

투 자 보 고 서

2022.10.01 부터 2022.12.31 까지

(제 4 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.02.14

회 사 명 :	(주)대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	양동수			(인)
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0527		
	(홈페이지)	http://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) 2022.12.31 (단위: 원)
자산총계	137,419,058,678
부채총계	94,859,516,535
자본총계	42,559,542,143
자본금	15,980,945,000
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> <ol style="list-style-type: none">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 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
- 2021.09.11 : 유상증자 (자본금 1,300,000,000원)
- 2021.10.29 : 유상증자 (증자 후 자본금 16,280,945,000원)
- 2021.10.29 : 부동산 취득(KT노량진오피스)
- 2021.11.29 : 유상감자 (자본금 15,980,945,000원)
- 2021.12.10 : 임대차계약 체결(주케이티씨에스, (주케이티아이에스, (주한양)
- 2022.12.26 : 임대차계약 종료(주케이티씨에스, (주케이티아이에스, (주한양)

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	양동수	1976.02.09	現 더함 대표이사	결격사항 없음
기타비상무이사	이영주	1996.02.22	現 해피피플(주) 근무	결격사항 없음
기타비상무이사	이윤형	1993.05.26	現 더함 부동산사업개발실 팀장	결격사항 없음
감사	임후섭	1984.08.23	現 회계법인 윤현	결격사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 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
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	

* 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, 종류주발행조건 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. 29	유상증자	보통주	200,000	15,000	5,000	1,000,000,000	2,300,000,000	76.92%
2021.10. 29	유상증자	종류주	2,142,857	14,000	5,000	10,714,285,000	13,014,285,000	465.84%
2021.10. 29	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%

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	
NH투자 증권(주) (라이언 Gold 부동산 리츠발 행사모 투자자 신탁제 1호의 신탁업 자)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	종류주 식	928,573			928,573	
							(29.05%)			(29.05%)	

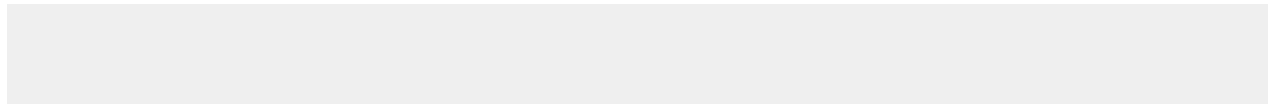
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 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
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%	
5	(주)더함에스 디	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	200,000	6.26%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.12.31 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 아니한
다.
- 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, 초과배
당으로 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 이사의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일
현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정
한다.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사의 결의를 한 날부터 1개월 이내
에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아
니하다.

***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		-200,384,896	38,571,280	97,978,340	
상법상 배당가능이익		-666,983,409	-31,669,534	97,980,340	
당기감가상각비 등		936,010,757	466,598,513	231,892,391	-
이익배당한도		269,027,348	434,928,979	329,872,731	-
배당금	보통주	0	0	0	
	종류주	0	517,808,185	368,219,154	
주당 배당금	보통주	0	0	0	
	종류주	0	242	172	
배당수익율		0.00%	1.19%	1.67%	-
연환산배당율		0.00%	4.82%	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	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	134,067	96.48	133,832	97.39	97.39
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	3,484	2.51	2,169	1.58	1.58
기타 자산	1,406	1.01	1,418	1.03	1.03
총계	138,957	100.00	137,419	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



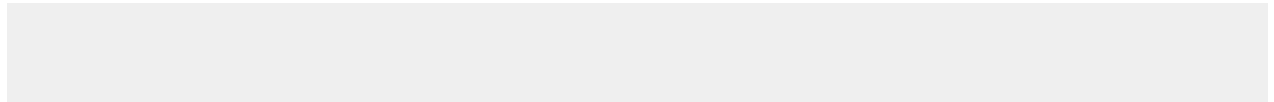
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	KT노량진오피스	오피스	서울특별시 동작구 노량진동 56-1 산 본빌딩	2001.02 .07	2021.10 .29	유동성장기차입금 : 94,300,000,000원 담보설정금액 : 226,320,000,000원

※ 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	KT노량진오피스	116,229	18,774					1,171		133,832



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

*2022.12.26 : 임대차계약 종료(주케이티씨에스, (주케이티아이에스, (주한양)

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	구간별상이	3,484	4,890	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	매출채권	74		
	부가세대급금	26		
	선급비용	107		
	선급금	1,210		

