

# 투 자 보 고 서

2021.06.10 부터 2021.12.31 까지

( 제 1 기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.03.31

회 사 명 :	(주)대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	김준호 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0527		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0527	성명	원대한 (인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0527	성명	원대한 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사	
2) 설립일	2021.06.10	
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)	
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.12.31	(단위: 원)
총자산	139,795,776,995	
자본금	15,980,945,000	
부채	95,992,838,221	
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)	
6) 사무수탁회사	스카이펀드서비스(주)	
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)	
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 제 55 조 (해산)</p> <p>회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <p>1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</p> <p>(2) 신용평가결과 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

- 2021.06.10 : 회사 설립(자본금 : 300,000,000원)
- 2021.06.14 : 자산관리위탁계약 체결(대한토지신탁(주))
- 2021.06.16 : 자산보관위탁계약 체결(엔에이치투자증권(주))  
일반사무위탁계약 체결(스카이펀드서비스(주))
- 2021.09.09 : 국토교통부 영업인가
- 2021.09.10 유상증자 (자본금 1,300,000,000원)
- 2021.10.25 유상증자 (증자 후 자본금 16,280,945,000원)
- 2021.11.29 유상감자 (자본금 15,980,945,000원)
- 2021.12.10 임대차계약 체결(주케이티씨에스, (주)케이티아이에스, (주)한양)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대한토지신탁(주)	110111-142513		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	김준호	1976.12.23		결격사 항 없음
이사	이영주	1996.02.22		결격사 항 없음
이사	신동수	1962.09.25		결격사 항 없음
감사	임후섭	1984.08.23		결격사 항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

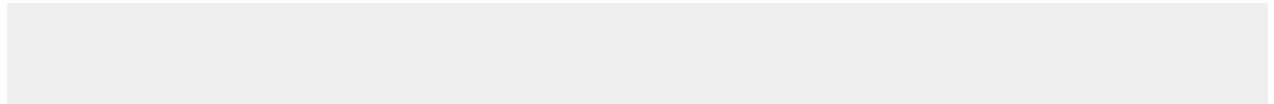
### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2021.12.31 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

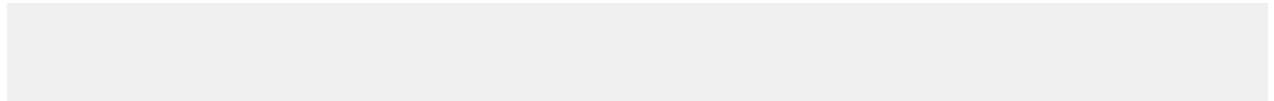
구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주식	200,000	5,000	5,000	
기명식	보통주식	200,000	15,000	5,000	
기명식	제1종 우선주식	2,142,857	14,000	5,000	
기명식	제2종 우선주식	653,332	15,000	5,000	



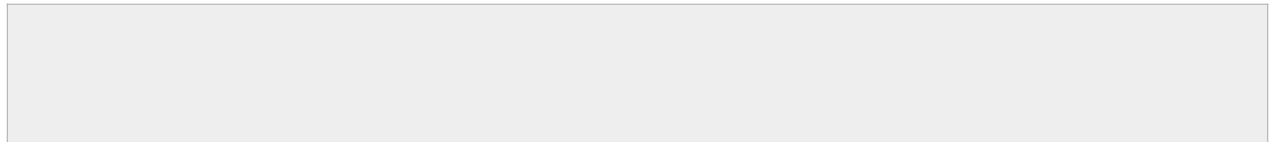
##### (2) 자기주식 취득현황

(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)

\*발행주식의 총수 : 3,196,189주  
\*의결권이 있는 주식수 : 3,196,189주(100%)

