

# 투 자 보 고 서




2021.07.01      부터      2021.12.31      까지

( 제   3   기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.03.28

회 사 명 :	(주)대한제30호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	이영주 			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0530		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0527	성명	원대한 
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0527	성명	원대한 

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)대한제30호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2020.06.24
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.12.31 (단위: 원)
총자산	6,555,124,052
자본금	5,300,000,000
부채	1,793,222,653
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	스카이펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 정관 제 55 조 (해산) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생</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> </ol> <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

## 2. 회사의 연혁

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

- 2020.06.24 : 법인설립(자본금 : 3억)
- 2020.07.02 : 자산관리위탁계약 체결(대한토지신탁(주))  
일반사무위탁계약 체결(스카이펀드서비스(주))  
자산보관위탁계약 체결(엔에이치투자증권(주))
- 2020.07.30 : 정관변경(종류주식 신설)
- 2020.08.18 : 국토교통부 영업인가
- 2020.08.20 : 부동산매매계약 체결
- 2020.09.12 : 사모유상증자(증자후 자본금 53억원)
- 2020.10.20 : 내부통제기준 개정
- 2020.12.03 : 발기자본금 유상감자(감자후 자본금 50억원)
- 2021.03.05 : 본점의 소재지 변경  
변경 전 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)  
변경 후 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)
- 2021.06.09 : 내부통제기준 개정
- 2021.06.12 : 사모유상증자(증자후 자본금 53억원)
- 2021.09.23 : 내부통제기준 개정

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대한토지신탁(주)	110111-1492513		결격사항 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### (2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	이영주	1996.02.22		결격사 항 없음
기타비상무 이사	홍수민	1993.09.29		결격사 항 없음
기타비상무 이사	박종근	1981.11.17		결격사 항 없음
감사	최준영	1983.12.22	삼덕회계법인 이사	결격사 항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2021.12.31 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주식	480,000	5,000	5,000	
기명식	종류주식	580,000	5,000	5,000	제2종

##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

##### (3) 현물출자 현황

\*발행주식의 총수 : 1,060,000주  
\*의결권이 있는 주식수 : 1,060,000주(100%)

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

## 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			
2020.06. 24	발기설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.09. 12	유상증자	보통주	420,000	5,000	5,000	2,100,000,000	2,400,000,000	700.00%
2020.09. 12	유상증자	종류주	580,000	5,000	5,000	2,900,000,000	5,300,000,000	120.83%
2020.12. 03	유상감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	5,000,000,000	-5.66%
2021.06. 12	유상증자	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	5,300,000,000	6.00%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주) 신한 은행*	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	종류주	480,000	0	0	480,000	
							(45.28%)	(0.00%)	(0.00%)	(45.28%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

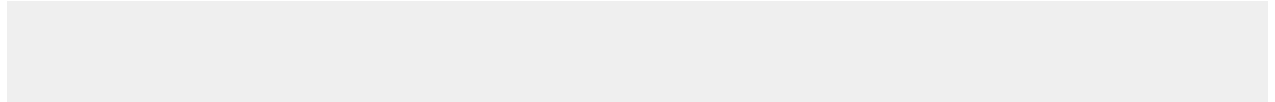
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

\*골든브릿지비욘드일반사모부동산투자신탁11호의 신탁업자

## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	와이비케이 로지스틱스 (주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	420,000	39.62%	





### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	480,000	45.28%	
주요주주	1	25.00%	420,000	39.62%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	2	50.00%	160,000	15.09%	
합계	4	100.00%	1,060,000	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 제 52 조 (이익의 배당)

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조 가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

\*정관 제 53 조 (이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 의 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

\*정관 제 54 조 (배당금지급청구권의 소멸시효)

배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 -기
당기순이익	-434,828,013	-34,158,564	-35,133,285	
상법상 배당가능이익	-434,828,013	-103,270,588	-67,064,524	
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-434,828,013	-103,270,588	-67,064,524	-
배당금	0	0	0	
주당배당금	0	0	0	
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	-
연환산배당율	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 연환산배당율을 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	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총 액	비율	자산총 액	비율	
부동산	350	6.70	1,641	25.03	93.68
부동산개발사업	4,500	86.17	4,500	68.65	
부동산관련 유가증권					
현금					
기타 자산	373	7.14	414	6.32	6.32
총계	5,222	100.00	6,555	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

