

# 투자보고서

2026.01.01 부터 2026.04.06 까지

( 제 8 기 )

2026.05.22

회사명 :	(주)대한제40호위탁관리부동산투자회사			
대표이사 :	이규석			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층			
	(전화번호)	02-528-4477		
	(홈페이지)	<a href="http://www.reitpia.com">www.reitpia.com</a>		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0520	성명	나규태
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0520	성명	나규태



## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### 1. 회사의 현황

#### 가. 회사의 개요

(1) 회사명		(주)대한제40호위탁관리부동산 투자회사	
(2) 설립일		2022.09.08	
(3) 소재지		서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층	
(4) 자산 및 자본금, 부채		(단위: 원)	
구 분		당기말	전기말
		2026.04.06	2025.12.31
	자산총계	300,477,737	300,598,266
	부채총계	5,791,646	476,220
	자본총계	294,686,091	300,122,046
	자 본 금	300,000,000	300,000,000
(5) 회사유형		위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 <input checked="" type="checkbox"/> )
(6) 투자 운용 보고	자산운용		
	부채운용		
	자본운용		
	배당		

(7) 투자 환경 및 전략	투자환경			
	투자전략			
(8) 업무 위탁 현황	자산관리회사	대한토지신탁(주)		
	사무수탁회사	스카이펀드서비스(주)		
	자산보관회사	금융자산	엔에이치투자증권(주)	
		부동산	엔에이치투자증권(주)	
(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 : 4 개월)

구분			전기	당기	변동
			2025.12.31	2026.04.06	
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

비상장리츠이며 해당사항없음

## 2. 회사의 연혁

### 가. 설립경과 및 설립이후의 변동사항

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2022.09.08 : 회사 설립(자본금 : 300,000,000원)
- 2022.10.20 : 자산관리위탁계약 체결(대한토지신탁(주))  
자산보관위탁계약 체결(엔에이치투자증권(주))  
일반사무위탁계약 체결(스카이펀드서비스(주))
- 2022.11.30 : 국토교통부 영업인가
- 2023.05.22 : 최저자본금 준비기간 연장 (2023년 12월 말)
- 2026.03.04 : 해산등기
- 2026.04.07 : 청산등기

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

#### 나. 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
청산인	이규석	1968.04.14	現 우리실내디자인 대표이사	결격사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

2026년 03월 04일 청산인 등기

#### 다. 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
조호연	1974.05.04	2025.01.24	대한토지신탁(주)	해당사항없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 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	0	0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
부동산		0.00%		0.00%			
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	300	99.96%	300	99.99%	99.99%	99.99%	
기타 자산	0	0.04%	0	0.01%	0.01%	0.01%	
총계	301	100.00%	300	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. 현금에 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		리테일
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	O
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
	매입형/개발형	
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
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(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	변동	300	300	

\* 미수수익 포함

## 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	선급법인세	0	0	
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				

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

\*선급법인세는 백만원 미만은 0으로 기재함.

## 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

【 2026.04.06 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
자료가 없습니다.									

\* 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. 총괄표

[ 2026.04.06 현재]

구분	종류	발행주식수 (주)	주당 발행가액(원)	주당 액면가액(원)	비고
기명식	보통주	60,000	5,000	5,000	

※ 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			
2022.09.08	발기설 립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%

### 다. 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

### 라. 현물출자 현황

--	--	--	--	--

마. 공모 관련사항

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

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
자료가 없습니다.										

2026년 03월 04일 해산등기 및 2026년 04월 07일 해산등기

### 3. 주주현황

#### 가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.04.06 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	기말			
대한토지 신탁(주)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	60,000	0	0	60,000		자산관리회 사	300
							(100.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(100.00%)			

※ 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

【 2026.04.06 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (백만원)	비고
자료가 없습니다.											

※ 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

【 2026.04.06 현재 】

구분	주주 수 (명)	비율	주식 수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	60,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합계	1	100.00%	60,000	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 8 기	제 7 기	제 6 기	제 5 기
당기순이익		-5,313,909	66,699	67,619	139,296
상법상 이익배당한도		-5,313,909	122,046	55,347	0
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-5,313,909	122,046	55,347	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-5,313,909	122,046	55,347	0
배당금	보통주	0	122,046	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익률		0.00%	0.04%	0.00%	0.00%
연환산배당률		0.00%	0.08%	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 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	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금 관련수익	65,021	100.00%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타			0.00%	
총 수 익		65,021	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



