

투 자 보 고 서

2023.07.01 부터 2023.09.30 까지

(제 3 기 3분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.11.13

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) 2023.09.30 (단위: 원)
자산총계	98,324,220,907
부채총계	66,008,649,973
자본총계	32,315,570,934
자본금	34,600,000,000
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> <p>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</p> <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
- 2022.03.15 : 정관변경(주식 명칭변경 "에이중 우선주식 → 종류주식" 등)
- 2022.03.31 : 토지매매계약 체결(토지: 강동구 길동 367-1,368-7)
(매도인 : (주)서울청년주택)
- 2022.03.31 : 표준사업약정서 체결_임대주택리츠 PF보증-LOAN
(대출한도: 64,936,000,000원)
- 2022.03.31 : 표준사업약정서 체결_임대주택리츠 PF보증-ABS
(대출한도: 16,500,000,000원)
- 2022.04.02 : 사모유상증자(증자후 자본금 : 346억)
- 2022.07.08 : 착공일
- 2022.09.05 : 역세권 청년주택(공공주택_367-1 : 110세대 /368-7 : 71세대)
매매계약 체결 (매수인 : 서울특별시)
- 2022.11.14 : 대출약정_주택도시기금 민간임대주택리츠건설자금
(대출한도: 14,617,200,000원)
- 2023.03.14 : 정관변경(투자자 보호에 관한 사항 추가)

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
기타비상무 이사	권용하	1992.09.11	現 정미영법무사사무소 주임	결격사항 없음
기타비상무 이사	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

[2023.09.30 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	

* 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 : 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

【 2023.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
주식회사 민간 임대허브제5호 위탁관동 부동산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	4,840,000	0	0	4,840,000	
							(69.94%)	(0.00%)	(0.00%)	(69.94%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

*부동산투자회사법 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외)

25. 「국민연금법」에 따른 국민연금공단(이하 “국민연금공단”이라 한다), 제1호부터 제24호까지 또는 제24호의2에 해당하는 자가 단독으로 또는 공동으로 발행주식 총수의 100분의 50을 초과하여 소유한 부동산투자회사

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.09.30 현재 】

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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.09.30 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 이사회
의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아
니한다.

② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제
32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당
으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현
금으로 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 이사회 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 이사회 결의를 한 날부터 1개월 이내
에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아
니하다.

*정관 제 54 조 (배당금지청구권의 소멸시효)

배당금지청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익		-1,933,672,942	55,070		
상법상 배당가능이익		0	55,070		
당기감가상각비 등		-	-	-	-
이익배당한도		-	55,070	-	-
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	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	79,214	85.41	79,214	80.56	98.72
부동산개발사업	12,422	13.39	17,847	18.15	
부동산관련 증권					
현금	258	0.28	261	0.27	0.27
기타 자산	847	0.91	1,001	1.02	1.02
총계	92,741	100.00	98,324	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

*위 현금에 미수이자를 포함한 금액으로 기재함.

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	강동구 길동 역 세권 청 년주택	주택	서울특별시 강동구 길동 367-1(A동 ,368-7(B동)번지	2024.11 .30	2022.03 .31	장기차입금 65,447백만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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

* 위 완공(개축)일자는 준공예정일을 기재함.

2) 소유 부동산별 금액현황

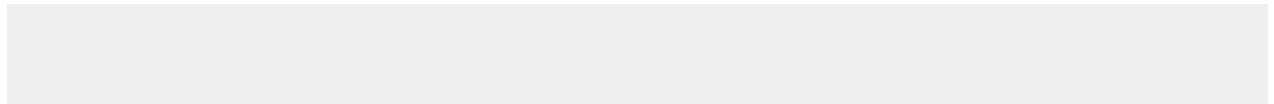
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	강동구 길동역세권 청년주택	79,012		202						79,214

* 건설증인자산 : 17,847,102,067원

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 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

