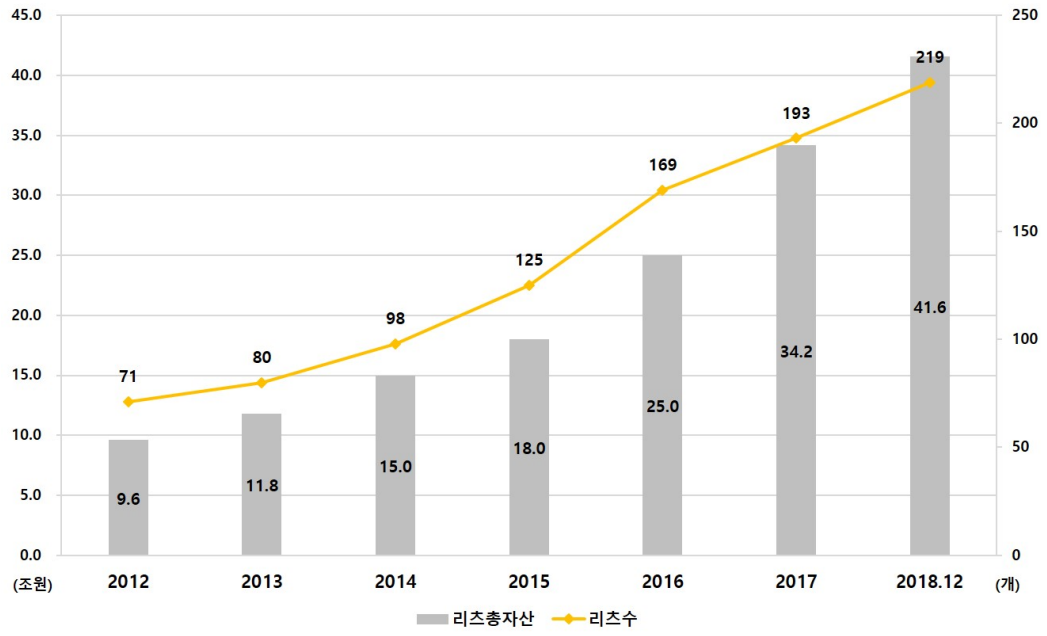
가. 업계의 현황

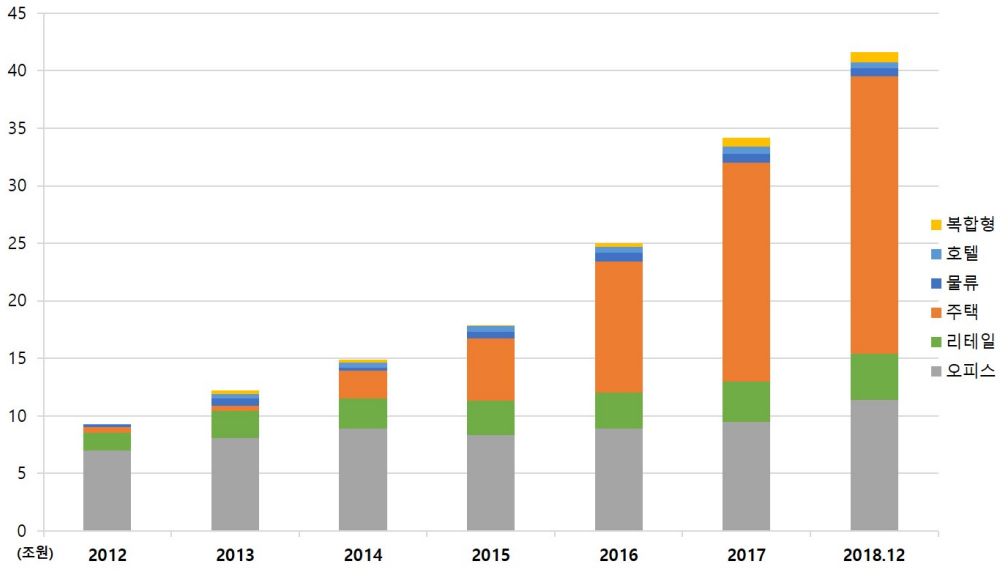
(1) 부동산투자회사(리츠) 산업의 특성

부동산투자회사(이하 “리츠”)는 부동산 투자회사법에따라 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. 지금까지 리츠는 기관투자자 중심의 투자를 벗어나지 못하여 일반국민이 리츠를 통하여 부동산에 투자할 수 있는 기회는 제한적이었습니다. 그러나 2018년 당사를 포함하여 2건의 리츠가 공모, 상장되었으며, 2019년에도 추가적인 리츠의 공모 및 상장이 예정되어 있어, 일반 국민의 리츠투자 기회가 계속 확대될 것으로 기대하고 있습니다. 2002년 리츠의 총 자산규모는 5,584억원으로 시작하여 2018년 12월말 기준 총 219개의 리츠가 설립되었고 총 자산규모는 41.6조원이며, 이 중 상장리츠는 6개, 총 자산규모 1.6조원 수준입니다.

(2) 리츠 산업의 성장성

지난 5년간(2014년~2018년) 리츠 총자산 규모는 약 26.6조원이 증가하였고, 리츠수는 139개가 증가하였습니다. 연평균 총자산의 성장률은 약 22.7%의 높은 수준을 나타내고 있으며, 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.





* 자료출처 : 리츠정보시스템

(3) 오피스 임대시장 경쟁 현황
2018년 4분기 서울시 평균 공실률은 9.5%(*주)를 기록하였습니다. 서울시 임대시장은 최근 몇 년간 이어진 서울시내 오피스 공급으로 발생한 공실들을 다 해소하지 못하고 있는 상황입니다. 그러나 당사가 투자한 크래프톤 타워(구. 알파돔타워IV)가 위치하고 있는 분당의 평균 공실률은 4.5%(*주)로 매우 낮은 수준이고, 초대형 오피스의 경우 0%(*주)대의 공실률을 기록 중입니다. 내년에도 크래프톤 타워(구. 알파돔타워IV) 인근에 공급되는 오피스 건물은 없으며, 오피스 임차인의 경우 5~10년의 장기계약을 맺고 있기 때문에 오피스 임대경쟁은 심하지 않을 것으로 예상합니다. 다만 잔여 상업시설 임대 면적에 대하여 알파돔시티6-3블럭 등 인근 건물들과의 경쟁은 불가피한 상황입니다.
한편 당사가 투자하고 있는 용산 더프라임타워는 2018년말 기준 약 99%의 우수한 임대율을 보이고 있습니다. 서울역 등 인근의 장기 공실이 해결되면서 주변지역의 공실률이 개선되고 있는 상황입니다.
(*주) 젠스타 오피스마켓리포트(2018.4Q)

(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 상향되었으며, 2018년 9월 7일자로 퇴직연금감독규정 개정안이 시행되어 확정급여(DB)형 퇴직연금에 한하여 공모상장리츠에 투자할 수 있게 되었습니다.
또한 한국거래소의 유가증권 상장규정 개정으로 비개발 위탁관리리츠의 상장 절차가 간소화되고 리츠 보유 자산에 대한 간주부동산 인정한도가 폐지된 바, 향후 상장 리츠 시장이 보다 확대될 것으로 전망됩니다.

2. 회사의 현황

(1) 영업개황 및 사업부문의 구분

(가) 영업개황

당사는 2018년 3월 국토교통부에서 위탁관리부동산투자회사로 인가 받고, 2018년 8월 유가증권시장에 상장한 리츠입니다. 당사의 투자대상 부동산은 판교 크래프톤 타워 (구. 알파돔타워IV) 및 용산 더프라임 오피스빌딩입니다. 2018년 12월말 기준 판교 크래프톤 타워의 임대율은 97.4%이며, 용산 더프라임 오피스빌딩의 임대율은 98.9%입니다.

(나) 공시대상 사업부문의 구분

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

(2) 시장점유율

전체 유효시장규모를 파악하기 어려움에 따라 정확한 시장점유율의 산정이 어렵습니다.

(3) 시장의 특성

전술한 '가. 업계의 현황' 참고

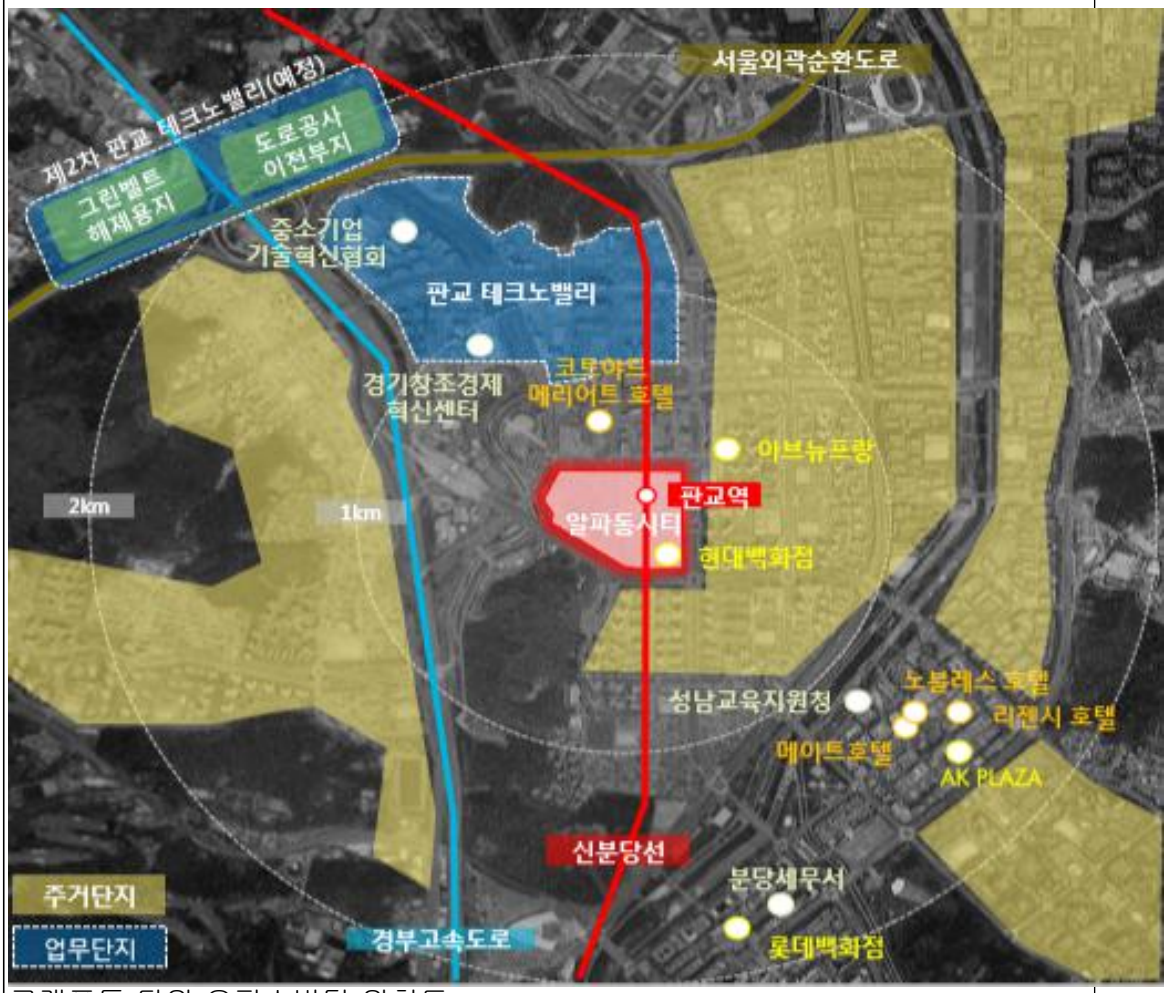
(4) 사업 등의 내용 및 전망

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

또한 당사가 기존 투자한 (주)코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사는 2018년 11월 23일 청산 및 잔여재산분배가 결정되었습니다.

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)	

2018년 12월말 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, 주택전시관(모델하우스), 신한은행, 신한금융투자, 이마트24 등과 판매시설 88.7%에 대해 임대차계약이 체결되어 있습니다. 업무시설과 판매시설을 합친 전체 부동산 임대면적에 대해서는 약 97.4%에 대한 임대차계약이 체결되어 있습니다.