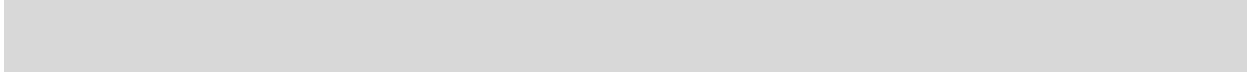
(2) 부동산 임대료 수익

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)

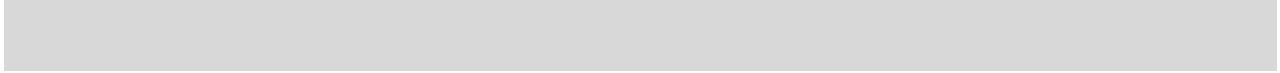
구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

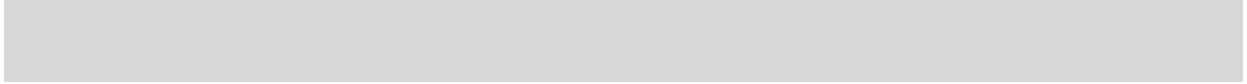
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기 예치금 발생 수익	당기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	우리은행	변동	151,419	65,021	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



## 2. 총 비용 구조 현황

### 가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비		0.00%	
	기타비용	5,260,880	97.81%	기타지급수수료, 세금과공과
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		118,050	2.19%	잡손실
총 비 용		5,378,930	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



나. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	홈플러스 평촌점	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	0				
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	0				
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0				
자산보관수수료	0				
일반사무 위탁수수료	0				
기타지급수수료	5,193,380	5,193,380			
유형자산 감가상각비	0				
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	67,500	67,500			
광고선전비	0				
보험료	0				
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	0				



다. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율		대상물건. 위탁비용. 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연한산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁㈜	취득금액의	%	*리츠설립 자문수수료 : 840백만원*보수 : 4,319백만원(부가가치세 별도) *지급 : 보통주 일백오십억원의 출자를 완료하였을 것을 조건으로, 부동산에 관한 매매계약을 체결한 날로부터 오(5)영업일 이내에 지급		4,319,000,000
	성과보수(매입)						
	기본보수(운용)		총 사업비의	%	*보수 : 연간 400백만원(부가가치세 별도) *지급 : 부동산 매매계약을 체결한 날의 다음날부터 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)	0	400,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의	%			
	기본보수(매각)		매각금액의	%	*보수 : 매각 결산기의 배당가능이익에서, 다음 각 호를 합산한 금액을 공제하고 남은 금액의 10%로 한다. 1. 매각결산기 종료일까지의 제1종 종주주식에 대한 이익배당 미지급분 합계액 2. 제1종 종주주식 및 보통주식의 투자원금 3. 보통주식에 대하여 그 발행일로부터 매각결산기 종료일까지의 기간에 대해 연 7.0%를 적용하여 산정한 금액 *지급 : 매각결산기의 이익배당일에 지급		
성과보수(매각)	매각차익의	%					
사무수탁회사	위탁보수	스카이핀드서비스㈜			*보수 : 연간 30백만원(부가가치세 별도) 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 득하고 부동산매매계약체결 30일전부터 보수발생 *지급 : 매 분기 종료 후 10영업일 이내 (업무 수행기간이 분기에 미달하는 경우, 해당 분기의 실제 업무수행기간을 일할계산)	0	30,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권㈜			*보수 : 연간 20백만원(부가가치세 별도) 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 득하고 부동산매매계약체결 30일전부터 보수발생 *지급 : 매 분기 종료 후 청구일로부터 7영업일 이내 (업무 수행 기간이 3개월에 미달할 경우, 당해 분기의 보수는 90일을 기준으로 실제 업무수행기간을 일할 계산)	0	20,000,000
시설관리회사	위탁보수						
임대관리회사	위탁보수						
재산관리회사	위탁보수						
합 계						0	

\* 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

\* 전체 혹은 연한산 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 8 기	제 7 기	제 6 기	제 5 기
당해회사수익률	(3.51)	0.04	0.05	0.09

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

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사익은 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 8 기 기말 기준일 2026.04.06 현재  
 전기 제 7 기 기말 기준일 2025.12.31 현재

