투 자 보 고 서

2026.01.01 부터 2026.06.30 까지

(제 12 기)

2026.09.28

회 사 명 :	㈜대한제30호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	권용하			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-4477		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁㈜	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-0571	성명	장철웅
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁㈜	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-0571	성명	장철웅

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명		㈜대한제30호위탁관리부동산 투자회사	
(2) 설립일		2020.06.24	
(3) 소재지		서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)	
(4) 자산 및 자본금, 부채			(단위: 원)
구 분		당기말	전기말
		2026.06.30	2025.12.31
자산총계		75,424,804,652	75,721,410,708
부채총계		53,944,368,316	54,039,146,982
자본총계		21,480,436,336	21,682,263,726
자 본 금		21,400,000,000	21,400,000,000
(5) 회사유형		위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 X)
(6) 투자 운용 보고	자산운용		
	부채운용		
	자본운용		
	배당		
(7) 투자 환경 및 전략	투자환경		
	투자전략		

(8) 업무 위탁 현황	자산관리회사	대한토지신탁㈜	
	사무수탁회사	스카이펀드서비스㈜	
	자산보관회사	금융자산	엔에이치투자증권㈜
		부동산	대한토지신탁㈜
(9) 비고		(가) 신용평가결과	
		해당사항 없음	
		(나) 기타	

※ (6) 투자운용보고 및 (7) 투자 환경 및 전략은 부동산투자회사법 제20조에 의거, 주식을 상장한 회사에 한하여 작성

나. 투자 관련 주요 지표(상장리츠에 한함)

(사업기간 : 6 개월)

구분			전기	당기	변동
			2025.12.31	2026.06.30	
투자성과지표	영업수익(매출)	백만원			0.00%
	당기손익	백만원			0.00%
	당기손익+감가상각비	백만원			0.00%
	FFO	백만원			0.00%
	NAV	백만원			0.00%
배당지표	보통주 배당금	백만원			0.00%
	보통주 1주당 배당금	원			0.00%
	종류주 배당금	백만원			0.00%
	종류주 1주당 배당금	원			0.00%
부채지표	레버리지	%			0.00%p
	이자보상배수	배			0.00
	평균차입금리	%			0.00%p
	고정금리 비중	%			0.00%p
	부채 평균잔여만기	년			0.00년
임대지표	임대율	%			0.00%p
	WALE	년			0.00년

※ FFO = 당기순이익 + 감가상각비 ± 평가손익 ± 매각손익 ± 손상차손/환입 ± 판매손익

※ NAV = 자본총계 + (장부에 반영되지 않은 공정가치 평가액 - 장부가액)
= 자산의 최근 감정평가액 - 부채총계

※ 레버리지 = 이자부담부채 ÷ 자산총계

※ 이자보상배수 = 영업이익 ÷ 이자비용

※ 평균차입금리 = [이자비용 * (12/사업기간 개월수)] ÷ [(기초 이자부담부채 + 기말 이자부담부채)/2]

※ 고정금리 비중 = 고정금리 이자부담부채 원금 합계 ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 부채 평균 잔여만기 = ∑(각 이자부담부채 원금 × 각 이자부담부채의 잔여만기) ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 임대율 = ∑(각 부동산의 임대면적) ÷ ∑(각 부동산의 임대가능면적)

※ WALE = ∑(각 임차인의 잔여 임대기간 × 각 임차인의 임대면적) ÷ 전체 임대면적

비상장 리츠로 해당사항 없음.

2. 회사의 연혁

가. 설립경과 및 설립이후의 변동사항

(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

- 2020.06.24 : 법인설립(자본금 : 3억)
- 2020.07.02 : 자산관리위탁계약 체결(대한토지신탁㈜)
일반사무위탁계약 체결(스카이펀드서비스㈜)
자산보관위탁계약 체결(엔에이치투자증권㈜)
- 2020.07.30 : 정관변경(종류주식 신설)
- 2020.08.18 : 국토교통부 영업인가
- 2020.08.20 : 부동산매매계약 체결
- 2020.09.12 : 사모유상증자(증자후 자본금 53억원)
- 2020.10.20 : 내부통제기준 개정
- 2020.12.03 : 발기자본금 유상감자(감자후 자본금 50억원)
- 2021.03.05 : 정관변경(본점의 소재지 변경)
변경전 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동,아셈타워)
변경후 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동,아셈타워)
- 2021.06.09 : 내부통제기준 개정
- 2021.06.12 : 사모유상증자(증자후 자본금 53억원)
- 2021.09.23 : 내부통제기준 개정
- 2022.02.15 : 정관변경(신주의 배당기준에 대한 내용 변경)
- 2022.02.18 : 사모유상증자(증자후 자본금 89억원)
- 2022.02.18 : 이천 도립리 물류센터 소유권 양수
- 2022.03.31 : 국토교통부 변경인가
(일반청약에 의한 유상증자, 차입구조 변경 등 사업계획 변경)
- 2022.05.31 : 자산보관위탁계약 체결(대한토지신탁㈜, 부동산 보관)
자산보관위탁 변경계약 체결(엔에이치투자증권㈜, 보관자산 변경)
- 2022.07.02 : 일반공모 유상증자(증자후 자본금 214억원)
- 2025.07.09 : 국토교통부 변경인가
(사업기간 연장)

