

투 자 보 고 서

2022.07.01 부터 2022.09.30 까지

(제 2 기 3분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.11.10

회 사 명 :	(주)대한제37호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	이광서 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-4477		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-7802	성명	우진영 (인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-7802	성명	우진영 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)대한제37호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2021.10.12
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.09.30 (단위: 원)
총자산	83,628,025,864
자본금	34,600,000,000
부채	49,644,867,445
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)

- 2021.10.12 : 발기인총회, 회사 설립(자본금 : 3억)
- 2021.10.26 : 일반사무위탁계약 체결(스카이펀드서비스(주))
- 2021.10.27 : 자산관리위탁계약 체결(대한토지신탁(주))
자산보관위탁계약 체결(엔에이치투자증권(주))
- 2022.01.11 : 국토교통부 영업인가
- 2022.03.31 : 부동산매매계약 체결(매도인 : (주)서울청년주택)
- 2022.04.02 : 사모유상증자(증자후 자본금 : 346억)
- 2022.09.05 : 역세권 청년주택(공공주택_367-1 : 110세대 /368-7 : 71세대)
매매계약 체결 (매수인 : 서울특별시)

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대한토지신탁(주)	110111-1492513		결격사항 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	이광서	1970.08.15	現 주식회사 동교아이하우스 대표이사	결격사항 없음
기타비상무이사	권용하	1992.09.11	現 정미영법무사사무소 주임	결격사항 없음
기타비상무이사	조남희	1972.11.17	더원파트너스(주)	결격사항 없음
감사	이철민	1985.08.01	예교지성회계법인	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

[2022.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	2,080,000	5,000	5,000	
기명식	종류주	4,840,000	5,000	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 : 6,920,000주
*의결권이 있는 주식수 : 6,920,000주(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			
2021.10. 12	발기설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2022.04. 02	유상증자	보통주	2,020,000	5,000	5,000	10,100,000,000	10,400,000,000	3366.67%
2022.04. 02	유상증자	종류주	4,840,000	5,000	5,000	24,200,000,000	34,600,000,000	232.69%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
주식회사 민간 임대허브제5호 위탁관동부 자산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	종류주	0	4,840,000		4,840,000	
							(0.00%)	(69.94%)		(69.94%)	

※ 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

【 2022.09.30 현재 】

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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	20.00%	4,840,000	69.94%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	4	80.00%	2,080,000	30.06%	
합계	5	100.00%	6,920,000	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

*정관 제 52 조 (이익의 배당)

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 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 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

*정관 제 53 조 (이익배당의 지급)

① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 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 이사회의 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	55,070			
상법상 배당가능이익	55,070			
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	55,070	-	-	-
배당금	0			
주당배당금	0			
배당수익율	0.00%	-	-	-
연환산배당율	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	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	80,635	96.07	82,638	98.82	98.82
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	2,470	2.94	139	0.17	0.17
기타 자산	825	0.98	851	1.02	1.02
총계	83,929	100.00	83,628	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

*위 현금은 미수이자 포함한 금액으로 기재함.

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	강동구 길동 역세권 청년 주택	서울특별시 강동구 길동 367-1(A동 ,368-7(B동)번지	2024.11.30	2022.03.31	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

위 완공(개축)일자는 준공예정일을 기재함.

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	강동구 길동역세권 청년주택	79,012		815						79,827



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	강동구 길동 역세권 청년주 택				



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 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	국민은행	변동	2,470	139	미수수익포함

*부동산으로 분류

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	건설중인자산	2,811	2,811	
	선급금	14	14	
	부가세대급금	40	40	
	장기선급비용	798	798	
	선급법인세	0	0	

* 선급법인세 : 235,930원

II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매각	강동구 길동	367-1(A동)	2022.09.05	4,465,237,000	4,465,237,000	기부채납
매각	강동구 길동	368-7(B동)	2022.09.05	2,952,131,000	2,952,131,000	기부채납

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거하여 당사가 건설하는 역세권 청년주택의 공공기여율 기준에 따라 산정된 181세대의 주택을 서울시에 매각하기 위하여 본 계약을 체결함.

