

# 투 자 보 고 서

2022.07.01 부터 2022.09.30 까지

( 제 5 기 3분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.11.14

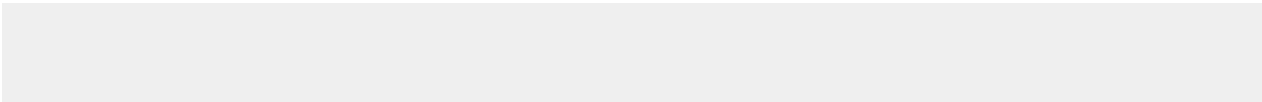
회 사 명 :	(주)대한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	전태경			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층 (삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0530		
	(홈페이지)	<a href="http://www.reitpia.com/">http://www.reitpia.com/</a>		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0527	성명	원대한
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0527	성명	원대한

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)대한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사	
2) 설립일	2018.08.08	
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층 (삼성동, 아셈타워)	
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.09.30	(단위: 원)
총자산	496,776,520,681	
자본금	27,450,250,000	
부채	407,904,360,375	
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)	
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)	
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)	
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 존속기간 : 정관에서 별도 정함이 없음.</li><li>- 해산사유:</li><li>1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</li><li>2. 주주총회의 해산결의</li><li>3. 합병</li><li>4. 파산</li><li>5. 법원의 해산명령 또는 해산판결</li><li>6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</li><li>7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</li><li>8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</li></ul> <p>(2) 신용평가결과</p> <p>해당사항 없음</p>	



## 2. 회사의 연혁

### 1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(주요 자산취득일 포함)

2018.08.08. 발기인총회 개최

2018.08.08. 회사 설립

2018.09.14. 일반사무위탁계약 체결 [우리편드서비스(주)]

2018.09.14. 자산관리계약 체결 [대한토지신탁(주)]

2018.09.14. 자산보관계약 체결 [엔에이치투자증권(주)]

2019.01.03. 국토교통부 영업인가

2019.05.20. 부동산매매계약 체결(경기도 평택시 고평지구)

2019.05.22. 1차 유상증자

2019.10.14. 유상감자(감자 후 자본금 137억원)

2021.03.15 본점 소재지 변경

변경 전 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)

변경 후 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층 (삼성동, 아셈타워)

2021.03.16. 국토교통부 변경인가 신청(정관 변경)

2021.11.10. 유상증자(증자 후 자본금 274.5억원)

2021.11.12. 자산보관계약서 변경(부동산표시) [엔에이치투자증권(주)]

2021.11.15. 부동산의 취득

(소유권이전완료 : 경기도 평택시 고평로 50 평택역 SK VIEW)

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
두리산업개발(주)	131311-0083257	2018.05.공공지원 민간임대주택 민간제안사업 우선협상대상자	결격사항 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### (2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	전태경	1992.05.08	아테네주식회사 대표	결격사항 없음
기타비상무 이사	김세관	1956.07.18	前. SK건설 본부장	결격사항 없음
기타비상무 이사	이규석	1968.04.14	우리실내디자인 대표이사	결격사항 없음
감사	최준영	1983.12.22	삼덕회계법인 소속 회계사	결격사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2022.09.30 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	1,750,000	20,000	5,000	
기명식	종류주	3,740,050	20,000	5,000	

##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

##### (3) 현물출자 현황

##### (4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

총 발행 주식 수 5,490,050주 / 의결권이 있는 주식 수 5,490,050주

## 2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2018.08. 08	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2019.05. 22	증자	보통주	875,000	20,000	5,000	4,375,000,000	4,675,000,000	1458.33%
2019.05. 22	증자	종류주	1,870,025	20,000	5,000	9,350,125,000	14,025,125,000	3116.71%
2019.10. 14	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	13,725,125,000	-2.14%
2021.11. 10	증자	종류주	1,870,025	20,000	5,000	9,350,125,000	23,075,250,000	68.12%
2021.11. 10	증자	보통주	875,000	20,000	5,000	4,375,000,000	27,450,250,000	31.88%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사 (주)한제4호위탁관리부동산투자회사 (주)한제1호위탁관리부동산투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제25호	종류주	3,740,050			3,740,050	
							(68.12%)			(68.12%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