나. 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	권용하	1992.09.11	법무사정미영사무소 대리	결격사항 없음
기타비상무이사	정미숙	1966.08.03	법무사정미영사무소 실장	결격사항 없음
기타비상무이사	정영주	1978.05.20	법무사정미영사무소 과장	결격사항 없음
감사	윤성국	1984.05.28	더클회계법인 이사	결격사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

다. 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
김병국	1973.01.08	2026.02.01	대한토지신탁	-

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	71,840	94.87%	71,312	94.55%	94.55%	94.55%	
부동산	71,840	94.87%	71,312	94.55%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권		0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	3,447	4.55%	3,655	4.85%	4.85%	4.85%	
기타 자산	434	0.57%	457	0.61%	0.61%	0.61%	
총계	75,721	100.00%	75,425	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

*현금 항목에 미수수익 포함

(2) 투자대상 및 직접취득자산

대표투자대상		물류
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	O
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
매입형/개발형		매입(선매입)
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

※ 대표투자대상은 투자대상 중 대표되는 대상을 선택하여 기재

※ 매입형/개발형은 매입(일반), 매입(선매입), 개발, 혼합(매입+개발) 중 선택하여 기재

※ 직접취득자산 중 부동산은 '2부.1.나. 부동산 현황'에 상세내역이 기재되며, 지분증권 및 수익증권 중 부동산투자회사법 제2조제3호에 따른 "부동산관련 증권"은 '2부.1.다. 부동산 관련 증권 현황', 이 외 지분증권 및 수익증권(즉, "부동산관련 증권"이 아닌 증권)은 '2부.1.마. 기타 자산 현황'에 상세내역이 기재됨

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택 포함 여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

※ 임대주택 구분은「공공주택 특별법」제2조에 따른 '공공건설', '공공매입', '지분적립형 임대주택', '이익공유형 분양주택',「민간임대주택 특별법」제2조 '민간건설', '민간매입', '공공지원 민간임대', '장기일반민간임대' 중 선택하여 기재

나. 부동산 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

(1) 소유 부동산별 개요

	부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1	이천 도립리 물류센터	물류	경기도 이천시 백사면 도립리 512-1번지 외 3필지	2022.01.15		2022.02.18	담보신탁 627억 장기차입금 515억	일반	26,172	37,036	9,772	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재

(2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1 이천 도립리 물류센터	21,609	48,391	1,561	4,390			4,639		71,312	2,025	일반

(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가능면적, %)	임대차 계약수
1 이천 도립리 물류센터	36,896.54	36,896.54	100.00%	2

(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평균 월임대료 (원)	비고
자료가 없습니다.						

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인 • 허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인 • 준공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	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

(다) 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									

라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
보통예금	우리은행	0.10%	2,979	1,857	
보통예금	국민은행	변동금리	0	0	
보통예금	신한은행	0.10%	468	0	
보통예금	국민은행	0.10%	0	1,798	

* 미수수익 포함, 소액이라 백만원 단위로 표시할 수 없는 항목은 0으로 기재함

마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	매출채권	391	391	
그 밖의 기타자산	선급비용, 선급법인세	66	66	

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재

2. 총자산의 변경내역

가. 당기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

나. 당기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2026.06.30 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	국민은행	38,500	4.65%	4.60%	0.25%	2022.02.18	2027.02.18	고정	토지, 건물, 보험금청구권
차입금	신한은행	13,000	4.65%	4.60%	0.25%	2022.02.18	2027.02.18	고정	토지, 건물, 보험금청구권

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

*대출취급수수료항목에 대출취급수수료 이외 대출관련 수수료도 포함되어 있음.
*2025년 2월 17일 국민은행, 신한은행 차입금 48개월 변경(12개월 연장) 및 이자율 (연 3.7%-> 연 4.6%) 변경 약정
*2026년 2월 13일 국민은행, 신한은행 차입금 60개월 변경(12개월 연장) 및 이자율 (기존 연 4.6%) 약정