## 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			
2021.06. 10	발기설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2021.09. 11	유상증자	보통주	200,000	5,000	5,000	1,000,000,000	1,300,000,000	333.33%
2021.10. 25	유상증자	보통주	200,000	15,000	5,000	1,000,000,000	2,300,000,000	76.92%
2021.10. 25	유상증자	종류주	2,142,857	14,000	5,000	10,714,285,000	13,014,285,000	465.84%
2021.10. 25	유상증자	종류주	653,332	15,000	5,000	3,266,660,000	16,280,945,000	25.10%
2021.11. 29	유상감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	15,980,945,000	-1.84%

\* 2021. 10. 25 유상증자 : 보통주 200,000주 / 제1종 종류주 : 2,142,857주 / 제2종 종류주 : 653,332주

## 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	
NH투자 증권(주) 라이언 Gold 부동산 리츠 자일바 자신탁 제1호의 신탁업 자)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관		*종류주	0	928,573		928,573	유상증자
								(29.05%)		(29.05%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

\*제1종 종류주

## 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	신한캐피탈 (주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	607,142	19.00%	
2	하나캐피탈 (주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	607,142	19.00%	
3	대한토지신 탁(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	453,332	14.18%	
4	(주)더함에스 디	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	200,000	6.26%	
4	(주)더함에스 디	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	200,000	6.26%	

\* 제1종 종류주 : 신한캐피탈(주), 하나캐피탈(주) / 제2종 종류주 : 대한토지신탁(주), (주)더함에스디 / 보통주 : (주)더함에스디



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	16.67%	928,573	29.05%	
주요주주	4	66.67%	2,067,616	64.69%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	16.67%	200,000	6.26%	
합계	6	100.00%	3,196,189	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 1기	제 -기	제 -기	제 -기
당기순이익	97,978,340			
상법상 배당가능이익	97,978,340			
당기감가상각비 등	231,892,391	-	-	-
이익배당한도	329,870,731	-	-	-
배당금	368,219,154			
주당배당금	172			
배당수익율	1.67%	-	-	-
연환산배당율	2.98%	-	-	-

※ 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, %)

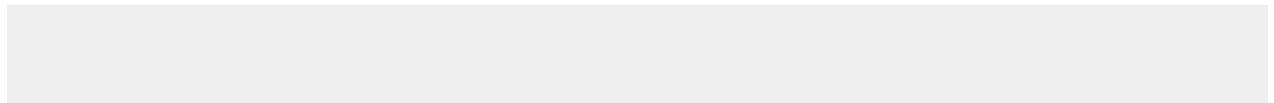
항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산총액	비율	
부동산	0		134,771	96.41	96.41
부동산개발사업	0				
부동산관련 유가증권	0				
현금	0		3,127	2.24	2.24
기타 자산	0		1,897	1.36	1.36
총계	0		139,796	100.00	100.00

※ 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

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	KT노량진오피스	서울특별시 동작구 노량진동 56-1 산 본빌딩	2001.02.07	2021.10.29	장기차입금 : 94,300,000, 000원 담보설정금액 : 226,320,000 ,000원

※ 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	KT노량진오피스	116,229	18,774					232		134,771



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	KT노량진오피스	19,723.43	18,919.44	95.92%	3



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	구간별상이	0	3,127	



#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	매출채권	14	14	
	기타미수금	1,763	1,763	
	선급법인세*	120	120	
	선급비용	0	0	

\*선급법인세 154,930원

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	KT노량진오피스	서울특별시 동작구 노량진동 56-1 산본빌딩	2021.10.29	124,714	128,535	

※ 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	각구간별상이	0	3,127

### 4. 기타 자산 변경내역

전기->당기 (단위: 원)  
매출채권 : 0->14,282,258  
선급비용 : 0->119,586,291  
선급법인세 : 0->154,930  
부가세대급금 : 0->1,762,980,218

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	999,799,678	99.90%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	1,006,117	0.10%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타				
총 수 익		1,000,805,795	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	KT노량진오피스	999,799,678	100.00%	



