

# 투자보고서

2026.01.01 부터 2026.03.31 까지

( 제 9 기 1 분기 )

2026.05.15

회사명 :	(주)대한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사		
대표이사 :	이규석		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층 (삼성동, 아셈 타워)		
	(전화번호)	02-528-7834	
	(홈페이지)	www.reitpia.com	
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 계장
	(전화번호)	02-528-7834	성명 정다미
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 계장
	(전화번호)	02-528-7834	성명 정다미

(인)

정다미



## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### 1. 회사의 현황

#### 가. 회사의 개요

(1) 회사명	(주)대한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사	
(2) 설립일	2018.08.08	
(3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층 (삼성동, 아셈타워)	
(4) 자산 및 자본금, 부채	(단위: 원)	
구 분	당분기말 2026.03.31	전기말 2025.12.31
자산총계	453,483,230,073	449,547,493,152
부채총계	407,722,799,746	400,836,461,489
자본총계	45,760,430,327	48,711,031,663
자 본 금	27,450,250,000	27,450,250,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 <input checked="" type="checkbox"/> )
(6) 비고	(가) 신용평가결과 해당사항 없음.	
	(나) 기타	



## 제 2 부 자산에 관한 사항

### 1. 총자산의 구성 현황

#### 가. 총괄표

##### (1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	421,921	93.85%	420,017	92.62%	92.62%	92.62%	
부동산	421,921	93.85%	420,017	92.62%			
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	25,752	5.73%	31,729	7.00%	7.00%	7.00%	
기타 자산	1,875	0.42%	1,738	0.38%	0.38%	0.38%	
총계	449,547	100.00%	453,483	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

(2) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	공공지원민간임대
임대주택비율	99.4%
임대주택 포함 여부	0
임대주택 70% 이상 여부	0

※ 임대주택 구분은 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 ‘공공건설’, ‘공공매입’, ‘지분적립형 임대주택’, ‘이익공유형 분양주택’, 「민간임대주택 특별법」 제2조 ‘민간건설’, ‘민간매입’, ‘공공지원민간임대’, ‘장기일반민간임대’ 중 선택하여 기재



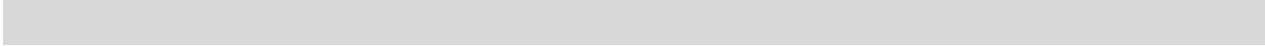
나. 부동산 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

(1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일 자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 평택역 SK VIEW	주택(공동 주택)	경기도 평택시 고평로 50	2021.10.22		2021.11. 15	장기차입금 207,660백만원	일반	73,997	196,936	12,283	

\* 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 평택역 SK VIEW	72,823	380,834					33,640		420,017	197,962	임대주택



### (3) 소유 부동산별 임대현황

#### (가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가 능면적, %)	임대차 계약수
1 평택역 SK VIEW	196,539.52	189,558.29	96.45%	1,283

※ 임대차계약수(1,289) = 임대주택 (1,283) + 상업시설(6)

#### (나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평 균 월임대료 (원)	비고
1 아파트	59A1	40	40	55,000,000	142,250	
2 아파트	59A2	61	59	111,342,000	252,000	
3 아파트	59B	51	50	114,941,400	236,340	
4 아파트	72A	114	114	136,903,220	240,750	
5 아파트	72B	215	211	160,257,960	241,340	
6 아파트	84	847	809	172,752,770	277,060	

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(분기말 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) 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