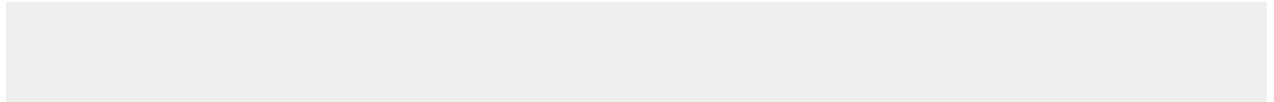


## 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

### 1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.				

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

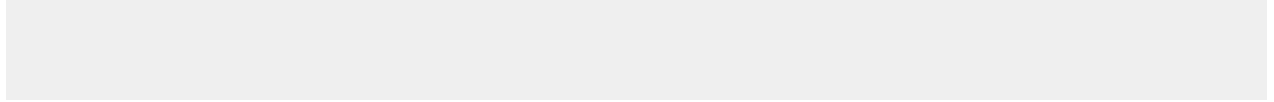
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
자료가 없습니다.									



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				





3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

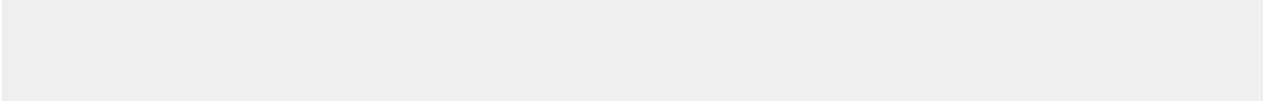
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	우리은행	0.10	350	1,641	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	미수금		44	부가세 환급예정세액
	선급금, 선급법인 세		371	



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	우리은행	0.10	350	1,641

\*부동산으로 분류

### 4. 기타 자산 변경내역

\*전기 -> 당기  
미수금 : 2,142,745원 -> 43,799,576원  
선급법인세 : 5,170원 -> 27,580원

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	193,116	100.00%	이자수익
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타				
총 수 익		193,116	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
자료가 없습니다.			



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산 명	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)

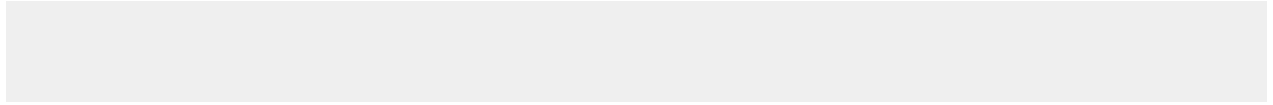
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	우리은행	0.10	43,227	193,116	





#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	417,821,124	96.05%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		17,200,000	3.95%	급여, 일반사무 수탁수수료
총비용		435,021,124	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

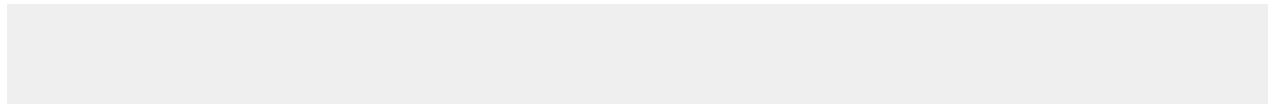
(단위 : 원)

구분	합계	이천 백사면 도립 리 물류센터	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	7,200,000				7,200,000
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	6,000,000	6,000,000			
일반사무 위탁수수료	10,000,000				10,000,000
기타지급수수료	409,868,819	409,868,819			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	1,337,725	1,337,725			
광고선전비	540,000	540,000			
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비	74,580	74,580			
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)		*리츠설립 자문수수료 : 840백만원 *지급 : 소유권이전이 완료된 날로부터 삼(3)영업일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		*건설기간 중 수수료 : 없음 *운영기간 중 수수료 : 연간 180백만원 *지급 : 매 분기마다 4분의 1에 해당하는 금액을 해당 분기 종료일에 지급(당해 분기의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 90일을 기준으로 실제 업무 수행기간을 일할 계산)	
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		*수수료 : 매각가의 0.50%	
	성과보수(매각)		*수수료 : 매각차익의 15% *지급 : 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 칠(7) 영업일 이내	
사무수탁회사	위탁보수		*보수 : 연간 20백만원(매분기마다 5백만원) 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 득한 날로부터 보수발생 *지급 : 매 분기 종료 후 10영업일 이내 (업무 수행기간이 분기에 미달하는 경우, 해당 분기의 실제 업무수행기간을 일할계산)	10,000,000
자산보관회사	위탁보수		*보수 : 연간 12백만원 *지급 : 매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 매 결산기마다 6백만원 지급 (업무 수행 기간이 6개월에 미달할 경우, 당해 분기의 보수는 180일을 기준으로 실제 업무수행기간을 일할 계산)	6,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				16,000,000