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	각구간별상 이	0	1,006,117	





#### 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	331,108,995	36.67%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용	562,183,010	62.27%	이자비용
기타자산	기타자산관련비용			
기타		9,535,450	1.06%	사무수탁수수료 , 잡손실
총비용		902,827,455	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

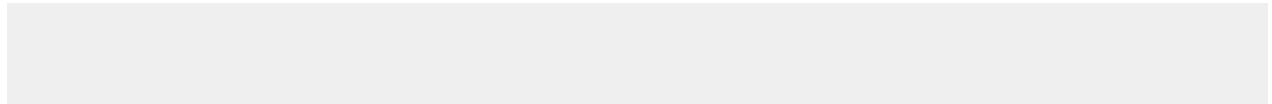
(단위 : 원)

구분	합계	노량진로 138	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	32,323,231	32,323,231			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	5,606,060	5,606,060			
일반사무 위탁수수료	8,409,090				8,409,090
기타지급수수료	2,000,000	2,000,000			
유형자산 감가상각비	231,892,391	231,892,391			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	56,598,071	56,598,071			
광고선전비					
보험료	2,098,396	2,098,396			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	590,846	590,846			



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)	*리츠설립 자문수수료 : 2,460백만원 *지급 : 소유권이전이 완료된 날로부터 삼(3)영 업일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		*운영기간 중 수수료 : 연간 200백만원 *개발기간 중 수수료 : 연간 300백만원 *지급 : 매 분기마다 4분의 1에 해당하는 금액 을 해당 분기 종료일에 지급(당해 분기의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기 의 보수는 90일을 기준으로 실제 업무 수행기 간을 일할 계산)	32,323,231
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		*수수료 : 매각가의 0.50%	
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	스카이펀드서비스(주)	*보수 : 연간 30백만원 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 득한 날로 부터 보수발생 *지급 : 매 분기 종료 후 10영업일 이내 (업무 수행기간이 분기에 미달하는 경우, 해당 분기의 실제 업무수행기간을 일할계산)	8,409,090
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권(주)	*보수 : 연간 20백만원 *지급 : 매 분기 종료 후 청구일로부터 7영업일 이내 (업무 수행 기간이 6개월에 미달할 경우, 당해 분기의 보수는 180일을 기준으로 실제 업무수 행기간을 일할 계산)	5,606,060
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				46,338,381



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 1기	제 2기	제 3기	제 4기
당해회사수익률	0.76			

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함  
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+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
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. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

### 1) 부동산개발사업명(1)

--

### 2) 부동산개발사업명(2)

--

### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 1 기 기말 기준일      2021.12.31      현재  
전기 제 - 기 기말 기준일      현재

회사명: (주)대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당)기 기말		제 - (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		5,024,500,544		0
1) 현금및현금성자산	3,127,496,847			
3) 매출채권	14,282,258			
7) 기타미수금	1,762,980,218			
9) 선급비용	119,586,291			
11) 선급법인세	154,930			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		134,771,276,451		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	134,771,276,451		0	
토지	116,229,492,632			
건물	18,773,676,210			
감가상각누계액(유형자산-건물)	-231,892,391			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		139,795,776,995		0
1. 유동부채		1,692,838,221		0
6) 미지급금	240,000,000			
7) 미지급비용	63,953,073			
8) 예수금	7,186,894			
9) 부가세예수금	100,698,254			
15) 유동보증금	1,281,000,000			
2. 비유동부채		94,300,000,000		0
3) 장기차입금	94,300,000,000			
부 채 총 계		95,992,838,221		0
1. 자본금		15,980,945,000		0
1) 보통주자본금	2,000,000,000			
2) 종류주자본금	13,980,945,000			
2. 자본잉여금		27,724,015,434		0
1) 주식발행초과금	27,724,015,434			
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		97,978,340		
자 본 총 계		43,802,938,774		0
부 채 및 자 본 총 계		139,795,776,995		0