[임대차 주요 조건]

구분	평균 보증금 (원/3.3㎡)	평균 월임대료 (원/3.3㎡)	평균 월관리비 (원/3.3㎡)
업무시설	482,014	68,069	27,028
판매시설 (1층 기준)	1,483,792	140,612	17,704

본건의 업무시설 평균 임대료 수준(월 68,070원/3.3㎡)은 분당권역 평균 임대료(월 52,000원/3.3㎡) 대비 약 30% 높은 수준이며, 이는 당사 투자 부동산이 신축빌딩인 점과 판교권역 내에서도 우수한 입지적 장점들로 인해 시장 평균 대비 높은 임대료로 계약이 체결된 것으로 판단됩니다.

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

② 용산 더프라임타워

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


더프라임타워 사진

위치도



	더프라임타워 위치도

본 빌딩은 2018년 12월말 기준 임대율은 98.9%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.

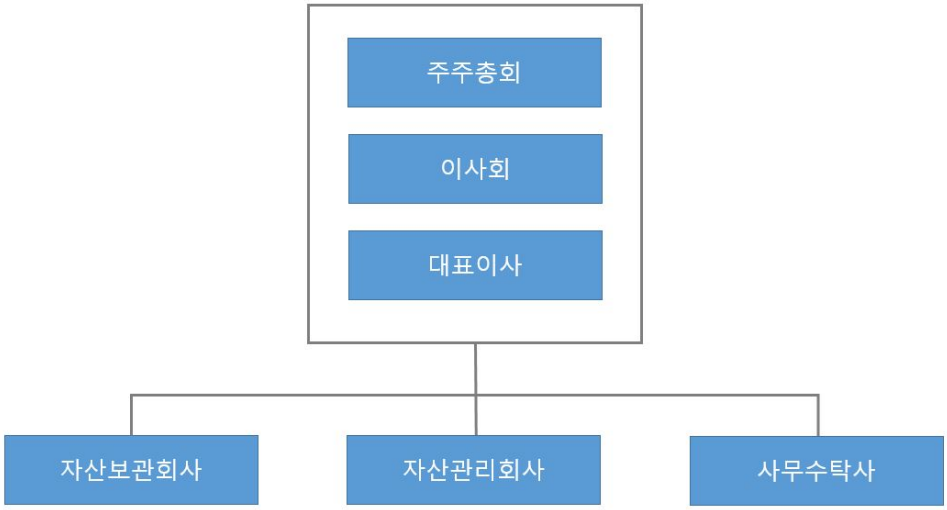
[임대차 주요 조건]

구분	평균 보증금 (원/3.3㎡)	평균 월임대료 (원/3.3㎡)	평균 월관리비 (원/3.3㎡)
업무시설	537,698	58,869	32,893
판매시설(1층)	1,143,948	98,570	19,293

③ (주)코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사 지분투자
당사는 2018년 4월 27일 (주)코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사(이하 프라임리츠)의 보통주식 575,000주를 취득하였으며, 프라임리츠는 2018년 11월 23일 임시주주총회에서 해산 안건을 가결하여, 반기보고서 기준일 현재 청산 및 잔여재산분배가 진행되고 있습니다. 프라임리츠의 청산 및 잔여재산분배 종결은 2019년 1월말로 예상되며, 프라임리츠가 외부 회계법인에 의뢰하여 추정한 당사의 예상 분배금 및 투자수익은 아래와 같습니다. 다만 실제 청산 및 분배 과정에서 일정 및 분배금은 변경될 수 있습니다.

구 분	금 액(백만원)	비 고
최초 투자금(A)	24,762	당사 2기 반기말(2018.12월) 기준
예상 분배금(B)	27,015	외부 회계법인 의뢰 추정 금액
예상 투자수익(B-A)	2,253	기수령 배당금 669백만원 별도

(5) 조직도


주주총회
이사회
대표이사
자산보관회사
자산관리회사
사무수탁사

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

가. 요약 연결 재무정보

(단위 : 원)

구분	제2기 반기 (2018년 12월말)	제1기 (2018년 9월말)
1. 유동자산	7,839,576,286	18,198,577,268
2. 비유동자산	746,463,811,623	572,117,771,930
자산총계	754,303,387,909	590,316,349,198
1. 유동부채	60,138,821,388	5,228,243,932
2. 비유동부채	450,199,204,856	348,265,913,769
부채총계	510,338,026,244	353,494,157,701
1. 지배지분		
(1) 자본금	42,106,123,000	42,106,123,000
(2) 주식발행초과금	187,983,688,696	202,167,013,348
(3) 이익잉여금(결손금)	1,731,879,235	(7,450,944,851)
2. 비지배지분	12,143,670,734	-
자본총계	243,965,361,665	236,822,191,497
구분	제2기 반기 (2018.10.01.~ 2018.12.31)	제1기 반기 (2018.04.01.~ 2018.06.30)
1. 영업수익	10,097,551,045	1,605,672,611
2. 영업비용	4,175,265,711	3,008,971,542
3. 영업이익(손실)	5,922,285,334	(1,403,298,931)
4. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,070,165,866	(3,465,332,919)
5. 법인세비용	1,070,165,866	-
6. 당기순이익(손실)	1,070,165,866	(3,465,332,919)
(1) 지배지분순이익(손실)	903,809,702	(3,465,332,919)
(2) 비지배지분순이익(손실)	166,356,164	-
7. 주당순이익(손실)	2	(372)

나. 요약 별도 재무정보

(단위 : 원)

구분	제2기 반기 (2018년 12월말)	제1기 (2018년 9월말)
1. 유동자산	3,465,751,819	18,198,577,268
2. 비유동자산	581,431,475,857	572,117,771,930
자산총계	584,897,227,676	590,316,349,198
1. 유동부채	3,880,162,387	5,228,243,932
2. 비유동부채	348,836,030,538	348,265,913,769

부채총계	352,716,192,925	353,494,157,701
1. 자본금	42,106,123,000	42,106,123,000
2. 주식발행초과금	187,983,688,696	202,167,013,348
3. 이익잉여금(결손금)	2,091,223,055	(7,450,944,851)
자본총계	232,181,034,751	236,822,191,497
구분	제2기 반기 (2018.10.01.~ 2018.12.31)	제1기 반기 (2018.04.01.~ 2018.06.30)
1. 영업수익	8,309,145,023	1,605,672,611
2. 영업비용	3,113,633,140	3,008,971,542
3. 영업이익	5,195,511,883	(1,403,298,931)
4. 법인세비용차감전이익(손실)	2,091,223,055	(4,921,511,775)
5. 법인세비용	-	-
6. 당기순이익(손실)	2,091,223,055	(4,921,511,775)
7. 주당순이익(손실)	34	(438)

2. 연결재무제표

연결 재무상태표

제 2 기 반기말 2018.12.31 현재

제 1 기말 2018.09.30 현재

(단위 : 원)

	제 2 기 반기말	제 1 기말
자산		
유동자산	6,288,792,686	18,198,577,268
현금및현금성자산	908,760,870	18,027,362,833
단기금융상품	5,000,000,000	
기타유동금융자산	114,741,063	131,041,159
선급비용	250,970,973	30,825,856
당기법인세자산	14,319,780	9,347,420
비유동자산	748,014,595,223	572,117,771,930
장기금융상품	2,582,983,600	1,032,200,000
관계기업에 대한 투자자산	24,890,703,382	25,590,419,463
투자부동산	718,693,214,045	545,495,152,467
장기선급비용	1,847,694,196	0
자산총계	754,303,387,909	590,316,349,198
부채		
유동부채	60,138,821,388	5,228,243,932
기타지급채무	3,946,367,043	4,363,131,098
기타유동부채	1,012,343,945	365,112,834
단기차입금	53,700,000,000	0
단기임대보증금	1,480,110,400	500,000,000
비유동부채	450,199,204,856	348,265,913,769
장기차입금	431,749,959,544	335,535,372,686
임대보증금	15,695,117,173	10,350,229,752
장기선수수익	2,754,128,139	2,380,311,331
부채총계	510,338,026,244	353,494,157,701
자본		
지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본	231,821,690,931	236,822,191,497
자본금	42,106,123,000	42,106,123,000
기타불입자본	187,983,688,696	202,167,013,348
이익잉여금(결손금)	1,731,879,235	(7,450,944,851)
비지배지분	12,143,670,734	0
자본총계	243,965,361,665	236,822,191,497
자본과부채총계	754,303,387,909	590,316,349,198

연결 포괄손익계산서

제 2 기 반기 2018.10.01 부터 2018.12.31 까지

제 1 기 반기 2018.04.01 부터 2018.06.30 까지

(단위 : 원)

	제 2 기 반기		제 1 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업수익	10,097,551,045	10,097,551,045	1,605,672,611	1,605,672,611
영업비용	4,175,265,711	4,175,265,711	3,008,971,542	3,008,971,542
영업이익(손실)	5,922,285,334	5,922,285,334	(1,403,298,931)	(1,403,298,931)
기타수익	99,708	99,708	60,920	60,920
기타비용	1	1	6	6
금융수익	51,856,200	51,856,200	15,077,170	15,077,170
금융비용	4,204,359,294	4,204,359,294	3,533,350,928	3,533,350,928
지분법이익(손실)	(699,716,081)	(699,716,081)	1,456,178,856	1,456,178,856
법인세비용차감전순이익(손실)	1,070,165,866	1,070,165,866	(3,465,332,919)	(3,465,332,919)
법인세비용	0	0	0	0
반기순이익(손실)	1,070,165,866	1,070,165,866	(3,465,332,919)	(3,465,332,919)
당기순이익(손실)의 귀속				
지배기업의 소유주에게 귀속되는 당기순이익(손실)	903,809,702	903,809,702	(3,465,332,919)	(3,465,332,919)
비지배지분에 귀속되는 당기순이익(손실)	166,356,164	166,356,164	0	0
기타포괄손익	0	0	0	0
반기총포괄손익	1,070,165,866	1,070,165,866	(3,465,332,919)	(3,465,332,919)
총 포괄손익의 귀속				
총 포괄손익, 지배기업의 소유주에게 귀속되는 지분	903,809,702	903,809,702	(3,465,332,919)	(3,465,332,919)
총 포괄손익, 비지배지분	166,356,164	166,356,164	0	0
주당이익				
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	2	2	(372)	(372)

연결 자본변동표

제 2 기 반기 2018.10.01 부터 2018.12.31 까지

제 1 기 반기 2018.04.01 부터 2018.06.30 까지

(단위 : 원)

	자본					
	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본				비지배지분	자본 합계
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본 합계		
2018.04.01 (기초자본)	300,000,000	0	0	300,000,000	0	300,000,000
반기순이익(손실)	0	0	(3,465,332,919)	(3,465,332,919)	0	(3,465,332,919)
보통주의 발행	15,006,123,000	58,112,286,017	0	73,118,409,017	0	73,118,409,017
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
배당금지급	0	0	0	0	0	0
2018.06.30 (기말자본)	19,306,123,000	113,490,463,795	(3,465,332,919)	129,331,253,876	0	129,331,253,876
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
반기순이익(손실)	0	0	903,809,702	903,809,702	166,356,164	1,070,165,866
보통주의 발행	0	0	0	0	0	0
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
배당금지급	0	0	(5,904,310,268)	(5,904,310,268)	0	(5,904,310,268)
2018.12.31 (기말자본)	42,106,123,000	187,983,688,696	1,731,879,235	231,821,690,931	12,143,670,734	243,965,361,665

연결 현금흐름표

제 2 기 반기 2018.10.01 부터 2018.12.31 까지

제 1 기 반기 2018.04.01 부터 2018.06.30 까지

(단위 : 원)

	제 2 기 반기	제 1 기 반기
영업활동현금흐름	8,486,077,884	14,788,034,090
당기순이익(손실)	1,070,165,866	(3,465,332,919)
당기순이익조정을 위한 가감	6,283,201,681	3,266,509,344
감가상각비	1,550,908,580	1,204,414,442