주1) (주)한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사의 모리츠

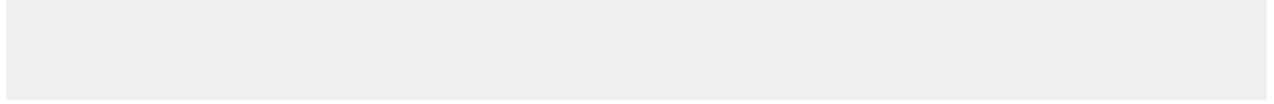
주2) 청약예외주주의 경우 부동산투자회사법 제14조의8제3항제2호를 준용하기에 공란으로 기재함

: 부동산투자회사가 보유하거나 개발할 건축물 연면적의 100분의 70 이상을 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다)으로 제공하는 경우(임대주택의 주거여건 조성 및 「건축법」 제2조제2항제15호부터 제17호까지, 제19호, 제23호부터 제27호까지의 건축물에 투자하는 경우에는 그러하지 아니함)

## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2022.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	두리산업개발(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,475,000	26.87%	



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	3,740,050	68.12%	
주요주주	1	25.00%	1,475,000	26.87%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	2	50.00%	275,000	5.01%	
합계	4	100.00%	5,490,050	100.00%	

### 4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

## 5. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

정관 제52조(이익의 배당)

①회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다 .

②회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

③회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

정관 제53조(이익배당의 지급)

①배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

②회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 4기	제 3기	제 2기	제 1기
당기순이익	-7,662,968,230	-371,621,104	-243,954,218	
상법상 배당가능이익	-8,278,543,552	-615,575,322	-243,954,218	
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-8,278,543,552	-615,575,322	-243,954,218	-
배당금	0	0		
주당배당금	0	0		
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

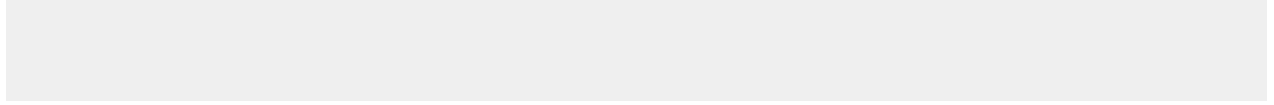
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [ (기초납입자본금+기말납입자본금)/2 ] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재  
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### 1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	448,579	89.50	446,675	89.91	89.91
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	47,259	9.43	44,796	9.02	9.02
기타 자산	5,374	1.07	5,306	1.07	1.07
총계	501,212	100.00	496,777	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

※ 임대보증금으로 유입된 금액 조정시 부동산구성비율

(조정 전) 총자산 496,777백만원, 부동산 446,675백만원, 부동산비율 89.91%

(총자산 차감액) = 44,784백만원

MIN[{① 임대보증금(207,660백만원)-차입금상환액(0백만원)=207,660백만원}, ② 현금(44,784백만원)]

(조정 후) 총자산 451,993백만원, 부동산 446,675백만원, 부동산비율 98.82%

※ 위 현금 금액에는 미수수익 금액이 포함되어 있으나,

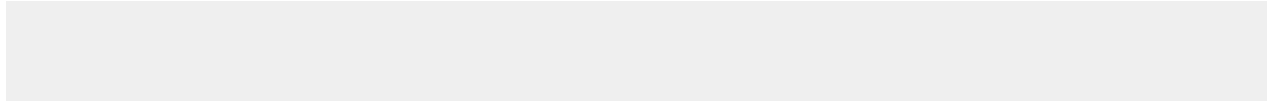
2부.1.3. 현금 현황에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시함.

