

투 자 보 고 서




2024.04.01 부터 2024.06.30 까지

(제 7 기 2분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.08.14

회 사 명 :	(주)대한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	이규석			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층 (삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0530		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	
	(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) 2024.06.30	(단위: 원)
자산총계	481,044,407,903	
부채총계	413,569,926,487	
자본총계	67,474,481,416	
자본금	27,450,250,000	
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)	
6) 사무수탁회사	우리편드서비스(주)	
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)	
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none">- 존속기간 : 정관에서 별도 정함이 없음.- 해산사유:1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료2. 주주총회의 해산결의3. 합병4. 파산5. 법원의 해산명령 또는 해산판결6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 <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 [우리펀드서비스(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) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	이규석	1968.04.14	우리실내디자인 대표이사	결격사유 없음
기타비상무이사	이연행	1967.09.17	前. 국제자산운용 본부장	결격사유 없음
기타비상무이사	윤남호	1979.11.03	회계법인 공명 대표이사	결격사유 없음
감사	최준영	1983.12.22	삼덕회계법인 소속 회계사	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.06.30 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	

* 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)

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

【 2024.06.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)한제22호 평택고평위탁관리부동산투자회사 1)	최대 주주	내국인	대한 민국	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)대한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사의 모리츠

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.06.30 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

【 2024.06.30 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 제32조
가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로
인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으
로 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 결정
한다.

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

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 6기	제 5기	제 4기	제 3기
당기순이익		-12,438,174,078	-15,517,937,624	-7,662,968,230	-371,621,104
상법상 이익배당한도		-36,234,655,254	-23,796,481,176	-8,278,543,552	-615,575,322
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-36,234,655,254	-23,796,481,176	-8,278,543,552	-615,575,322
당기감가상각비 등		7,616,672,304	7,616,672,304	1,269,445,384	-
배당가능이익		-28,617,982,950	-16,179,808,872	-7,009,098,168	-615,575,322
배당금	보통주	0	0	0	0

	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익율		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도 까지 누적

된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

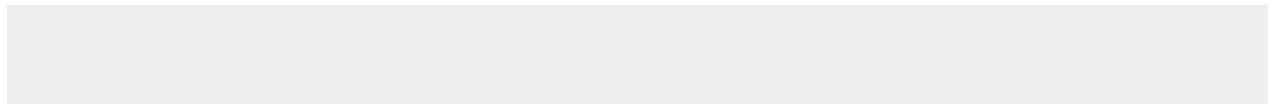
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 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	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	435,250	90.51	433,346	90.08	90.08
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	43,305	9.01	45,469	9.45	9.45
기타 자산	2,311	0.48	2,230	0.46	0.46
총계	480,866	100.00	481,044	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. 현금의 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

※ 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		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	평택역 SK VIEW	주택	경기도 평택시 고평 로 50	2021.10 .22	2021.11 .15	장기차입금 207,660백만원

※ 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			
1	평택역 SK VIEW	72,823	380,834					20,311		433,346



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	평택역 SK VIEW	264,165.68	255,612.12	96.76%	1,285



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 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)	변동이율	5,803	5,795	
보통예금	IBK중소기업은행	변동이율	62	69	
보통예금	우리은행(보증금)	변동이율	17,329	20,597	
보통예금	신한은행	변동이율	5,888	5,889	
보통예금	국민은행	변동이율	5,889	4,729	
보통예금	국민은행(예비비)	변동이율	5,007	5,009	
보통예금	국민은행(기타)	변동이율	3,000	3,002	
보통예금	IBK중소기업은행(충당금)	변동이율	324	377	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	선급비용	498	498	
	장기선급비용	1,012	1,012	
	기타	720	720	

