

주식회사 대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 5(당) 기

2023년 04월 01일 부터

2023년 09월 30일 까지

제 4(전) 기

2022년 10월 01일 부터

2023년 03월 31일 까지

예교지성회계법인

목 차

독립된 감사인의 감사보고서.....	1
(첨부)재 무 제 표.....	4
재 무 상 태 표	5
손 익 계 산 서	6
자 본 변 동 표	7
현 금 흐 름 표	8
주 석	9

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사(이하 “회사”)의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2023년 09월 30일과 2023년 03월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2023년 09월 30일과 2023년 03월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요

하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구(주주총회)는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정(공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에)으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큼.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과

관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울특별시 강남구 강남대로 334 에셋타워 9층

예 교 지 성 회 계 법 인

대 표 이 사 이 의 웅

2023년 12월 14일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사

제 5(당) 기

2023년 04월 01일 부터

2023년 09월 30일 까지

제 4(전) 기

2022년 10월 01일 부터

2023년 03월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사 대표이사 양동수

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아
셈타워)

(전 화) 02-528-0527

재 무 상 태 표

제 5(당)기 2023년 09월 30일 현재

제 4(전)기 2023년 03월 31일 현재

회사명 : 주식회사 대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5(당) 기	제 4(전) 기
자산		
I.유동자산	11,141,575,239	3,011,312,994
(1)당좌자산	11,141,575,239	3,011,312,994
현금및현금성자산(주석3)	6,740,822,983	1,135,901,336
선급금	4,376,612,970	1,758,452,628
선급비용	80,456	116,113,142
부가세대급금	23,655,820	654,318
미수법인세환급액	403,010	191,570
II.비유동자산	116,229,492,632	133,597,745,841
(1)유형자산(주석4,5,6)	116,229,492,632	133,597,745,841
토지	116,229,492,632	116,229,492,632
건물	18,773,676,210	18,773,676,210
감가상각누계액	(1,405,423,001)	(1,405,423,001)
손상차손누계액	(17,368,253,209)	-
자산총계	127,371,067,871	136,609,058,835
부채		
I.유동부채	107,043,507,295	95,198,921,888
미지급금(주석9)	240,000,000	240,000,000
미지급비용(주석9)	622,231,544	658,877,793
부가세예수금	-	44,095
단기차입금(주석5,6,9)	106,181,275,751	-
유동성장기차입금(주석5,6,9)	-	94,300,000,000
부채총계	107,043,507,295	95,198,921,888
자본		
I.자본금(주석8)	15,980,945,000	15,980,945,000
보통주자본금	2,000,000,000	2,000,000,000
우선주자본금	13,980,945,000	13,980,945,000
II.자본잉여금(주석8)	24,412,985,004	27,441,136,228
주식발행초과금	24,412,985,004	27,441,136,228
III.이익잉여금(주석8)	(20,066,369,428)	(2,011,944,281)
미처분이익잉여금	(20,066,369,428)	(2,011,944,281)
자본총계	20,327,560,576	41,410,136,947
부채및자본총계	127,371,067,871	136,609,058,835

"재무제표 주석참조"

손익계산서

제 5(당)기 2023년 04월 01일부터 2023년 09월 30일까지

제 4(전)기 2022년 10월 01일부터 2023년 03월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5(당) 기	제 4(전) 기
I. 영업수익	-	1,362,604,558
임대료수익	-	1,354,064,516
주차료수익	-	8,540,042
II. 영업비용	639,941,070	1,110,101,591
감가상각비(주석4,10)	-	469,412,244
자산관리수수료(주석6)	89,843,641	98,747,698
자산보관수수료(주석6)	9,090,909	9,090,909
사무수탁수수료(주석6)	14,318,180	14,831,151
지급수수료	88,404,523	26,372,449
위탁관리비	385,000	179,128,867
수도광열비	9,293,300	109,060,777
수선유지비	-	5,150,000
세금과공과(주석10)	427,213,660	194,250,487
보험료	525,837	3,568,269
협회비	-	40,000
일반관리비	866,020	448,740
III. 영업이익	(639,941,070)	252,502,967
VI. 영업외수익	2,617,355	1,244,102
이자수익	2,617,355	1,244,077
잡이익	-	25
VII. 영업외비용	20,445,252,656	1,598,707,941
이자비용	3,076,999,444	1,598,707,937
유형자산손상차손(주석4)	17,368,253,209	-
잡손실	3	4
VIII. 법인세차감전순이익	(21,082,576,371)	(1,344,960,872)
IX. 법인세등	-	-
X. 당기순이익	(21,082,576,371)	(1,344,960,872)