2. 주식 현황

가. 총괄표

[2026.06.30 현재]

구 분	종 류	발행주식수 (주)	주당 발행가액(원)	주당 액면가액(원)	비 고
기명식	보통주	480,000	5,000	5,000	
기명식	보통주	200,000	8,000	5,000	
기명식	종류주	3,000,000	6,000	5,000	제1종
기명식	종류주	600,000	5,000	5,000	제2종

※ 종류는 보통주, 종류주 등

나. 자본금 변동 현황

(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			
2020.06.24	발기설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2020.09.12	유상증자	보통주	420,000	5,000	5,000	2,100,000,000	2,400,000,000	1666.7%
2020.09.12	유상증자	종류주	580,000	5,000	5,000	2,900,000,000	5,300,000,000	1666.7%
2020.12.03	유상감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	5,000,000,000	-5.7%
2021.06.12	유상증자	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	5,300,000,000	6.0%
2022.02.18	유상증자	종류주	500,000	6,000	5,000	2,500,000,000	7,800,000,000	67.9%
2022.02.18	유상증자	종류주	20,000	5,000	5,000	100,000,000	7,900,000,000	67.9%
2022.02.18	유상증자	보통주	200,000	8,000	5,000	1,000,000,000	8,900,000,000	67.9%
2022.07.02	유상증자	종류주	2,500,000	6,000	5,000	12,500,000,000	21,400,000,000	140.4%

다. 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고

자료가 없습니다.

라. 현물출자 현황

마. 공모 관련사항

공모 의무 여부	O
공모 실시 여부	O
30% 이상 공모충족일	2022.06.27

바. 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
종류주	2022.06.27	2022.06.30	2022.07.01	2022.07.01	6,000	2,500,000	5,000	5,000	0%	0%

3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.06.30 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관구분	기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	기말			
아이엠투자증권 (구. 하이투자)	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	2,495,000	0	0	2,495,000		증권사	13,872
							(58.29%)	(0.00%)	(0.00%)	(58.29%)			

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재

* 주주의 기말출자금액은 전체 발행가액을 기준으로 지분율을 곱하여 산정

나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.06.30 현재 】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (백만원)	비고
1	와이비케이로지스틱스㈜	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	680,000	15.89%	기타	3,781	
1	와이비케이로지스틱스㈜	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	20,000	0.47%	기타	111	
2	㈜신한은행	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	480,000	11.21%	은행	2,669	

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

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재

* ㈜신한은행 : 웰컴이천물류리츠일반사모투자신탁의 신탁업자
* 주주 기말출자금액은 전체 발행가액을 기준으로 지분율을 곱하여 산정

다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.06.30 현재 】

구분	주주 수 (명)	비 율	주식 수	비 율	비고
최대주주	1	14.29%	2,495,000	58.29%	
주요주주	2	28.57%	1,180,000	27.57%	
기타주주 - 개인	1	14.29%	5,000	0.12%	
기타주주 - 법인	3	42.86%	600,000	14.02%	
합 계	7	100.00%	4,280,000	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

제 4 부 배당에 관한 사항

1. 총괄표

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분		제 12 기	제 11 기	제 10 기	제 9 기
당기순이익		-201,827,390	-242,004,605	-187,715,978	-80,613,784
상법상 이익배당한도		-2,314,857,689	-2,113,030,299	-1,871,025,694	-1,683,309,716
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-2,314,857,689	-2,113,030,299	-1,871,025,694	-1,683,309,716
당기감가상각비 등		1,567,111,563	1,567,111,563	1,567,111,563	1,567,111,563
배당가능이익		-747,746,126	-545,918,736	-303,914,131	-116,198,153
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익률		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당률		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 사업연도까지 누적된 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)

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	1,895,980,694	92.72%	
	관리수익	147,130,585	7.20%	관리비수익
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금 관련수익	1,714,991	0.08%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		57	0.00%	잡이익
총 수 익		2,044,826,327	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

나. 부동산(지상권 • 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

(2) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1	이천 도립리 물류센터	1,895,980,694	100.00%	169,872	

(3) 부동산 관리 수익

부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	이천 도립리 물류센터	147,130,585	100.00%	

다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					

라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기 예치금 발생 수익	당기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	우리은행	0.10%	1,402,900	735,949	
보통예금	국민은행	변동금리	32	32	
보통예금	신한은행	0.10%	235,716	240,846	
보통예금	국민은행	변동금리	0	738,164	