2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

거래내역 없음

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	국민은행	변동	2,470	139

*부동산으로 분류

4. 기타 자산 변경내역

*전분기-> 당분기
선급금 : 0원 -> 13,778,110원
선급법인세: 235,930원 -> 235,930원
부가세대급금 : 5,483,626원 -> 39,574,263원
장기선급비용 : 818,852,044원 -> 797,507,382원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	466,048	100.00%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타				
총 수 익		466,048	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	강동구 길동 역세권 청 년주택			



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 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	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동	1,572,815	466,048	



4. 기타 자산 수익

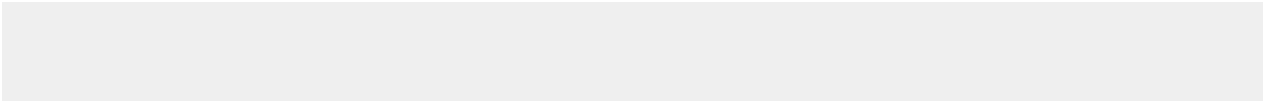
구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	321,907,467	96.86%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		10,439,135	3.14%	급여, 일반사무 수탁수수료, 영 업외비용(이자비 용)등
총비용		332,346,602	100.00%	

- ※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함
- ※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	ex)강동구 길동 역 세권 청년주택	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가 증권1	현금
분양원가					
급여	1,200,000				
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	57,500,000	57,500,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	6,467,389	6,467,389			
일반사무 위탁수수료	9,239,129				
기타지급수수료	37,537,658	37,537,658			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	220,280,920	220,280,920			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	121,500	121,500			

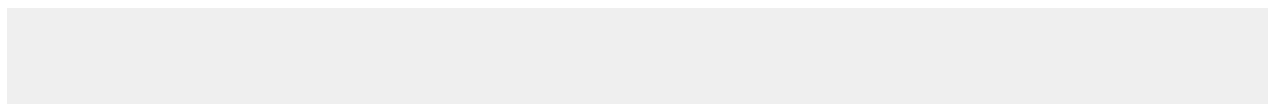
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		1,200,000
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		9,239,129
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)		<p>* 수수료 : 유상증자 완료일로부터 청산종결 등 기일까지 매 분기 금 57,500,000원 (VAT 별도)으로 함.</p> <p>* 지급 : 매 분기의 수수료를 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하기로 함. 단, 당해 분기 수탁자의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 수수료는 실제 업무수행기간을 일할 계산하여 지급함.</p>	57,500,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	스카이펀드서비스(주)	<p>* 운영기간 중 보수 : 위탁자가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득하고 사업건물을 착공한 날로부터 제16조에 따른 계약기간 종료일까지 발생하며 연간 40,000,000원(VAT 별도)으로 함.</p> <p>* 지급 : 매 분기별로 균등분할하여 지급한다. 보수의 지급시기는 분기 종료 후 7영업일 이내에 현금으로 지급. 다만, 당해 분기의 수탁자의 일반사무업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 당해 분기의 일수에 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 함.</p>	9,239,129
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	<p>* 보수 : 위탁자의 착공일로부터 기산하여 매년 28,000,000원(VAT 별도)으로 함.</p> <p>* 지급 : 위탁자의 착공일로부터 기산하여 매 분기마다 해당분기 종료 후 7영업일 이내에 지급. 단, 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 당해 분기의 일수를 기준으로 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 함.</p>	6,467,389
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				73,206,518



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 2기 3분기	제 2기 2분기	제 2기 1분기	제 1 기 4분기
당해회사수익률	-4.69	-3.24	-9.62	0.07

※ 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
강동구 길동 역세권 청년 주택	서울특별시 강동구 길동 367-1(A동 ,368-7(B동)번지	2,875.3000	2024.11.30	4.88%	172,454	172,454	0	

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

상기 계획(안)은 국토교통부 영업인가 신청 시 제출한 사업계획으로 추후 진행 과정에서 변경될 수 있음.

2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

※사업명 : 강동구 길동 역세권 청년주택 (공공지원 민간임대)주택사업

※국토부 영업인가 신청 시 제출한 사업계획은 아래와 같음

- 2개동 A : 지하2층~지상22층, B동 : 지하2층~지상19층

임대주택 567세대(민간임대 386세대, 공공임대 181세대)

- 자금조달계획: 자기자본 346억원, 기금융자 146.17억원, 민간융자 781억원, 보증금451.37억원

- 추정손익: 영업손익 415.77억원, 영업외손익 -249.72억원, 사업추정손익: 166.04억원

- 사업의 위험에 관한 사항: 자산운용위험, 회사 경영 및 운영 위험

- 공사시공 등 외용역에 관한 사항: (미정)

- 투자자 보호 위한 필요사항: 부동산투자회사법 및 AMC계약, 정관에서 정한 바에 따라 선량한 관리자로서 그 업무를 수행하며, 주요 안건 발생시 이사회 및 주총을 통한 의사 결정 진행 예정

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 2 기 3 분기 기준일 2022.09.30 현재
 전기 제 1 기 기말 기준일 2021.12.31 현재