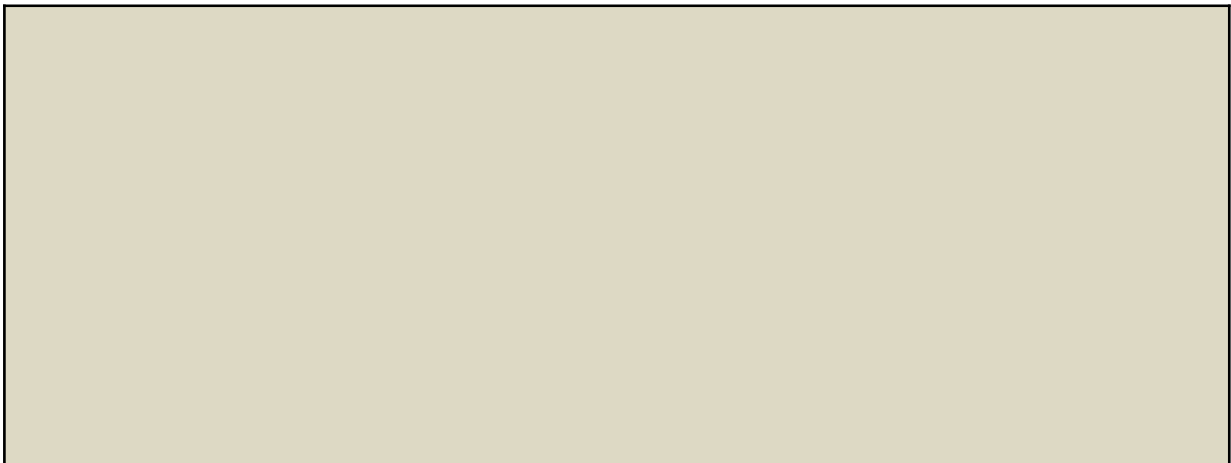
1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



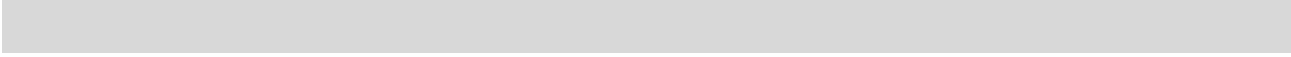
3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 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	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	우리은행(주금납입)	변동이율	638	0	
보통예금	IBK중소기업은행	변동이율	78	79	
보통예금	우리은행(보증금)	변동이율	1,762	12,975	
보통예금	신한은행	변동이율	5,897	5,898	
보통예금	국민은행	변동이율	8,653	3,997	
보통예금	국민은행(예비비)	변동이율	5,015	5,015	
보통예금	국민은행(기타)	변동이율	3,005	3,005	
보통예금	IBK중소기업은행(총당금)	변동이율	702	756	
보통예금	신한은행	변동이율	0	0	

\*2부.1.가.(1) 1. 총자산의 구성 현황의 현금에는 위 금액에 미수수의 금액이 포함됨.

\*백만원 미만은 0원으로 표기됨.

## 마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	장기선급비용	626	626	
그 밖의 기타자산	관리비예치금	527	527	
그 밖의 기타자산	기타	585	585	

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

※ 종목명 기타 항목은 매출채권, 미수금, 선급금, 선급비용, 부가세대급금, 미수법인세환급액이 포함된 금액임.

## 2. 총자산의 변경내역

### 가. 당분기 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. 당분기 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

【 2026.03.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
차입금	미래에셋생명보험 (주)	38,950	3.50%	3.50%	0.00%	2019.09.23	2030.09.23	고정	
차입금	새마을금고중앙회	38,950	3.50%	3.50%	0.00%	2019.09.23	2030.09.23	고정	
차입금	주택도시시기금	12,160	2.30%	2.30%	0.00%	2019.09.30	2027.09.30	변동	
차입금	주택도시시기금	117,600	2.80%	2.80%	0.00%	2019.09.30	2027.09.30	변동	

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

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

\*주택도시시기금 차입금의 이자율은 국토교통부 기금운용계획에 의한 이자율에 따라 변경될 수 있음.

## 2. 주식 현황

### 가. 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			
2018.08.08	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2019.05.22	증자	보통주	875,000	20,000	5,000	4,375,000,000	4,675,000,000	4575.0%
2019.05.22	증자	종류주	1,870,025	20,000	5,000	9,350,125,000	14,025,125,000	4575.0%
2019.10.14	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	13,725,125,000	-2.1%
2021.11.10	증자	종류주	1,870,025	20,000	5,000	9,350,125,000	23,075,250,000	100.0%
2021.11.10	증자	보통주	875,000	20,000	5,000	4,375,000,000	27,450,250,000	100.0%

나. 공모 관련사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음

다. 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
자료가 없습니다.										