마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	528,062,172	23.50%	
	기타비용	463,968,072	20.65%	자산관리수수료등
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		1,254,623,473	55.84%	일반사무위탁수수료,영업외비용(이자비용,잡손실)
총 비 용		2,246,653,717	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

나. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	이천 도립리 물류센터	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	1,800,000	1,800,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	90,000,000	90,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	201,848,182	201,848,182			
자산보관수수료	6,000,000	6,000,000			
일반사무 위탁수수료	10,000,000				10,000,000
기타지급수수료	51,803,396	51,803,396			
유형자산 감가상각비	528,062,172	528,062,172			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	54,903,526	54,903,526			
광고선전비	0				
보험료	57,072,968	57,072,968			
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	0				

청소비	0				
수도광열비	0				
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	540,000	540,000			

다. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁㈜	취득금액의		%	*리츠설립 자문수수료 : 840백만원 *지급 : 소유권이전이 완료된 날로부터 삼(3)영업일 이내		
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	*건설기간 중 수수료 : 없음 *운영기간 중 수수료 : 연간 180백만원 *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)	90,000,000	180,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의		%	*수수료 : 매각가의 0.50%		
	성과보수(매각)		매각차익의		%	*수수료 : 매각차익의 15% *지급 : 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 칠(7) 영업일 이내		
사무수탁회사	위탁보수	스카이펀드서비스㈜	*보수 : 연간 20백만원(매분기마다 5백만원) 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 득한 날로부터 보수발생 *지급 : 매 분기 종료 후 10영업일 이내 (업무 수행기간이 분기에 미달하는 경우, 해당 분기의 실제 업무수행기간을 일할계산)				10,000,000	20,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권㈜, 대한토지신탁㈜	[금융자산 보관] *보수 : 연간 12백만원 *지급 : 매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 매 결산기마다 6백만원 지급 (업무 수행 기간이 6개월에 미달할 경우, 당해 분기의 보수는 180일을 기준으로 실제 업무수행기간을 일할 계산) [부동산 보관] *보수 : 부동산담보신탁수수료로 갈음함 *지급 : 부동산소유권 이전 시				6,000,000	12,000,000
시설관리회사	위탁보수	㈜맥서브	*보수 : 월 2,897만원 *지급 : 익월 10일까지 지급				179,798,182	347,640,000
임대관리회사	위탁보수	교보리얼코㈜	*보수 : 월 367.5만원 *지급 : 익월 10일에 지급				22,050,000	44,100,000
재산관리회사	위탁보수							
합 계							307,848,182	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재

3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 12 기	제 11 기	제 10 기	제 9 기
당해회사수익률	(1.69)	(1.57)	(0.68)	(4.33)

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/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 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기	제 12 기	기말	기준일	2026.06.30	현재
전기	제 11 기	기말	기준일	2025.12.31	현재

회사명: ㈜대한제30호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 12 (당)기 기말		제 11 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		4,112,703,234		3,881,247,118
1) 현금및현금성자산	3,655,373,404		3,446,834,598	
3) 매출채권	391,148,247		390,253,992	
5) 미수수익	122,355		114,923	
8) 선급금			32,148,574	
9) 선급비용	65,796,318		11,647,201	
11) 선급법인세	262,910		247,830	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		71,312,101,418		71,840,163,590
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	71,312,101,418		71,840,163,590	
토지	23,170,432,852		23,170,432,852	
건물	52,780,934,608		52,780,934,608	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(4,639,266,042)		(4,111,203,870)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		75,424,804,652		75,721,410,708
1. 유동부채		51,919,006,316		52,013,784,982
6) 미지급금	87,450,710		91,552,270	
7) 미지급비용	401,169,607		432,955,774	
13) 유동성장기차입금	51,430,385,999		51,489,276,938	
2. 비유동부채		2,025,362,000		2,025,362,000
5) 비유동보증금	2,025,362,000		2,025,362,000	
부 채 총 계		53,944,368,316		54,039,146,982
1. 자본금		21,400,000,000		21,400,000,000
1) 보통주자본금	3,400,000,000		3,400,000,000	
2) 종류주자본금	18,000,000,000		18,000,000,000	
2. 자본잉여금		2,396,264,765		2,396,264,765
1) 주식발행초과금	2,396,264,765		2,396,264,765	
3. 자본조정		(970,740)		(970,740)
2) 기타	(970,740)		(970,740)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(2,314,857,689)		(2,113,030,299)
자 본 총 계		21,480,436,336		21,682,263,726
부 채 및 자 본 총 계		75,424,804,652		75,721,410,708

