

투 자 보 고 서

2022.01.01 부터 2022.12.31 까지

(제 2 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.03.31

회 사 명 :	전도관대한제31호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	정미영 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-4477		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-0464	성명	윤상훈 (인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-0464	성명	윤상훈 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	전도관대한제31호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2021.02.04
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.12.31 (단위: 원)
자산총계	299,698,092
부채총계	200,000
자본총계	299,498,092
자본금	300,000,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	신한아이타스
7) 자산보관회사	유안타증권 주식회사
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다. 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 (2) 신용평가결과 해당사항없음



2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2021.02.04 : 발기인총회 개최
- 2021.02.04 : 회사설립(자본금 : 300,000,000원)
- 2021.03.19 본점이전
(서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워))
- 2021.04.15 : 자산관리계약체결(대한토지신탁 주식회사)
자산보관계약체결(유안타증권 주식회사)
일반사무수탁계약체결(주식회사 신한아이타스)
- 2021.06.29 : 국토교통부의 영업인가
- 2022.02.28 : 부동산 표준 매매계약 체결(전도관구역 주택재개발정비사업조합)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	정미영	1963.09.25	법무사정미영사무소	해당없음
기타비상무 이사	백창윤	1986.02.11	태성회계법인	해당없음
기타비상무 이사	임후섭	1984.08.23	우일회계법인	해당없음
감사	김성배	1978.06.09	진일회계법인	해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2022.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	60,000	5,000	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(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, 종류주발행 조건 등을 기재)

- 의결권이 있는 주식수 : 60,000주

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			
2021.02. 04	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대한토 지신탁 (주)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	60,000			60,000	
							(100.00%)			(100.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2022.12.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	60,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	1	100.00%	60,000	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

회사는 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.

회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 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.

회사가 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.

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

회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 정관 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 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익		-432,790	-69,118		
상법상 배당가능이익		0	0		
당기감가상각비 등		-	-	-	-
이익배당한도		-	-	-	-
배당금	보통주	0	0		
	종류주	0	0		
주당 배당금	보통주	0	0		
	종류주	0	0		
배당수익율		0.00%	0.00%	-	-
연환산배당율		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
	자산 총액	비율	자산 총액	비율	
부동산	234	78.00	234	77.97	99.99
부동산개발사업	66	21.99	66	22.02	
부동산관련 증권			0		
현금					
기타 자산	0	0.01	0	0.01	0.01
총계	300	100.00	300	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 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

* 설립할 때 납입된 주금(株金)을 신주발행일로부터 2년간 부동산으로 분류함에 따라, 2부.1'의 현금현황과 2부.1.3'의 현금현황과의 차이가 있음.

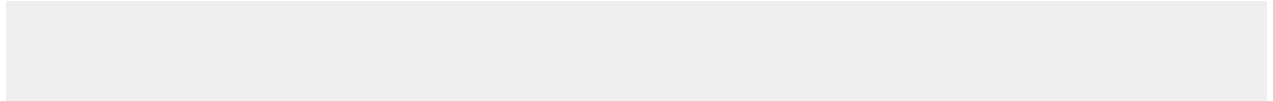
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

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

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



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

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



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

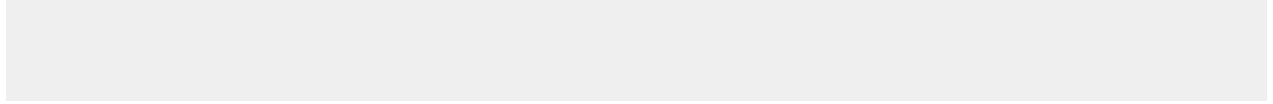
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
예금	국민은행	변동금리	234	234	

* 설립할 때 납입된 주금(株金)을 신주발행일로부터 2년간 부동산으로 분류함에 따라, 2부.1'의 현금현황과 2부.1.3'의 현금현황과의 차이가 있음.