## 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

### 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	평택역 SK VIEW	경기도 평택시 고평 로 50	2021.10.22	2021.11.15	융자 및 보증금

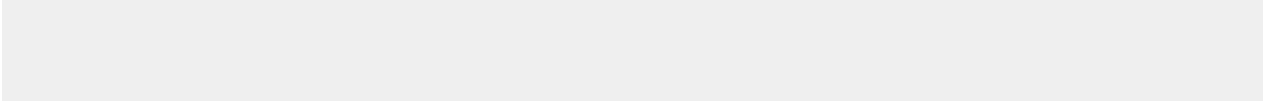
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

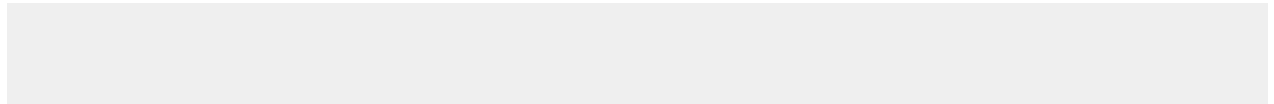
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	평택역 SK VIEW	72,823	380,834					6,982		446,675



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	평택역 SK VIEW	140,609.61	132,592.89	94.30%	1,230



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

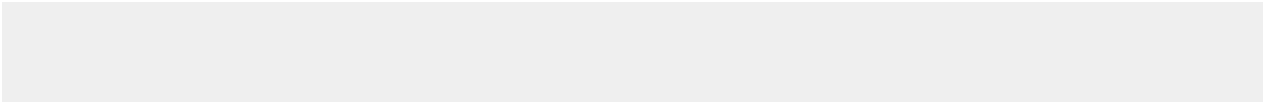
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	우리은행(주금납입)	변동금리	3,444	3,445	
보통예금	IBK중소기업은행	변동금리	467	443	
보통예금	우리은행(보증금)	변동금리	14,256	12,305	
보통예금	신한은행	변동금리	3,002	3,003	
보통예금	국민은행	변동금리	21,083	20,587	
보통예금	국민은행(예비비)	변동금리	5,000	5,000	



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	선급비용	597	597	
	장기선급비용	4,060	4,060	
	기타	649	649	

※ 종목명 기타 항목은 매출채권, 미수금, 부가세대급금, 미수법인세환급세액, 관리비에치금이 포함된 금액임.

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금
보통예금	우리은행(주금납입)	변동금리	3,444	3,445
보통예금	IBK중소기업은행	변동금리	467	443
보통예금	우리은행(보증금)	변동금리	14,256	12,305
보통예금	신한은행	변동금리	3,002	3,003
보통예금	국민은행(예비비)	변동금리	21,083	20,587

※ 2부. II. 3상의 현금변경내역에는 미수이자 금액이 포함되어 않은 예치금만 표시되어 있으며,  
2부. I 총자산의 구성현황의 현금 [금융기관 예치]금액에는 위의 예치금에 미수이자 금액이 포함되어 있음.  
백만원 미만 금액 별도 기재하지 않음.

### 4. 기타 자산 변경내역

선급비용 : 당분기 597백만원 / 전분기 615백만원  
장기선급비용 : 당분기 4,060백만원 / 전분기 4,116백만원  
기타 : 당분기 649백만원 / 전분기 643백만원

※ 종목명 기타항목은 매출채권, 미수금, 부가세대급금, 미수법인세환급세액, 관리비에치금이 포함된 금액임.



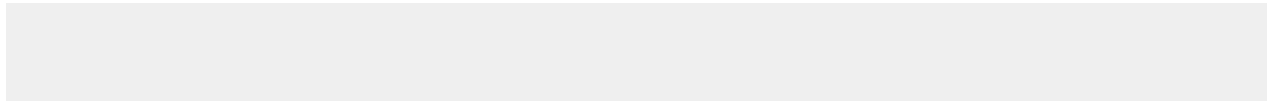
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	810,514,130	98.31%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	10,630,721	1.29%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		3,307,780	0.40%	
총 수 익		824,452,631	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

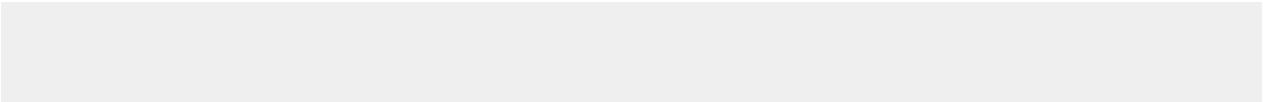


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	평택역 SK VIEW	810,514,130	100.00%	