### 3. 주주현황

#### 가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.03.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
(주)민간허브임 대제4호위탁 관리부동산투 자회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	3,740,050			3,740,050		청약예외주 주	74,801
							(68.12%)			(68.12%)			

※ 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



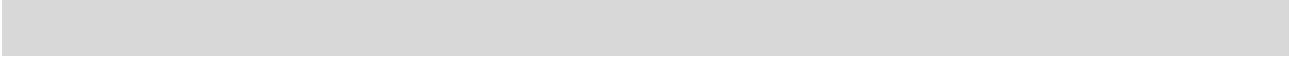
나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (백만원)	비고
1	두리산업개발(주)	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,475,000	26.87%	기타	29,500	

※ 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



다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.03.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비율	주식 수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	3,740,050	68.12%	
주요주주	1	25.00%	1,475,000	26.87%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인	2	50.00%	275,000	5.01%	
합계	4	100.00%	5,490,050	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	68.1%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

※ 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 8 기	제 7 기	제 6 기	제 5 기
당기순이익		-12,450,337,237	-12,258,920,426	-12,438,174,078	-15,517,937,624
상법상 이익배당한도		-60,943,912,917	-48,493,575,680	-36,234,655,254	-23,796,481,176
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-60,943,912,917	-48,493,575,680	-36,234,655,254	-23,796,481,176
당기감가상각비 등		7,616,672,304	7,616,672,304	7,616,672,304	7,616,672,304
배당가능이익		-53,327,240,613	-40,876,903,376	-28,617,982,950	-16,179,808,872
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 않음

※ 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 추가지재 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	966,114,380	98.72%	
	관리수익	0	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	4,930,574	0.50%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		7,634,020	0.78%	
총 수 익		978,678,974	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)

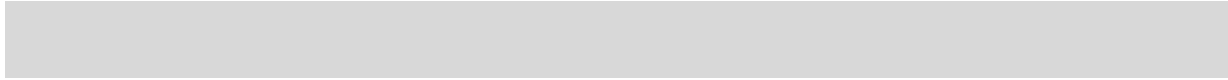
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



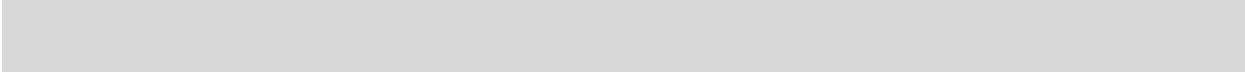
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1      평택역 SK VIEW	966,114,380	100.00%	1,544	



(3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1 평택역 SK VIEW	0		



다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.					



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

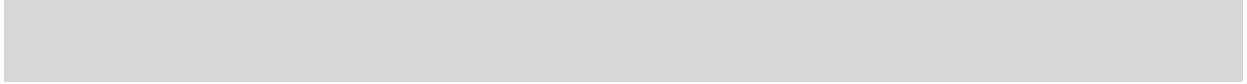
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	우리은행(주금납입)	변동이율	335,953	79,559	
보통예금	IBK중소기업은행	변동이율	19,555	18,100	
보통예금	우리은행(보증금)	변동이율	320,711	1,554,616	
보통예금	신한은행	변동이율	1,486,126	1,470,280	
보통예금	국민은행	변동이율	3,401,420	1,629,859	
보통예금	국민은행(예비비)	변동이율	2,499,658	0	
보통예금	IBK중소기업은행(총당금)	변동이율	164,688	178,160	
보통예금	국민은행(기타)	변동이율	1,497,923	0	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



## 2. 총 비용 구조 현황

### 가. 총괄표

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	1,904,168,076	48.46%	
	기타비용	387,058,334	9.85%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		1,638,053,900	41.69%	
총 비용		3,929,280,310	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



### 3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 9 기 1 분 기	제 8 기 4 분 기	제 8 기 3 분 기	제 8 기 2 분 기
당해회사수익률	(10.34)	(11.35)	(11.26)	(10.63)

