

투자보고서

2026.01.01 부터 2026.03.31 까지

(제 6 기 1 분기)

2026.05.15

회 사 명 :	전도관대한제31호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	정미영		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈 타워)		
	(전화번호)	02-528-4477	
	(홈페이지)	www.reitpia.com	
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁	(직책) 팀장
	(전화번호)	02-528-7808	성명 조성우
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁	(직책) 팀장
	(전화번호)	02-528-7808	성명 조성우



조성우

조성우

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명	전도관대한제31호위탁관리부 동산투자회사	
(2) 설립일	2021.02.04	
(3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)	
(4) 자산 및 자본금, 부채	(단위: 원)	
구 분	당분기말	전기말
	2026.03.31	2025.12.31
자산총계	188,030,976,468	150,559,739,653
부채총계	143,622,890,917	105,985,320,189
자본총계	44,408,085,551	44,574,419,464
자 본 금	45,253,000,000	45,253,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 <input checked="" type="checkbox"/>)
(6) 비고	(가) 신용평가결과	
	해당사항 없음	
(6) 비고	(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	148,618	98.71%	185,438	98.62%	98.62%	98.62%	
부동산		0.00%		0.00%			
부동산개발사업	145,843	96.87%	183,014	97.33%			
설립할 때 납입된 주금(株金)	2,775	1.84%	2,424	1.29%			
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		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
기타 자산	1,942	1.29%	2,593	1.38%	1.38%	1.38%	
총계	150,560	100.00%	188,031	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	100.0%
임대주택 포함 여부	○
임대주택 70% 이상 여부	○

※ 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
자료가 없습니다.											

* 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					
자료가 없습니다.											



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

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

※ 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	2021.06.29
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
전도관구역 주택재 개발 정비사업	주택(공동주 택)	인천광역시 미추홀구 송의 동 109-119일원		227,528	2027.03.31	62.36%	477,854	388,391	183,014	

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



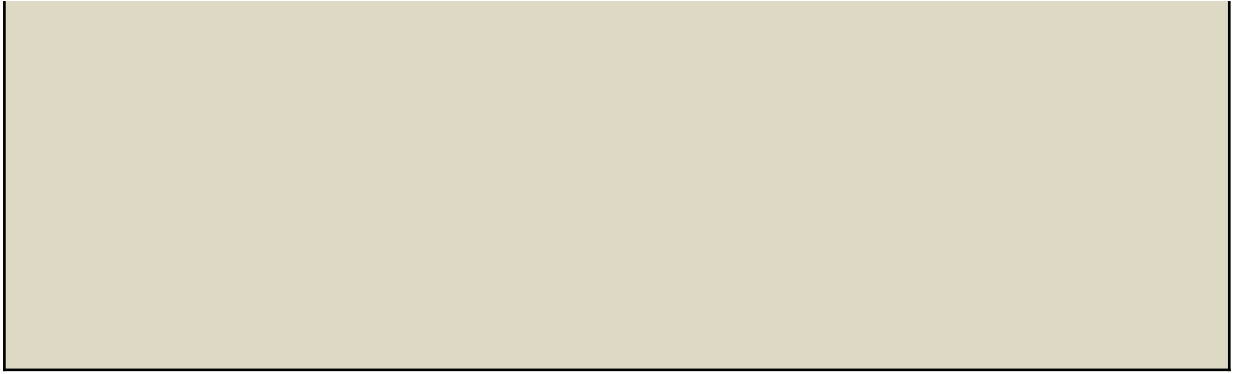
(다) 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