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

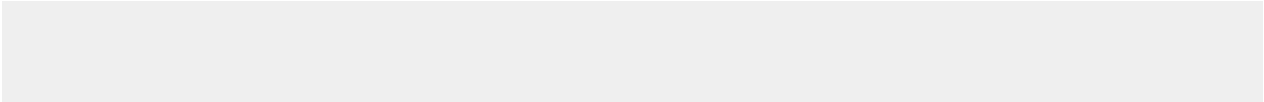
부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

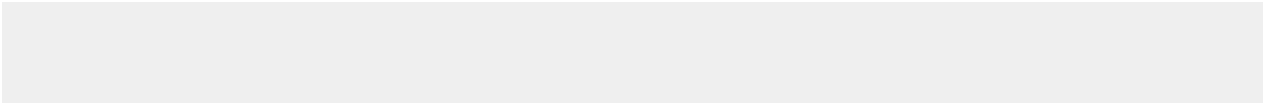
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생수익	당분기예치금 발생수익	비고
보통예금	우리은행	변동금리	-303	9,192	
보통예금	IBK	변동금리	4,656,448	4,421,524	
보통예금	신한은행	변동금리	493,475	995,344	
보통예금	국민은행	변동금리	39,938,058	5,204,661	
보통예금	국민은행(예비비)	변동금리	356,164		

\*이자수익 과대계상으로 전분기 예치금 발생수익 음수로 기재됨.

4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

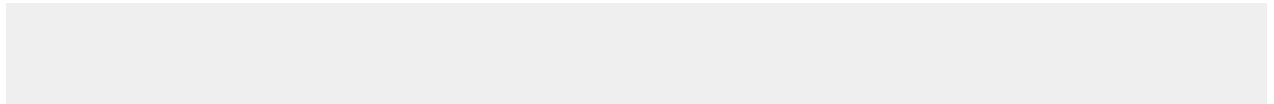


### Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	1,904,168,076	44.94%	
	기타비용	724,470,356	17.10%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		1,608,593,340	37.96%	
총비용		4,237,231,772	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



# IV. 상세내역

## 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	평택역 SK VIEW	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	4,800,000	4,800,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	57,500,000	57,500,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	20,000,000				20,000,000
기타지급수수료	191,472,149	191,472,149			
유형자산 감가상각비	1,904,168,076	1,904,168,076			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	440,062,617	440,062,617			
광고선전비					
보험료	9,260,070	9,260,070			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	944,840	944,840			
청소비					
수도광열비	12,930,680	12,930,680			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- '갑'이 본건 부동산의 소유권을 취득한 날과 본건 부동산의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, '갑'의 청산종결 등 기일까지의 기간 - 연간 253,000,000원(부가세 포함) 지급 - 매 분기마다 위 금액의 4분의 1에 해당하는 금액을 해당 분기 종료 후 7영업일 이내 지급 - 단, 당해 분기의 '을'의 업무 수행기간이 3개월 미만인 경우, 당해 분기의 보수는 90일을 기준으로 실제 업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 하며, '갑'이 '을'에게 지급할 자산운용수수료는 합계 2,781,000,000원을 초과할 수 없음	57,500,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)		- 매각차익의 3% - 매각차익이라 함은 매각대금(부가세 제외, 자산관리위탁 계약서 제11조제1항제1호에 의한 부동산의 처분을 위한 각종 용역수수료 및 부대비용은 차감한다)에서 부동산 매입금액(부가가치세 제외)을 차감한 금액을 의미한다. - 매각성과수수료는 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산 보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7영업일 이내 지급	
사무수탁회사	위탁보수	우리편드서비스(주)	1) 개발기간 - 1차 유상증자 주금이 납입된 날부터 건물보존등기일까지 - 연간 40,000,000원(부가세 별도) - 연간 보수를 4등분하여 분기별로 지급하며 청구 받은 7영업일 이내 지급해야 함 2) 운용기간 - 건물보존등기일의 익일부터 계약종료일까지 - 연간 80,000,000원(부가세 별도) - 연간 보수를 4등분하여 분기별로 지급하며 청구 받은 7영업일 이내 지급해야 함	20,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	1) 보수 발생 시기 - 최초 유상증자로 인한 주금납입 완료 시점부터 발생 - 해당 시점부터 위탁자 청산등기일까지 연간 30,000,000 원 (부가세 별도) 지급 2) 보수 지급 시기 - 매분기마다 금 7,500,000원(부가세 별도)을 해당 분기 종료 후 7영업일 이내 지급 - 단, 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기의 보수는 90일을 기준으로 실제 업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 산정	7,500,000
시설관리회사	위탁보수	(주)맥서브	- 매월 976,234원(부가세 별도) - 보수발생 익월 10일까지 지급 - 계약기간은 2021.11.22 부터 2년간이며, 계약 만료일 3개월 전까지 계약갱신 거절 의사 없으면 동일한 조건으로 자동 연장	2,928,702
임대관리회사	위탁보수	지에이치파트너즈 주식회사	- 매월 33,206,000원(부가세 별도) - 인센티브 규정 별도 적용 (계약 체결일로부터 1년 간 주거서비스 이행여부 및 만족도 평가를 시행하여 해당 평가결과에 따라 2년차 위수탁 관리 보수를 증액 또는 감액하여 지급한다.)	99,618,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				187,546,702