회사명: (주)대한제40호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 8 (당)기	기말	제 7 (전)기	기말
	금 액		금 액	
<b>1. 유동자산</b>		300,477,737		300,598,266
1) 현금및현금성자산	300,449,407		300,453,529	
5) 미수수익			9,877	
11) 선급법인세	28,330		134,860	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
<b>2. 비유동자산</b>		0		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
<b>자산 총 계</b>		300,477,737		300,598,266
<b>1. 유동부채</b>		5,791,646		476,220
7) 미지급비용	5,669,600		476,220	
11) 미지급배당금	122,046			
<b>2. 비유동부채</b>		0		0
<b>부채 총 계</b>		5,791,646		476,220
<b>1. 자본금</b>		300,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	300,000,000		300,000,000	
<b>2. 자본잉여금</b>		0		0
<b>3. 자본조정</b>		0		0
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>		0		0
<b>5. 이익잉여금(결손금)</b>		(5,313,909)		122,046
<b>자본 총 계</b>		294,686,091		300,122,046
<b>부채 및 자본 총 계</b>		300,477,737		300,598,266

## 2. 손익계산서

당기 제 8 기 기말 시작일 2026.01.01 종료일 2026.04.06  
 전기 제 7 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.12.31

회사명: (주)대한제40호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 8 (당기)		제 7 (전기)	
	금액		금액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	5,197,720	5,260,880	4,400	78,640
10) 기타지급수수료	5,130,220	5,193,380	4,400	30,400
14) 세금과공과	67,500	67,500		48,240
III. 영업이익	(5,197,720)	(5,260,880)	(4,400)	(78,640)
IV. 영업외수익	65,021	65,021	75,716	151,419
1) 이자수익	65,021	65,021	75,716	151,419
V. 영업외비용	118,050	118,050	0	0
10) 기타영업외비용	118,050	118,050		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(5,250,749)	(5,313,909)	71,316	72,779
VII. 법인세비용(수익)				6,080
VIII. 당기순이익(손실)	(5,250,749)	(5,313,909)	71,316	66,699
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(5,250,749)	(5,313,909)	71,316	66,699
X I. 주당순익	(87)	(88)	1	1

### 3. 이익잉여금처분계산서

당기 제 8 기 기말 시작일 2026.01.01 종료일 2026.04.06  
 전기 제 7 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.12.31

회사명: (주)대한제40호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	처분예정일	2026.04.07	처분확정일	2026.02.27
	금 액		금 액	
<b>I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)</b>		(5,313,909)		122,046
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	0		55,347	
2. 당기순이익(손실)	(5,313,909)		66,699	
<b>III. 이익잉여금처분액</b>		0		(122,046)
4. 배당금	0		122,046	
보통주주식배당금			122,046	
<b>IV. 결손금처리액</b>				
<b>V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)</b>		(5,313,909)		0



4. 현금흐름표

당기 제 8 기 기말 시작일 2026.01.01 종료일 2026.04.06  
 전기 제 7 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.12.31

회사명: (주)대한제40호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(4,122)		116,250
1. 당기순이익(손실)		(5,313,909)		66,699
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		5,309,787		49,551
미수수익의 변동	9,877		(1,649)	
미지급비용의 변동	5,193,380		74,240	
기타	106,530		(23,040)	
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		(4,122)		116,250
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(4,122)		116,250
VII. 기초 현금및현금성자산		300,453,529		300,337,279
VIII. 기말 현금및현금성자산		300,449,407		300,453,529

5. 자본변동표

당기 제 8 기 기말 시작일 2026.01.01 종료일 2026.04.06  
 전기 제 7 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.12.31

회사명: (주)대한제40호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2025.07.01(전기초)	300,000,000				55,347			300,055,347
당기순이익					66,699			66,699
배당금의 지급					(122,046)			-122,046
2025.12.31(전기말)	300,000,000				0			300,000,000
2026.01.01(당기초)	300,000,000				0			300,000,000
당기순이익					(5,313,909)			-5,313,909
2026.04.06(당기말)	300,000,000				(5,313,909)			294,686,091



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 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