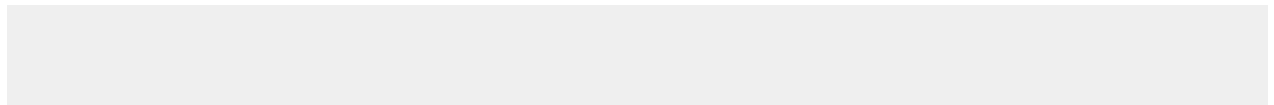
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	256	260	미수수익포함
보통예금	우리은행	변동	2	1	미수수익포함



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	선급비용	18	18	
	부가세대급금	89	89	
	선급법인세	0	0	
	장기선급비용	894	894	



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	국민은행	변동	256	260
보통예금	우리은행	변동	2	1

*미수수익 포함

4. 기타 자산 변경내역

*전분기 → 당분기
선급비용: 18,172,603원 → 18,172,603원 (변동없음)
선급법인세: 21,390원 → 21,390원 (변동없음)
부가세대급금 : 23,708,897원 → 89,280,024원
장기선급비용 : 804,738,400원 → 894,000,986원

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	67,100	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타				
총 수 익		67,100	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	강동구 길동 역세권 청년주택			



○ 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	국민은행	변동	64,982	66,650	
보통예금	우리은행	변동	352	450	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

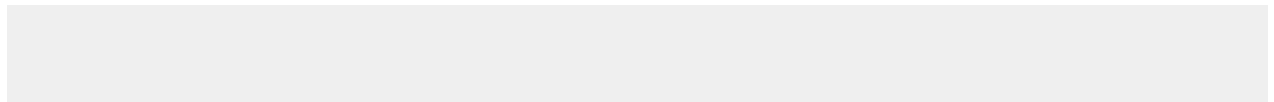


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	147,659,447	92.95%	자산관리수수료 등
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		11,200,007	7.05%	급여, 일반사무 수탁수수료, 잡 손실 등
총비용		158,859,454	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	강동구 길동 역세권 청년주택	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	1,200,000				1,200,000
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	57,500,000	57,500,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	7,000,000	7,000,000			
일반사무 위탁수수료	10,000,000				10,000,000
기타지급수수료	2,037,817	2,037,817			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	81,121,630	81,121,630			
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)		* 수수료 : 유상증자 완료일로부터 청산종결 등 기일까지 매 분기 금 57,500,000원 (VAT 별도) 으로 함. * 지급 : 매 분기의 수수료를 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하기로 함. 단, 당해 분기 수탁자의 업무 수행기간이 3개월 에 미달하는 경우, 당해 분기의 수수료는 실제 업무수행기간을 일할 계산하여 지급함.	57,500,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	스카이펀드서비스(주)	* 운영기간 중 보수 : 위탁자가 국토교통부장관 으로부터 영업인가를 득하고 사업건물을 착공한 날로부터 제16조에 따른 계약기간 종료일까지 발생하며 연간 40,000,000원(VAT 별도)으로 함. * 지급 : 매 분기별로 균등분할하여 지급한다 · 보수의 지급시기는 분기 종료 후 7영업일 이 내에 현금으로 지급. 단, 당해 분기의 수탁자의 일반사무업무 수행 기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수 는 당해 분기의 일수에 실제업무수행기간을 일 할 계산한 금액으로 함.	10,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	* 보수 : 위탁자의 착공일로부터 기산하여 매년 28,000,000원(VAT 별도)으로 함. * 지급 : 위탁자의 착공일로부터 기산하여 매 분기마다 해당분기 종료 후 7영업일 이내에 지 급. 단, 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3개 월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 당해 분기의 일수를 기준으로 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 함.	7,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				74,500,000

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 3기 3분기	제 3기 2분기	제 3기 1분기	제 2기 4분기
당해회사수익률	-1.35	-1.11	-1.15	-11.08

※ 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

※ 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
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	74,130	98,324	