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

$$1\text{사분기수익률}=\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4-1$$

$$2\text{사분기수익률}=\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2-1$$

$$3\text{사분기수익률}=\{1+(\text{1분기부터 3분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$$

$$4\text{사분기수익률}=(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$$

※ 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 6 부 재무제표에 관한 사항

### 1. 재무상태표

당기 제 9 기 1 분기 기준일 2026.03.31 현재  
 전기 제 8 기 기말 기준일 2025.12.31 현재

회사명: (주)대한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 9 기 1 분기		제 8 기 기말	
	금 액		금 액	
<b>1. 유동자산</b>		32,313,649,995		26,419,385,738
1) 현금및현금성자산	30,970,409,477		25,049,554,282	
2) 단기금융상품	755,615,734		701,569,353	
3) 매출채권	107,171,179		104,348,529	
5) 미수수익	2,979,705		1,056,662	
7) 기타미수금	7,686,410		79,921,900	
8) 선급금	2,579,500		2,579,500	
9) 선급비용	438,063,474		474,783,412	
10) 부가세대급금	23,112,086			
11) 선급법인세	6,032,430		5,572,100	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
<b>2. 비유동자산</b>		421,169,580,078		423,128,107,414
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	420,016,559,288		421,920,727,364	
토지	72,823,245,878		72,823,245,878	
건물	380,833,616,086		380,833,616,086	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(33,640,302,676)		(31,736,134,600)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
11) 기타비유동자산	1,153,020,790		1,207,380,050	
<b>자산 총 계</b>		453,483,230,073		449,547,493,152
<b>1. 유동부채</b>		19,832,460,012		19,506,040,136
4) 기타선수금	642,689,520		321,125,671	
6) 미지급금	229,014,988		211,926,961	
7) 미지급비용	88,331,868		95,331,868	
8) 예수금	385,583,636		390,815,636	
15) 유동보증금	18,486,840,000		18,486,840,000	
<b>2. 비유동부채</b>		387,890,339,734		381,330,421,353
3) 장기차입금	207,660,000,000		207,660,000,000	
5) 비유동보증금	179,474,724,000		172,968,852,000	
9) 기타비유동부채	755,615,734		701,569,353	
<b>부채 총 계</b>		407,722,799,746		400,836,461,489
<b>1. 자본금</b>		27,450,250,000		27,450,250,000
1) 보통주자본금	8,750,000,000		8,750,000,000	
2) 종류주자본금	18,700,250,000		18,700,250,000	
<b>2. 자본잉여금</b>		82,204,694,580		82,204,694,580
1) 주식발행초과금	82,204,694,580		82,204,694,580	
<b>3. 자본조정</b>		0		0
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>		0		0
<b>5. 이익잉여금(결손금)</b>		(63,894,514,253)		(60,943,912,917)
<b>자 본 총 계</b>		45,760,430,327		48,711,031,663
<b>부채 및 자본 총 계</b>		453,483,230,073		449,547,493,152

2. 손익계산서

당기 제 9 기 1 분기 시작일 2026.01.01 종료일 2026.03.31  
 전기 제 8 기 1 분기 시작일 2025.01.01 종료일 2025.03.31

회사명: (주)대한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 9 기 1 분기		제 8 기 1 분기	
	금액		금액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
<b>I. 영업수익</b>	966,114,380	966,114,380	930,180,505	930,180,505
2) 임대료수익	966,114,380	966,114,380	930,180,505	930,180,505
<b>II. 영업비용</b>	2,311,226,410	2,311,226,410	2,417,146,819	2,417,146,819
2) 급여			4,800,000	4,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,500,000	57,500,000	57,500,000	57,500,000
8) 자산보관수수료	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
9) 일반사무위탁수수료	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
10) 기타지급수수료	197,838,123	197,838,123	212,827,440	212,827,440
11) 유형자산감가상각비	1,904,168,076	1,904,168,076	1,904,168,076	1,904,168,076
14) 세금과공과	255,011	255,011	42,131,788	42,131,788
16) 보험료	7,451,257	7,451,257	7,959,778	7,959,778
21) 수선유지비	98,604,563	98,604,563	130,677,017	130,677,017
23) 수도광열비			252,120	252,120
29) 기타영업비용	17,909,380	17,909,380	29,330,600	29,330,600
<b>III. 영업이익</b>	(1,345,112,030)	(1,345,112,030)	(1,486,966,314)	(1,486,966,314)
<b>IV. 영업외수익</b>	12,564,594	12,564,594	24,353,395	24,353,395
1) 이자수익	4,930,574	4,930,574	7,780,098	7,780,098
10) 기타영업외수익	7,634,020	7,634,020	16,573,297	16,573,297
<b>V. 영업외비용</b>	1,618,053,900	1,618,053,900	1,554,061,740	1,554,061,740
1) 이자비용	1,618,053,900	1,618,053,900	1,554,061,740	1,554,061,740
<b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	(2,950,601,336)	(2,950,601,336)	(3,016,674,659)	(3,016,674,659)
<b>VII. 당기순이익(손실)</b>	(2,950,601,336)	(2,950,601,336)	(3,016,674,659)	(3,016,674,659)
<b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>	0	0	0	0
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	(2,950,601,336)	(2,950,601,336)	(3,016,674,659)	(3,016,674,659)
<b>XI. 주당손익</b>	(537)	(537)	(549)	(549)