가. 부동산의 매입				
1) 당해 회사가 편입할 부동산은 인천광역시 미추홀구 송의동 109-119번지 일원에 시공예정인 공동주택입니다.				
구 분	소재지	용 도	면적(㎡)	
			토지(대지권)	건물(세대수)
공동주택	인천광역시 미추홀구 송의동 109-119번지 일원	주거시설	53,704.60㎡	147,079.04㎡
매입가격(백만원)	감정기관	감정평가액 (백만원) ^(주1)	감정평가액 대비(%)	
291,131	한국감정원	326,880	89.06%	
(주1) 감정평가액은 「한국감정원 시세조사보고서」(한국감정원)상의 금액				
2) 매입대상 부동산은 공동주택 1,112세대이며, 매입 후 10년간 공공지원민간임대주택으로 운영 예정으로, 본 사업지 주변 아파트 임대료 및 시세 등을 고려하여 매입금액 산정을 위해 감정평가법인으로부터 금액을 산출하였습니다.				
3) 영업인가 후 부동산 매매계약은 체결할 예정이며, 상기 부동산 건설 후 부동산투자회사 명의로 소유권 보존등기를 진행하고 임대주택으로 운영할 예정입니다.				
나. 부동산의 운영 및 관리				
1) 당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 대한토지신탁(株)에 위탁할 계획입니다.				
2) 원활한 임대운영 후 매각을 위해 대한토지신탁(株)를 자산관리자로 선정하여 자산관리 및 매각업무 등을 위탁할 계획이며, 사업기간 내 임대관리는 전문임대관리업체와 관리업무위탁계약을 체결할 계획입니다.				
다. 부동산의 처분				
1) 당해 회사는 한시적인 명목 회사로 청산시점에 매당 가능한 사업수익물을 확보하여야 하나 임대기간 종료 후 매입 부동산에 매각 위험이 상존합니다. 따라서 당사는 계획적인 매각전략을 세워 매입 부동산을 매각할 계획입니다.				
2) 10년 임대운용 종료 후 당해 회사는 시장여건 및 입주자 선호도를 파악하여 계속 임대 혹은 보유한 주택을 전 세대 매각하여 출자자 배당 및 차입금 상환을 실행합니다. 매각은 분양전환 및 일반매각을 원칙으로 하되 매각가격은 자산실사 및 평가자료 등을 기초로 하여 이사회에서 결정합니다.				
3) 매각 시에는 부동산투자회사법 제24조 제3항에 의거, 아래 내용이 포함된 실사보고서를 작성할 것입니다.				
① 당해 부동산의 현황 및 거래비용				
② 당해 부동산과 관련된 재무자료				
③ 당해 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소				
④ 그 밖에 당해 부동산의 거래 여부를 결정함에 있어 필요한 사항으로서 국토교통부령이 정하는 사항				

2) 부동산개발사업명(2)

--



3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

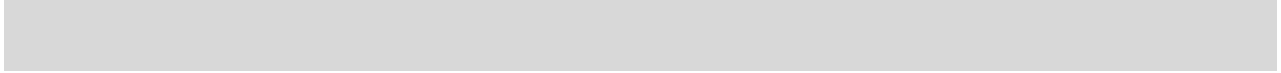
구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	2,775	2,424	



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	부가세대급금	16	16	
그 밖의 기타자산	선납세금	1	1	
그 밖의 기타자산	장기선급비용	2,575	2,575	

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



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
민간차입	롯데손해보험	73,000	4.95%	4.95%	0.00%	2025.06.23	2037.12.22	고정	
기금차입	주택도시기금	30,488	2.50%	2.50%	0.00%	2025.06.23	2035.06.22	고정	
기금차입	주택도시기금	39,835	3.00%	3.00%	0.00%	2025.06.23	2035.06.22	고정	

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

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



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			
2021.02.04	설립자 본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2025.04.19	유상증 자	보통주	2,478,800	5,000	5,000	12,394,000,000	12,694,000,000	14984.3%
2025.04.19	유상증 자	종류주	6,511,800	5,000	5,000	32,559,000,000	45,253,000,000	14984.3%



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			
민간임대 허브제8호 위탁관리 부동산투 자회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	6,511,800			6,511,800		청약예외주 주	32,559
							(71.95%)			(71.95%)			

※ 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



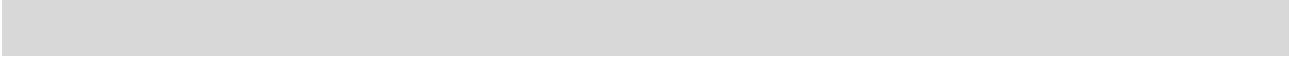
나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (백만원)	비고
1	디엘건설	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	2,138,800	23.63%	건설사	10,694	