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 5기 3분기	제 5기 2분기	제 5기 1분기	제 4 기 4분기
당해회사수익률	-14.91	-15.89	-15.77	-9.32

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4-1$

2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2-1$

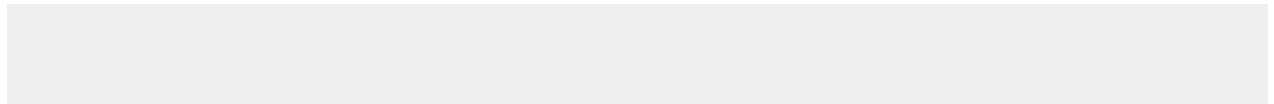
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



## 제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

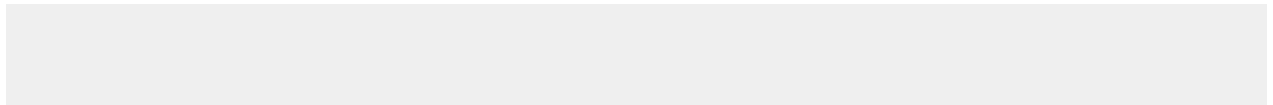
### I. 부동산개발사업의 현황

#### 1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함  
2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함  
3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



## 2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

### 1) 부동산개발사업명(1)

--

### 2) 부동산개발사업명(2)

--

### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 5 기 3 분기 기준일 2022.09.30 현재  
전기 제 4 기 기말 기준일 2021.12.31 현재

회사명: (주)대한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기 3 분기		제 4 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		45,514,101,369		168,288,605,605
1) 현금및현금성자산	44,783,570,567		166,565,990,962	
3) 매출채권	88,884,461		29,712,760	
5) 미수수익	12,124,020		6,733,017	
7) 기타미수금	861,020		576,574,060	
9) 선급비용	596,836,894		1,106,648,276	
10) 부가세대급금	16,890,167			
11) 선급법인세	14,934,240		2,946,530	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		451,262,419,312		460,148,538,380
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	446,674,912,352		452,387,416,580	
토지	72,823,245,878		72,823,245,878	
건물	380,833,616,086		380,833,616,086	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-6,981,949,612		-1,269,445,384	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	4,587,506,960		7,761,121,800	
자 산 총 계		496,776,520,681		628,437,143,985
1. 유동부채		741,868,375		4,086,846,957
4) 기타선수금	72,089,380		3,559,694,030	
6) 미지급금	239,044,807		362,087,309	
7) 미지급비용	66,850,552		165,065,618	
8) 예수금	363,883,636			
2. 비유동부채		407,162,492,000		522,973,896,000
3) 장기차입금	199,502,492,000		357,660,000,000	
5) 비유동보증금	207,660,000,000		165,313,896,000	
부 채 총 계		407,904,360,375		527,060,742,957
1. 자본금		27,450,250,000		27,450,250,000
1) 보통주자본금	8,750,000,000		8,750,000,000	
2) 종류주자본금	18,700,250,000		18,700,250,000	
2. 자본잉여금		82,204,694,580		82,204,694,580
1) 주식발행초과금	82,204,694,580		82,204,694,580	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-20,782,784,274		-8,278,543,552
자 본 총 계		88,872,160,306		101,376,401,028

부 채 및 자 본 총 계		496,776,520,681		628,437,143,985
---------------	--	-----------------	--	-----------------

※ 당기 기타 비유동자산에는 장기선급비용 및 관리비에치금이 포함된 금액임.