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 기
당해회사수익률	-15.74	-1.32	-2.79	

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

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 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

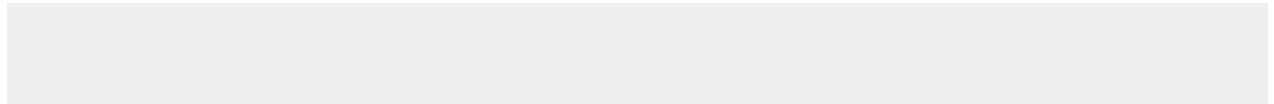
(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
이천 백사면 도립리 물류 센터 신축사업	경기도 이천시 백사 면 도립리 512-1번 지 외 3필지	37,036.000 0	2022.01.15	100.00%	-	-	-	개발자산 선 매입

※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함

2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함

3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



## 2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

### 1) 부동산개발사업명(1)

#### 1. 사업의 개요

공사명 : 이천 도립리 물류센터사업

공사위치 : 경기도 이천시 백사면 도립리 512-1번지 일대

건물규모 : 창고시설

지역지구 : 계획관리지역/보전관리지역(창고시설)

### 2) 부동산개발사업명(2)

### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 3 기 기말 기준일      2021.12.31      현재  
 전기 제 2 기 기말 기준일      2021.06.30      현재

회사명: (주)대한제30호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기 기말		제 2 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		2,055,124,052		722,459,845
1) 현금및현금성자산	1,640,771,471		349,800,358	
5) 미수수익	25,425		11,572	
7) 기타미수금	43,799,576		2,142,745	
8) 선급금	370,500,000		370,500,000	
11) 선급법인세	27,580		5,170	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		4,500,000,000		4,500,000,000
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	4,500,000,000		4,500,000,000	
건설중인자산	4,500,000,000		4,500,000,000	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		6,555,124,052		5,222,459,845
1. 유동부채		1,793,222,653		25,730,433
4) 기타선수금	1,305,234,000			
6) 미지급금	2,500,000			
7) 미지급비용	485,488,653		25,730,433	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		1,793,222,653		25,730,433
1. 자본금		5,300,000,000		5,300,000,000
1) 보통주자본금	2,400,000,000		2,400,000,000	
2) 종류주자본금	2,900,000,000		2,900,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-33,978,739		-33,978,739
1) 주식할인발행차금	-33,007,999		-33,007,999	
2) 기타	-970,740		-970,740	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-504,119,862		-69,291,849
자 본 총 계		4,761,901,399		5,196,729,412
부 채 및 자 본 총 계		6,555,124,052		5,222,459,845



## II. 손익계산서

당기 제 3기 기말 시작일 2021.07.01 종료일 2021.12.31  
 전기 제 2기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.06.30

회사명: (주)대 한제30호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	417,079,234	435,021,124	19,647,035	34,201,791
2) 급여	3,600,000	7,200,000	3,600,000	7,200,000
8) 자산보관수수료	3,000,000	6,000,000	3,000,000	6,000,000
9) 일반사무위탁수수료	5,000,000	10,000,000	5,000,000	10,000,000
10) 기타지급수수료	404,348,019	409,868,819	7,071,320	9,486,320
14) 세금과공과	1,056,635	1,337,725	395,665	934,421
15) 광고선전비		540,000	540,000	540,000
20) 통신비	74,580	74,580	39,050	39,050
29) 기타영업비용			1,000	2,000
III. 영업이익	-417,079,234	-435,021,124	-19,647,035	-34,201,791
IV. 영업외수익	104,659	193,116	27,512	43,227
1) 이자수익	104,659	193,116	27,512	43,227
V. 영업외비용	0	5	0	0
10) 기타영업외비용		5		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-416,974,575	-434,828,013	-19,619,523	-34,158,564
VIII. 당기순이익(손실)	-416,974,575	-434,828,013	-19,619,523	-34,158,564
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-416,974,575	-434,828,013	-19,619,523	-34,158,564
X I. 주당이익	-393	-410	-19	-32

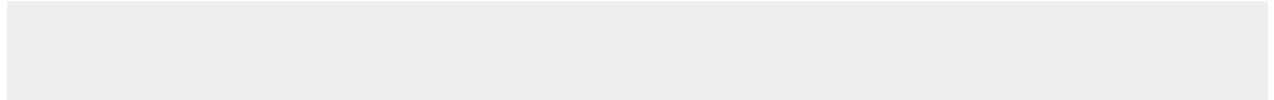
### III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 3기 기말 시작일 2021.07.01 종료일 2021.12.31  
 전기 제 2기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.06.30