2. 손익계산서

당기	제 12 기	기말	시작일	2026.01.01	종료일	2026.06.30
전기	제 11 기	기말	시작일	2025.07.01	종료일	2025.12.31

회사명: ㈜대한제30호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 12 (당)기		제 11 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	1,021,688,628	2,043,111,279	1,014,272,169	2,028,544,338
2) 임대료수익	948,112,781	1,895,980,694	941,210,568	1,882,421,136
3) 관리비수익	73,575,847	147,130,585	73,061,601	146,123,202
Ⅱ. 영업비용	519,450,097	1,002,030,244	508,710,205	1,037,279,734
2) 급여	900,000	1,800,000	3,600,000	7,200,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	45,000,000	90,000,000	45,000,000	90,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	103,335,000	201,848,182	101,575,000	201,480,910
8) 자산보관수수료	3,016,575	6,000,000	3,000,000	6,000,000
9) 일반사무위탁수수료	5,000,000	10,000,000	5,000,000	10,000,000
10) 기타지급수수료	18,067,064	51,803,396	19,861,949	60,871,478
11) 유형자산감가상각비	264,031,086	528,062,172	264,031,086	528,062,172
14) 세금과공과	53,257,873	54,903,526	26,955,412	53,751,657
16) 보험료	26,842,499	57,072,968	39,686,758	79,373,517
29) 기타영업비용		540,000		540,000
Ⅲ. 영업이익	502,238,531	1,041,081,035	505,561,964	991,264,604
Ⅳ. 영업외수익	1,166,602	1,715,048	844,760	1,638,670
1) 이자수익	1,166,562	1,714,991	844,750	1,638,648
10) 기타영업외수익	40	57	10	22
Ⅴ. 영업외비용	627,997,942	1,244,623,473	617,543,207	1,234,907,879
1) 이자비용	627,997,914	1,244,623,445	617,543,207	1,234,844,250
10) 기타영업외비용	28	28		63,629
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	(124,592,809)	(201,827,390)	(111,136,483)	(242,004,605)
Ⅷ. 당기순이익(손실)	(124,592,809)	(201,827,390)	(111,136,483)	(242,004,605)
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	(124,592,809)	(201,827,390)	(111,136,483)	(242,004,605)
ⅩⅠ. 주당손익	(29)	(47)	(25)	(57)

3. 이익잉여금처분계산서

당기	제 12 기	기말	시작일	2026.01.01	종료일	2026.06.30
전기	제 11 기	기말	시작일	2025.07.01	종료일	2025.12.31

회사명: ㈜대한제30호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 12 (당)기		제 11 (전)기	
	처분예정일	2026.08.31	처분확정일	2026.02.13
	금 액		금 액	
Ⅰ. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(2,314,857,689)		(2,113,030,299)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(2,113,030,299)		(1,871,025,694)	
2. 당기순이익(손실)	(201,827,390)		(242,004,605)	
Ⅲ. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
Ⅳ. 결손금처리액				
Ⅴ. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(2,314,857,689)		(2,113,030,299)

4. 현금흐름표

당기	제 12 기	기말	시작일	2026.01.01	종료일	2026.06.30
전기	제 11 기	기말	시작일	2025.07.01	종료일	2025.12.31

회사명: ㈜대한제30호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 12 (당)기		제 11 (전)기	
	금 액		금 액	
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름		208,538,806		389,453,146
1. 당기순이익(손실)		(201,827,390)		(242,004,605)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		469,171,233		568,670,809
이자비용	(58,890,939)		40,608,637	
감가상각비	528,062,172		528,062,172	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(58,805,037)		62,786,942
매출채권의 변동	(894,255)		(2,705,718)	
미수수익의 변동	(7,432)		(29,131)	
선급금의 변동	32,148,574		32,148,571	
선급비용의 변동	(54,149,117)		83,327,488	
미지급금의 변동	(4,101,560)		(45,658,280)	
미지급비용의 변동	(31,786,167)		(4,266,048)	
기타	(15,080)		(29,940)	
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
Ⅳ. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		208,538,806		389,453,146
Ⅵ. 현금및현금성자산의 순증감		208,538,806		389,453,146
Ⅶ. 기초 현금및현금성자산		3,446,834,598		3,057,381,452
Ⅷ. 기말 현금및현금성자산		3,655,373,404		3,446,834,598

5. 자본변동표

당기	제	12	기	기말	시작일	2026.01.01	종료일	2026.06.30
전기	제	11	기	기말	시작일	2025.07.01	종료일	2025.12.31