## II. 손익계산서

당기 제 5기 3 분기 시작일 2022.01.01 종료일 2022.09.30  
 전기 제 4기 3 분기 시작일 2021.01.01 종료일 2021.09.30

회사명: (주)대한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	810,514,130	2,382,802,469	0	0
2) 임대료수익	810,514,130	2,382,802,469		
II. 영업비용	2,648,638,432	7,805,878,590	2,209,613,838	4,627,986,353
2) 급여	4,800,000	14,400,000	3,200,000	13,100,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,500,000	172,500,000	57,500,000	172,500,000
8) 자산보관수수료	7,500,000	22,500,000	7,500,000	22,500,000
9) 일반사무위탁수수료	20,000,000	60,000,000	10,000,000	30,000,000
10) 기타지급수수료	191,472,149	956,640,198	1,520,207,470	1,547,393,180
11) 유형자산감가상각비	1,904,168,076	5,712,504,228		
14) 세금과공과	440,062,617	472,709,355	193,762,089	420,851,615
15) 광고선전비		194,522,912	415,550,437	2,417,905,110
16) 보험료	9,260,070	27,478,252		
21) 수선유지비	944,840	944,840		
23) 수도광열비	12,930,680	171,678,805	1,893,842	3,736,448
III. 영업이익	-1,838,124,302	-5,423,076,121	-2,209,613,838	-4,627,986,353
IV. 영업외수익	13,938,501	180,931,225	70,732,505	71,948,736
1) 이자수익	10,630,721	102,373,185	4,732,505	5,928,736
10) 기타영업외수익	3,307,780	78,558,040	66,000,000	66,020,000
V. 영업외비용	1,588,593,340	7,262,095,826	55,911	61,420
1) 이자비용	1,588,593,340	7,246,051,006		
10) 기타영업외비용		16,044,820	55,911	61,420
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-3,412,779,141	-12,504,240,722	-2,138,937,244	-4,556,099,037
VIII. 당기순이익(손실)	-3,412,779,141	-12,504,240,722	-2,138,937,244	-4,556,099,037
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-3,412,779,141	-12,504,240,722	-2,138,937,244	-4,556,099,037
X I. 주당이익	-622	-2,278	-779	-1,660