회사명: (주)대 한제30호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	처분예정일	2022.03.31	처분확정일	2021.09.28
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-504,119,862		-69,291,849
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-69,291,849		-35,133,285	
2. 당기순이익(손실)	-434,828,013		-34,158,564	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-504,119,862		-69,291,849



#### IV. 현금흐름표

당기 제 3기 기말 시작일 2021.07.01 종료일 2021.12.31  
 전기 제 2기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.06.30

회사명: (주)대한제30호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		1,290,971,113		-3,319,233
1. 당기순이익(손실)		-434,828,013		-34,158,564
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		1,725,799,126		30,839,331
미수수익의 변동	-13,853		-9,548	
기타미수금의 변동	-41,656,831		19,942,485	
기타선수금의 변동	1,305,234,000			
미지급금의 변동	2,500,000		-3,850,000	
미지급비용의 변동	459,758,220		14,733,334	
기타	-22,410		23,060	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		297,952,500
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		297,952,500
주식의 발행			297,952,500	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		1,290,971,113		294,633,267
VI. 현금및현금성자산의 순증감		1,290,971,113		294,633,267
VII. 기초 현금및현금성자산		349,800,358		55,167,091
VIII. 기말 현금및현금성자산		1,640,771,471		349,800,358

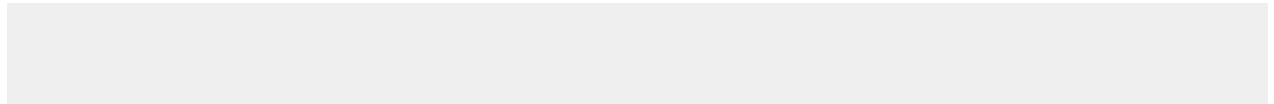
## V. 자본변동표

당기 제 3기 기말 시작일 2021.07.01 종료일 2021.12.31  
 전기 제 2기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.06.30

회사명: (주)대 한제30호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2021.01.01(전기 초)	5,000,000,000		-31,931,239		-35,133,285		4,932,935,476
유상증자	300,000,000		-2,047,500				297,952,500
당기순이익(손실)					-34,158,564		-34,158,564
2021.06.30(전기 말)	5,300,000,000		-33,978,739		-69,291,849		5,196,729,412
2021.07.01(당기 초)	5,300,000,000		-33,978,739		-69,291,849		5,196,729,412
당기순이익(손실)					-434,828,013		-434,828,013
2021.12.31(당기 말)	5,300,000,000		-33,978,739		-504,119,862		4,761,901,399



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 :적정

기타사항(특기사항 포함)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

## 1. 중요한 소송진행사항

## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

주석 6. 참조

※ 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

### 1. 제재현황



## 주식

제3(당)기 2021년 7월 1일부터 2021년 12월 31일까지

제2(전)기 2021년 1월 1일부터 2021년 6월 30일까지

회사명 : 주식회사 대한제30호위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 대한제30호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2020년 6월 24일에 설립되었으며, 국토교통부로부터 2020년 8월 18일 영업인가를 취득하였습니다. 당기말 현재 회사는 서울특별시 강남구에 소재하고 있습니다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 같은 해 6월 30일로 종료하고, 7월 1일에 개시하여 같은 해 12월 31일 종료합니다. 다만, 최초사업연도는 설립등기일(2020년 6월 24일)로부터 2020년 12월 31일까지입니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
신한은행(골든브릿지비온드일반사모투자신탁11호의신탁업자)	제2종 종류주식	480,000	2,400,000,000	45.3%
와이비케이로지스틱스 주식회사	보통주식	420,000	2,100,000,000	39.6%
대한토지신탁 주식회사	제2종 종류주식	100,000	500,000,000	9.4%
(주)제이에이치앤파트너즈	보통주식	60,000	300,000,000	5.7%
합계		1,060,000	5,300,000,000	100.0%

## 2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

한편, 당사의 정기주주총회 제출용 당기 재무제표는 2022년 2월 16일에 개최된 이사회에서 사실상 확정되었습니다.

### (1) 수익의 인식

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

### (2) 현금및현금성자산

회사는 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) 차입원가자본화

회사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

### (4) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자,

중여, 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.

#### (5) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정의 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

#### (6) 법인세회계

회사는 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 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 항

목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 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.