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	선납세금	0	0	



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 증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
예금	국민은행	변동금리	234	234

4. 기타 자산 변경내역

- 선납세금 전기대비 4,690원 증가

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	233,110	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타				
총 수 익		233,110	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 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

부동산 명	임대료(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						



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 증권 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
예금	국민은행	변동금리	202,782	233,110	



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			
	기타비용	665,900	100.00%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타				
총비용		665,900	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	전도관구역 주택재 개발 정비사업	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료					
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료	598,400	598,400			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	67,500	67,500			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
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)	대한토지신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 유상증자 완료일부터 청산종결 등기일까지(이하 '수수료지급기간' 매 분기 금 일억일천오백구십만원 (115,910,000원) - 해당 분기의 수수료를 해당 분기의 마지막 영업일에 지급하기로 하며, 수수료지급기간의 초일과 말일이 속한 분기에는 해당 분기의 수수료를 일할 계산하여 지급한다.	0
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스	- 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 기산하며 연간 6,000만원으로 정하고, 매 분기별로 균등분할하여 지급한다. 보수의 지급시기는 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7영업일 이내에 현금으로 지급한다. 다만, 당해 분기의 수탁자의 일반사무업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 당해 분기의 일수에 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.	0
자산보관회사	위탁보수	유안타증권 주식회사	- 영업인가를 득한 후 사업건물을 착공한 날로부터 계약의 종료일까지 보수 지급 - 건설기간동안은 매년 삼천만원 (30,000,000원), 임대기간동안은 매년 사천만원 (40,000,000원) 으로 하며, 위탁자의 착공일로부터 기산하여 매 분기마다 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하기로 한다. 단, 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 당해 분기의 일수를 기준으로 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.	0
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				0

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 2기	제 1기	제 기	제 기
당해회사수익률	-0.14	-0.05		

※ 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
전도관구역 주 택재개발 정비 사업	인천광역시 미추홀구 송의동 109-119일 원	227,528.00 00	2025-05- 31	0.00%	380,384	380,318	66	

※ 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)

전도관구역 주택재개발 정비사업

가. 부동산의 매입

- 1) 당해 회사가 편입할 부동산은 인천광역시 미추홀구 송의동 109-119번지 일원에 시공예정인 공동주택입니다.

구 분	소재지	용 도	면적(㎡)	
			토지(대지권)	건물(세대수)
공동주택	인천광역시 미추홀구 송의동 109-119번지 일원	주거시설	53,704.60㎡	147,079.04㎡

매입가격(백만원)	감정기관	감정평가액 (백만원) ^(주1)	감정평가액 대비(%)
291,131	한국감정원	326,880	89.06%

(주1) 감정평가액은 「한국감정원 시세조사보고서」(한국감정원)상의 금액

- 2) 매입대상 부동산은 공동주택 1,112세대이며, 매입 후 10년간 공공지원민간임대주택으로 운영 예정으로, 본 사업지 주변 아파트 임대료 및 시세 등을 고려하여 매입금액 산정을 위해 감정평가법인으로부터 금액을 산출하였습니다.
- 3) 영업인가 후 부동산 매매계약을 체결할 예정이며, 상기 부동산 건설 후 부동산투자회사 명의로 소유권 보존등기를 진행하고 임대주택으로 운영할 예정입니다.

나. 부동산의 운영 및 관리

- 1) 당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 대한토지신탁㈜에 위탁할 계획입니다.
- 2) 원활한 임대운영 후 매각을 위해 대한토지신탁㈜를 자산관리자로 선정하여 자산관리 및 매각업무 등을 위탁할 계획이며, 사업기간 내 임대관리는 전문임대관리업체와 관리업무위탁계약을 체결할 계획입니다.