### III. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

– 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

주석5. 특수관계자와의 거래 참고

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

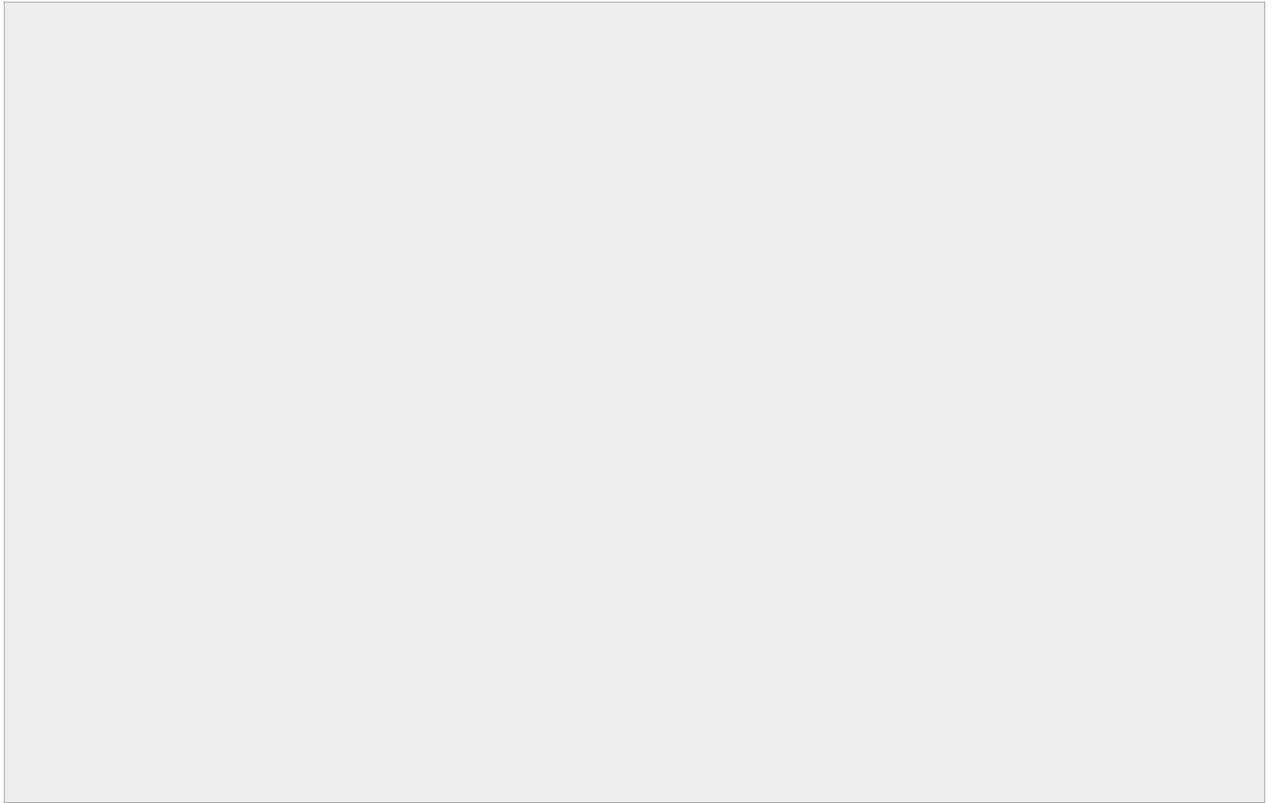
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8부 기타사항

### I. 제재현황



## 주석

제 5(당)기 분기 2022년 01월 01일부터 2022년 09월 30일까지

제 4(전)기 분기 2021년 01월 01일부터 2021년 09월 30일까지

회사명 : 주식회사 대한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

주식회사 대한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 08월 08일에 설립되었습니다. 또한 2019년 1월 3일에 공동주택을 선매입하여 준공 후 기업형임대주택으로 운영하기 위한 위탁관리부동산투자회사로서의 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)이며, 당사의 당기말 현재 납입자본금은 27,450,250천원입니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
(주)민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사	종류주(*)	3,740,050	18,700,250	68.12%
두리산업개발(주)	보통주	1,475,000	7,375,000	26.87%
에스케이건설(주)	보통주	250,000	1,250,000	4.55%
대한토지신탁(주)	보통주	25,000	125,000	0.46%
합계		5,490,050	27,450,250	100.00%

(\*) 당사의 종류주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1주당 1 의결권을 보유하고 있습니다.

## 2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

### (1) 수익의 인식

당사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

### (2) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

### (3) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작용가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

유형자산 중 토지는 감가상각을 하지 않으며, 그 외 유형자산은 자산이 사용가능한 때부터 자산의 취득원가에서 잔존가치를 차감한 금액에 대하여 아래의 내용연수 동안 정액법으로 상각하고 있습니다.

계정과목	추정내용연수
건물	50년

유형자산의 제거로부터 발생하는 손익은 처분금액과 장부금액의 차액으로 결정되며, 당기손익으로 인식하고 있습니다. 한편, 유형자산의 재평가와 관련하여 인식한 기타 포괄손익의 잔액이 있을 경우 당해 유형자산을 처분할 때 당기손익으로 인식하고 있습니다.