이자비용	4,204,359,294	3,533,350,928
지분법손실	699,716,081	
이자수익	(51,856,200)	(15,077,170)
임대료수익	(119,926,074)	
지분법이익	0	(1,456,178,856)
영업활동으로인한자산·부채의변동	4,010,254,971	18,505,131,423
미수금의 감소(증가)	35,864,204	(5,723,772)
선급비용의 감소(증가)	1,234,267	(34,313,522)
당기법인세자산의 감소(증가)	(4,972,360)	(2,321,850)
장기선급비용의 감소(증가)	(2,069,073,580)	0
미지급금의 증가(감소)	(1,313,006,246)	2,507,455,017
미지급비용의 증가(감소)	0	3,105,287,671
부가세예수금의 증가	472,771,388	0
선수금의 증가(감소)	(130,667)	4,742,479
임대보증금의 증가(감소)	6,887,567,965	12,930,005,400
이자수취(영업)	32,292,092	15,077,170
이자지급(영업)	(2,909,836,726)	(3,533,350,928)
투자활동현금흐름	(181,299,753,758)	(581,015,075,930)
단기금융상품의 취득	(6,550,783,600)	(8,721,401,570)
관계기업투자의 취득	0	(24,752,525,130)
투자부동산의 취득	(174,748,970,158)	(547,541,149,230)
재무활동현금흐름	155,695,073,911	581,243,688,409
단기차입금의 증가	60,200,000,000	113,439,000,000
장기차입금의 증가	95,922,069,609	335,308,101,614
보통주의 발행	0	73,118,409,017
우선주의 발행	0	59,378,177,778
비지배지분의 증가	11,977,314,570	0
단기차입금의 상환	(6,500,000,000)	0
배당금지급	(5,904,310,268)	0
현금및현금성자산의순증가(감소)	(17,118,601,963)	15,016,646,569
기초현금및현금성자산	18,027,362,833	300,000,000
기말현금및현금성자산	908,760,870	15,316,646,569

3. 연결재무제표 주석

제2기 반기: 2018년 10월 1일부터 2018년 12월 31일까지

제1기 반기: 2018년 4월 1일부터 2018년 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 하고, ㈜코크렙더프라임위탁관리 부동산투자회사를 관계기업으로 하여 연결재무제표를 작성하였습니다.

1-1 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.

구 분	주주명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	유진드림스퀘어전문투자형사모투자신탁 34호	4,081,632	10.71
	신한리츠운용㈜	2,142,859	5.62
	캡스톤전문투자형사모투자신탁10호	2,040,816	5.36
	농업협동조합중앙회	2,040,816	5.36
	한화손해보험㈜	2,000,000	5.25
	현대차증권㈜	2,000,000	5.25
	메리츠종합금융증권	1,057,627	2.78
	㈜크래프톤(구: ㈜블루홀)	1,000,000	2.62
	기타주주	21,742,373	57.06
우선주(*)	한국교직원공제회	2,000,000	-
	농업협동조합중앙회	1,333,000	-
	캡스톤전문투자형사모투자신탁10호	666,000	-
	신한리츠운용㈜	1,000	-
합 계		42,106,123	100.00

(*) 상기 우선주는 누적적, 비참가적, 무의결권 주식입니다.

1-2 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	-	-	-	대한민국	3월 31일	부동산투자・운용

2) 종속기업 관련 재무정보 요약

연결대상 종속기업의 당반기말 현재 요약재무상태표와 동일로 종료되는 회계기간의 요약포괄손익계산서는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

종속기업	당반기말			당반기		
	자산	부채	자본	매출액	반기순이익(손실)	반기총포괄이익(손실)
㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사(*)	178,765,700	157,621,833	21,143,867	1,788,406	(315,489)	(315,489)

(*) 당반기중 신규 설립되었으며 회사는 2018년 10월28일에 보통주 지분 100%를 취득하였습니다.

2. 중요한 회계정책

2-1 재무제표 작성기준

연결회사의 연결재무제표는 연차재무제표가 속하는 기간의 일부에 대하여 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'를 적용하여 작성하는 연결재무제표입니다. 동 중간연결재무제표에 대한 이해를 위해서는 한국채택국제회계기준에 따라 작성된 2018년9월 30일자로 종료하는 회계연도에 대한 연차연결재무제표를 함께 이용하여야 합니다.

중간재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래 기술되어 있으며, 당반기 연결재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에서 설명하는 기준서나 해석서의도입과 관련된 영향을 제외하고는 2018년 9월 30일로 종료하는 회계연도에 대한 연차연결재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

(1) 연결회사가 채택한 제・개정 기준서

연결회사는 2018년 10월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제・개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

- 기업회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자' 개정

벤처캐피탈 투자기구, 뮤추얼펀드 등이 보유하는 관계기업이나 공동기업에 대한 투자지분을 지분법이 아닌 공정가치로 평가할 경우, 각각의 지분별로 선택 적용할 수 있음을 명확히 하였습니다. 연결회사는 벤처캐피탈 투자기구 등에 해당하지 않아 상기 면제규정을 적용하지 않으므로, 해당 개정이 연결회사의 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1102호 '주식기준보상' 개정

현금결제형에서 주식결제형으로 분류변경 시 조건변경 회계처리와 현금결제형 주식기준보상거래의 공정가치 측정방법이 주식결제형 주식기준보상거래와 동일함을 명확히 하였습니다. 동 개정으로 인해 연결회사의 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준해석서 제2122호 '외화 거래와 선지급・선수취 대가' 제정

동 해석서에 따르면, 관련 자산, 비용, 수익(또는 그 일부)의 최초 인식에 적용할 환율을 결정하기 위한 거래일은 대가를 선지급하거나 선수취하여 비화폐성자산이나 비화폐성부채를 최초로 인식하는 날입니다. 동 해석서의 제정이 연결회사의 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1109호 금융상품(제정)

연결회사는 2018년 1월 1일을 최초적용일로 하여 기준서 제1109호 '금융상품'을 적용하였습니다. 기준서 제1109호의 경과규정에 따라 비교 표시된 재무제표는 재작성하지 않았으며, 종전 장부금액과 최초적용일의 장부금액의 차이는 2018년 1월 1일에이익잉여금(또는 자본)으로 인식하였습니다. 동 기준서의 주요 내용 및 연결회사의 연결재무제표에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

1) 금융상품 분류와 측정

기업회계기준서 제1109호에 의하면, 최초 적용 시에 금융자산은 상각후원가측정 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산(지분상품/채무상품), 당기손익-공정가치 측정 금융자산 범주로 분류됩니다. 기업회계기준서 제1109호에 따른 금융자산의 분류는 일반적으로 금융자산이 관리되는 방식인 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름의 특성에 근거하여 결정됩니다. 주계약이 이 기준서의 적용범위에 해당하는 금융자산인 계약에 내재된 파생상품은 분리되지 않고, 복합금융상품 전체를 기준으로 금융자산을 분류합니다.

금융자산은 다음 두 가지 조건을 모두 충족하고, 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정되지 않은 경우 상각후원가로 측정됩니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유
- 계약 조건에 따라 특정일에 이자와 원금 잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생

채무상품은 다음 두 가지 조건을 모두 충족하고 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정되지 않은 경우 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유
- 계약 조건에 따라 특정일에 이자와 원금 잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생

단기매매항목이 아닌 지분상품의 최초 인식일에 연결회사는 그 투자지분의 후속적인공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 수 있는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다. 이러한 선택은 금융상품별로 이루어집니다.

상기에서 설명한 상각후원가, 기타포괄손익-공정가치로 측정하지 않는 모든 금융상품은 모든 파생 금융자산을 포함하여 당기손익-공정가치로 측정합니다. 연결회사는 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 요구사항을 충족하는 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정한다면 회계불일치를 제거하거나 유의적으로 줄이는 경우에는 최초 인식시점에 해당 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정할 수 있습니다. 다만, 이러한 지정은 취소할 수 없습니다.

최초에 거래가격으로 측정되는 유의적인 금융요소가 없는 매출채권이 아닌 금융자산은 당기손익-공정가치 측정 항목이 아니라면 최초에 공정가치에 취득에 직접 관련되는 거래원가를 가산하여 측정합니다.

다음 회계정책은 금융자산의 후속측정에 적용합니다.

구분	후속측정
당기손익-공정가치 측정 금융자산	공정가치로 측정. 이자와 배당수익을 포함한 순손익은 당기손익으로 인식
상각후원가 측정 금융자산	유효이자율법을 사용하여 상각후 원가로 측정. 상각후 원가는 손상손실에 의해 감소됨. 이자수익, 외화환산손익 및 손상, 제거에 따르는 손익은 당기손익으로 인식
기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품	공정가치로 측정. 유효이자율법을 사용하여 계산된 이자수익, 외화환산손익과 손상은 당기손익으로 인식. 다른 순손익은 기타포괄손익으로 인식. 제거시에 기타포괄손익에 누적된 손익은 당기손익으로 재분류함
기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품	공정가치로 측정. 배당은 배당금이 명확하게 투자원가의 회수를 나타내지 않는다면 당기손익으로 인식. 다른 순손익은 기타포괄손익으로 인식하고 절대로 당기손익으로 재분류되지 않음

한편, 최초적용일인 2018년 10월 1일 현재 기준서 제1109호의 도입으로 인한 금융자산의 재분류 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	분류		장부금액	
	기준서 제1039호	기준서 제1109호	기준서 제1039호	기준서 제1109호
금융자산				
현금및현금성자산	대여금및수취채권	상각후원가	908,761	908,761
단기금융상품	대여금및수취채권	상각후원가	6,550,784	6,550,784
장기금융상품	대여금및수취채권	상각후원가	1,032,200	1,032,200
기타금융자산	대여금및수취채권	상각후원가	114,741	114,741
금융부채				
기타지급채무	상각후원가	상각후원가	3,946,367	3,946,367
임대보증금	상각후원가	상각후원가	17,175,227	17,175,227
차입금	상각후원가	상각후원가	485,449,960	485,449,960

2) 금융자산의 손상

기업회계기준서 제1109호는 기업회계기준서 제1039호의 '발생손실' 모형을 '기대신용손실' 모형으로 대체하였습니다. 새로운 손상모형은 상각후원가로 측정되는 금융자산, 계약자산 및 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무상품에 적용되지만, 지분상품투자에는 적용되지 않습니다. 기업회계기준서 제1109호에서 신용손실은 기업회계기준서 제1039호보다 일찍 인식될 것입니다.

- 기업회계기준서 제1115호 고객과의 계약에서 생기는 수익(제정)

연결회사는 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'을 적용하였습니다. 기준서 제1115호의 경과규정에 따라 비교 표시된 연결재무제표는 재작성하지 않으며 최초 적용 누적효과는 2018년 1월 1일에 이익잉여금(또는 자본)에 인식합니다. 동 기준서의 적용이 연결회사의 연결재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

(2) 연결회사가 적용하지 않은 제・개정 기준서 및 해석서

제정・공표되었으나 2018년 10월 1일 이후 시작하는 회계연도에 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제・개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1116호 '리스'

기업회계기준서 제1116호 '리스'는 현 기준서인 기업회계기준서 제1017호 '리스'와 기업회계기준해석서 제2104호 '약정에 리스가 포함되어 있는지의 결정', 기업회계기준해석서 제2015호 '운용리스: 인센티브', 기업회계기준해석서 제2027호 '법적형식상의 리스를 포함하는 거래의 실질에 대한 평가'를 대체할 예정입니다.

이 기준서는 2019년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용해야 하며, 조기 적용할 수 있습니다.

기업회계기준서 제1116호는 리스이용자가 리스관련 자산과 부채를 재무상태표에 인식하는 하나의 회계모형을 제시하고 있습니다. 리스이용자는 기초자산을 사용할 권리를 나타내는 사용권자산과 리스료를 지급할 의무를 나타내는 리스부채를 인식해야합니다. 단기리스와 소액 기초자산 리스의 경우 리스 인식이 면제될 수 있습니다. 리스제공자 회계처리는 리스를 금융리스와 운용리스로 분류하는 기존의 기준서와 유사합니다.

리스이용자로서 연결회사는 소급적용 접근법, 수정된 소급적용 접근법 중 한가지 방법으로 새로운 기준서를 적용할 수 있습니다. 연결회사는 동 기준서의 잠재적인 영향을 분석 중에 있으며, 그 결과를 향후 연결재무제표 주석에 공시할 예정입니다.