※ 종목명 기타 항목은 매출채권, 미수금, 선급금, 부가세대급금, 미수법인세환급액, 관리비 예치금이 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 증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 증권의 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)	변동이율	5,803	5,795
보통예금	IBK중소기업은행	변동이율	62	69
보통예금	우리은행(보증금)	변동이율	17,329	20,597
보통예금	신한은행	변동이율	5,888	5,889
보통예금	국민은행	변동이율	5,889	4,729
보통예금	국민은행(예비비)	변동이율	5,007	5,009
보통예금	국민은행(기타)	변동이율	3,000	3,002
보통예금	IBK중소기업은행(총당금)	변동이율	324	377

4. 기타 자산 변경내역

선급비용 : 전분기 547백만원 / 당분기 498백만원
장기선급비용 : 전분기 1,067백만원 / 당분기 1,012백만원
기타 : 전분기 697백만원 / 당분기 720백만원

※ 종목명 기타 항목은 매출채권, 미수금, 선급금, 부가세대급금, 미수법인세환급액, 관리비 예치금이 포함된 금액임.

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	940,896,733	97.16%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	13,324,429	1.38%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		14,139,550	1.46%	
총 수 익		968,360,712	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

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	평택역 SK VIEW	940,896,733	100.00%	

--

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류		주택형	총세대 수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
1	아파트	59A1	40	40	55,000,000	132,700	
2	아파트	59A2	61	61	111,342,000	231,000	
3	아파트	59B	51	50	114,941,400	217,160	
4	아파트	72A	114	110	136,941,530	223,010	
5	아파트	72B	215	206	160,122,230	222,120	
6	아파트	84	847	818	173,004,670	254,020	

--

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	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	우리은행(주금납입)	변동이율	1,576,119	1,373,017	
보통예금	IBK중소기업은행	변동이율	15,274	16,661	
보통예금	우리은행(보증금)	변동이율	4,483,211	4,659,524	
보통예금	신한은행	변동이율	1,265,233	1,601,087	
보통예금	국민은행	변동이율	1,468,141	1,444,944	
보통예금	국민은행(예비비)	변동이율		2,592,475	
보통예금	IBK중소기업은행(충당금)	변동이율	69,726	83,178	
보통예금	국민은행(기타)	변동이율		1,553,543	



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	48.85%	
	기타비용	407,024,623	10.44%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		1,587,036,952	40.71%	
총비용		3,898,229,651	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

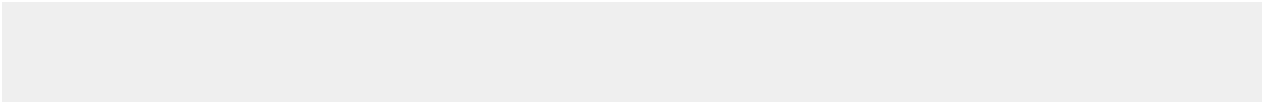
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	평택역 SK VIEW	ex)부동산명2	ex)부동산 관련증 권1	현금
분양원가					
급여	4,800,000	4,800,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	57,500,000	57,500,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	105,535,242	105,535,242			
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	20,000,000				
기타지급수수료	117,605,300	117,605,300			
유형자산 감가상각비	1,904,168,076	1,904,168,076			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	2,521,111	2,521,111			
광고선전비					
보험료	11,554,721	11,554,721			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	73,426,029	73,426,029			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	26,582,220	26,582,220			

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		20,000,000
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
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)		- '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 34,202,180원(부가세 별도) - 매월 33,206,000원(부가세 별도)이었으나, 인센티브 규정 별도 적용 (계약 체결일로부터 1년간 주거서비스 이행여부 및 만족도 평가를 시행하여 해당 평가결과에 따라 2년차 위수탁관리 보수를 증액 또는 감액하여 지급한다.)	102,606,540
재산관리회사	위탁보수			
합 계				190,535,242

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 7기 2분기	제 7기 1분기	제 6기 4분기	제 6기 3분기
당해회사수익률	-10.55	-10.56	-11.34	-11.03