회사명: ㈜대한제30호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2025.07.01(당기초)	21,400,000,000	2,396,264,765	(970,740)		(1,871,025,694)			21,924,268,331
당기순이익					(242,004,605)			-242,004,605
2025.12.31(당기말)	21,400,000,000	2,396,264,765	(970,740)		(2,113,030,299)			21,682,263,726
2026.01.01(당기초)	21,400,000,000	2,396,264,765	(970,740)		(2,113,030,299)			21,682,263,726
당기순이익					(201,827,390)			-201,827,390
2026.06.30(당기말)	21,400,000,000	2,396,264,765	(970,740)		(2,314,857,689)			21,480,436,336

6. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

7. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 : 적정

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 적정

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

상장리츠의 경우 연결 재무제표 및 주석을 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황

주석 8 특수관계자 등과의 거래 참고

※ 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

2. 제재현황 등 기타사항

1. 2024년 부동산투자회사등 상시모니터링 결과 처분 1) 제재종류 : 시정명령 (주식 분산가능 시기와 함께 진행사항 분기별 보고) 2) 제재사유 : 주식 분산에 관한 사항 (2022.07.02 주식인수일로 부터 1년6개월이 경과하였음에도 1인당 주식소유비율이 58.29%에 해당되어 주식의 분산의무를 위반) 3) 제재기관 : 국토교통부 4) 처분일자 : 2025.09.23 5) 당사조치 : 1인당 주식소유 비율 50% 초과 주주인 (주)아이엠증권과 협의하여 주식분산 계획 및 가능시기를 분기별 보고 예정 6) 기타 : 상기 처분일자는 통지 공문을 수령한 날짜이며, 2025.09.24일자에 리츠정보시스템 공시함.

주석

제12(당)기 2026년 06월 30일 현재

제11(전)기 2025년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 대한제30호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 대한제30호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득・관리・개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자・운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2020년 6월 24일에 설립되었으며, 국토교통부로부터 2020년 8월 18일 영업인가를 취득하였습니다. 당기말 현재 회사는 서울특별시 강남구에 소재하고 있습니다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 같은 해 6월 30일로 종료하고, 7월 1일에 개시하여 같은 해 12월 31일 종료합니다. 다만, 최초사업연도는 설립등기일(2020년 6월 24일)로부터 2020년 12월 31일까지입니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
아이엠증권 주식회사	제1종 종류주식	2,495,000	12,475,000	58.29
와이비케이로지스틱스 주식회사	보통주식	680,000	3,400,000	15.89
	제2종 종류주식	20,000	100,000	0.47
주식회사 신한은행(웰컴이천물류리츠일반사모투자신탁의 신탁업자)	제2종 종류주식	480,000	2,400,000	11.21
신한캐피탈 주식회사	제1종 종류주식	250,000	1,250,000	5.84
디비캐피탈 주식회사	제1종 종류주식	250,000	1,250,000	5.84
대한토지신탁 주식회사	제2종 종류주식	100,000	500,000	2.34
육동춘	제1종 종류주식	5,000	25,000	0.12
합계		4,280,000	21,400,000	100.00

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

한편, 회사의 2026년 06월 30일로 종료되는 회계연도의 재무제표는 2026년 08월 31일자 주주총회에서 확정될 예정입니다.

(1) 수익의 인식

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 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 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 차입원가자본화

회사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

(4) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

회사는 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.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

자　　산	내용연수
건물	50년

(5) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정의 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(6) 법인세회계

회사는 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 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.

회사는 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.

(7) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	예금의종류	금융기관명	당기말	전기말	사용제한여부
현금및현금성자산	보통예금	우리은행	1,856,841	2,979,043	-
현금및현금성자산	보통예금	신한은행	64	467,726	-
현금및현금성자산	보통예금	국민은행	1,798,468	66	제한(주1)
합계			3,655,373	3,446,835	

(주1) 상기 국민은행 보통예금 1,798,468천원은 이자재원유보계좌로서, 선순위 차입금과 관련하여 (주)국민은행 및 (주)신한은행을 근질권자로 하는 공동 1순위 근질권(채권최고액 합계 61,800,000천원)이 설정되어 인출이 제한되어 있습니다(주석5 참조).