- ※ 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 3 기 3 분기 기준일 2023.09.30 현재
전기 제 2 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

회사명: (주)대한제37호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

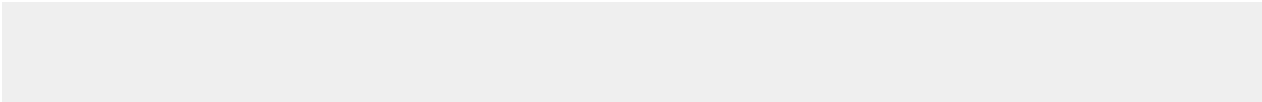
과목	제 3 (당)기 3 분기		제 2 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		368,868,229		354,044,968
1) 현금및현금성자산	261,314,853		319,542,780	
5) 미수수익	79,359		19,128	
9) 선급비용	18,172,603		18,172,603	
10) 부가세대금	89,280,024		15,970,377	
11) 선급법인세	21,390		340,080	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		97,955,352,678		85,923,237,036
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	97,061,351,692		85,156,840,318	
토지	79,214,249,625		79,214,249,625	
건설중인자산	17,847,102,067		5,942,590,693	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	894,000,986		766,396,718	
자 산 총 계		98,324,220,907		86,277,282,004
1. 유동부채		561,849,973		510,899,876
5) 선수수익	370,867,000		370,867,000	
6) 미지급금	111,465,230		76,200,000	
7) 미지급비용	79,517,743		63,832,876	
2. 비유동부채		65,446,800,000		53,100,000,000
3) 장기차입금	65,446,800,000		53,100,000,000	
부 채 총 계		66,008,649,973		53,610,899,876
1. 자본금		34,600,000,000		34,600,000,000
1) 보통주자본금	10,400,000,000		10,400,000,000	
2) 종류주자본금	24,200,000,000		24,200,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-2,284,429,066		-1,933,617,872
자 본 총 계		32,315,570,934		32,666,382,128
부 채 및 자 본 총 계		98,324,220,907		86,277,282,004

II. 손익계산서

당기 제 3기 3 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.09.30
 전기 제 2기 3 분기 시작일 2022.01.01 종료일 2022.09.30

회사명: (주)대한제37호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	158,859,447	351,011,805	332,346,596	619,003,644
2) 급여	1,200,000	3,600,000	1,200,000	1,200,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,500,000	181,783,318	57,500,000	115,000,000
8) 자산보관수수료	7,000,000	22,130,143	6,467,389	6,467,389
9) 일반사무위탁수수료	10,000,000	31,614,490	9,239,129	9,239,129
10) 기타지급수수료	2,037,817	28,489,633	37,537,658	92,342,269
14) 세금과공과	81,121,630	82,810,630	220,280,920	386,809,140
29) 기타영업비용		583,591	121,500	7,945,717
III. 영업이익	-158,859,447	-351,011,805	-332,346,596	-619,003,644
IV. 영업외수익	67,100	200,625	466,048	2,111,249
1) 이자수익	67,100	200,625	466,048	2,111,249
V. 영업외비용	7	14	6	6
10) 기타영업외비용	7	14	6	6
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-158,792,354	-350,811,194	-331,880,554	-616,892,401
VII. 법인세비용(수익)			0	4,250
VIII. 당기순이익(손실)	-158,792,354	-350,811,194	-331,880,554	-616,896,651
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-158,792,354	-350,811,194	-331,880,554	-616,896,651
X I. 주당이익	-23	-51	-48	-89



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

1. 제재현황



주석

제 3 기 3분기 2023년 09월 30일 현재

제 2 기 2022년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사대한제37호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

1-1. 회사의 개요

주식회사대한제37호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 10월 12일에 설립되었습니다. 회사의 주요 목적 사업은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차 사업을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517이며, 사업연도는 1월 1일 개시하여 12월31일에 종료합니다.(단, 최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 12월 31일에 종료)