(7) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

### 3. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
과 목	예금의종류	금융기관명	당기말	전기말	사용제한여부
현금및현금성자산	보통예금	우리은행	1,640,771	349,800	-

#### 4. 유형자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 유형자산 장부가액 구성내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)			
과 목	취득원가	감가상각누계액	장부가액
건설중인자산	4,500,000	-	4,500,000

(전기말)

(단위: 천원)			
과 목	취득원가	감가상각누계액	장부가액
건설중인자산	4,500,000	-	4,500,000

(2) 당기 및 전기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
구 분	기 초	취 득	상 각	대 체	기 말
건설중인자산	4,500,000	-	-	-	4,500,000

(전기)

(단위: 천원)					
구 분	기 초	취 득	상 각	대 체	기 말
건설중인자산	4,500,000	-	-	-	4,500,000

## 5. 자본

### (1) 자본금

1) 당기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
발행할 주식의 총수:	100,000,000주
1주당 액면금액	5,000원
발행한 주식의 수:	1,060,000주
보통주식	480,000주
제2종종류주식	580,000주
자본금:	5,300,000,000원
보통주	2,400,000,000원
우선주	2,900,000,000원

2) 당기 및 전기 중 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주자본금	우선주자본금
전기초			1,000,000	2,100,000	2,900,000
유상증자	2021-06-12	5,000	60,000	300,000	-
전기말 및 당기초			1,060,000	2,400,000	2,900,000
당기말			1,060,000	2,400,000	2,900,000

## (2) 자본조정

당기말 및 전기말 현재 당사의 자본조정 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식할인발행차금	33,008	33,008
감자차손	971	971
합 계	33,979	33,979

## (3) 종류주식(우선주식)

당사는 종류주식에 대하여 보통주에 우선하여 주주간협약서에 따라 배당금을 지급합니다. 우선주식은 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 비참가적 우선주입니다.

또한 청산시 잔여재산을 분배하는 경우 종류주식의 누적된 미배당금액, 종류주식의 청약금 납부 익일부터 잔여재산 분배일까지의 종류주식의 내부수익률이 주주간협약서상 수익률에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 종류주식의 발행가액 상당액을 분배하고 남은 잔여재산은 모두 보통주식에 대하여 분배합니다.

## (4) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.



(5) 결손금 처리계산서

당사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

결손금처리계산서

제3(당)기	2021년 7월 1일부터 2021년 12월 31일까지	제2(전)기	2021년 1월 1일부터 2021년 6월 30일까지
처리에정일	2022년 3월 31일	처리확정일	2021년 9월 28일

(단위 : 원)

구 분	제3(당)기		제2(전)기	
I. 미처리결손금		(504,119,862)		(69,291,849)
전기이월미처리결손금	(69,291,849)		(35,133,285)	
당기순이익(손실)(보고금액)	(434,828,013)		(34,158,564)	
합 계		(504,119,862)		(69,291,849)
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		(504,119,862)		(69,291,849)

## 6. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
기타주주	신한은행(골든브릿지비온드일반사모투자신탁11호의신탁업자) 와이비케이로지스틱스 주식회사 대한토지신탁 주식회사 (주)제이에이치엔파트너즈

(2) 당기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 없습니다.

(3) 당기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무는 없습니다.

## 7. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

## 8. 우발채무 및 약정사항

### (1) 자산관리계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수(부가가치세 별도)를 지급하여야 합니다.

구분	내용
리츠자문수수료	840,000천원을 부동산의 소유권이 회사에게 이전이 완료된 날로부터 3영업일 이내 지급
자산운용보수	- 건설기간 : 수수료 없음 - 운영기간 : 연간 180,000천원으로 함
매각수수료	매각기본수수료 : 매각가의 0.5% 매각성과수수료 : 매각대금에서 총사업비 및 매각기본수수료를 차감한 금액의 15%

### (2) 일반사무관리계약

회사는 스카이펀드서비스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 연간 20,000천원을 매분기말 5,000천원씩 지급(부가가치세 별도)하여야 합니다.

### (3) 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 매반기마다 6,000천원씩 연간 12,000천원을 지급(부가가치세 별도)하여야 합니다.

## 9. 부가가치계산에 필요한 항목

당기 및 전기 중 부가가치계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
급여	7,200	7,200
세금과공과	1,338	934
합 계	8,538	8,134

## 10. 금융상품

### (1) 금융상품의 공정가치

당기말 및 전기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

### (2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 당기말 및 전기말 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기 분석 내역은 다음과 같습니다.

#### (당기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	2,500	-	-	2,500
미지급비용	485,489	-	-	485,489
합 계	487,989	-	-	487,989

#### (전기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	-	-	-	-
미지급비용	25,730	-	-	25,730
합 계	25,730	-	-	25,730

2) 당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

## 11. 현금흐름표

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

(2) 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.