#### (4) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다. 당사는 향후 과세표준이 발생하지

않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 보고기간 종료일 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

### 3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당분기말	전기말
보통예금	44,783,571	166,565,991

### 4. 유형자산

(1) 당분기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	당분기말
토지	72,823,246	-	-	-	-	72,823,246
건물	379,564,171	-	-	-	(5,712,505)	373,851,666
합 계	452,387,417	-	-	-	(5,712,505)	446,674,912

(2) 전분기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	전분기말
건설중인자산	216,510,285	85,950,680	-	-	-	302,460,965

### (3) 보험가입내역

(단위 : 천원)				
보험종류	부보자산	보험회사	장부가액	부보금액
재산종합보험	건물	메리츠화해상보험	373,851,666	227,358,326

(\*)당사는 상해보험 이외에 어린이돌이시설배상책임보험, 승강기배상책임보험에 가입하고 있습니다.

## 5. 특수관계자와의 거래

(1) 당분기중 발생된 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자	특수관계구분	매입	
		당분기	전분기
두리산업개발(주)	유익적인 영향력을 행사하는 자	-	85,434,050

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 채권 및 채무내역은 없습니다.

## 6. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	약정금액	당분기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
미래에셋생명보험(주)(*1)	120,919,000	38,950,000	113,950,000	3.50%	2030-01-31	만기일시상환
새마을금고중앙회(*1)	120,919,000	38,950,000	113,950,000	3.50%	2030-01-31	만기일시상환
(주)우리은행(주택도시기금)	12,160,000	12,160,000	12,160,000	2.30%	2027-09-30	만기일시상환
(주)우리은행(주택도시기금)	117,600,000	117,600,000	117,600,000	2.80%	2027-09-30	만기일시상환
합 계	371,598,000	207,660,000	357,660,000			

(\*1) 당사는 대출한도에 대하여 주택도시보증공사의 임대주택매입자금보증을 제공 받고 있습니다.

## 7. 주요약정사항

### (1) 위탁관리에 관한 약정사항

#### 1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였습니다.

자산관리위탁과 관련된 보수는 다음과 같습니다.

구분	내용
자산운용보수	사업기간 : <b>253,000</b> 천원(최초 유상증자 주금 납입일 이후)

#### 2) 일반사무위탁계약

당사는 우리펀드서비스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였습니다. 최초 유상증자로 인한 주금납입 완료 시점부터 연간 80,000천원(개발기간 40,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하도록 계약되어 있습니다.

#### 3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하였습니다. 최초 유상증자로 인한 주금납입 완료 시점부터 연간 30,000천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하도록 계약되어 있습니다.

## (2) 임대주택 리츠 표준사업약정 체결

당사는 임대주택리츠 사업을 수행함에 있어 다음의 당사자들 간의 본 임대리츠사업의 출자 및 용자 등에 관련하여 2019년 05월 20일 표준사업약정을 체결하였습니다.

구분	내용
사업명	평택시 통복동 고평지구 공동주택 1BL 공공지원민간임대주택 개발사업
모리츠	주식회사 민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사
출자신청인	당사
사업제안자	두리산업개발 주식회사, 에스케이에코플랜트 주식회사, 대한토지신탁 주식회사
자산관리회사	대한토지신탁 주식회사

## 8. 자본

### (1) 자본금

설립시부터 보고기간 종료일 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주 자본금	우선주 자본금
설립시	2018- 08- 08	5,000원	60,000주	300,000,000	-
유상증자	2019- 05- 22	5,000원	1,870,025주	-	9,350,125,000
유상증자	2019- 05- 22	5,000원	875,000주	4,375,000,000	-
유상감자	2019- 10- 14	5,000원	(60,000주)	(300,000,000)	-
유상증자	2021- 11- 09	5,000원	875,000주	4,375,000,000	-
유상증자	2021- 11- 09	5,000원	1,870,025주	-	9,350,125,000
합 계			5,490,050주	8,750,000,000	18,700,250,000

### (2) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

## 9. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당분기	전분기
급여	14,400	13,100
감가상각비	5,712,504	-
세금과공과	472,709	420,852
합 계	6,199,613	433,952

## 10. 현금흐름표

(1) 당사는 현금흐름표를 간접법으로 작성하고 있으며, 현금흐름표상 현금은 재무상태표상 현금및현금성자산과 일치합니다.

(2) 당반기 및 전반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.