### 3. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### 4. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## 5. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

### 3. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

#### 4. 감사인의 감사(검토) 의견

##### - 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

##### - 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

## 제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

연결 재무제표 및 주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## 제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

### 1. 거래현황

주석 5. 특수관계자와의 주요 거래참고

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

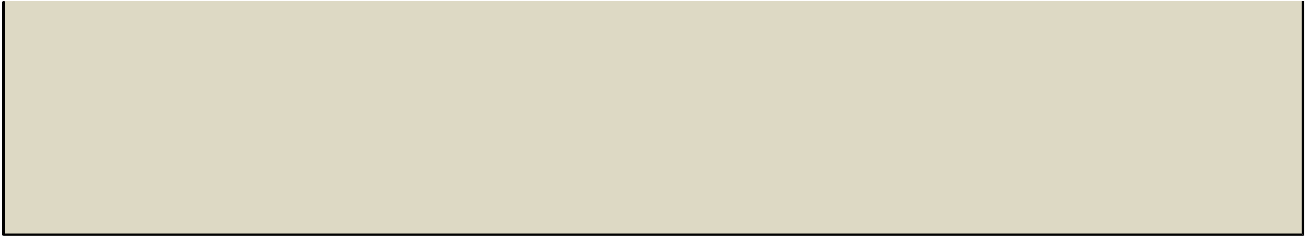
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 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



## 주석

제9(당)기 분기 2026년 01월 01일부터 2026년 03월 31일까지

제8(전)기 분기 2025년 01월 01일부터 2025년 03월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

주식회사 대한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 08월 08일에 설립되었습니다. 또한 2019년 1월 3일에 공동주택을 선매입하여 준공 후 기업형임대주택으로 운영하기 위한 위탁관리부동산투자회사로서의 대한민국 국토교통부의 영업인가를 득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)이며, 당사의 당분기말 현재 납입자본금은 27,450,250천원입니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
(주)민간임대허브제4호위탁 관리부동산투자회사	종류주(*)	3,740,050	18,700,250	68.12%
두리산업개발(주)	보통주	1,475,000	7,375,000	26.87%
에스케이에코플랜트(주)	보통주	250,000	1,250,000	4.55%
대한토지신탁(주)	보통주	25,000	125,000	0.46%
합계		5,490,050	27,450,250	100.00%

(\*) 당사의 종류주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1주당 1의결권을 보유하고 있습니다.

## 2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

### (1) 수익의 인식

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

### (2) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

### (3) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 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.

유형자산 중 토지는 감가상각을 하지 않으며, 그 외 유형자산은 자산이 사용가능한 때부터 자산의 취득원가에서 잔존가치를 차감한 금액에 대하여 아래의 내용연수 동안 정액법으로 상각하고 있습니다.

계정과목	추정내용연수
건물	50년

유형자산의 제거로부터 발생하는 손익은 처분금액과 장부금액의 차액으로 결정되며, 당기손익으로 인식하고 있습니다. 한편, 유형자산의 재평가와 관련하여 인식한 기타 포괄손익의 잔액이 있을 경우 당해 유형자산을 처분할 때 당기손익으로 인식하고 있습니다.