4. 유형자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 유형자산 장부가액 구성내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)			
과 목	취득원가	감가상각누계액	장부가액
토지	23,170,433	-	23,170,433
건물	52,780,935	(4,639,266)	48,141,669
합 계	75,951,368	(4,639,266)	71,312,101

(전기말)

(단위: 천원)			
과 목	취득원가	감가상각누계액	장부가액
토지	23,170,433	-	23,170,433
건물	52,780,935	(4,111,204)	48,669,731
합 계	75,951,368	(4,111,204)	71,840,164

(2) 당기 및 전기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
구 분	기 초	취 득	상 각	대 체	기 말
토지	23,170,433	-	-	-	23,170,433
건물	48,669,731	-	(528,062)	-	48,141,669
합 계	71,840,164	-	(528,062)	-	71,312,101

(전기)

(단위: 천원)					
구 분	기 초	취 득	상 각	대 체	기 말
토지	23,170,433	-	-	-	23,170,433
건물	49,197,793	-	(528,062)	-	48,669,731
합 계	72,368,226	-	(528,062)	-	71,840,164

한편, 회사는 상기 건물에 대해서 (주)KB손해보험의 재산종합보험(부보액: 35,510백만원)에 가입되어 있으며, 대출약정에 따라 보험금청구권은 근질권이 설정되어 있습니다(주석5참조).

(3) 당기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
소재지	면 적(㎡)	공시지가	장부금액
경기도 이천시 백사면 원적로 814	26,172	7,058,588	23,170,433

5. 담보제공내역

당기말 현재 차입금 및 임대보증금과 관련하여 제공한 담보내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	설정권리	설정권자	관련채무	관련채무금액	담보설정금액
토지 및 건물	부동산담보신탁 우선수익권	(주)국민은행	장기차입금	38,500,000	46,200,000
		(주)신한은행		13,000,000	15,600,000
		(주) 케이씨티시	임대보증금	720,128	936,166
	근저당권 설정	(주) 케이씨티시		1,305,234	1,696,804
재산종합보험	보험금청구권 근질권	(주)국민은행	장기차입금	38,500,000	46,200,000
		(주)신한은행		13,000,000	15,600,000
보통예금	근질권	(주)국민은행	장기차입금	38,500,000	46,200,000
		(주)신한은행		13,000,000	15,600,000

6. 차입금

당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	상환방법	최종만기일	약정 한도	당기말	전기말
주식회사 국민은행	4.60%	만기일시상환	2027-02-18	38,500,000	38,500,000	38,500,000
주식회사 신한은행	4.60%	만기일시상환	2027-02-18	13,000,000	13,000,000	13,000,000
합계					51,500,000	51,500,000
장기차입금할인차금					(69,614)	(10,723)
차감계					51,430,386	51,489,277
1년이내 만기도래분(유동성장기차입금)					51,430,386	51,489,277
장기차입금 잔액					-	-

한편, 회사의 장기차입금과 관련하여 토지, 건물, 보험금청구권 및 예금(이자재원유보계좌)이 담보로 제공되어 있습니다.

7. 자본

(1) 자본금

1) 당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당기말	전기말
발행할 주식의 총수:	100,000,000주	100,000,000주
1주당 액면금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 수: 보통주식 제1종종류주식 제2종종류주식	4,280,000 주 680,000주 3,000,000주 600,000주	4,280,000 주 680,000주 3,000,000주 600,000주
자본금: 보통주 우선주	21,400,000,000원 3,400,000,000원 18,000,000,000원	21,400,000,000원 3,400,000,000원 18,000,000,000원

2) 당기 및 전기 중 자본금의 변동은 없습니다.

(2) 자본조정

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본조정 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
감자차손	971	971
합 계	971	971

(3) 종류주식(우선주식)

회사는 종류주식에 대하여 보통주에 우선하여 주주간협약서에 따라 배당금을 지급합니다. 우선주식은 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 비참가적 우선주입니다.
또한 청산시 잔여재산을 분배하는 경우 종류주식의 누적된 미배당금액, 종류주식의 청약금 납부 익일부터 잔여재산 분배일까지의 종류주식의 내부수익률이 주주간협약서상 수익률에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 종류주식의 발행가액 상당액을 분배하고 남은 잔여재산은 모두 보통주식에 대하여 분배합니다.