2-2 회계정책

중간연결재무제표의 작성에 적용된 유의적 회계정책과 계산방법은 주석 2-1 (1)에서설명하는 제・개정 기준서의 적용으로 인한 변경 사항을 제외하고는 2018년 9월 30일로 종료하는 회계연도의 연차연결재무제표를 작성할 때에 적용한 것과 동일한 회계정책을 적용하고 있습니다.

2-3 전기 재무제표의 계정과목 재분류

전기재무제표는 당기와의 비교를 용이하게 하기 위하여 일부 계정과목을 당기 재무제표의 계정과목에 따라 재분류하고 있습니다. 이러한 재분류는 전기에 보고된 손익이나 순자산가치에 영향을 미치지 아니합니다.

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 연결재무제표의 작성시 적용된 회계추정 및 가정과 동일합니다.

4. 사용제한 금융상품

당반기말과 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당반기말	전기말	사용제한 내역
장기금융상품	㈜국민은행	2,582,984	1,032,200	임대보증금에 대한 질권설정

5. 기타유동금융자산

당반기말과 전기말 현재 기타유동금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
미수금	95,177	131,041
미수수익	19,564	-
합계	114,741	131,041

6. 관계기업 투자

6-1 당반기말과 전기말 현재 관계기업 투자의 현황과 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

기업명	국가	주요영업활동	지분율	당반기말	전기말
㈜코크렙더프라임위탁관리 부동산투자회사	대한민국	부동산업	32.86%	24,890,703	25,590,419

6-2 당반기 및 전반기의 관계기업 투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
기초	25,590,419	-
취득	-	24,752,525
지분법이익(손실)	(699,716)	1,456,179
반기말	24,890,703	26,208,704

6-3 2018년 11월 23일자로 코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사는 해산을 결의함으로써 당반기말 현재 청산절차를 진행 중에 있으며, 주석 26에서 설명하는 바와 같이 2019년 1월중 청산이 종결되었습니다.

7. 투자부동산

7-1 당반기말과 전기말 현재 투자부동산의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)

구 분	취득원가	감가상각누계액	합 계
토지	412,474,665	-	412,474,665
건물	310,179,214	(3,960,665)	306,218,549
합 계	722,653,879	(3,960,665)	718,693,214

② 전기말

(단위: 천원)

구 분	취득원가	감가상각누계액	합 계
토지	306,723,263	-	306,723,263
건물	241,181,646	(2,409,757)	238,771,889
합 계	547,904,909	(2,409,757)	545,495,152

7-2 당반기와 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)

구 분	토지	건물	합 계
기초	306,723,263	238,771,889	545,495,152
취득	105,751,402	68,997,568	174,748,970
감가상각비	-	(1,550,908)	(1,550,908)
기말	412,474,665	306,218,549	718,693,214

② 전기말

(단위: 천원)

구 분	토지	건물	합 계
기초	-	-	-
취득	306,723,263	241,181,646	547,904,909
감가상각비	-	(2,409,757)	(2,409,757)
기말	306,723,263	238,771,889	545,495,152

7-3 당반기와 전반기 중 투자부동산에서 발생한 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
영업수익	10,097,551	1,605,673
영업비용	2,909,209	1,771,307

7-4 당반기말 현재 투자부동산의 공정가치는 공정가치는 701,070백만원으로 가치평가기법에 사용된 투입변수에 기초하여 수준 3으로 분류하고 있습니다. 당반기말 현재 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 감정평가기관이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다.

7-5 연결회사는 투자부동산과 관련하여 재산종합보험에(부보금액: 308,390백만원 가입하고 있습니다.

7-6 연결회사는 차입금과 관련하여 투자부동산에 대한 근저당권 및 재산종합보험의 보험금 수령권을 대주단에 담보(채권최고액: 591,240백만원)로 제공하고 있습니다. 또한, 운용리스 이용자의 임대보증금과 관련하여 관련 투자부동산이 담보로(채권최고액: 15,926백만원)제공되어있습니다.

7-7 운용리스 제공 내역

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

(단위: 천원)

구 분	당반기	전기말
취득원가	706,486,113	521,436,795
상각누계액	(3,862,863)	(2,293,346)
장부금액	702,623,250	519,143,449

당기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 1,516백만원입니다.

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

(단위: 천원)

구 분	금 액
1년 이내	44,339,930
1년 초과 5년 이내	168,763,820
5년 초과	147,948,057
합 계	361,051,807

(*) 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. 기타지급채무

당반기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
미지급금	1,052,043	2,365,049
미지급비용	2,894,324	1,998,082
합계	3,946,367	4,363,131

9. 기타유동부채

당반기말과 전기말 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
부가세예수금	472,771	-
선수금	-	131
선수수익	539,573	364,982
합계	1,012,344	365,113

10. 차입금

10-1 당반기말과 전기말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	차입처	최장만기일	이자율(%)	당반기말	전기말
용산 담보대출 (중순위)	한국투자증권	2019.10.31	4.6	15,000,000	-
	신한생명보험㈜			10,000,000	-
	신한캐피탈			28,700,000	-
계				53,700,000	-

10-2 당반기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	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	-
	신한생명보험㈜			49,500,000	-
소 계				439,000,000	340,000,000
현재가치할인차금				(7,250,040)	(4,464,627)
계				431,749,960	335,535,373

10-3 연결회사는 장기차입금에 대하여 연결회사가 보유하고 있는 예금, 투자부동산,보험계약상 보험금청구권 등을 대주단에 담보(채권최고액: 591,240백만원)로 제공하고 있습니다.

11. 임대보증금

당반기말과 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)

구 분	유동	비유동
명목가액	1,480,110	19,007,223
(현재가치할인차금)	-	(3,312,106)
장부가액	1,480,110	15,695,117

② 전기말

(단위: 천원)

구 분	유동	비유동
명목가액	500,000	13,099,765
(현재가치할인차금)	-	(2,749,535)
장부가액	500,000	10,350,230

상기 임대보증금과 관련하여 투자부동산 일부가 담보(채권최고액: 15,926백만원)로 제공되어 있으며, 장기금융상품에 대하여 질권이 설정(설정금액 : 2,583백만원)되어 있습니다.

12. 자본금 및 기타불입자본

12-1 당반기말과 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)

주식의 종류	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	750,000,000	38,106,123	1,000	38,106,123
우선주	250,000,000	4,000,000	1,000	4,000,000
합계	1,000,000,000	42,106,123	-	42,106,123

② 전기

(단위: 천원)

주식의 종류	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	750,000,000	38,106,123	1,000	38,106,123
우선주	250,000,000	4,000,000	1,000	4,000,000
합계	1,000,000,000	42,106,123	-	42,106,123

12-2 당반기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 없으며 전기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

구 분	보통주		우선주	
	발행주식수	자본금	발행주식수	자본금
전기초	-	-	-	-
유상증자	60,000	300,000	-	-
액면분할	240,000	-	-	-
유상증자	37,806,123	37,806,123	4,000,000	4,000,000
전기말	38,106,123	38,106,123	4,000,000	4,000,000

12-3 당반기말과 전기말 현재 기타불입자본의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)

구 분	보통주	우선주	합 계
주식발행초과금	136,170,374	51,813,315	187,983,689

② 전기말

(단위: 천원)

구 분	보통주	우선주	합 계
주식발행초과금	146,788,836	55,378,177	202,167,013

12-4 당반기와 전기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)

구 분	보통주	우선주	합 계
기초	146,788,836	55,378,177	202,167,013
결손보전	(10,618,462)	(3,564,862)	(14,183,324)
기말	136,170,374	51,813,315	187,983,689

② 전기

(단위: 천원)

구 분	보통주	우선주	합 계
기초	-	-	-
유상증자	146,788,836	55,378,177	202,167,013
기말	146,788,836	55,378,177	202,167,013

13. 이익잉여금

13-1 당반기말과 전기말 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전기말
미처분이익잉여금(결손금)	1,731,879	(7,450,945)

13-2 당반기 및 전기 중 미처분이익잉여금(결손금)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전기
기초 금액	(7,450,945)	-
당기순이익(손실)	1,070,166	(7,450,945)
결손보전	14,183,324	-
배당	(5,904,310)	-
비지배지분순이익(*)	(166,356)	-
기말 금액	1,731,879	(7,450,945)

(*) 비지배지분은 종속회사가 발행한 우선주에 대해서 인식하였으며, 누적적우선주에 해당하여 당반기 배당금 산정액만큼 비지배지분순이익으로 분류하였습니다.

14. 영업수익

당반기와 전반기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
임대료수익	6,878,725	237,194
관리비수익	2,953,074	1,338,198
기타수익	265,752	30,281
합 계	10,097,551	1,605,673

15. 영업비용

당반기와 전반기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
임원보수	6,416	-
지급수수료	482,715	1,044,969
PM수수료	73,341	56,014
FM수수료	798,251	418,467
유지보수료	145,585	42,715
수도광열비	262,085	38,973
세금과공과	61,264	200
보험료	17,776	10,620
감가상각비	1,550,909	1,204,414
자산관리위탁수수료	713,417	159,012
자산보관수수료	12,214	8,217
일반사무수탁수수료	51,294	25,370
합 계	4,175,267	3,008,971

16. 금융수익 및 금융비용

당반기와 전반기의 금융수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당반기	전반기
금융수익	이자수익	51,856	15,077
금융비용	이자비용	4,204,359	3,533,351

17. 기타수익 및 기타비용

당반기와 전반기의 기타수익 및 비용의 내역은 잡이익과 잡손실입니다.

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 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산 및 부채를 인식하지 아니하였습니다.

19. 주당이익(손실)

19-1 당반기 및 전반기 중 연결기업의 기본주당손익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구 분	당반기	전반기
보통주지배기업반기순이익(손실)	903,809,702	(3,465,332,919)
차감: 우선주배당금	(824,000,000)	(742,000,000)
차감후 보통주지배기업반기순이익(손실)	79,809,702	(4,207,332,919)
가중평균유통보통주식수(*)	38,106,123	11,305,069
보통주기본주당순이익(손실)	2	(372)

19-2 연결회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

20. 우발부채 및 주요 약정사항

20-1 프로젝트금융대출약정

구 분	지배회사	종속회사
대출약정일	2018.4.24	2018.10.31
대주단	한화생명보험㈜ 등 11개 금융기관	신한생명보험㈜ 등 4개 금융기관
총약정금액	340,000백만원	152,700백만원

연결회사는 상기 프로젝트금융대출약정 금액 중 보고기간말 현재 총 492,700백만원을 차입하였습니다. 연결회사는 금융대출약정과 관련하여 연결회사의 금융상품, 투자부동산, 보험계약상 보험금청구권 등을 대주단에 담보로 제공하고 있습니다.

20-2 자산관리위탁계약

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

구 분	지배회사	종속회사
매입수수료	매입금액의 0.6%	매입금액의 0.6%
운용기본수수료	사업연도말 현재 총자산의 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%

당기 중 상기 자산관리위탁계약에 따라 발생한 매입수수료 및 운영수수료는 991백만원 및 713백만원입니다.

20-3 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 이내 지급하고 있습니다.

구 분	지배회사	종속회사
사무수탁수수료	부동산투자회사의 지분증권 : 0.0125% 실물 부동산 : 0.0165%	매 결산기 당 17.5백만원

20-4 자산보관계약

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

구 분	지배회사	종속회사
자산보관수수료	자산 매입가액의 연 0.008%	매 결산기 당 3.3백만원

20-5 연결회사가 투자부동산인 판교 크래프톤타워를 제3자에게 매각하고자 하는 경우, ㈜크래프톤(구: ㈜블루홀)은 동 부동산을 우선 매수할 수 있는 권리를 가지고 있습니다.

21. 범주별 금융상품 및 공정가치

21-1 당반기말과 전기말 현재 범주별 금융상품 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.
① 당반기

(단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	908,761	908,761
		단기금융상품	5,000,000	5,000,000
		장기금융상품	2,582,984	2,582,984
		기타금융자산	114,741	114,741
	합 계		8,606,486	8,606,486
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	3,946,367	3,946,367
		단기차입금	53,700,000	53,700,000
		장기차입금	431,749,960	431,749,960
		임대보증금	17,175,227	17,175,227
	합 계		506,571,554	506,571,554

② 전기말

(단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	대여금및수취채권	현금및현금성자산	18,027,363	18,027,363
		기타금융자산	131,041	131,041
		장기금융상품	1,032,200	1,032,200
	합 계		19,190,604	19,190,604
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	4,363,131	4,363,131
		장기차입금	335,535,373	335,535,373
		임대보증금	10,850,230	10,850,230
	합 계		350,748,734	350,748,734

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

21-2 공정가치로 측정되거나 공정가치가 공시되는 항목은 공정가치 서열체계에 따라 구분하며, 정의된 수준들은 다음과 같습니다.