"재무제표 주석참조"

자 본 변 동 표

제 5(당)기 2023년 04월 01일부터 2023년 09월 30일까지

제 4(전)기 2022년 10월 01일부터 2023년 03월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2022년 10월 01일(전기초)	15,980,945,000	27,441,136,228	(666,983,409)	42,755,097,819
당기순이익	-	-	(1,344,960,872)	(1,344,960,872)
2023년 03월 31일(전기말)	15,980,945,000	27,441,136,228	(2,011,944,281)	41,410,136,947
2023년 04월 01일(당기초)	15,980,945,000	27,441,136,228	(2,011,944,281)	41,410,136,947
당기순이익	-	-	(21,082,576,371)	(21,082,576,371)
주식발행초과금이입	-	(3,028,151,224)	3,028,151,224	-
2023년 09월 30일(당기말)	15,980,945,000	24,412,985,004	(20,066,369,428)	20,327,560,576

"재무제표 주석참조"

현금흐름표

제 5(당)기 2023년 04월 01일부터 2023년 09월 30일까지

제 4(전)기 2022년 10월 01일부터 2023년 03월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5(당) 기	제 4(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	(6,276,354,104)	(2,347,859,181)
1. 당기순이익(손실)	(21,082,576,371)	(1,344,960,872)
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	17,368,253,209	469,412,244
감가상각비	-	469,412,244
유형자산손상차손	17,368,253,209	-
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-	-
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(2,562,030,942)	(1,472,310,553)
매출채권의 감소(증가)	-	92,641,000
선급금의 감소(증가)	(2,618,160,342)	(590,431,218)
선급비용의 감소(증가)	116,032,686	(7,727,523)
부가세대급금의 감소(증가)	(23,001,502)	36,244,754
미수법인세환급액의 감소(증가)	(211,440)	122,900
미지급비용의 증가(감소)	(36,646,249)	432,328,688
부가세예수금의 증가(감소)	(44,095)	(147,302,260)
예수금의 증가(감소)	-	(7,186,894)
임대보증금의 증가(감소)	-	(1,281,000,000)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	-	-
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	11,881,275,751	-
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	106,181,275,751	-
단기차입금의 증가	106,181,275,751	-
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(94,300,000,000)	-
유동성장기차입금의 감소	(94,300,000,000)	-
IV. 현금의 증가(감소)(+/-)	5,604,921,647	(2,347,859,181)
V. 기초의 현금	1,135,901,336	3,483,760,517
VI. 기말의 현금	6,740,822,983	1,135,901,336

"재무제표 주석참조"

주석

제5(당)기 2023년 09월 30일 현재

제4(전)기 2023년 03월 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	100,000	500,000	3.13%
(주)사회적혁신기업더함	보통주	100,000	500,000	3.13%
NH투자증권(주) (라이언Gold부동산리츠투자일반사모 투자신탁제1호의 신탁업자 지위에서)	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 1 의결권을 보유하고 있습니다.

(*2) 당사의 2종 우선주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 비누적적, 참

가적 우선주이며, 1주당 1 의결권을 보유하고 있습니다.

2. 중요한 회계처리방침

당사의 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 제작원가에 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 않습니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 사용제한예금

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 예금내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기말	내역
보통예금	4,851,025	이자유보 등

4. 유형자산

(1) 당기 및 전기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	손상(*)	감가상각비	당기말
토지	116,229,493	-	-	-	-	116,229,493
건물	17,368,253	-	-	(17,368,253)	-	-
계	133,597,746	-	-	(17,368,253)	-	116,229,493

(*) 건물의 임대운영 종료 및 철거계획으로 인하여 장부금액 전액을 손상차손으로 인식하였습니다.

<전기>

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	손상	감가상각비	당기말
토지	116,229,493	-	-	-	-	116,229,493
건물	17,837,665	-	-	-	(469,412)	17,368,253
계	134,067,158	-	-	-	(469,412)	133,597,746

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

5. 장기차입금

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

(단위 : 천원)						
구분	차입처	이자율	만기일	상환방법	당기말	전기말
Tr. A-1	(주)국민은행	연 6.50%	2024-05-02	만기 일시상환	24,000,000	
	(주)하나은행				28,000,000	-
	(주)고려저축은행				5,000,000	-
	(주)에가람저축은행				7,000,000	-
Tr. A-2	(주)디비저축은행	연 6.50%	2024-05-02	만기 일시상환	9,578,485	-
	(주)동원제일저축은행				4,795,187	-
	(주)바로저축은행				9,595,471	-
	제이티저축은행(주)				4,777,317	-
	(주)오케이저축은행				11,514,566	-
	(주)푸른상호저축은행				1,920,250	-
합계					106,181,276	-

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

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

(3) 당사는 차입금에 대하여 토지와 건물의 부동산 담보신탁 수익권증서, 보험금청구권이 담보로 제공되어 있습니다(주석6 참조).