※ 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	33.33%	6,511,800	71.95%	
주요주주	1	33.33%	2,138,800	23.63%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인	1	33.33%	400,000	4.42%	
합계	3	100.00%	9,050,600	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	72.0%
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 5 기	제 4 기	제 3 기	제 2 기
당기순이익		-449,767,244	-429,163	-433,031	-432,790
상법상 이익배당한도		-451,131,346	-1,364,102	-934,939	-501,908
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-451,131,346	-1,364,102	-934,939	-501,908
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-451,131,346	-1,364,102	-934,939	-501,908
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	-	0.00%	
	관리수익	0	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	1,432,709	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타			0.00%	
총 수 익		1,432,709	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)

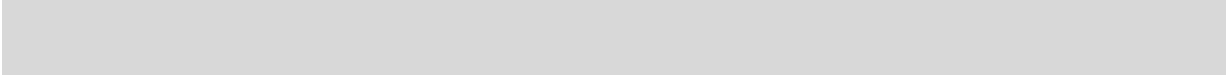
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



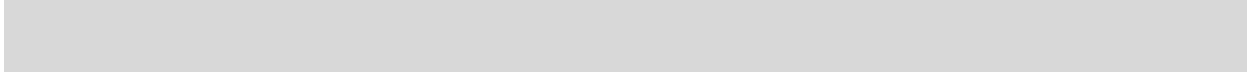
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
자료가 없습니다.				



(3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



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

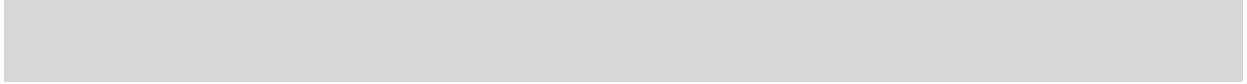
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동	1,597,984	1,432,709	



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		0.00%	
	기타비용	151,866,622	90.52%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		15,900,000	9.48%	
총 비용		167,766,622	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 6 기 1 분 기	제 5 기 4 분 기	제 5 기 3 분 기	제 5 기 2 분 기
당해회사수익률	(1.46)	(1.97)	(1.55)	(1.03)

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

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

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

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

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+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 6 기 1 분기 기준일 2026.03.31 현재
 전기 제 5 기 기말 기준일 2025.12.31 현재

회사명: 전도관대한제31호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 6 기 1 분기		제 5 기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		2,441,249,995		2,775,680,986
1) 현금및현금성자산	2,424,145,125		2,774,522,466	
10) 부가세대금	15,708,500			
11) 선급법인세	1,396,370		1,158,520	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		185,589,726,473		147,784,058,667
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	183,014,326,740		145,843,046,293	
건설중인자산	183,014,326,740		145,843,046,293	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
11) 기타비유동자산	2,575,399,733		1,941,012,374	
자산 총 계		188,030,976,468		150,559,739,653
1. 유동부채		300,090,917		243,220,189
6) 미지급금	161,897,500		141,355,000	
7) 미지급비용	138,193,417		101,865,189	
2. 비유동부채		143,322,800,000		105,742,100,000
3) 장기차입금	143,322,800,000		105,742,100,000	
부채 총 계		143,622,890,917		105,985,320,189
1. 자본금		45,253,000,000		45,253,000,000
1) 보통주자본금	12,694,000,000		12,694,000,000	
2) 종류주자본금	32,559,000,000		32,559,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(227,449,190)		(227,449,190)
1) 주식할인발행차금	(227,449,190)		(227,449,190)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(617,465,259)		(451,131,346)
자 본 총 계		44,408,085,551		44,574,419,464
부채 및 자본 총 계		188,030,976,468		150,559,739,653

2. 손익계산서

당기 제 6 기 1 분기 시작일 2026.01.01 종료일 2026.03.31
 전기 제 5 기 1 분기 시작일 2025.01.01 종료일 2025.03.31