다. 부동산의 처분

- 1) 당해 회사는 한시적인 명목 회사로 청산시점에 매당 가능한 사업수익물을 확보하여야 하나 임대기간 종료 후 매입 부동산에 매각 위험이 상존합니다. 따라서 당사는 계획적인 매각전략을 세워 매입 부동산을 매각할 계획입니다.
- 2) 10년 임대운영 종료 후 당해 회사는 시장여건 및 입주자 선호도를 파악하여 계속 임대 혹은 보유한 주택을 전 세대 매각하여 출자자 배당 및 차입금 상환을 실행합니다. 매각은 분양전환 및 일반매각을 원칙으로 하되 매각가격은 자산실사 및 평가자료 등을 기초로 하여 이사회에서 결정합니다.
- 3) 매각 시에는 부동산투자회사법 제24조 제3항에 의거, 아래 내용이 포함된 실사보고서를 작성할 것입니다.
- ① 당해 부동산의 현황 및 거래비용
 - ② 당해 부동산과 관련된 재무자료
 - ③ 당해 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
 - ④ 그 밖에 당해 부동산의 거래 여부를 결정함에 있어 필요한 사항으로서 국토교통부령이 정하는 사항

2. 주요 투자대상 및 사업운영계획

가. 투자금액 및 재원조달금액 총괄

(단위:백만원)

구 분		내 역	금 액	비 고
총사업비 (필요재원)	매입기간 발생비용	부동산 취득가액	291,131	
		취득부대비용	2,167	
		판매비	6,258	
		금융비용	8,292	
		리츠운용비	2,061	
		임대운영비	7	
		여유현금		
	소계		309,916	
	운영기간 발생비용	금융비용	32,258	
		리츠운용비	9,703	
		임대운영비	28,507	
		여유현금		
	소계		70,468	
	합 계		380,384	
조달금액	자기자본	보통주	18,000	
		우선주	54,035	
	타인자본	기금융자	100,560	
		민간융자	135,400	
		임대보증금	72,389	
합 계		380,384		

* 본 분석에서는 백만원 단위로 표시함에 있어 반올림 차이는 합계에서 조정하지 아니함

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

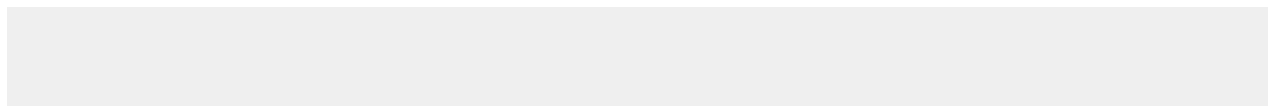
I. 재무상태표

당기 제 2 기 기말 기준일 2022.12.31 현재
 전기 제 1 기 기말 기준일 2021.12.31 현재

회사명: 전도관대한제31호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기 기말		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		233,698,092		234,130,882
1) 현금및현금성자산	233,662,202		234,099,682	
11) 선급법인세	35,890		31,200	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		66,000,000		66,000,000
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	66,000,000		66,000,000	
건설중인자산	66,000,000		66,000,000	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		299,698,092		300,130,882
1. 유동부채		200,000		200,000
6) 미지급금	200,000		200,000	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		200,000		200,000
1. 자본금		300,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	300,000,000		300,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-501,908		-69,118
자 본 총 계		299,498,092		299,930,882
부 채 및 자 본 총 계		299,698,092		300,130,882

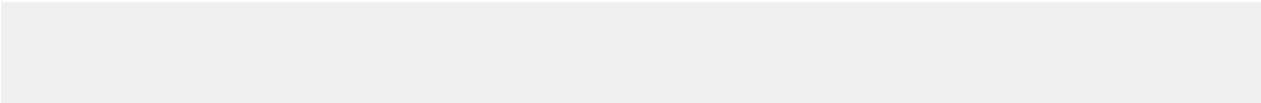


II. 손익계산서

당기 제 2기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2021.02.04 종료일 2021.12.31