6. 우발채무와 주요약정사항

(1) 대출약정에 의한 담보제공

(단위: 천원)				
관련채무	설정권리	담보제공처	설정 금액	비고
단기차입금	부동산담보신탁 우선 수익권	(주)하나은행	36,400,000	공동 1순위
		(주)국민은행	31,200,000	
		(주)고려저축은행	6,500,000	
		(주)예가람저축은행	9,100,000	
		(주)디비저축은행	13,000,000	
		(주)동원제일저축은행	6,500,000	
		(주)바로저축은행	13,000,000	
		제이티저축은행(주)	6,500,000	
		(주)오케이저축은행	15,600,000	
		(주)푸른상호저축은행	2,600,000	
	보험금청구권 근질권	(주)하나은행(*)	36,400,000	공동 1순위
		(주)국민은행(*)	31,200,000	
		(주)고려저축은행	6,500,000	
		(주)예가람저축은행	9,100,000	
		(주)디비저축은행	13,000,000	
		(주)동원제일저축은행	6,500,000	
		(주)바로저축은행	13,000,000	
		제이티저축은행(주)	6,500,000	
		(주)오케이저축은행	15,600,000	
		(주)푸른상호저축은행	2,600,000	

(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 200,000천원을 분기마다 50,000천원씩 분기종료일에 지급(부가가치세 포함)
자산운용수수료_개발기간	착공일 다음날부터 청산종결등기일까지 연간 300,000천원을 분기마다 75,000천원씩 분기종료일에 지급(부가가치세 포함)
매각수수료	매각가의 0.50%를 부동산매매계약상 잔금을 수취한날로부터 14영업일 이내 지급

(3) 일반사무위탁계약

당사는 스카이프드서비스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 운용기간 동안에는 연간 30,000천원을 매분기말 7,500천원씩 지급(부가가치세 포함)해야 하고, 개발기간에는 연간 30,000천원을 매분기말 7,500천원씩 지급(부가가치세 별도)해야 합니다.

(4) 자산보관위탁계약

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

7. 특수관계자와의 거래

(1) 당기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자	특수관계구분	매입 등	
		당기	전기
대한토지신탁(주)	기타특수관계자	89,844	98,748

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

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	2021-06-10	5,000	6,000	300,000,000	-
유상증자	2021-09-11	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)	(300,000,000)	-
합계			3,196,189	2,000,000,000	13,980,945,000

(2) 우선주

당기말 현재 당사가 발행한 우선주의 내역은 다음과 같습니다.

구분	1종 우선주	2종 우선주
발행한주식수	2,142,857 주	653,332주
의결권	있음	있음
요구배당률	연 7.0%	-
배당의성격	비참가적, 누적적	참가적, 비누적적

(3) 자본잉여금

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

(4) 이익준비금

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

(5) 당기의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

이익잉여금처분계산서

제 5(당)기	2023년 04월 01일부터 2023년 09월 30일까지	제 4(전기)	2022년 10월 01일부터 2023년 03월 31일까지
처리예정일	2023년 12월 28일	처리확정일	2023년 06월 30일
(단위 : 원)			
구 분	당기		전기
I. 미처분이익잉여금		(20,066,369,428)	(2,011,944,281)
1. 전기이월이익잉여금(결손금)	1,016,206,943		(666,983,409)
2. 당기순이익(손실)	(21,082,576,371)		(1,344,960,872)
II. 임의적립금등의이입액		-	3,028,151,224
1. 자본준비금이입액	-		3,028,151,224
II. 이익잉여금처분액		-	-
III. 차기이월미처분이익잉여금(결손금)		(20,066,369,428)	1,016,206,943

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	622,232	-	-	622,232
단기차입금	106,181,276	-	-	106,181,276
합 계	107,043,508	-	-	107,043,508

(전기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	240,000	-	-	240,000
미지급비용	658,878	-	-	658,878
장기차입금	94,300,000	-	-	94,300,000
합 계	95,198,878	-	-	95,198,878

2) 당사의 유동성위험관리에 대한 적극적인 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	전기
감가상각비	-	469,412
세금과공과	427,214	194,250
합 계	427,214	663,662

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.