회사명: 전도관대한제31호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 6 기 1 분기		제 5 기 1 분기	
	금액		금액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	167,766,622	167,766,622	67,500	67,500
2) 급여	900,000	900,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	115,910,000	115,910,000		
8) 자산보관수수료	7,500,000	7,500,000		
9) 일반사무위탁수수료	15,000,000	15,000,000		
10) 기타지급수수료	28,335,122	28,335,122		
14) 세금과공과	121,500	121,500	67,500	67,500
III. 영업이익	(167,766,622)	(167,766,622)	(67,500)	(67,500)
IV. 영업외수익	1,432,709	1,432,709	0	0
1) 이자수익	1,432,709	1,432,709		
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전손익(손실)	(166,333,913)	(166,333,913)	(67,500)	(67,500)
VII. 당기순이익(손실)	(166,333,913)	(166,333,913)	(67,500)	(67,500)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(166,333,913)	(166,333,913)	(67,500)	(67,500)
XI. 주당손익	(18)	(18)	(1)	(1)

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 :

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

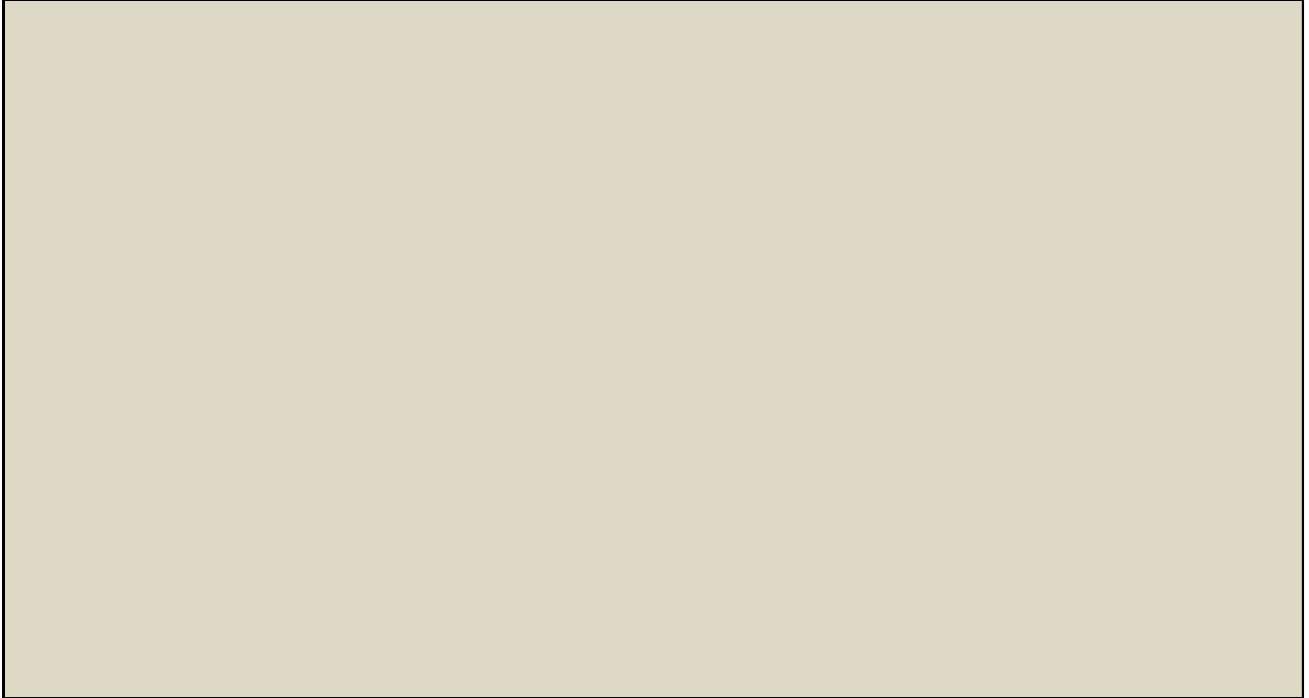
기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