(4) 이익준비금
회사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(5) 결손금처리계산서
회사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

결손금처리계산서

제12(당)기	2026년 01월 01일부터 2026년 06월 30일까지	제11(전)기	2025년 07월 01일부터 2025년 12월 31일까지
처리예정일	2026년 8월 31일	처리확정일	2026년 2월 13일

(단위 : 원)

구 분	당 기		전 기	
Ⅰ.미처분이익잉여금(미처리결손금)		(2,314,857,689)		(2,113,030,299)
전기이월 이익잉여금(결손금)	(2,113,030,299)		(1,871,025,694)	
당기순이익	(201,827,390)		(242,004,605)	
Ⅱ.이익잉여금처분액(결손금처리액)		-		-
현금배당	-		-	
Ⅲ.차기이월미처리결손금		(2,314,857,689)		(2,113,030,299)

8. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
기타주주	아이엠증권 주식회사 주식회사 신한은행(웰컴이천물류리츠일반사모투자신탁의 신탁업자) 와이비케이로지스틱스 주식회사 신한캐피탈 주식회사 디비캐피탈 주식회사 대한토지신탁 주식회사

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)				
특수관계구분	특수관계자명	거래내용	당기	전기
기타주주	대한토지신탁 주식회사	자산관리수수료	90,000	90,000

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 채무는 없습니다.

9. 법인세비용 등

회사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

10. 우발채무 및 약정사항

(1) 자산관리계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득・관리・개량 및 처분, 부동산 임대차,

증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하여야 합니다.

구분	내용
리츠자문수수료	840,000천원을 부동산의 소유권이 회사에게 이전이 완료된 날로부터 3영업일 이내 지급
자산운용보수	- 건설기간 : 수수료 없음 - 운영기간 : 연간 180,000천원으로 함
매각수수료	- 매각기본수수료 : 매각가의 0.5% - 매각성과수수료 : 매각대금에서 총사업비 및 매각기본수수료를 차감한 금액의 15%

(2) 일반사무관리계약

회사는 스카이펀드서비스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 연간 20,000천원을 매분기말 5,000천원씩 지급하여야 합니다.

(3) 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권 주식회사와 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관・관리업무 위탁계약을 체결하여 매 결산기마다 6,000천원씩 연간 12,000천원을 지급하여야 합니다.

(4) 금융기관 약정사항

(단위: 천원)			
구분	금융기관	한도액	실행액
차입약정	주식회사 국민은행	38,500,000	38,500,000
	주식회사 신한은행	13,000,000	13,000,000
합계		51,500,000	51,500,000

11. 부가가치계산에 필요한 항목

당기 및 전기 중 부가가치계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
급여	1,800	7,200
감가상각비	528,062	528,062
세금과공과	54,904	53,752
합 계	584,766	589,014

12. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

당기말 및 전기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 당기말 및 전기말 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	87,451	-	-	87,451
미지급비용	401,170	-	-	401,170
유동성장기차입금	51,430,386	-	-	51,430,386
임대보증금	2,025,362	-	-	2,025,362
합 계	53,944,369	-	-	53,944,369

(전기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	91,552	-	-	91,552
미지급비용	432,956	-	-	432,956
유동성장기차입금	51,489,277	-	-	51,489,277
임대보증금	-	2,025,362	-	2,025,362
합 계	52,013,785	2,025,362	-	54,039,147

2) 회사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 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.

13. 현금흐름표

(1) 회사는 현금흐름표를 간접법으로 작성하고 있으며, 현금흐름표상 현금은 재무상태표상 현금및현금성자산과 일치합니다.

(2) 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

거래내용	당기	전기
유동성대체	2,025,362	-

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 대한제30호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2026년 01월 01일	부터	2026년 06월 30일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 \ 인원수 및 시간		품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사・세무・가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
		당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	1	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	4	4
투입 시간	분・반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	5	4	8	8	37	8	32	61	-	-	-	-	82	81
	합계	5	4	8	8	37	8	32	61	-	-	-	-	82	81

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2026.05.16				1	일	
	주요내용	회사 및 산업에 대한 전반적인 이해를 바탕으로 감사절차, 범위와 시기 등을 결정						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용
				상주		비상주		
	2026.06.04	1	일	1	명	1	명	중간감사
	2026.08.04~ 2026.08.05	2	일	1	명	1	명	중요 계정잔액 및 공시내용에 대하여 외부조회, 질문, 분석적 절차 등 입증절차 수행
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일	
	실사(입회)장소	-						
	실사(입회)대상	-						
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일	
	실사(입회)장소	-						

	실사(입회)대상	-				
외부조회	금융거래조회	O	채권채무조회	-	변호사조회	-
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2026.06.18, 2026.07.03				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-		-	일	

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2026년 06월 18일	회사 : 감사 감사인 : 업무수행이사	서면회의	감사팀 구성, 감사투입시간, 경영진 및 감사인의 책임, 감사인의 독립성 등 감사계획 논의
2	2026년 07월 03일	회사 : 감사 감사인 : 업무수행이사	서면회의	감사에서의 유의적 발견사항, 감사인의 독립성 및 감사결과 논의