- 동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 (조정되지 않은) 공시가격(수준 1)
- 직접적으로(예: 가격) 또는 간접적으로(예: 가격에서 도출되어) 관측 가능한, 자산이나 부채에 대한 투입 변수를 이용하여 산정한 공정가치. 단 수준 1에 포함된 공시가격은 제외함(수준 2)
- 관측 가능한 시장자료에 기초하지 않은, 자산이나 부채에 대한 투입 변수(관측 가능하지 않은 투입 변수)를 이용하여 산정한 공정가치(수준 3)

21-3 금융상품 범주별 손익

당반기와 전반기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당반기	전반기
상각후원가로 측정하는 금융자산	이자수익	51,856	15,077
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	4,204,359	3,533,351

22. 재무위험관리

22-1 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)

구 분	당반기말	전기말
부채(A)	510,338,026	353,494,158
자본(B)	243,965,362	236,822,191
부채비율(A/B)	209.18%	149.27%

22-2 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)

구 분	당반기말	전기말
현금성자산 및 장단기금융상품	8,491,745	19,059,563

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

(단위: 천원)

구 분	1% 상승시	1% 하락시
현금성자산 및 장단기금융상품	84,917	(84,917)

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 8,606백만원입니다.

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)

구 분	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과	합계
미지급금	1,052,043	-	-	1,052,043
미지급비용	2,894,324	-	-	2,894,324
임대보증금	1,480,110	9,655,598	9,351,625	20,487,333
장기차입금	124,237,371	389,949,377	108,504,000	622,690,748
합 계	129,663,848	399,604,975	117,855,625	647,124,448

② 전기말

(단위: 천원)

구 분	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과	합계
미지급금	2,365,049	-	-	2,365,049
미지급비용	1,998,082	-	-	1,998,082
임대보증금	500,000	5,433,158	7,666,607	13,599,765
장기차입금	9,221,918	382,113,425	-	391,335,343
합 계	14,085,049	387,546,583	7,666,607	409,298,239

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

23. 특수관계자 거래

23-1 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구 분	회사명
관계기업	㈜코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사

23-2 당반기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 주요 채권 및 채무의 내역은 없습니다.

23-3 당반기와 전반기의 특수관계자와의 주요 자금 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

기업명	내 역	당반기	전반기
㈜코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사	지분취득	-	24,762,350

24. 현금흐름 정보

24-1 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
보통예금	908,761	18,027,363

24-2 재무활동에서 생기는 부채(차입금)의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
기초	335,535,373	-
차입	156,122,070	471,547,102
상환	(6,500,000)	(22,800,000)
상각	292,517	158,102
기말	485,449,960	448,905,204

24-3 당반기 및 전반기 중 현금의 유입·유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당반기	전반기
결손보전	14,183,325	-
장단기임대보증금의 유동성대체	980,110	-
장단기금융상품의 유동성대체	1,550,784	-
장기선급비용의 유동성대체	221,379	-

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	4,037,874
고객 2	1,254,827

26. 보고기간 후 사건

26-1 관계기업의 청산

연결회사의 관계기업인 ㈜코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사는 2019년 1월 14일자로 청산을 완료하였으며, 연결회사가 분배받은 잔여재산가액은 27,159백만원입니다.

4. 재무제표

재무상태표

제 2 기 반기말 2018.12.31 현재

제 1 기말 2018.09.30 현재

(단위 : 원)

	제 2 기 반기말	제 1 기말
자산		
유동자산	3,477,858,724	18,198,577,268
현금및현금성자산	618,220,910	18,027,362,833
단기금융상품	2,500,000,000	0
기타유동금융자산	107,283,960	131,041,159
선급비용	238,322,794	30,825,856
당기법인세자산	14,031,060	9,347,420
비유동자산	581,431,475,857	571,289,702,397
장기금융상품	1,032,200,000	1,032,200,000
종속기업에 대한 투자자산	9,500,000,000	0
관계기업에 대한 투자자산	24,762,349,930	24,762,349,930
투자부동산	544,289,231,731	545,495,152,467
장기선급비용	1,847,694,196	0

자산총계	584,909,334,581	589,488,279,665
부채		
유동부채	3,880,162,387	5,228,243,932
기타지급채무	2,678,293,951	4,363,131,098
기타유동부채	701,868,436	365,112,834
단기임대보증금	500,000,000	500,000,000
비유동부채	348,836,030,538	348,265,913,769
장기차입금	335,762,643,757	335,535,372,686
임대보증금	10,732,272,059	10,350,229,752
장기선수수익	2,341,114,722	2,380,311,331
부채총계	352,716,192,925	353,494,157,701
자본		
자본금	42,106,123,000	42,106,123,000
기타불입자본	187,983,688,696	202,167,013,348
이익잉여금(결손금)	2,103,329,960	(8,279,014,384)
자본총계	232,193,141,656	235,994,121,964
자본과부채총계	584,909,334,581	589,488,279,665

포괄손익계산서

제 2 기 반기 2018.10.01 부터 2018.12.31 까지

제 1 기 반기 2018.04.01 부터 2018.06.30 까지

(단위 : 원)

	제 2 기 반기		제 1 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업수익	8,309,145,023	8,309,145,023	1,605,672,611	1,605,672,611
영업비용	3,113,633,140	3,113,633,140	3,008,971,542	3,008,971,542
영업이익(손실)	5,195,511,883	5,195,511,883	(1,403,298,931)	(1,403,298,931)
기타수익	57,743	57,743	60,920	60,920
기타비용	0	0	6	6
금융수익	42,521,231	42,521,231	15,077,170	15,077,170
금융비용	3,134,760,897	3,134,760,897	3,533,350,928	3,533,350,928
법인세비용차감전순이익(손실)	2,103,329,960	2,103,329,960	(4,921,511,775)	(4,921,511,775)
법인세비용	0	0	0	0
반기순이익(손실)	2,103,329,960	2,103,329,960	(4,921,511,775)	(4,921,511,775)
기타포괄손익	0	0	0	0
반기총포괄손익	2,103,329,960	2,103,329,960	(4,921,511,775)	(4,921,511,775)
주당이익				

기본및희석주당손실 (단위 : 원)	34	34	(438)	(438)

자본변동표

제 2 기 반기 2018.10.01 부터 2018.12.31 까지

제 1 기 반기 2018.04.01 부터 2018.06.30 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	기타불입자본	이익잉여금(결손금)	자본 합계
2018.04.01 (기초자본)	300,000,000	0	0	300,000,000
반기순이익(손실)	0	0	(4,921,511,775)	(4,921,511,775)
보통주의 발행	15,006,123,000	58,112,286,017	0	73,118,409,017
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
2018.06.30 (기말자본)	19,306,123,000	113,490,463,795	(4,921,511,775)	127,875,075,020
2018.10.01 (기초자본)	42,106,123,000	202,167,013,348	8,279,014,384	235,994,121,964
반기순이익(손실)	0	0	2,091,223,055	2,103,329,960
보통주의 발행	0	0	0	0
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
2018.12.31 (기말자본)	42,106,123,000	187,983,688,696	2,091,223,055	232,193,141,656

현금흐름표

제 2 기 반기 2018.10.01 부터 2018.12.31 까지

제 1 기 반기 2018.04.01 부터 2018.06.30 까지

(단위 : 원)

	제 2 기 반기	제 1 기 반기
영업활동현금흐름	495,168,345	14,788,034,090
당기순이익(손실)	2,103,329,960	(4,921,511,775)
당기순이익조정을 위한 가감	4,205,703,917	4,722,688,200

감가상각비	1,205,920,736	1,204,414,442
이자비용	3,134,760,897	3,533,350,928
이자수익	(42,521,231)	(15,077,170)
임대료수익	(92,456,485)	0
영업활동으로인한자산・부채의변동	(2,954,745,517)	18,505,131,423
미수금의 감소(증가)	35,864,204	(5,723,772)
선급비용의 감소(증가)	13,882,446	(34,313,522)
당기법인세자산의 감소(증가)	(4,683,640)	(2,321,850)
장기선급비용의 감소(증가)	(2,069,073,580)	0
미지급금의 증가(감소)	(1,623,357,695)	2,507,455,017
미지급비용의 증가(감소)	0	3,105,287,671
부가세예수금의 증가	327,113,415	0
선수금의 증가(감소)	(130,667)	4,742,479
임대보증금의 증가(감소)	365,640,000	12,930,005,400
이자수취(영업)	30,414,226	15,077,170
이자지급(영업)	(2,889,534,241)	(3,533,350,928)
투자활동현금흐름	(12,000,000,000)	(581,015,075,930)
단기금융상품의 증가	(2,500,000,000)	(8,721,401,570)
종속기업투자의 취득	(9,500,000,000)	0
관계기업투자의 취득	0	(24,752,525,130)
투자부동산의 취득	0	(547,541,149,230)
재무활동현금흐름	(5,904,310,268)	581,243,688,409
단기차입금의 증가	0	113,439,000,000
장기차입금의 증가	0	335,308,101,614
보통주의 발행	0	73,118,409,017
우선주의 발행	0	59,378,177,778
단기차입금의 상환	0	0
배당금지급	(5,904,310,268)	0
현금및현금성자산의순증가(감소)	(17,409,141,923)	15,016,646,569
기초현금및현금성자산	18,027,362,833	300,000,000
기말현금및현금성자산	618,220,910	15,316,646,569

5. 재무제표 주석

제2기 반기: 2018년 10월 1일부터 2018년 12월 31일까지

제1기 반기: 2018년 4월 1일부터 2018년 6월 30일까지

주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사신한알파위탁관리부동산투자회사(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.

구 분	주주명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	유진드림스퀘어전문투자형사모투자신탁 34호	4,081,632	10.71
	신한리츠운용㈜	2,142,859	5.62
	캡스톤전문투자형사모투자신탁10호	2,040,816	5.36
	농업협동조합중앙회	2,040,816	5.36
	한화손해보험㈜	2,000,000	5.25
	현대차증권㈜	2,000,000	5.25
	메리츠종합금융증권	1,057,627	2.78
	㈜크래프톤(구: ㈜블루홀)	1,000,000	2.62
	기타주주	21,742,373	57.06
우선주(*)	한국교직원공제회	2,000,000	-
	농업협동조합중앙회	1,333,000	-
	캡스톤전문투자형사모투자신탁10호	666,000	-
	신한리츠운용㈜	1,000	-
합 계		42,106,123	100.00

(*) 상기 우선주는 누적적, 비참가적, 무의결권 주식입니다.

2. 중요한 회계정책

2-1 재무제표 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 2018년 9월 30일자로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표를 함께 이용하여야 합니다.