연결 재무제표 및 주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황



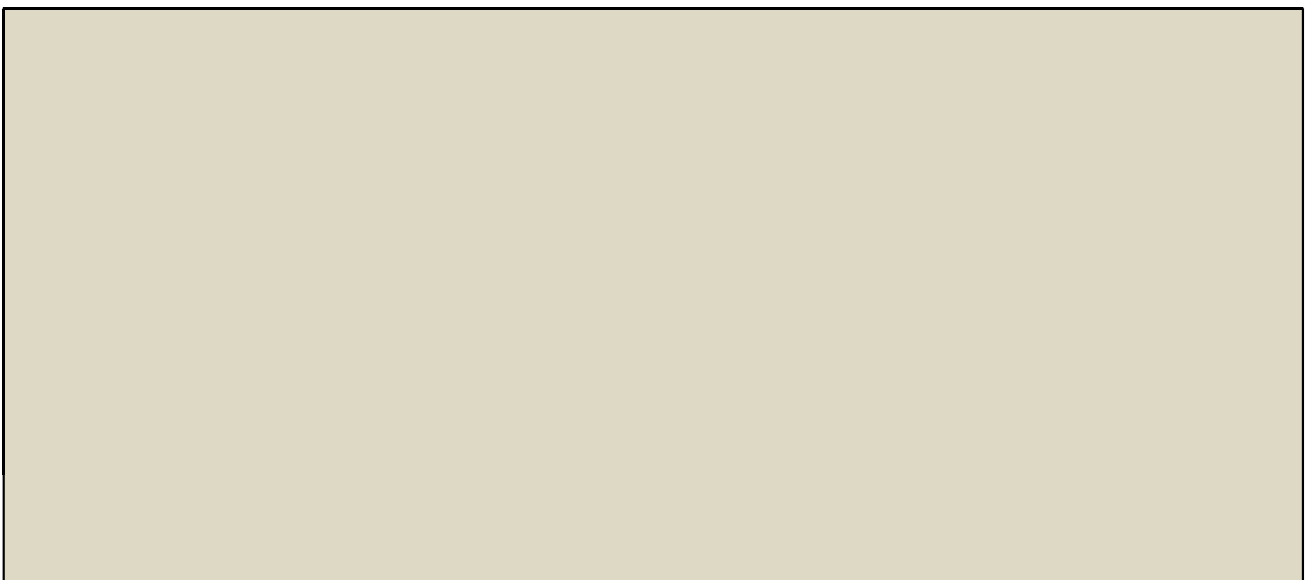
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

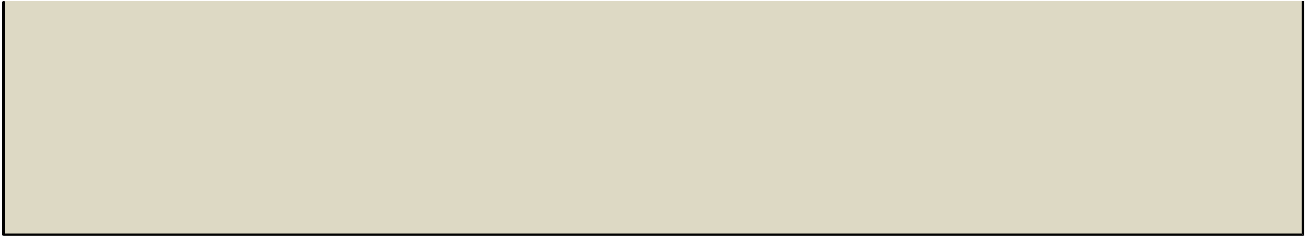
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

2. 제재현황 등 기타사항





주식

제 6기 분기 2026년 03월 31일 현재

제 5기 2025년 12월 31일 현재

회사명 : 전도관대한제31호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 전도관대한제31호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산개발사업, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2021년 2월 4일에 설립되었으며, 당기말 현재 회사는 서울특별시 삼성동에 소재하고 있습니다.

보고기간 종료일 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
주식회사 민간임대허브제8호위탁관리부동산투자회사	종류주(*)	6,511,800	32,559,000	71.95%
디엘건설(주)	보통주	2,138,800	10,694,000	23.63%
대한토지신탁(주)	보통주	400,000	2,000,000	1.33%
합계		9,050,600	45,253,000	100.00%

(*) 회사의 종류주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1주당 1 의결권을 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.

(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 자산 항목 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 이익 처분시 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

당분기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당분기말	전기말
보통예금	2,424,145	2,774,522

4. 사용이 제한된 금융상품 등

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 없습니다.