## II. 손익계산서

당기 제 1 기 기말 시작일 2021.06.10 종료일 2021.12.31  
 전기 제 - 기 기말 시작일 종료일 -

회사명: (주)대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	999,799,678	999,799,678	0	0
2) 임대료수익	999,799,678	999,799,678		
II. 영업비용	336,698,079	339,518,085	0	0
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	32,323,231	32,323,231		
8) 자산보관수수료	4,545,454	5,606,060		
9) 일반사무위탁수수료	6,659,090	8,409,090		
10) 기타지급수수료	2,000,000	2,000,000		
11) 유형자산감가상각비	231,892,391	231,892,391		
14) 세금과공과	56,598,071	56,598,071		
16) 보험료	2,098,396	2,098,396		
29) 기타영업비용	581,446	590,846		
III. 영업이익	663,101,599	660,281,593	0	0
IV. 영업외수익	934,611	1,006,117	0	0
1) 이자수익	934,611	1,006,117		
V. 영업외비용	563,309,370	563,309,370	0	0
1) 이자비용	562,183,010	562,183,010		
10) 기타영업외비용	1,126,360	1,126,360		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	100,726,840	97,978,340	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	100,726,840	97,978,340	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	100,726,840	97,978,340	0	0
X I. 주당이익	32	31		

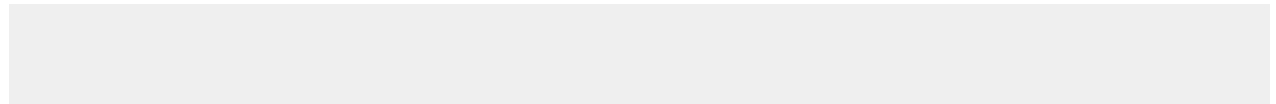
### III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 1 기 기말 시작일 2021.06.10 종료일 2021.12.31  
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: (주)대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	처분예정일	2021.03.31	처분확정일	0000.00.00
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		97,978,340		0
2. 당기순이익(손실)	97,978,340			
II. 임의적립금등의 이입액		200,000,000		
III. 이익잉여금처분액		-368,219,154		0
4. 배당금	368,219,154		0	
종류주현금배당금	368,219,154			
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-70,240,814		0



#### IV. 현금흐름표

당기 제 1 기 기말 시작일 2021.06.10 종료일 2021.12.31  
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: (주)대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		125,705,255		0
1. 당기순이익(손실)		97,978,340		
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		231,892,391		0
감가상각비	231,892,391			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-204,165,476		0
매출채권의 변동	-14,282,258			
기타미수금의 변동	-154,930			
선급비용의 변동	-119,586,291			
미지급금의 변동	240,000,000			
미지급비용의 변동	63,953,073			
예수금의 변동	7,186,894			
보증금의 변동	1,281,000,000			
기타	-1,662,281,964			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-135,003,168,842		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-135,003,168,842		0
유형자산의 취득	135,003,168,842			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		138,004,960,434		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		138,304,960,434		0
주식의 발행	44,004,960,434			
장기차입금의 차입	94,300,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-300,000,000		0
기타	300,000,000			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		3,127,496,847		0
VI. 현금및현금성자산의 순증감		3,127,496,847		0
VII. 기초 현금및현금성자산		0		
VIII. 기말 현금및현금성자산		3,127,496,847		0

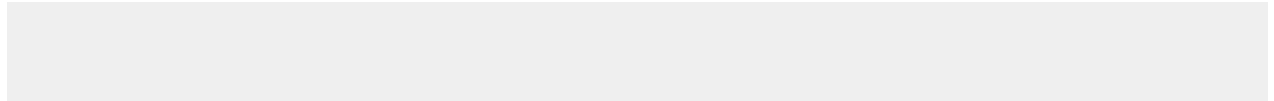
## V. 자본변동표

당기 제 1 기 기말 시작일 2021.06.10 종료일 2021.12.31  
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: (주)대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2021년 06월 10일 (설립)	300,000,000						300,000,000
유상증자	15,980,945,000	27,724,015,434					43,704,960,434
유상감자	-300,000,000						-300,000,000
당기순이익					97,978,340		97,978,340
2021년 12월 31일 (당기말)	15,980,945,000	27,724,015,434			97,978,340		43,802,938,774
							0
							0
							0