*선급법인세는 백만원 미만으로 기재하지 않음 441,580원

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	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	우리은행	구간별상이	3,484	4,890

4. 기타 자산 변경내역

전분기->당분기 (단위: 원)
매출채권 : 92,641,000 -> 74,267,741
부가세대급금 : 36,899,072 -> 26,420,941
선급비용 : 108,385,619 -> 106,846,098
선급금 : 1,168,021,410 -> 1,209,772,628

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	1,354,064,516	99.58%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	4,940,279	0.36%	주차수익
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	825,492	0.06%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		16	0.00%	잡이익
총 수 익		1,359,830,303	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	KT노량진오피스	1,354,064,516	100.00%	



○ 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	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	우리은행	각구간별상 이	2,042,152	825,492	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

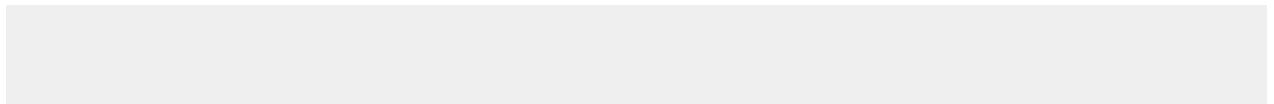


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	234,706,122	15.09%	
	기타비용	505,260,571	32.48%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용	808,138,078	51.96%	이자비용
기타자산	기타자산관련비용			
기타		7,331,155	0.47%	사무수탁수수료 , 잡손실
총비용		1,555,435,926	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

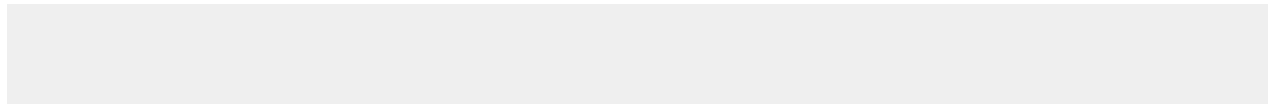
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	KT노량진오피스	ex)부동산명2	ex)부동산관련증권 1	현금
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	53,293,154	53,293,154			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	159,987,503	159,987,503			
자산보관수수료	4,545,455	4,545,455			
일반사무 위탁수수료	7,331,151				
기타지급수수료	2,172,449	2,172,449			
유형자산 감가상각비	234,706,122	234,706,122			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	201,315,881	201,315,881			
광고선전비					
보험료	2,588,321	2,588,321			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	5,150,000	5,150,000			
청소비					
수도광열비	75,973,148	75,973,148			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	234,660	234,660			

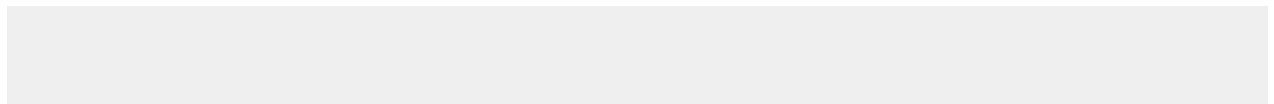
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		7,331,151
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)	*리츠설립 자문수수료 : 2,460백만원 *지급 : 소유권이전이 완료된 날로부터 삼(3)영업일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		*운영기간 중 수수료 : 연간 200백만원 *개발기간 중 수수료 : 연간 300백만원 *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)	53,293,154
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		*수수료 : 매각가의 0.50%	
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	스카이펀드서비스(주)	*보수 : 연간 30백만원 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 득한 날로부터 보수발생 *지급 : 매 분기 종료 후 10영업일 이내 (업무 수행기간이 분기에 미달하는 경우, 해당 분기의 실제 업무수행기간을 일할계산)	7,331,151
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 업무수행기간을 일할 계산)	4,545,455
시설관리회사	위탁보수	(주)스페이스잇다	*보수 : 월 5,000,000원 *지급 : 매월 23일 청구, 매월 말일 지급	16,050,000
임대관리회사	위탁보수	(주)아이비에스인더스트리	*보수 : 총인원 16명, 월 45,280,500원, 건물에 소요되는 유지보수비는 실비로 정산 *지급 : 매월 25일 청구하여 익월 10일 지급한다.	141,745,500
재산관리회사	위탁보수	아이파킹클라우드	*보수 : 월 365,000원 *지급 : 주차수익에서 차감 정산 및 자동이체	1,412,003
합 계				224,377,263