중간재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래 기술되어 있으며, 당반기 재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에서 설명하는 기준서나 해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는 2018년 9월 30일로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

(1) 회사가 채택한 제・개정 기준서

회사는 2018년 10월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제・개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

- 기업회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자' 개정

벤처캐피탈 투자기구, 뮤추얼펀드 등이 보유하는 관계기업이나 공동기업에 대한 투자지분을 지분법이 아닌 공정가치로 평가할 경우, 각각의 지분별로 선택 적용할 수 있음을 명확히 하였습니다. 회사는 벤처캐피탈 투자기구 등에 해당하지 않아 상기 면제규정을 적용하지 않으므로, 해당 개정이 회사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1102호 '주식기준보상' 개정

현금결제형에서 주식결제형으로 분류변경 시 조건변경 회계처리와 현금결제형 주식기준보상거래의 공정가치 측정방법이 주식결제형 주식기준보상거래와 동일함을 명확히 하였습니다. 동 개정으로 인해 회사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준해석서 제2122호 '외화 거래와 선지급·선수취 대가' 제정

동 해석서에 따르면, 관련 자산, 비용, 수익(또는 그 일부)의 최초 인식에 적용할 환율을 결정하기 위한 거래일은 대가를 선지급하거나 선수취하여 비화폐성자산이나 비화폐성부채를 최초로 인식하는 날입니다. 동 해석서의 제정이 회사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1109호 금융상품(제정)

회사는 2018년 10월 1일을 최초적용일로 하여 기준서 제1109호 '금융상품'을 적용하였습니다. 기준서 제1109호의 경과규정에 따라 비교 표시된 재무제표는 재작성하지 않았으며, 종전 장부금액과 최초적용일의 장부금액의 차이는 2018년 10월 1일에 이익잉여금(또는 자본)으로 인식하였습니다. 동 기준서의 주요 내용 및 회사의 재무제표에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

1) 금융상품 분류와 측정

기업회계기준서 제1109호에 의하면, 최초 적용 시에 금융자산은 상각후원가측정 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산(지분상품/채무상품), 당기손익-공정가치 측정 금융자산 범주로 분류됩니다. 기업회계기준서 제1109호에 따른 금융자산의 분류는 일반적으로 금융자산이 관리되는 방식인 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름의 특성에 근거하여 결정됩니다. 주계약이 이 기준서의 적용범위에 해당하는 금융자산인 계약에 내재된 파생상품은 분리되지 않고, 복합금융상품 전체를 기준으로 금융자산을 분류합니다.

금융자산은 다음 두 가지 조건을 모두 충족하고, 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정되지 않은 경우 상각후원가로 측정됩니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유
- 계약 조건에 따라 특정일에 이자와 원금 잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생

채무상품은 다음 두 가지 조건을 모두 충족하고 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정되지 않은 경우 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유
- 계약 조건에 따라 특정일에 이자와 원금 잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생

단기매매항목이 아닌 지분상품의 최초 인식일에 회사는 그 투자지분의 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 수 있는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다. 이러한 선택은 금융상품별로 이루어집니다.

상기에서 설명한 상각후원가, 기타포괄손익-공정가치로 측정하지 않는 모든 금융상품은 모든 파생 금융자산을 포함하여 당기손익-공정가치로 측정합니다. 회사는 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 요구사항을 충족하는 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정한다면 회계불일치를 제거하거나 유의적으로줄이는 경우에는 최초 인식시점에 해당 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정할 수 있습니다. 다만, 이러한 지정은 취소할 수 없습니다.

최초에 거래가격으로 측정되는 유의적인 금융요소가 없는 매출채권이 아닌 금융자산은 당기손익-공정가치 측정 항목이 아니라면 최초에 공정가치에 취득에 직접 관련되는 거래원가를 가산하여 측정합니다.

다음 회계정책은 금융자산의 후속측정에 적용합니다.

구분	후속측정
당기손익-공정가치 측정 금융자산	공정가치로 측정. 이자와 배당수익을 포함한 순손익은 당기손익으로 인식
상각후원가 측정 금융자산	유효이자율법을 사용하여 상각후 원가로 측정. 상각후 원가는 손상손실에 의해 감소됨. 이자수익, 외화환산손익 및 손상, 제거에 따르는 손익은 당기손익으로 인식
기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품	공정가치로 측정. 유효이자율법을 사용하여 계산된 이자수익, 외화환산손익과 손상은 당기손익으로 인식. 다른 순손익은 기타포괄손익으로 인식. 제거시에 기타포괄손익에 누적된 손익은 당기손익으로 재분류함
기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품	공정가치로 측정. 배당은 배당금이 명확하게 투자원가의 회수를 나타내지 않는다면 당기손익으로 인식. 다른 순손익은 기타포괄손익으로 인식하고 절대로 당기손익으로 재분류되지 않음

한편, 최초적용일인 2018년 10월 1일 현재 기준서 제1109호의 도입으로 인한 금융자산의 재분류 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	분류		장부금액	
	기준서 제1039호	기준서 제1109호	기준서 제1039호	기준서 제1109호
금융자산				
현금및현금성자산	대여금및수취채권	상각후원가	618,221	618,221
단기금융상품	대여금및수취채권	상각후원가	2,500,000	2,500,000
장기금융상품	대여금및수취채권	상각후원가	1,032,200	1,032,200
기타금융자산	대여금및수취채권	상각후원가	107,284	107,284
금융부채				
기타지급채무	상각후원가	상각후원가	2,678,294	2,678,294
임대보증금	상각후원가	상각후원가	11,232,272	11,232,272
차입금	상각후원가	상각후원가	335,762,644	335,762,644

2) 금융자산의 손상

기업회계기준서 제1109호는 기업회계기준서 제1039호의 '발생손실' 모형을 '기대신용손실' 모형으로 대체하였습니다. 새로운 손상모형은 상각후원가로 측정되는 금융자산, 계약자산 및 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무상품에 적용되지만, 지분상품투자에는 적용되지 않습니다. 기업회계기준서 제1109호에서 신용손실은 기업회계기준서 제1039호보다 일찍 인식될 것입니다.

- 기업회계기준서 제1115호 고객과의 계약에서 생기는 수익(제정)

회사는 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'을 적용하였습니다. 기준서 제1115호의 경과규정에 따라 비교 표시된 재무제표는 재작성하지 않으며최초 적용 누적효과는 2018년 10월 1일에 이익잉여금(또는 자본)에 인식합니다. 동 기준서의 적용이 회사의 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

(2) 회사가 적용하지 않은 제・개정 기준서 및 해석서

제정・공표되었으나 2018년 10월 1일 이후 시작하는 회계연도에 시행일이 도래하지않아 적용하지 아니한 제・개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다

- 기업회계기준서 제1116호 '리스'

기업회계기준서 제1116호 '리스'는 현 기준서인 기업회계기준서 제1017호 '리스'와 기업회계기준해석서 제2104호 '약정에 리스가 포함되어 있는지의 결정', 기업회계기준해석서 제2015호 '운용리스: 인센티브', 기업회계기준해석서 제2027호 '법적형식상의 리스를 포함하는 거래의 실질에 대한 평가'를 대체할 예정입니다.

이 기준서는 2019년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용해야 하며, 조기 적용할 수 있습니다.

기업회계기준서 제1116호는 리스이용자가 리스관련 자산과 부채를 재무상태표에 인식하는 하나의 회계모형을 제시하고 있습니다. 리스이용자는 기초자산을 사용할 권리를 나타내는 사용권자산과 리스료를 지급할 의무를 나타내는 리스부채를 인식해야합니다. 단기리스와 소액 기초자산 리스의 경우 리스 인식이 면제될 수 있습니다. 리스제공자 회계처리는 리스를 금융리스와 운용리스로 분류하는 기존의 기준서와 유사합니다.

리스이용자로서 회사는 소급적용 접근법, 수정된 소급적용 접근법 중 한가지 방법으로 새로운 기준서를 적용할 수 있습니다. 회사는 동 기준서의 잠재적인 영향을 분석 중에 있으며, 그 결과를 향후 재무제표 주석에 공시할 예정입니다.

2-2 회계정책

중간재무제표의 작성에 적용된 유의적 회계정책과 계산방법은 주석 2-1 (1)에서 설명하는 제・개정 기준서의 적용으로 인한 변경 사항을 제외하고는 2018년 9월 30일로 종료하는 회계연도의 연차재무제표를 작성할 때에 적용한 것과 동일한 회계정책을 적용하고 있습니다.

2-3 전기 재무제표의 계정과목 재분류

전기재무제표는 당기와의 비교를 용이하게 하기 위하여 일부 계정과목을 당기 재무제표의 계정과목에 따라 재분류하고 있습니다. 이러한 재분류는 전기에 보고된 손익이나 순자산가치에 영향을 미치지 아니합니다.

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 재무제표의 작성시 적용된 회계추정 및 가정과 동일합니다.

4. 사용제한 금융상품

당반기말과 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당반기말	전기말	사용제한 내역
장기금융상품	㈜국민은행	1,032,200	1,032,200	임대보증금에 대한 질권설정

5. 기타유동금융자산

당반기말과 전기말 현재 기타유동금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
미수금	95,177	131,041
미수수익	12,107	-
합계	107,284	131,041

6. 종속기업 및 관계기업 투자

6-1 당반기말과 전기말 현재 종속기업 및 관계기업 투자의 현황과 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

기업명	국가	주요영업활동	지분율	당반기말	전기말
종속기업					
㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사	대한민국	부동산업	100.00%	9,500,000	-
관계기업					
㈜코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사	대한민국	부동산업	32.86%	24,762,350	24,762,350

6-2 2018년 11월 23일자로 코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사는 해산을 결의함으로써 당반기말 현재 청산절차를 진행 중에 있으며, 주석 26에서 설명하는 바와 같이 2019년 1월중 청산이 종결되었습니다.

7. 투자부동산

7-1 당반기말과 전기말 현재 투자부동산의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)

구 분	취득원가	감가상각누계액	합 계
토지	306,723,263	-	306,723,263
건물	241,181,646	(3,615,677)	237,565,969
합 계	547,904,909	(3,615,677)	544,289,232

② 전기말

(단위: 천원)

구 분	취득원가	감가상각누계액	합 계
토지	306,723,263	-	306,723,263
건물	241,181,646	(2,409,757)	238,771,889
합 계	547,904,909	(2,409,757)	545,495,152

7-2 당반기와 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)

구 분	토지	건물	합 계
기초	306,723,263	238,771,889	545,495,152
감가상각비	-	(1,205,920)	(1,205,920)
기말	306,723,263	237,565,969	544,289,232

② 전기말

(단위: 천원)

구 분	토지	건물	합 계
기초	-	-	-
취득	306,723,263	241,181,646	547,904,909
감가상각비	-	(2,409,757)	(2,409,757)
기말	306,723,263	238,771,889	545,495,152

7-3 당반기와 전반기 중 투자부동산에서 발생한 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
영업수익	8,309,145	1,605,673
영업비용	2,264,370	1,771,307

7-4 당반기말 현재 투자부동산의 공정가치는 535,970백만원으로 가치평가기법에 사용된 투입변수에 기초하여 수준 3으로 분류하고 있습니다. 당반기말 현재 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 감정평가기관이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다.

7-5 회사는 투자부동산과 관련하여 재산종합보험(부보금액: 249,542백만원)에 가입하고 있습니다.

7-6 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: 12,923백만원)로 제공되어 있습니다.

7-7 운용리스 제공 내역

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

(단위: 천원)

구 분	당반기	전기말
취득원가	521,436,795	521,436,795
상각누계액	(3,441,011)	(2,293,346)
장부금액	517,995,784	519,143,449

당기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 1,175백만원입니다.

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

(단위: 천원)

구 분	금 액
1년 이내	31,534,389
1년 초과 5년 이내	126,676,459
5년 초과	109,775,735
합 계	267,986,584

(*) 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. 기타지급채무

당반기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
미지급금	741,691	2,365,049
미지급비용	1,936,603	1,998,082
합계	2,678,294	4,363,131

9. 기타유동부채

당반기말과 전기말 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
부가세예수금	327,113	-
선수금	-	131
선수수익	374,755	364,982
합계	701,868	365,113

10. 장기차입금

10-1 당반기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	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
소 계				340,000,000	340,000,000
현재가치할인차금				(4,237,356)	(4,464,627)
계				335,762,644	335,535,373

10-2 회사는 장기차입금에 대하여 회사가 보유하고 있는 예금, 투자부동산, 보험계약상 보험금청구권 등을 대주단에 담보(채권최고액: 408,000백만원)로 제공하고 있습니다.

11. 임대보증금

당반기말과 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)

구 분	유동	비유동
명목가액	500,000	13,465,405
(현재가치할인차금)	-	(2,733,133)
장부가액	500,000	10,732,272

② 전기말

(단위: 천원)

구 분	유동	비유동
명목가액	500,000	13,099,765
(현재가치할인차금)	-	(2,749,535)
장부가액	500,000	10,350,230

상기 임대보증금과 관련하여 투자부동산 일부가 담보(채권최고액: 12,923백만원)로 제공되어 있으며, 장기금융상품에 대하여 질권이 설정(설정금액 : 1,032백만원)되어 있습니다.