5. 유형자산

(1) 당분기 및 전분기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

1) 당기

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말
건설중인자산	145,843,046	37,171,280	-	-	-	183,014,327

2) 전분기

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말
건설중인자산	66,000	-	-	-	-	66,000

6. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 당분기말 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당분기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	145,398	-	-	145,398
미지급비용	154,693	-	-	154,693
장기차입금	-	-	143,322,800	143,322,800
합 계	300,091	-	143,322,800	143,622,891

2) 당사의 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.

7. 자본금

(1) 보고기간 종료일 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	종류주자본금
설립시	2021-02-04	5,000원	60,000주	300,000	-
유상증자	2025-04-19	5,000원	8,990,600주	12,394,000	32,559,000
당분기말	2026-03-31	5,000원	9,050,600주	12,694,000	32,559,000

(2) 자본조정

회사는 유상 증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하고 있습니다.

(3) 이익준비금

회사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조 제1항이 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(4) 종류주식

회사는 보통주식보다 이익배당 및 잔여재산분배에 관하여 우선하는 주식(이하 "종류주식"이라 함)을 발행할 수 있으며, 종류주식은 누적적, 참가적, 의결권이 있습니다. 회사는 매 결산기에 종류주식 발행가액의 연 4.99%의 비율로 해당 결산기 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당하며, 상기 배당률에 미치지 못하는 경우 누적된 미배당금액을 다음 사업연도의 배당 시에 종류주식의 이익배당액에 추가하여 배당합니다.

회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우, 종류주식 또는 보통주식에 대한 신주의 배정은 각 그와 같은 종류의 주식으로 합니다.

8. 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.

9. 우발채무 및 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

회사는 대한토지신탁(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발·임대차 및 유가증권매매 등의 업무에 대한 자산관리위탁계약을 체결하였으며, 수수료는 매년 463,640천원(VAT별도)으로 하고, 연간 수수료를 4등분한 금액을 매분기 단위로 해당 분기 종료 후 7일 이내에 각각 지급합니다.

(2) 자산보관위탁계약

회사는 유안타증권(주)와 부동산, 유가증권, 현금 등의 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무에 관하여 위탁계약을 체결하였으며 건설기간 동안 연간 30백만원(VAT별도) 및 임대기간에는 연간 40백만원(VAT별도)을 수수료로 하여 매 분기 단위로 매 분기 종료일로부터 7일 이내에 지급합니다.

(3) 일반사무수탁계약

회사는 신한펀드파트너스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여, 연간 60백만원(VAT별도)을 수수료로 하여 매 분기마다 매 분기 종료 후 청구일로부터 25일 이내에 지급합니다.

(4) 담보제공

보고기간 종료일 현재 사업비 조달을 위하여 회사는 임대주택매입자금보증서를 담보로 제공하였습니다.

(5) 임대주택리츠 표준사업약정

회사는 출자신청인으로서 2025년 4월 16일 (주)민간임대허브제8호위탁관리부동산투자회사(이하 "모리츠"), 사업제안자인 디엘건설(주), 대한토자신탁(주), 디엘이엔씨(주), 기관투자자인 롯데손해보험(주)와 '임대주택 리츠표준사업약정서(사업명: 전도관구역 주택재개발정비사업)'를 체결하였습니다.

동 약정에 따르면, 임대리츠사업의 제반 사업비의 조달을 위하여 총재원의 18.94%는 출자금 90,506백만원, 총재원의 60.00%는 용자금 286,708백만원으로 조달하고 나머지 총재원의 21.06%는 임대보증금으로 조달하기로 약정하였습니다.

10. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당분기 및 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)			
특수관계자	거래	당분기	전분기
대한토지신탁(주)	자산관리보수	115,910	-

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자에 대한 채권 · 채무 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자	계정과목	당분기말	전기말
대한토지신탁(주)	미지급금	115,910	-

11. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당분기 및 전분기 중 회사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당분기	전분기
임원보수	900	-
세금과공과	122	-
합계	1,022	-

12. 현금흐름표

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

(2) 당분기 및 전분기 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요 거래는 없습니다.