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

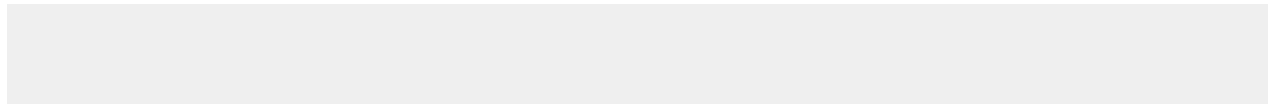
구분	제 4기 1분기	제 3기 2분기	제 3기 1분기	제 2 기 2분기
당해회사수익률	-1.79	-0.92	0.76	0.35

※ 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

- 2020.06.09 : 법인설립
- 2021.10.29 : 소유권 이전 완료
- 2022.03 : 통합심의위원회 사전자문
- 2022.09 : 통합심의위원회 심의
- 2022.11 : 축진지구 지정, 지구단위계획 결정 및 주택건설 승인고시
- 2022.12 : 철거시작 (철거기간: 10개월)
- 2023.10 : 착공 (공사기간: 36개월)
- 2026.12 : 임대개시(임대기간: 120개월)
- 2036.12 : 임대종료

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 4 기 1 분기 기준일 2022.12.31 현재
 전기 제 3 기 기말 기준일 2022.09.30 현재

회사명: (주)대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당)기 1 분기		제 3 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		3,586,606,715		4,890,022,088
1) 현금및현금성자산	2,168,857,727		3,483,760,517	
3) 매출채권	74,267,741		92,641,000	
8) 선급금	1,209,772,628		1,168,021,410	
9) 선급비용	106,846,098		108,385,619	
10) 부가세대급금	26,420,941		36,899,072	
11) 선급법인세	441,580		314,470	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		133,832,451,963		134,067,158,085
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	133,832,451,963		134,067,158,085	
토지	116,229,492,632		116,229,492,632	
건물	18,773,676,210		18,773,676,210	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-1,170,716,879		-936,010,757	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		137,419,058,678		138,957,180,173
1. 유동부채		94,859,516,535		96,202,082,354
6) 미지급금	240,000,000		240,000,000	
7) 미지급비용	176,429,163		226,549,105	
8) 예수금	7,186,894		7,186,894	
9) 부가세예수금	135,900,478		147,346,355	
13) 유동성장기차입금	94,300,000,000		94,300,000,000	
15) 유동보증금			1,281,000,000	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		94,859,516,535		96,202,082,354
1. 자본금		15,980,945,000		15,980,945,000
1) 보통주자본금	2,000,000,000		2,000,000,000	
2) 종류주자본금	13,980,945,000		13,980,945,000	
2. 자본잉여금		27,441,136,228		27,441,136,228
1) 주식발행초과금	27,441,136,228		27,441,136,228	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-862,539,085		-666,983,409
자 본 총 계		42,559,542,143		42,755,097,819
부 채 및 자 본 총 계		137,419,058,678		138,957,180,173

II. 손익계산서

당기 제 4 기 1 분기 시작일 2022.10.01 종료일 2022.12.31
 전기 제 3 기 1 분기 시작일 2022.04.01 종료일 2022.06.30

회사명: (주)대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,359,004,795	1,359,004,795	1,443,688,182	1,443,688,182
2) 임대료수익	1,354,064,516	1,354,064,516	1,431,000,000	1,431,000,000
7) 기타영업수익	4,940,279	4,940,279	12,688,182	12,688,182
II. 영업비용	747,297,844	747,297,844	561,921,144	561,921,144
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	53,293,154	53,293,154	44,389,097	44,389,097
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	159,987,503	159,987,503	162,027,710	162,027,710
8) 자산보관수수료	4,545,455	4,545,455	4,545,455	4,545,455
9) 일반사무위탁수수료	7,331,151	7,331,151	6,818,180	6,818,180
10) 기타지급수수료	2,172,449	2,172,449	5,000,000	5,000,000
11) 유형자산감가상각비	234,706,122	234,706,122	234,706,122	234,706,122
14) 세금과공과	201,315,881	201,315,881	10,647,747	10,647,747
16) 보험료	2,588,321	2,588,321	4,426,800	4,426,800
21) 수선유지비	5,150,000	5,150,000	20,830,000	20,830,000
23) 수도광열비	75,973,148	75,973,148	68,087,313	68,087,313
29) 기타영업비용	234,660	234,660	442,720	442,720
III. 영업이익	611,706,951	611,706,951	881,767,038	881,767,038
IV. 영업외수익	825,508	825,508	1,103,339	1,103,339
1) 이자수익	825,492	825,492	1,103,338	1,103,338
10) 기타영업외수익	16	16	1	1
V. 영업외비용	808,138,082	808,138,082	799,927,454	799,927,454
1) 이자비용	808,138,078	808,138,078	799,353,968	799,353,968
10) 기타영업외비용	4	4	573,486	573,486
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-195,605,623	-195,605,623	82,942,923	82,942,923
VIII. 당기순이익(손실)	-195,605,623	-195,605,623	82,942,923	82,942,923
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-195,605,623	-195,605,623	82,942,923	82,942,923