회사명: 전도관대한제31호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	0	665,900	267,500	271,900
10) 기타지급수수료		598,400	200,000	204,400
14) 세금과공과		67,500	67,500	67,500
III. 영업이익	0	-665,900	-267,500	-271,900
IV. 영업외수익	116,461	233,110	121,413	202,782
1) 이자수익	116,461	233,110	121,413	202,782
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	116,461	-432,790	-146,087	-69,118
VIII. 당기순이익(손실)	116,461	-432,790	-146,087	-69,118
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	116,461	-432,790	-146,087	-69,118
X I. 주당이익	2	-7	-2	-1



III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 2 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31
전기 제 1 기 기말 시작일 2021.02.04 종료일 2021.12.31

회사명: 전도관대한제31호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	처분예정일	2023.03.31	처분확정일	2022.03.31
	금액		금액	
I . 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-501,908		-69,118
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-69,118			
2. 당기순이익(손실)	-432,790		-69,118	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V . 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-501,908		-69,118



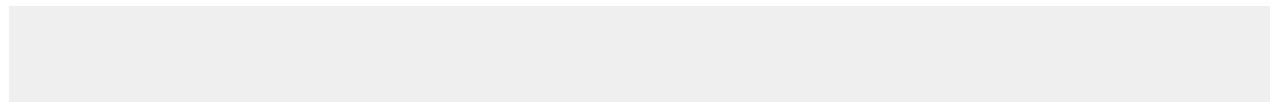
IV. 현금흐름표

당기 제 2기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2021.02.04 종료일 2021.12.31

회사명: 전도관대한제31호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-437,480		99,682
1. 당기순이익(손실)		-432,790		-69,118
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		168,800
이자수익			-31,200	
기타			200,000	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-4,690		0
기타	-4,690			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		-66,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		-66,000,000
유형자산의 취득			66,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		300,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		300,000,000
주식의 발행			300,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-437,480		234,099,682
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-437,480		234,099,682
VII. 기초 현금및현금성자산		234,099,682		
VIII. 기말 현금및현금성자산		233,662,202		234,099,682



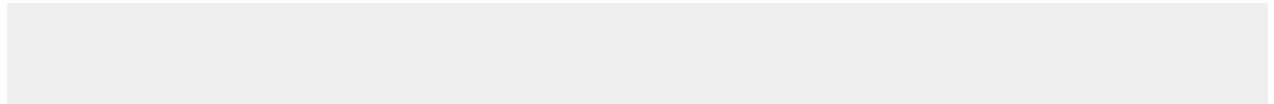
V. 자본변동표

당기 제 2기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2021.02.04 종료일 2021.12.31

회사명: 전도관대한제31호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2021년 02월 04일 (전기초)							0
유상증자	300,000,000						300,000,000
당기순이익(손실)					-69,118		-69,118
2021년 12월 31일 (전기말)	300,000,000				-69,118		299,930,882
2022년 01월 01일 (당기초)	300,000,000				-69,118		299,930,882
당기순이익(손실)					-432,790		-432,790
2022년 12월 31일 (당기말)	300,000,000				-501,908		299,498,092



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 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

--

※ 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



재무제표에 대한 주석

I. 회사의 개황

1. 회사의 사업목적

가. 명 칭 : 주식회사 전도관대한제31호위탁관리부동산투자회사

나. 설립일 : 2021.02.04

다. 소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)

2. 회사의 설립취지 및 그 성격

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서 모리츠(주택도시기금)와 대림건설(주) 및 대한토지신탁(주)가 우선주와 보통주 주주로 참여하고 대출을 받아 자금을 확보하여, 공동주택 및 부대시설을 개발, 임대 운영, 관리, 임대기간 종료 후 분양전환(매각)을 계획하고 있으며, 발생한 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 부동산 간접투자제도의 정책 및 활성화에 이바지함을 목적으로 하고 있습니다.

3. 회사의 구조

당해 회사의 자산은 자산관리회사인 대한토지신탁(주)에 의하여 운용될 것이고, 유안타증권(주)가 자산보관회사로서 현금 및 증권의 보관, 현금자산 운용지시의 이행, 부동산의 등기부상 소유권의 보전관리업무를 담당할 것이며, 신한아이타스(주)가 일반사무수탁회사로서 회사의 운영 및 계산에 관한 사무, 주식발행사무 등을 수행할 것입니다.