12. 자본금 및 기타불입자본

12-1 당반기말과 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)

주식의 종류	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	750,000,000	38,106,123	1,000	38,106,123
우선주	250,000,000	4,000,000	1,000	4,000,000
합계	1,000,000,000	42,106,123	-	42,106,123

② 전기

(단위: 천원)

주식의 종류	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	750,000,000	38,106,123	1,000	38,106,123
우선주	250,000,000	4,000,000	1,000	4,000,000
합계	1,000,000,000	42,106,123	-	42,106,123

12-2 당반기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 없으며 전기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

구 분	보통주		우선주	
	발행주식수	자본금	발행주식수	자본금
전기초	-	-	-	-
유상증자	60,000	300,000	-	-
액면분할	240,000	-	-	-
유상증자	37,806,123	37,806,123	4,000,000	4,000,000
전기말	38,106,123	38,106,123	4,000,000	4,000,000

12-3 당반기말과 전기말 현재 기타불입자본의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)

구 분	보통주	우선주	합 계
주식발행초과금	136,170,374	51,813,315	187,983,689

② 전기말

(단위: 천원)

구 분	보통주	우선주	합 계
주식발행초과금	146,788,836	55,378,177	202,167,013

12-4 당반기와 전기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)

구 분	보통주	우선주	합 계
기초	146,788,836	55,378,177	202,167,013
결손보전	(10,618,462)	(3,564,862)	(14,183,324)
기말	136,170,374	51,813,315	187,983,689

② 전기

(단위: 천원)

구 분	보통주	우선주	합 계
기초	-	-	-
유상증자	146,788,836	55,378,177	202,167,013
기말	146,788,836	55,378,177	202,167,013

13. 이익잉여금

13-1 당반기말과 전기말 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전기말
미처분이익잉여금(결손금)	2,103,330	(8,279,014)

13-2 당반기 및 전기 중 미처분이익잉여금(결손금)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전기
기초 금액	(8,279,014)	-
당기순이익(손실)	2,103,330	(8,279,014)
결손보전	14,183,324	-
배당	(5,904,310)	-
기말 금액	2,103,330	(8,279,014)

14. 영업수익

당반기와 전반기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
임대료수익	5,848,730	237,194
관리비수익	2,196,816	1,338,198
기타수익	263,599	30,281
합 계	8,309,145	1,605,673

15. 영업비용

당반기와 전반기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
임원보수	5,100	-
지급수수료	195,969	1,044,969
PM수수료	53,018	56,014
FM수수료	642,402	418,467
유지보수료	118,084	42,715
수도광열비	216,813	38,973
세금과공과	14,582	200
보험료	13,550	10,620
감가상각비	1,205,921	1,204,414
자산관리위탁수수료	591,851	159,012
자산보관수수료	11,078	8,217
일반사무수탁수수료	45,267	25,370
합 계	3,113,635	3,008,971

16. 금융수익 및 금융비용

당반기와 전반기의 금융수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당반기	전반기
금융수익	이자수익	42,521	15,077
금융비용	이자비용	3,134,761	3,533,351

17. 기타수익 및 기타비용

당반기와 전반기의 기타수익 및 비용의 내역은 잡이익과 잡손실입니다.

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, 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 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산 및 부채를 인식하지 아니하였습니다.

19. 주당이익(손실)

19-1 당반기 및 전반기 중 기본주당손익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구 분	당반기	전반기
보통주반기순이익(손실)	2,103,329,960	(4,921,511,775)
차감: 우선주배당금	(824,000,000)	(742,000,000)
차감후 보통주반기순이익(손실)	1,279,329,960	(4,949,332,919)
가중평균유통보통주식수(*)	38,106,123	11,305,069
보통주기본주당순이익(손실)	34	(438)

19-2 회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

20. 우발부채 및 주요 약정사항

20-1 프로젝트금융대출약정

구 분	내 역
대출약정일	2018년 4월 24일
대주단	한화생명보험㈜ 등 11개 금융기관
총약정금액	340,000백만원

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

20-2 자산관리위탁계약

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

구 분	내 용
매입수수료	매입금액의 0.6%
운용기본수수료	사업연도말 현재 총자산의 연 0.4%
운용성과수수료	주식가치 상승분의 5%
매각기본수수료	매각금액의 1%
매각성과수수료	매각차익의 10% - 기지급 운용성과수수료 누계액

당반기 중 상기 자산관리위탁계약에 따라 발생한 운영수수료는 591,851천원입니다.

20-3 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%

20-4 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.

20-5 회사가 투자부동산인 판교 크래프톤타워를 제3자에게 매각하고자 하는 경우, ㈜크래프톤(구: ㈜블루홀)은 동 부동산을 우선 매수할 수 있는 권리를 가지고있습니다.

21. 범주별 금융상품 및 공정가치

21-1 당반기말과 전기말 현재 범주별 금융상품 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.
① 당반기

(단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	618,221	618,221
		단기금융상품	2,500,000	2,500,000
		장기금융상품	1,032,200	1,032,200
		기타금융자산	107,284	107,284
	합 계		4,257,705	4,257,705
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	2,678,294	2,678,294
		장기차입금	335,762,644	335,762,644
		임대보증금	11,232,272	11,232,272
	합 계		349,673,210	349,673,210

② 전기말

(단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	대여금및수취채권	현금및현금성자산	18,027,363	18,027,363
		기타금융자산	131,041	131,041
		장기금융상품	1,032,200	1,032,200
	합 계		19,190,604	19,190,604
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	4,363,131	4,363,131
		장기차입금	335,535,373	335,535,373
		임대보증금	10,850,230	10,850,230
	합 계		350,748,734	350,748,734

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

21-2 공정가치로 측정되거나 공정가치가 공시되는 항목은 공정가치 서열체계에 따라 구분하며, 정의된 수준들은 다음과 같습니다.

- 동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 (조정되지 않은) 공시가격(수준 1)
- 직접적으로(예: 가격) 또는 간접적으로(예: 가격에서 도출되어) 관측 가능한, 자산이나 부채에 대한 투입 변수를 이용하여 산정한 공정가치. 단 수준 1에 포함된 공시가격은 제외함(수준 2)
- 관측 가능한 시장자료에 기초하지 않은, 자산이나 부채에 대한 투입 변수(관측 가능하지 않은 투입 변수)를 이용하여 산정한 공정가치(수준 3)

21-3 금융상품 범주별 손익

당반기와 전반기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당반기	전반기
상각후원가로 측정하는 금융자산	이자수익	42,521	15,077
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	3,134,761	3,533,351

22. 재무위험관리

22-1 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)

구 분	당반기말	전기말
부채(A)	352,716,193	353,494,158
자본(B)	232,193,142	235,994,122
부채비율(A/B)	151.91%	149.79%

22-2 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)

구 분	당반기말	전기말
현금성자산 및 장단기금융상품	4,150,421	19,059,563

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

(단위: 천원)

구 분	1% 상승시	1% 하락시
현금성자산 및 장단기금융상품	41,504	(41,504)

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 대여금 및수취채권에 해당하는 4,258백만원입니다.

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)

구 분	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과	합계
미지급금	741,691	-	-	741,691
미지급비용	1,936,603	-	-	1,936,603
임대보증금	500,000	5,433,158	8,032,247	13,965,405
장기차입금	11,199,171	377,277,377	-	388,476,548
합 계	14,377,465	382,710,535	8,032,247	405,120,247

② 전기말

(단위: 천원)

구 분	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과	합계
미지급금	2,365,049	-	-	2,365,049
미지급비용	1,998,082	-	-	1,998,082
임대보증금	500,000	5,433,158	7,666,607	13,599,765
장기차입금	9,221,918	382,113,425	-	391,335,343
합 계	14,085,049	387,546,583	7,666,607	409,298,239

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

23. 특수관계자 거래

23-1 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구 분	회사명
종속기업	㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사
관계기업	㈜코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사

23-2 당반기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 주요 채권 및 채무의 내역은 없습니다.

23-3 당반기와 전반기의 특수관계자와의 주요 자금 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

기업명	내 역	당반기	전반기
㈜코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사	지분취득	-	24,762,350
㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사	지분취득	9,500,000	-

24. 현금흐름 정보

24-1 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
보통예금	618,221	18,027,363

24-2 재무활동에서 생기는 부채(차입금)의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
기초	335,535,373	-
차입	-	471,547,102
상환	-	(22,800,000)
상각	227,271	158,102
기말	335,762,644	448,905,204

24-3 당반기 및 전반기 중 현금의 유입·유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당반기	전반기
결손보전	14,183,325	-
장기선급비용의 유동성대체	221,379	-

25. 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)

구 분	영업수익
고객 1	4,037,874
고객 2	1,254,827

26. 보고기간 후 사건

26-1 유상증자 및 종속기업 유상증자 결정

회사는 2018년 11월 29일 이사회 결의에 의거 종속기업인 (주)신한알파용산위탁관리부동산투자회사에 출자할 목적으로 보통주식 9,524,000주를 유상증자(증자금액: 48,572백만원)하기로 결정하였으며, 동 유상증자는 2019년 1월 29일 완료(주금 납입일기준)하였습니다. 또한, 동 이사회 결의에 의거하여 상기의 유상증자로 인하여 납입된 금액 등을 재원으로 하여 종속기업인 (주)신한알파용산위탁관리부동산투자회사의 보통주식 6,700,000주를 취득(취득금액 : 67,000백만원)하였습니다.

26-2 관계기업의 청산

회사의 관계기업인 ㈜코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사는 2019년 1월 14일자로 청산을 완료하였으며, 회사가 분배받은 잔여재산가액은 27,159백만원입니다.

6. 기타 재무에 관한 사항

가. 공정가치평가

① 당반기

(단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	908,761	908,761
		단기금융상품	5,000,000	5,000,000
		장기금융상품	2,582,984	2,582,984

		기타금융자산	114,741	114,741
	합 계		8,606,486	8,606,486
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	3,946,367	3,946,367
		단기차입금	53,700,000	53,700,000
		장기차입금	431,749,960	431,749,960
		임대보증금	17,175,227	17,175,227
	합 계		506,571,554	506,571,554

② 전기말

(단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	대여금및수취채권	현금및현금성자산	18,027,363	18,027,363
		기타금융자산	131,041	131,041
		장기금융상품	1,032,200	1,032,200
	합 계		19,190,604	19,190,604
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	4,363,131	4,363,131
		장기차입금	335,535,373	335,535,373
		임대보증금	10,850,230	10,850,230
	합 계		350,748,734	350,748,734

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

(2) 공정가치로 측정되거나 공정가치가 공시되는 항목은 공정가치 서열체계에 따라 구분하며, 정의된 수준들은 다음과 같습니다.

- 동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 (조정되지 않은) 공시가격(수준 1)
- 직접적으로(예: 가격) 또는 간접적으로(예: 가격에서 도출되어) 관측 가능한, 자산이나 부채에 대한 투입 변수를 이용하여 산정한 공정가치. 단 수준 1에 포함된 공시가격은 제외함 (수준 2)
- 관측 가능한 시장자료에 기초하지 않은, 자산이나 부채에 대한 투입 변수(관측 가능하지 않은 투입 변수)를 이용하여 산정한 공정가치(수준 3)

나. 채무증권 발행실적 등
- 해당사항 없음.

채무증권 발행실적

(기준일 : 2018.12.31) (단위 : 원, %)

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

합 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2018.12.31) (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	-	-	-	-	-	-	-	-	-

전자단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2018.12.31) (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 : 2018.12.31) (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 : 2018.12.31) (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 : 2018.12.31) (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

당사는 기업공시서식 작성기준에 따라 반기보고서의 경우에는 Ⅳ. 이사의 경영진단 및 분석의견을 기재하지 않습니다.

V. 감사인의 감사의견 등

1. 회계감사인의 명칭 및 감사의견

사업연도	감사인	감사의견	감사보고서 특기사항
제2기(당반기)	대주회계법인	예외사항 없음	해당사항 없음
제1기(전기)	삼일회계법인	적정	해당사항 없음
(전전기)	-	-	-

2. 감사용역 체결현황

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

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황

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

4. 회계감사인의 변경

당사는 삼일회계법인의 지정 감사 종료로 인하여 반기보고서 기준일 이후인 2019년 1월 중 대주회계법인과 외부감사 계약을 체결하였으며, 대주회계법인은 2기(2018.10월~2019.3월)부터 당사의 회계감사를 수행하게 되었습니다.