#### (4) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다. 당사는 향후 과세표준이 발생하지

않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 보고기간 종료일 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

### 3. 사용이 제한된 금융상품 등

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
과 목	은행명	금 액		제한사유
		당분기말	전기말	
단기금융상품	IBK기업은행	755,616	701,569	특별수선충당금적립계좌

### 4. 유형자산

(1) 당분기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

단위 : 천원						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	당분기말
토지	72,823,246	-	-	-	-	72,823,246
건물	349,097,481	-	-	-	(1,904,168)	347,193,313
합 계	421,920,727	-	-	-	(1,904,168)	420,016,559

(2) 전분기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	전분기말
토지	72,823,246	-	-	-	-	72,823,246
건물	356,714,154	-	-	-	(1,904,168)	354,809,986
합 계	429,537,400	-	-	-	(1,904,168)	427,633,232

(3) 보험가입내역

(단위 : 천원)				
보험종류	부보자산	보험회사	장부가액	부보금액
재산종합보험	건물	디비손해보험	347,193,313	277,358,326

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

## 5. 특수관계자와의 거래

(1) 당분기 및 전분기 중 발생한 특수관계자와의 중요한 거래내역은 없습니다..

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

## 6. 장기차입금

보고기간종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	약정금액	당기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
미래에셋생명보험(주)(*1)	45,919,000	38,950,000	38,950,000	3.50%	2030-01-31	만기일시상환
새마을금고중앙회(*1)	45,919,000	38,950,000	38,950,000	3.50%	2030-01-31	만기일시상환
(주)우리은행(주택도시기금)	12,160,000	12,160,000	12,160,000	2.30%	2027-09-30	만기일시상환
(주)우리은행(주택도시기금)	117,600,000	117,600,000	117,600,000	2.80%	2027-09-30	만기일시상환
소 계	221,598,000	207,660,000	207,660,000			

(\*1) 당사는 대출한도에 대하여 주택도시보증공사의 임대주택매입자금보증을 제공 받고 있습니다.

## 7. 주요약정사항

### (1) 위탁관리에 관한 약정사항

#### 1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였습니다.

자산관리위탁과 관련된 보수는 다음과 같습니다.

구분	내용
자산운용보수	사업기간 : 230,000천원(최초 유상증자 주금 납입일 이후)

#### 2) 일반사무위탁계약

당사는 우리펀드서비스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였습니다. 최초 유상증자로 인한 주금납입 완료 시점부터 연간 80,000천원(개발기간 40,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하도록 계약되어 있습니다.

#### 3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하였습니다. 최초 유상증자로 인한 주금납입 완료 시점부터 연간 30,000천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하도록 계약되어 있습니다.

(2) 임대주택 리츠 표준사업약정 체결

당사는 임대주택리츠 사업을 수행함에 있어 다음의 당사자들 간의 본 임대리츠사업의 출자 및 용자 등에 관련하여 2019년 05월 20일 표준사업약정을 체결하였습니다.

구분	내용
사업명	평택시 통복동 고평지구 공동주택 1BL 공공지원민간임대주택 개발사업
모리츠	주식회사 민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사
출자신청인	당사
사업제안자	두리산업개발 주식회사, 에스케이건설 주식회사, 대한토지신탁 주식회사
자산관리회사	대한토지신탁 주식회사

(3) PF보증약정

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

(4) 임대보증금 보증약정

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

8. 자본

(1) 자본금

설립시부터 보고기간 종료일 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주 자본금	우선주 자본금
설립시	2018-08-08	5,000원	60,000주	300,000,000	-
유상증자	2019-05-22	5,000원	1,870,025주	-	9,350,125,000
유상증자	2019-05-22	5,000원	875,000주	4,375,000,000	-
유상감자	2019-10-14	5,000원	(60,000주)	(300,000,000)	-
유상증자	2021-11-09	5,000원	875,000주	4,375,000,000	-
유상증자	2021-11-09	5,000원	1,870,025주	-	9,350,125,000
합 계			5,490,050주	8,750,000,000	18,700,250,000

## (2) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

## 9. 현금흐름표

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

(2) 당분기 및 전분기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.