4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	최저자본금준비기간 이내에 발행하는 주식의 총수	발행가액
14,407,000 주1)	60,000 주2)	1주당 5,000원 (총 72,035,000,000원)

주1) 2021. 02 04. 회사설립 시 출자한 발기인출자분(대한토지신탁, 60,000주)포함

주2) 현재 (주)전도관대한제31호위탁관리부동산회사의 기 출자된 총 주식수는 60,000주임.

5. 주식사무에 관한 사항

결산일	매년 12월 31일(*)
주주명부의 폐쇄시기	매년 1월 1일부터 해당 결산기 정기주주총회 종료일
주권의 종류	기명식 우선주 및 보통주
정기주주총회	매 회계연도 종료 후 3개월 이내
공고게재 신문	머니투데이(2개 이상 공고 시 머니투데이 및 매일경제신문)
명의개서 대리인	이사회 결의를 통해 지정 가능

* 단, 회사의 최초 회계연도는 회사의 설립등기일(2021.02.04.)로부터 2021년 12월 31일까지임

6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유

가. 존속기간

회사는 시장 상황 등 여건을 고려하여 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 존속기간 만료 전 청산할 수 있습니다.(부동산투자회사법 제44조제2호에 의거함. 단, 당해 회사는 회사 설립 시 사업계획상 투자 대상 부동산을 건설한 후 10년을 운영하고(건설기간 34개월) 시장매각을 한 후 주주총회의 결의를 통해 회사를 청산할 계획입니다.) 또한, 회사가 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하거나 그 존속기간을 연장하고자 하는 이사회 결의가 있는 경우 국토교통부장관의 인가를 받아야 합니다. 이 경우, 반대하는 주주가 주주총회 전에 회사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 때에는 당해 주주는 그 주주총회의 결의일로부터 20일내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유하고 있는 주식의 매수를 청구할 수 있습니다. 회사가 주식을 매수하는 경우의 매수가격 등에 관하여 필요한 사항은 부동산투자회사법 제20조의2제2항이 정하는 방법에 따르게 됩니다.

나. 해산사유

당해 회사는 정관 제55조에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다.

- 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

7. 주식환매에 관한 사항

당해 회사는 폐쇄형 명목회사(Paper Company)로서 당해 회사의 주식에 대하여는 원칙적으로 환매가 제한되므로 이에 따른 환금성 위험과 주식가치 하락에 따른 자본 손실 위험이 있습니다.

II. 사업개요

가. 부동산의 매입

1) 당해 회사가 편입할 부동산은 인천광역시 미추홀구 송의동 109-119번지 일원에 시공예정인 공동주택입니다.

구분	소재지	용도	면적(㎡)	
			토지(대지권)	건물(세대수)
공동주택	인천광역시 미추홀구 송의동 109-119번지 일원	주거시설	53,704.60㎡	147,079.04㎡

매입가격(백만원)	감정기관	감정평가액 (백만원)(주1)	감정평가액 대비(%)
291,131	한국감정원	326,880	89.06%

(주1) 감정평가액은 「한국감정원 시세조사보고서」(한국감정원)상의 금액

2) 매입대상 부동산은 공동주택 1,112세대 이며, 매입 후 10년간 공공지원민간임대주택으로 운영 예정으로, 본 사업지 주변 아파트 임대료 및 시세 등을 고려하여 매입금액 산정을 위해 감정평가법인으로부터 금액을 산출하였습니다.

3) 영업인가 후 부동산 매매계약을 체결할 예정이며, 상기 부동산 건설 후 부동산투자회사 명의로 소유권 보존등기를 진행하고 임대주택으로 운영할 예정입니다.