1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	주식회사대한제37호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2021년 10월 12일
대 표 자	이 광 서
본점소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층 (삼성동,아셈타워)
목 적 사 업	<p>회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산 투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2. 주택건설사업 3. 부동산의 개발사업 4. 부동산의 임대차 5. 증권의 매매 6. 금융기관에의 예치 7. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분 8. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분

1-3 . 자본금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	6,920,000	5,000	34,600,000

주주명	보통주		A종 우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)민간임대허브제5호위탁 관리부동산투자회사	-	-	4,840,000	100.00%	4,840,000	69.94%
아키부키(주)	570,000	27.40%	-	0.00%	570,000	8.24%
(주)서울청년주택	560,000	26.92%	-	0.00%	560,000	8.09%
(주)씨엔엘파트너스	550,000	26.45%	-	0.00%	550,000	7.95%
대한토지신탁	400,000	19.23%	-	0.00%	400,000	5.78%
합계	2,080,000	100.00%	4,840,000	100.00%	6,920,000	100.00%

2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

2-1. 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2-2. 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 충당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

2-3. 수익의 인식기준

회사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

2-4. 법인세비용

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

2-5. 금융자산과 금융부채의 측정

최초측정

회사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2-6. 차입원가자본화

회사는 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매 할 수 있는 상태가 될때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 관련하여 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면, 당해 자산의 취득원가로 계상하고 있습니다.

2-7. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

3-1. 당분기말 및 전기말 현재 금융자산의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

금융자산 범주	계정명	당분기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	현금및현금성자산	261,315	261,315	319,543	319,543
대여금및수취채권	미수수익	79	79	19	19
금융자산 합계		261,394	261,394	319,562	319,562

3-2. 당분기말 및 전기말 현재 금융부채의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융부채 범주	계정명	당분기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 평가하는 금융부채	미지급금	111,465	111,465	76,200	76,200
	미지급비용	79,518	79,518	63,833	63,833
	장기차입금	65,446,800	65,446,800	53,100,000	53,100,000
금융부채 합계		65,637,783	65,637,783	53,240,033	53,240,033

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당분기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
당분기초	79,214,250	5,942,591	85,156,841
당분기 취득	-	11,904,511	11,904,511
감가상각	-	-	-
당분기말	79,214,250	17,847,102	97,061,352
취득원가	79,214,250	17,847,102	97,061,352
상각누계액	-	-	-
국고보조금	-	-	-

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
전기초	-	-	-
전기 취득	79,214,250	5,942,591	85,156,841
감가상각	-	-	-
전기말	79,214,250	5,942,591	85,156,841
취득원가	79,214,250	5,942,591	85,156,841
상각누계액	-	-	-

4-2. 보유 토지의 공시지가

당분기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	당분기말		전기말	
		장부가액	공시지가	장부가액	공시지가
서울특별시 강동구 길동 367-1	1,541.50	79,214,250	39,621,634	79,214,250	42,583,193
서울특별시 강동구 길동 368-7	1,333.80				
합계	2,875.30	79,214,250	39,621,634	79,214,250	42,583,193

5. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말
교보생명보험(주)	2022-04-13	2035-04-12	3.50%	43,100,000	33,400,000
교보증권(주)	2022-04-13	2025-04-12	3.35%	16,500,000	16,500,000
주택도시기금	2022-11-14	2036-11-14	2.00%	5,846,800	3,200,000
합 계				65,446,800	53,100,000

한편 회사가 장기차입금 조달과 관련하여 금융기관과 체결한 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	약정한도	비고
교보생명보험(주) (주1)	3.50%	64,936,000	
교보증권(주) (주1)	3.35%	16,500,000	
주택도시기금	2.00%	14,617,200	
합 계		96,053,200	

(주1) 상기 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

6. 금융부채

당분기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	111,465	-	-	111,465
미지급비용	79,518	-	-	79,518
장기차입금	-	16,500,000	48,946,800	65,446,800
합 계	190,983	16,500,000	48,946,800	65,637,783

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	76,200	-	-	76,200
미지급비용	63,833	-	-	63,833
장기차입금	-	16,500,000	36,600,000	53,100,000
합 계	140,033	16,500,000	36,600,000	53,240,033

7. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 회사의 포괄이익은 분기순손익과 동일합니다.