※ 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

1. 재무상태표

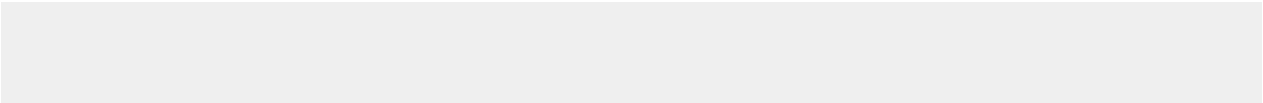
당기 제 7 기 2 분기 기준일 2024.06.30 현재
전기 제 6 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: (주)대한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당)기 2 분기		제 6 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		46,159,700,543		45,242,093,979
1) 현금및현금성자산	45,089,506,918		44,054,164,535	
2) 단기금융상품	377,525,002		269,604,326	
3) 매출채권	141,158,496		122,084,546	
5) 미수수익	1,813,396		1,887,972	
7) 기타미수금	47,186,454		184,819,245	
8) 선급금	1,100,000		1,100,000	
9) 선급비용	497,984,697		601,245,635	
11) 선급법인세	3,425,580		7,187,720	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		434,884,707,360		438,802,970,012
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	433,345,735,820		437,154,071,972	
토지	72,823,245,878		72,823,245,878	
건물	380,833,616,086		380,833,616,086	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-20,311,126,144		-16,502,789,992	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	1,538,971,540		1,648,898,040	
자 산 총 계		481,044,407,903		484,045,063,991
1. 유동부채		1,119,905,485		990,724,339
4) 기타선수금	297,244,640		156,784,880	
6) 미지급금	184,603,145		176,456,435	
7) 미지급비용	362,474,064		382,699,388	
8) 예수금	275,583,636		274,783,636	
2. 비유동부채		412,450,021,002		409,634,050,326
3) 장기차입금	207,660,000,000		207,660,000,000	
5) 비유동보증금	204,412,496,000		201,704,446,000	
9) 기타비유동부채	377,525,002		269,604,326	
부 채 총 계		413,569,926,487		410,624,774,665
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)		-42,180,463,164		-36,234,655,254
자 본 총 계		67,474,481,416		73,420,289,326
부 채 및 자 본 총 계		481,044,407,903		484,045,063,991

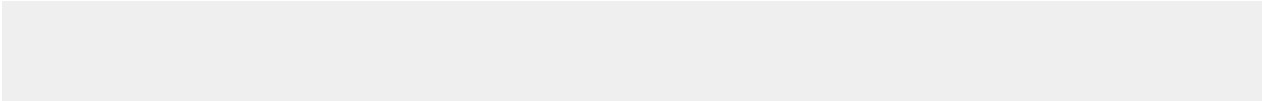


II. 손익계산서

당기 제 7 기 2 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30
전기 제 6 기 2 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: (주)대한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	940,896,733	1,872,909,923	825,583,220	1,633,141,878
2) 임대료수익	940,896,733	1,872,909,923	825,583,220	1,633,141,878
II. 영업비용	2,331,192,699	4,734,191,420	2,382,825,645	4,579,574,444
2) 급여	4,800,000	9,600,000	4,800,000	9,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,500,000	115,000,000	57,500,000	115,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	105,535,242	211,070,484		
8) 자산보관수수료	7,500,000	15,000,000	7,500,000	15,000,000
9) 일반사무위탁수수료	20,000,000	40,000,000	20,000,000	40,000,000
10) 기타지급수수료	117,605,300	230,609,593	196,714,317	191,967,989
11) 유형자산감가상각비	1,904,168,076	3,808,336,152	1,904,168,076	3,808,336,152
14) 세금과공과	2,521,111	64,474,617	2,053,362	38,674,626
15) 광고선전비			97,200,000	157,950,000
16) 보험료	11,554,721	19,438,928	7,906,276	15,717,857
21) 수선유지비	73,426,029	172,778,866	57,908,504	116,273,730
23) 수도광열비		6,835,600	13,800,000	34,709,150
29) 기타영업비용	26,582,220	41,047,180	13,275,110	36,344,940
III. 영업이익	-1,390,295,966	-2,861,281,497	-1,557,242,425	-2,946,432,566
IV. 영업외수익	27,463,979	49,500,443	38,451,222	56,927,200
1) 이자수익	13,324,429	22,202,133	13,298,612	22,474,280
10) 기타영업외수익	14,139,550	27,298,310	25,152,610	34,452,920
V. 영업외비용	1,567,036,952	3,134,026,856	1,571,321,460	3,125,383,200
1) 이자비용	1,567,036,952	3,134,026,856	1,571,321,460	3,125,383,200
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-2,929,868,939	-5,945,807,910	-3,090,112,663	-6,014,888,566
VIII. 당기순이익(손실)	-2,929,868,939	-5,945,807,910	-3,090,112,663	-6,014,888,566
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-2,929,868,939	-5,945,807,910	-3,090,112,663	-6,014,888,566
X I. 주당이익	-534	-1,083	-563	-1,096