회사명: (주)대한제37호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기 3 분기		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		192,608,762		300,055,070
1) 현금및현금성자산	138,424,914		300,032,690	
5) 미수수익	595,545		16,440	
8) 선급금	13,778,110			
10) 부가세대급금	39,574,263			
11) 선급법인세	235,930		5,940	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		83,435,417,102		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	82,637,909,720		0	
토지	79,826,745,632			
건설중인자산	2,811,164,088			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	797,507,382			
자 산 총 계		83,628,025,864		300,055,070
1. 유동부채		144,867,445		0
6) 미지급금	13,778,110			
7) 미지급비용	131,089,335			
2. 비유동부채		49,500,000,000		0
3) 장기차입금	49,500,000,000			
부 채 총 계		49,644,867,445		0
1. 자본금		34,600,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	10,400,000,000		300,000,000	
2) 종류주자본금	24,200,000,000			
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-616,841,581		55,070
자 본 총 계		33,983,158,419		300,055,070
부 채 및 자 본 총 계		83,628,025,864		300,055,070

II. 손익계산서

당기 제 2 기 3 분기 시작일 2022.01.01 종료일 2022.09.30
 전기 제 1 기 3 분기 시작일 2021.10.12 종료일 2021.09.30

회사명: (주)대한제37호위탁관리부동산투자회사

(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	332,346,596	619,003,644	0	0
2) 급여	1,200,000	1,200,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,500,000	115,000,000		
8) 자산보관수수료	6,467,389	6,467,389		
9) 일반사무위탁수수료	9,239,129	9,239,129		
10) 기타지급수수료	37,537,658	92,342,269		
14) 세금과공과	220,280,920	386,809,140		
29) 기타영업비용	121,500	7,945,717		
III. 영업이익	-332,346,596	-619,003,644	0	0
IV. 영업외수익	466,048	2,111,249	0	0
1) 이자수익	466,048	2,111,249		
V. 영업외비용	6	6	0	0
10) 기타영업외비용	6	6		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-331,880,554	-616,892,401	0	0
VII. 법인세비용(수익)	0	4,250		
VIII. 당기순이익(손실)	-331,880,554	-616,896,651	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-331,880,554	-616,896,651	0	0
X I. 주당이익	0	0	0	0

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

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

제 2(당)기 3 분기 2022 년 1 월 1 일 부터 2022 년 9 월 30 일까지

회사명 : 주식회사 대한제 37 호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 대한제 37 호위탁관리부동산투자회사(이하 ‘회사’)는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2021 년 10 월 12 일 설립되어 2022 년 1 월 10 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 통상적인 사업연도는 매년 1 월 1 일에 개시하여 12 월 31 일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12 월 31 일에 종료합니다.

당분기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주	주식의종류	주식수(주)	금액(원)	지분율(%)
대한토지신탁(주)	보통주	400,000	2,000,000,000	5.78
아키부키 주식회사	보통주	570,000	2,850,000,000	8.24
주식회사 서울청년주택	보통주	560,000	2,800,000,000	8.09
주식회사 씨엔엘파트너스	보통주	550,000	2,750,000,000	7.95
주식회사 민간임대허브제 5 호 위탁관리부동산투자회사	종류주	4,840,000	24,200,000,000	69.94
합계		6,920,000	34,600,000,000	100.00

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	국민은행	138,425	-

4. 자본

(1) 보고기간종료일 현재 자본금의 내용은 다음과 같습니다.

구분	당분기말
발행할 주식의 총수	100,000,000 주
1 주당 액면금액	5,000 원
1 주당 발행가액	5,000 원
발행한 주식의 수	
보통주식	2,080,000 주
종류주식	4,840,000 주
자본금	
보통주식	10,400,000,000 원
종류주식	24,200,000,000 원

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
운용수수료	매분기 금 오천칠백오십만원 (₩57,500,000)	<ul style="list-style-type: none"> · 유상증자 완료일로부터 청산종결 등기일까지 매 분기 금 57,500,000 원 (VAT 별도)으로 매 분기의 수수료를 해당 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급하기로 함. · 해당 분기 수탁자의 업무 수행기간이 3 개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 수수료는 실제 업무수행기간을 일할 계산하여 지급함.

(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 별도)

구분	수수료	비고
운영기간	연간 금 사천만원 (₩40,000,000)	<ul style="list-style-type: none"> · 위탁자가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득하고 사업건물을 착공한 날로부터 제 16 조에 따른 계약기간 종료일까지 발생하며 연간 40,000,000 원(VAT 별도)으로 함. · 매 분기별로 균등분할하여 지급한다. 보수의 지급시기는 분기 종료 후 7 영업일 이내에 현금으로 지급.

		<ul style="list-style-type: none"> • 해당 분기의 수탁자의 일반사무업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 당해 분기의 일수에 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 함.
--	--	---

(3) 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여, 위탁자의 착공일부터 기산하여 연간 금 이천팔백만원(₩28,000,000/부가가치세 별도)의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다. 매 분기마다 금 칠백만원(₩7,000,000/부가가치세 별도)을 해당 분기종료 후 7 영업일 이내에 지급하여야 합니다.