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 :적정

기타사항(특기사항 포함)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 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

제 4(당)기 1 분기 2022 년 10 월 1 일 부터 2022 년 12 월 31 일까지

회사명 : 주식회사 대한제 36 오피스위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 대한제 36 호오피스위탁관리부동산투자회사(이하 ‘회사’)는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2021 년 6 월 10 일 설립되어 2021 년 9 월 9 일에 국토교통부의 인가를 획득하였습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발사업, 주택건설사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점은 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)에 위치하고 있습니다.

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

당분기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주	주식의종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)더함에스디	보통주식	200,000	1,000,000	6.26%
(주)천몽		200,000	1,000,000	6.26%
하이투자증권	종류주식	928,573	4,642,865	29.05%
신한캐피탈		607,142	3,035,710	19.00%
하나캐피탈		607,142	3,035,710	19.00%
대한토지신탁		453,332	2,266,660	14.18%
(주)더함에스디		200,000	1,000,000	6.26%
합계			3,196,189	15,980,945

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

(1) 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 3 개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세 관련 기업회계기준상의 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 유동자산(유동부채) 또는 비유동자산(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.

한편, 회사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(3) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당
회사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익적립금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.
또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

당분기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
과 목	예금의종류	금융기관명	당분기말	사용제한여부
현금및현금성자산	보통예금	우리은행	2,168,858	-

4. 자본

(1) 보고기간종료일 현재 자본금의 내용은 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

5. 주요 약정사항

보고기간종료일 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

회사는 대한토지신탁(주)와 자산의 취득 및 처분, 취득한 자산의 운용 및 관리 등 자산운용업무에 관한 매 결산기의 사업계획 및 차입계획의 작성 및 제공, 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차에 관한 업무, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(부가가치세 포함)

구분	수수료	비고
리츠설립 자문수수료	금 이십사억육천만원 (₩2,460,000,000)	· 부동산의 매매계약이 체결된 날로부터 3 영업 일 이내 지급
운용수수료	연간 금 이억원 (₩200,000,000)	· 부동산의 소유권을 취득한 다음날부터 갑의 착공일까지 발생하며, 매 분기마다 위 금액의 4 분의 1 에 해당하는 금액을 해당 분기 종료 후 7 영업일 이내 지급
개발기간중 수수료	연간 금 삼억원삼억 (₩300,000,000)	착공일 다음날부터 청산종결등기일까지 발생하 며, 매 분기마다 위 금액의 4 분의 1 에 해당하 는 금액을 해당 분기 종료 후 7 영업일 이내 지 급
매각(처분) 수수료	부동산 매각대금의 0.5%	· 부동산매매계약상 잔금을 수취한 날로부터 십 사(14) 영업일 이내 지급

(2) 일반사무수탁계약

회사는 스카이펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식 발행에 관한 사무, 운영, 계산, 세무에 대한 사무 및 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(부가가치세 포함)

구분	수수료	비고
운용기간	연간 금 삼천만원 (₩30,000,000)	<ul style="list-style-type: none">• 1 차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 착공일까지• 매 분기말마다 청구를 받은 날로부터 7 영업일 이내• 해당 업무수행기간이 분기에 미달하는 경우, 90 일을 기준으로 업무수행기간을 일할 계산
개발기간	연간 금 삼천만원 (₩30,000,000)	<ul style="list-style-type: none">• 착공일의 익일부터 계약종료일까지• 매 분기말마다 청구를 받은 날로부터 7 영업일 이내• 해당 업무수행기간이 분기에 미달하는 경우, 90 일을 기준으로 업무수행기간을 일할 계산

(3) 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여, 회사의 최초 유상증자로 인한 주금납입 완료 시점부터 청산등기일까지 연간 금 이천만원(₩20,000,000/부가가치세 포함)의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

매 분기마다 해당 분기종료 후 7 영업일이내에 지급하여야 합니다.