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

대한제36호 2021-1106 : 부동산투자회사법 제30조 단서 거래의 체결 보고의 건(2021.11.03)

1. 법률자문용역 계약

- 계약상대방 : 더함(주) (당사의 주주)

대한제36호 2021-1202 : 부동산투자회사법 제30조 단서 거래의 체결 보고의 건(2021.12.14)

1. 임대관리위수탁 계약

- 계약상대방 : (주)스페이스잇다 (주주인 더함이 100% 출자하여 설립한 회사)

대한제36호 2021-1204 : 부동산투자회사법 제30조 단서 거래의 체결 보고의 건(2021.12.20)

1. 근저당권변경 계약

- 계약상대방 : (주)대한토지신탁 (당사의 주주)

※ 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



## 주식

제1(당)기 2021년 2021년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

주식회사 대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 06월 10일에 설립되어 2021년 9월 9일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업 목적은 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 15,980,945천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 6개월(매년 04월 01일과 10월 01일에 개시하여 09월 31일과 03월 31일에 종료)입니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
(주)더함에스디	보통주	200,000	1,000,000	6.26%
(주)천몽	보통주	200,000	1,000,000	6.26%
하이투자증권	종류주(*1)	928,573	4,642,865	29.05%
신한캐피탈	종류주(*1)	607,142	3,035,710	19.00%
하나캐피탈	종류주(*1)	607,142	3,035,710	19.00%
대한토지신탁	종류주(*2)	453,332	2,266,660	14.18%
(주)더함에스디	종류주(*2)	200,000	1,000,000	6.26%
합계		3,196,189	15,980,945	100.00%

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

(\*2) 당사의 2종 우선주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 비누적적, 참가적 우선주이며, 1주당 1의결권을 보유하고 있습니다.

한편, 당사의 2021년 12월 31일로 종료되는 회계연도의 재무제표는 2022년 3월 31일자 주주총회에서 확정될 예정입니다.

## 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.

#### (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	당기말
보통예금	3,127,497

### 4. 유형자산

(1) 당기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	당기말
토지	-	116,229,493	-	-	-	116,229,493
건물	-	18,773,676	-	-	(231,893)	18,541,783
합계	-	135,003,169	-	-	(231,893)	134,771,276

(2) 당사는 건물에 대해서 DB손해보험에 화재보험이 가입되어 있으며, 대출약정에 따라 보험금청구권은 근질권이 설정되어 있습니다(주석6 참조).

## 5. 장기차입금

(1) 보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
차입처	당기말	이자율	만기일	상환방법
더함원큐제일차(유)	40,000,000	3.40%	2023-04-28	만기일시상환
(주)국민은행	34,300,000	3.40%	2023-04-28	만기일시상환
중국건설은행(주)	20,000,000	3.40%	2023-04-28	만기일시상환
합계	94,300,000			

(2) 당사는 장기차입금에 대하여 토지와 건물의 부동산 담보신탁 수익권증서, 보험금 청구권이 담보로 제공되어 있습니다(주석6 참조).