5. 내부회계관리제도

회사는 내부회계관리제도를 운영하고 있으며 1기 사업연도(2017.12월~2018.9월)의 내부회계관리제도에 대한 외부감사인의 검토결과, 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범규준의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였다고 기술하고 있습니다. 당기 반기보고일 현재 외부감사인은 내부회계관리제도에 대한 검토를 실시하지 아니하였으며 내부회계관리자가 내부회계관리제도에 대한 문제점 및 개선방안 등을 제시한 사실이 없습니다.

VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

가. 이사회의 구성 개요
공시서류작성기준일 현재 당사의 이사회는 총 7인의 이사로 구성되어 있습니다. 각 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	

라. 이사의 독립성

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

[2018년 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	남민정	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	지광욱	이사회	이사회 의결	해당사항 없음	해당사항 없음

주1) 2018년 12월 21일자로 이태석 기타비상무이사가 사임하였으며, 지광욱 기타비상무이사가 신규 선임되었습니다.

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. 그리고 감사의 경우 부동산투자회사법에 따른 임원의 결격사유에 해당하지 않는 자이어야 합니다.

(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) 감사 교육 미실시 내역

감사 교육 실시여부	감사 교육 미실시 사유
미실시	-

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
- 전자투표제를 채택하지 않고 있습니다.

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 : 2018.12.31) (단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
유진드림스퀘어전문투자형사모투자신탁34호	최대주주	보통주	4,081,632	10.71	4,081,632	10.71	-
계		보통주	4,081,632	10.71	4,081,632	10.71	-
		-	-	-	-	-	-

주) 위 주주현황은 2018년 9월 30일 기준 주주명부 및 2018년 12월 17일 기준 주주명부, 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템
(http://dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성되었습니다.

나. 최대주주의 주요 경력

(1) 설립일 : 2018.04.26

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

(3) 재무현황

최대주주(법인)의 재무현황	
구 분	금 액
자산	65,486,227,705 원
부채	5,437,248,421 원
대차대조표의 순자산	60,048,979,284 원
신탁재산순자산총액	59,824,407,924 원

다. 최대주주 변동내역

- 당반기 중 최대주주 변동내역은 없습니다.

2. 주식의 분포

가. 주식 소유현황

(기준일 : 2018.12.31) (단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율	비고
5% 이상 주주	㈜국민은행 주1)	4,081,632	10.71	-
	농협은행㈜ 주2)	2,040,816	5.36	-

	농업협동조합중앙회	2,040,816	5.36	-
	한화손해보험㈜	2,000,000	5.25	-
	현대차증권㈜	2,000,000	5.25	-
	신한리츠운용㈜	2,142,859	5.62	-
우리사주조합		-	-	-

주1) 유진드림스퀘어전문투자형사모신탁34호의 신탁업자

주2) 캡스톤전문투자형사모투자신탁10호의 신탁업자

주3) 상기 5%이상 주주는 본 보고서 기준일 현재 의결권 있는 주식을 기준으로 5%이상 소유한 주주를 의미하며, 지분율은 종류주를 제외한 보통주식 기준입니다.

나. 소액주주현황

소액주주현황

(기준일 : 2018.12.31) (단위 : 주)

구 분	주주		보유주식		비 고
	주주수	비율	주식수	비율	
소액주주	5,505	99.82%	20,857,325	54.73%	발행주식 총수의 100분의 1에 미달하는 주식을 보유한 주주

주) 상기 주주수(비율) 및 보유주식수(비율)은 최근 주주명부폐쇄기준일인 2018년 12월 17일자의 의결권있는 보통주 기준입니다.

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 그가 가진 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정 받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회의 결의에 의한다. ③ 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 ④ 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.		
주권의 종류	이 회사가 발행할 주권의 종류는 1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종으로 한다.		
명의개서대리인	KB국민은행 증권대행부		
주주의 특전	-	공고게재신문	한국경제신문

4. 주가 및 주식거래 실적

최근 6개월간의 주가와 거래실적은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구분		-	2018.8	2018.9	2018.10	2018.11	2018.12
주가 (보통주)	최고	-	5,400	5,870	5,970	5,670	5,740
	최저	-	5,200	5,380	5,580	5,530	5,620
	평균	-	5,295	5,609	5,792	5,605	5,684
월간 거래량	최고	-	3,989,083	380,296	250,718	92,081	193,193
	최저	-	58,573	33,523	35,273	11,949	9,020
	월계	-	6,795,491	2,887,330	1,798,087	772,321	1,211,907

주1) 당사의 한국거래소 유가증권시장 신규상장일은 2018년 8월 8일로 최근6개월간의 거래일이 산정되지 않았습니다.

주2) 상기의 주가(최고, 최저, 평균)는 종가 기준입니다.

VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원의 현황

가. 임원 현황

(기준일 : 2018.12.31) (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	판암도시개발 대표이사 장실향군피에프브이 청산인 현재 법무사 이준구 사무소 대표법무사	-	-	-	2018. 04. 20 ~ 현재	2021.04.20
손두호	남	1974년 08월	이사	등기임원	비상근	기타 비상무이사	서울시정개발연구원 글로벌투자개발 인버스투자파트너스 하나금융경영연구소 현재 한화손해보험	-	-	-	2018. 05. 14 ~ 현재	2021.05.14
허강진	남	1972년 12월	이사	등기임원	비상근	기타 비상무이사	네오위즈 네오위즈아이엔에스 대표이사 현재 크래프톤	-	-	-	2018. 05. 14 ~ 현재	2021.05.14
남민정	여	1975년 03월	이사	등기임원	비상근	기타 비상무이사	KB부동산신탁 현재 유진자산운용	-	-	소속 직원	2018. 05. 14 ~ 현재	2021.05.14
윤희준	남	1979년 02월	이사	등기임원	비상근	기타 비상무이사	한국신용평가 하나금융투자 현재 현대차증권	-	-	-	2018. 05. 14 ~ 현재	2021.05.14
이창국	남	1970년 06월	이사	등기임원	비상근	기타 비상무이사	현재 농협중앙회 부동산금융 팀장	-	-	-	2018. 05. 14 ~ 현재	2021.05.14
지광욱	남	1978.04	이사	등기임원	비상근	기타 비상무이사	코람코자산운용 케이티캐피탈 한국투자캐피탈 현재 캡스톤자산운용	-	-	-	2018. 12. 21 ~ 현재	2021.12.21
김종수	남	1973년 07월	감사	등기임원	비상근	감사	KPMG 삼정회계법인 신한금융지주회사 화인경영회계법인 현재 회계법인 성지	-	-	-	2017. 12. 18 ~ 현재	2020.12.18

주1) 2018년 12월 21일자로 이태석 기타비상무이사가 사임하였으며, 지광욱 기타비상무이사가 신규 선임되었습니다.

나. 직원 현황

- 해당사항 없음.

(기준일 : 2018.12.31) (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
- 해당사항 없음.

(기준일 : 2018.12.31) (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
감사	1	4,200,000	월 70만원

2. 보수지급금액
2-1. 이사・감사 전체

(단위 : 원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
2	5,100,000	2,550,000	-

2-2. 유형별

(단위 : 원)

구 분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	1	3,000,000	3,000,000	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-	-
감사위원회 위원	-	-	-	-

감사	1	2,100,000	2,100,000	-

<이사・감사의 개인별 보수현황>
- 개인별 보수지급 금액이 기업공시서식 작성기준인 5억원 이상에 해당하지 않아 기재를 생략합니다.

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-
-	-	-	-

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>
1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-
-	-	-	-

IX. 계열회사 등에 관한 사항

가. 타법인출자 현황

(기준일 : 2018.12.31) (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	신규자산 투자	9,500	-	-	-	4,900	9,500	-	4,900	100% 주1)	9,500	178,766	-315
합 계				-	-	-	4,900	9,500	-	4,900	100%	9,500	178,766	-315

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

주2) (주)신한알파용산위탁관리부동산투자회사는2018.9월신설 법인으로 제1기 사업연도가 종료되지 않은 바, 2018년 12월 31일 기준 재무현황을 기재하였습니다.

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	제2기 반기	비 고
(주)국민은행(신탁)	주주	이자비용	315	유진드림스퀘어전문투자형 사모투자신탁34호
농업협동조합중앙회	주주	이자비용	629	-
신한리츠운용㈜ 주1)	주주	자산관리수수료	592	-

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	

2. 우발채무 등

가. 중요한 소송사건
- 공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

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

다. 채무보증 현황
- 당반기말 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)	544,289	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
정기예금	예금 근질권	㈜신한은행 등 5개사(주2)	1,032	1,238	임대보증금	1,032

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

1) 부동산투자회사 증권 취득
당사는 작성 기준일 이후인 2019년 1월 15일 이사회 결의를 통해 용산 더프라임타워 오피스 빌딩을 매입한 (주)신한알파용산위탁관리부동산투자회사(이하 "용산리츠")의 유상증자 신주를 2019년 1월 중 670억원에 추가 취득하였습니다.
당사가 2018년 10월 26일 출자한 보통주 95억원을 포함하여 제출일 현재까지 용산리츠에 출자한 총 금액은 765억원이며, 의결권있는 지분율 100%를 보유하고 있습니다.

2) 종속회사의 단기차입금 상환
당사의 종속회사인 용산리츠는, 작성 기준일 이후인 2019년 1월중 위 1)의 신주발행 등을 통해 단기차입금 537억원을 전액 상환하였으며 주요 사항은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	차입처	최장만기일	이자율(%)	제출일 현재 (2019.02.14)	당반기말(주1) (2018.12.31)
용산 담보대출 (중순위)	한국투자증권	2019.10.31	4.6	-	15,000,000
	신한생명보험㈜			-	10,000,000
	신한캐피탈			-	28,700,000
계				-	53,700,000

주1) 위 단기차입금은 동 보고서의 "III. 재무에 관한 사항 - 3. 연결재무제표 주석 - 10. 차입금"에 기재되어 있습니다.

3) 출자회사 청산종료 및 투자금 회수
당사가 출자한 법인인 (주)코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사(이하 프라임리츠)는, 작성 기준일 이후인 2019년 1월 14일 청산 절차가 종결되어 잔여재산이 분배되었으며 주요 사항은 아래와 같습니다.

구 분	내 용
당사 투자 시기	2018년 4월 27일
투자 대상	프라임리츠 보통주식 575천주
투자 금액(A)	24,762,349,930원 (제2기 반기말 별도 재무제표 기준)
출자법인 청산 종료일 주1)	2019년 1월 14일
잔여재산 분배금(B)	27,158,869,883원
기타 사항	잔여재산 분배에 따른 회사의 투자수익은 약 2,397백만원 (출자법인으로부터 2018년 9월 21일 기수령한 배당금 669백만원 별도)

주1) 잔여재산 분배금은 2019년 1월 15일 수령하였습니다.

4) 유상증자 완료

당사는 2018년 11월 29일자 이사회에서 유상증자에 따른 보통주식 신주발행(9,524,000주)을 결의하였으며, 작성 기준일 이후인 2019년 1월 21일~22일 주주배정 청약을 진행하여 2019년 1월 29일 유상증자를 완료(주금 납입일 기준)하였습니다. 유상증자 결과와 관련된 세부 사항은 2019년 1월 29일 공시된 '증권발행실적보고서'를 참고하시기 바랍니다.

다. 보호예수 현황

(기준일 : 2018.12.31) (단위 : 주)

주식의 종류	예수주식수	예수일	반환예정일	보호예수기간	보호예수사유	총발행주식수
보통주식	2,142,859	2018.04.21	2019.04.20	발행일로부터 1년간	상장예정일 전 1년 이내에 사모로 발행한 주식을 소유한 주주	38,106,123
보통주식	13,163,264	2018.04.27	2019.04.26	발행일로부터 1년간	상장예정일 전 1년 이내에 사모로 발행한 주식을 소유한 주주	38,106,123
종류주식	4,000,000	2018.04.27	2019.04.26	발행일로부터 1년간	상장예정일 전 1년 이내에 사모로 발행한 주식을 소유한 주주	4,000,000

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

해당사항 없음.

2. 전문가와의 이해관계

해당사항 없음.