나. 부동산의 운영 및 관리

1) 당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 대한토지신탁(주)에 위탁할 계획입니다.
2) 원활한 임대운영 후 매각을 위해 대한토지신탁(주)를 자산관리자로 선정하여 자산관리 및 매각업무 등을 위탁할 계획이며, 사업기간 내 임대관리는 전문임대관리업체와 관리업무위탁계약을 체결할 계획입니다.

다. 부동산의 처분

1) 당해 회사는 한시적인 명목 회사로 청산시점에 배당 가능한 사업수익률을 확보하여야 하나 임대기간 종료 후 매입 부동산에 매각 위험이 상존합니다. 따라서 당사는 계획적인 매각전략을 세워 매입 부동산을 매각할 계획입니다.

2) 10년 임대운용 종료 후 당해 회사는 시장여건 및 입주자 선호도를 파악하여 계속 임대 혹은 보유한 주택을 전 세대 매각하여 출자자 배당 및 차입금 상환을 실행합니다. 매각은 분양전환 및 일반매각을 원칙으로 하되 매각가격은 자산실사 및 평가자료 등을 기초로 하여 이사회에서 결정합니다.

3) 매각 시에는 부동산투자회사법 제24조 제3항에 의거, 아래 내용이 포함된 실사보고서를 작성할 것입니다.

① 당해 부동산의 현황 및 거래비용

② 당해 부동산과 관련된 재무자료

③ 당해 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소

④ 그 밖에 당해 부동산의 거래 여부를 결정함에 있어 필요한 사항으로서 국토교통부령이 정하는 사항

Ⅲ. 주요약정사항

1. 자산관리회사에 관한 사항

1) 회사의 개요

(1) 회사의 명칭 : 대한토지신탁(주)

(2) 대표자 : 이 훈 복

(3) 주소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)

2) 주요 계약 내용

(1) 계약기간 : 계약의 체결일로부터 부동산투자회사의 청산종결 등기일까지(자산관리위탁계약 제18조에 의거하여 계약이 중도해지되는 경우 중도해지일까지)로 합니다.

(2) 위탁보수

가) 위탁보수 : 매분기 일억천육백만원(금 116 백만원, VAT 별도)

나) 보수의 지급방식 : 유상증자 완료일부터 청산종결 등기일까지 매 분기 마지막 영업일에 지급

2. 자산보관기관에 관한 사항

1) 회사의 개요

- (1) 회사의 명칭 : 유안타증권 주식회사
- (2) 주 소 : 서울특별시 중구 을지로 76, 유안타증권빌딩

2) 주요 계약 내용

- (1) 계약기간 : 계약의 효력발생일로부터 위탁사의 청산종결등기일 또는 계약 해지일 까지
- (2) 위탁보수
 - 가) 건설기간 : 연간 금 삼천만원(30,000,000원, VAT 별도)
 - 나) 임대기간 : 연간 금 사천만원(40,000,000원, VAT 별도)
 - 다) 보수의 지급방식 : 해당 분기 종료 후 칠(7)영업일 이내에 지급합니다. 단, 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 90일을 기준으로 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.

3. 사무수탁회사에 관한 사항

1) 회사의 개요

- (1) 회사의 명칭 : 신한아이타스 주식회사
- (2) 주소 : 서울특별시 영등포구 여의대로 70, 신한금융투자타워 16,22층

2) 주요 계약 내용

- (1) 계약기간 : 계약의 효력발생일로부터 위탁사의 청산종결등기일 또는 계약 해지일까지
- (2) 위탁보수
 - 가) 개발기간 : 연간 금 육천만원(W60,000,000원 / VAT 별도)
 - 나) 운영기간 : 연간 금 육천만원(W60,000,000원 / VAT 별도)
 - 다) 보수의 지급방식 : 사업연도 기준으로 매분기말 수탁사의 청구를 받은 날로부터 칠(7)영업일 이내 지급. 단, 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 분기(3개월)에 미달하는 경우, 해당 분기별 보수에 대하여 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액을 해당기간의 보수로 함.