## 6. 우발채무와 주요약정사항

### (1) 대출약정에 의한 담보제공

(단위: 천원)				
관련채무	설정권리	담보제공처	설정 금액	비고
장기차입금	부동산담보신탁 우선 수익권	(주)하나은행(*)	48,000,000	공동 1순위
		(주)국민은행	41,160,000	
		중국건설은행(주)	24,000,000	
	보험금청구권 근질권	더함원큐제일차(유)	48,000,000	공동 1순위
		(주)국민은행	41,160,000	
		중국건설은행(주)	24,000,000	

(\*) 더함원큐제일자(유)의 신용공여자

### (2) 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
리츠설립자문수수료	2,460,000천원을 부동산의 소유권이 회사에게 이전이 완료된 날로부터 3영업일 이내 지급
자산운용수수료_운영기간	소유권을 취득한 날의 다음날부터 연간 2800,000천원을 분기마다 분기종료일에 지급
자산운용수수료_개발기간	착공일 다음날부터 청산종결등기일까지 연간 300,000천원을 분기마다 분기종료일에 지급
매각수수료	매각가의 0.50% 부동산매매계약상 잔금을 수취한날로부터 14영업일 이내 지급 매각가의 0.50%

### (3) 일반사무위탁계약

당사는 스카이펀드서비스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여

운용기간동안에는 연간30,000천원을 매분기말7,500천원씩 지급(부가가치세 포함)해야 하고, 개발기간에는 연간30,000천원을 매분기말7,500천원씩 지급(부가가치세 별도)해야 합니다.

#### (4) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 운용기간동안에는 연간 20,000원을 매분기말 5,000천원씩 지급(부가세포함)해야 하고, 운용기간동안에는 연간 20,000원을 매분기말 5,000천원씩 지급(부가세 별도)해야 합니다.

(5) 당사는 보고기간종료일 현재 서울보증보험(주)로부터 이행보증 등을 제공받고 있으며, (주)한양으로부터 자금보충약정을 제공받고 있습니다.

### 7. 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	2021-06-23	5,000	6,000	30,000,000	
유상증자	2021-09-13	5,000	200,000	1,000,000,000	
유상증자	2021-10-29	5,000	200,000	1,000,000,000	
유상증자	2021-10-29	5,000	2,796,189		13,980,945,000
유상감자	2021-11-29	5,000	(6,000)	(30,000,000)	
합계			3,196,189	2,000,000,000	13,980,945,000

#### (2) 자본잉여금

당기말 현재 당사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본전입 및 결손금의 보전 목적으로 사용할 수 있습니다.

### (3) 이익준비금

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

(4) 당기의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

#### 이익잉여금처분계산서

제 1(당기) 2021년 06월 10일부터  
2021년 12월 31일까지  
처리에정일 2022년 03월 31일

(단위 : 원)		
구 분	당기	
I. 미처분이익잉여금		97,978,340
1. 당기순이익	97,978,340	
II. 임의적립금등의이입액		200,000,000
1. 자본준비금이입액	200,000,000	
II. 이익잉여금처분액		368,219,154
1. 배당금	368,219,154	
가. 현금배당	368,219,154	
주당배당금(률) 우선주(1종)	171(3.44%)	
III. 차기이월미처분이익잉여금(결손금)		(70,240,814)

### 8. 배당금

가. 당기의 우선주에 대한 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)	
구 분	당기
배당금총액	368,219,154
발행주식수(1종 종류주)	2,142,857
1주당 배당금	172

(단위 : 주, 원)	
구 분	당기
1주당 액면가액	5,000
배당률(주1)	3.44%

(주1) 동 배당률은 회사의 사업연도를 기준으로 산정된 것입니다. 한편, 연(年)으로 환산된 주주의 배당률은 다음과 같습니다.

연환산배당률	당기
1종 종류주	19.60%

나. 당기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)	
구 분	당기
배당금총액	368,219,154
당기순이익	97,978,340
배당성향	375.82%

## 9. 금융상품

### (1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

### (2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 보고기간 종료일 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	240,000	-	-	240,000
미지급비용	63,953	-	-	63,953
임대보증금	1,281,000	-	-	1,281,000
장기차입금	-	94,300,000	-	94,300,000
합 계	1,584,953	94,300,000	-	95,884,953

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.

#### 10. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)	
계정과목	당기
감가상각비	231,892,391
세금과공과	56,598,071
합 계	288,490,462

#### 11. 현금흐름표

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

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