8. 주요 약정사항

8-1. 자산관리위탁계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 자산관리위탁계약서 제3조에서 정하는 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서 제10조에 따라 자산운용업무의 수행에 대한 대가로 매입보수, 운용보수, 청산보수를 지급합니다.

8-2. 일반사무위탁계약

회사는 스카이펀드서비스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서 제8조에 따라 일반사무업무의 수행에 대한 대가로 일정금액을 매 분기 종료 후 지급합니다.

8-3. 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서 제18조에 따라 자산보관 업무의 수행에 대한 대가로 일정금액을 매 분기 종료 후 지급합니다.

8-4. 장기차입금 관련 보증

회사는 회사의 장기차입금과 관련하여 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 81,436,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 최초 대출실행일에서 최초 대출실행일로부터 13년/3년 되는 날

라. 보증료 : 실제 차입금액에 대하여 실제 차입일로부터 만기까지

0.171%를 적용하여 일할계산한 금액

8-5. 책임준공확약

주식회사 이랜드건설은 책임준공확약서에 따라 본건 공사의 책임준공기간(최초 대출 실행일로부터 32개월이 되는 날) 내에 본건 건축물을 준공할 것을 확약하였으며, 책임준공의무를 이행하지 못하는 경우 대출원금, 이자, 비용, 기타 발생한 손해를 배상할 것을 확약하였습니다.

8-6. 공사도급계약

회사는 본건 사업을 위해 주식회사 이랜드건설과 건설공사 도급계약을 체결하였으며, 세부내역은 다음과 같습니다.

구 분	서울 길동 역세권청년주택(공공지원민간임대) 사업
사업위치	서울특별시 강동구 길동 367-1, 368-7
대지규모	1,542.5㎡ / 1,333.8㎡
연면적	14,839.34㎡ / 11,595.47㎡
건축규모	지하 2층/지상22층, 지하2층/지상19층
건축용도	공공지원 민간임대주택, 근린생활시설

9. 금융비용 자본화

당분기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구 분	제 3(당) 3분기
장기차입금 이자비용	1,452,985
금융수수료	67,956
합계	1,520,941
운용수익	-
자본화한 금융비용	1,520,941
손익계산서 금융비용	-

한편, 회사가 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
토지	79,214,250	79,214,250	-
건설중인자산	17,847,102	16,326,161	1,520,941
이자비용	-	1,452,985	(1,452,985)
금융수수료	-	67,956	(67,956)
이자수익	-	-	-
당기순손익	(350,811)	(1,871,752)	1,520,941

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	제 2(전) 기
장기차입금 이자비용	1,239,776
금융수수료	61,168
합계	1,300,944
운용수익	-
자본화한 금융비용	1,300,944
손익계산서 금융비용	-

한편, 회사가 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
토지	79,214,250	79,214,250	-
건설중인자산	5,942,591	4,641,647	1,300,944
이자비용	-	1,239,776	(1,239,776)
금융수수료	-	61,168	(61,168)
이자수익	-	-	-
당기순손익	(1,933,673)	(3,234,617)	1,300,944

10. 특수관계자와의 주요거래

10-1. 당분기 및 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기	전분기
대한토지신탁	자산관리수수료	181,783	115,000

10-2. 당분기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기말	전기말
대한토지신탁	미지급금	57,500	57,500

11. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당분기 및 전분기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
임원급여	3,600	1,200
세금과공과금	82,811	394,309
합계	86,411	395,509

12. 현금흐름에 관한 사항

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 없습니다.