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

2024.04.05 임대차보증금반환 등 소송
2024.05.14 임대차보증금반환 등 소송

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 5. 특수관계자와의 거래 참고

- (1) 당분기 및 전분기 중 발생한 특수관계자와의 중요한 거래내역은 없습니다.
- (2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 채권 및 채무내역은 없습니다.

※ 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

제7(당)기 반기 2024년 01월 01일부터 2024년 06월 30일까지

제6(전)기 반기 2023년 01월 01일부터 2023년 06월 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 당반기말 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%
에스케이에코플랜트(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. 사용이 제한된 금융상품 등

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
과 목	은 행 명	금 액		제 한 사 유
		당반기말	전기말	
단기금융상품	IBK기업은행	377,525	269,604	특별수선충당금적립계좌

4. 유형자산

(1) 당반기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	반기말
토지	72,823,246	-	-	-	-	72,823,246
건물	364,330,826	-	-	-	(3,808,336)	360,522,490
합 계	437,154,072	-	-	-	(3,808,336)	433,345,736

(2) 전반기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	반기말
토지	72,823,246	-	-	-	-	72,823,246
건물	371,947,498	-	-	-	(3,808,336)	368,139,162
합 계	444,770,744	-	-	-	(3,808,336)	440,962,408

(3) 보험가입내역

(단위 : 천원)				
보험종류	부보자산	보험회사	장부가액	부보금액
재산종합보험	건물	디비손해보험	360,522,490	277,358,325

(*)당사는 상기보험 이외에 어린이놀이시설배상책임보험, 승강기배상책임보험에 가입하고 있습니다.

5. 특수관계자와의 거래

(1) 당반기중 발생한 특수관계자와의 중요한 거래내역은 없습니다.

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

6. 장기차입금

보고기간종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	약정금액	당반기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
미래에셋생명보험(주)(*1)	45,919,000	38,950,000	38,950,000	3.50%	2030-01-31	만기일시상환
새마을금고중앙회(*1)	45,919,000	38,950,000	38,950,000	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	221,598,000	207,660,000	207,660,000			

(*1)당사는 대출한도에 대하여 주택도시보증공사의 임대주택매입자금보증을 제공받고 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 : 253,000천원(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, 에스케이건설 주식회사, 대한토지신탁 주식회사
자산관리회사	대한토지신탁 주식회사

(3) PF보증약정

보고기간 종료일 현재 당사는 장기차입금과 관련하여 주택도시보증공사로부터 지급 보증을 제공받고 있습니다.

(4) 임대보증금 보증약정

보고기간 종료일 현재 당사는 임대보증금과 관련하여 주택도시보증공사로부터 지급 보증을 제공받고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

설립시부터 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	-

(단위 : 주, 원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주 자본금	우선주 자본금
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	당반기	전반기
임원급여	9,600	9,600
세금과공과	64,475	38,675
감가상각비	3,808,336	3,808,336
합 계	3,882,411	3,856,611

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.