--

### - 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

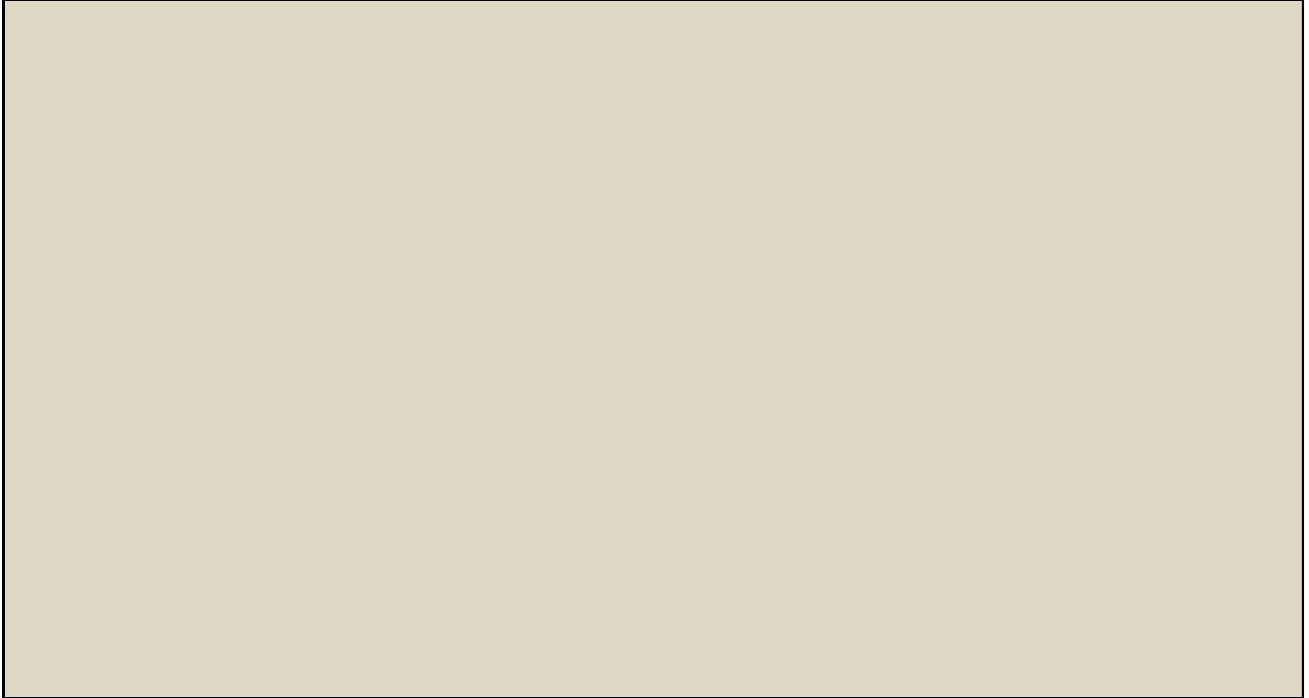
--

## 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



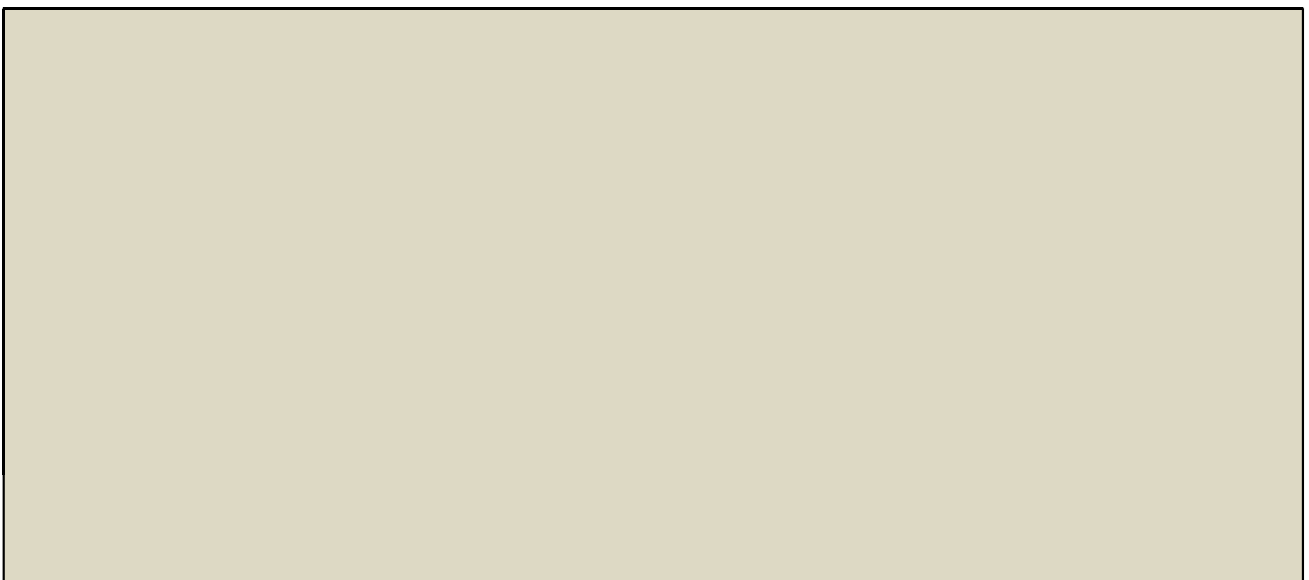
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

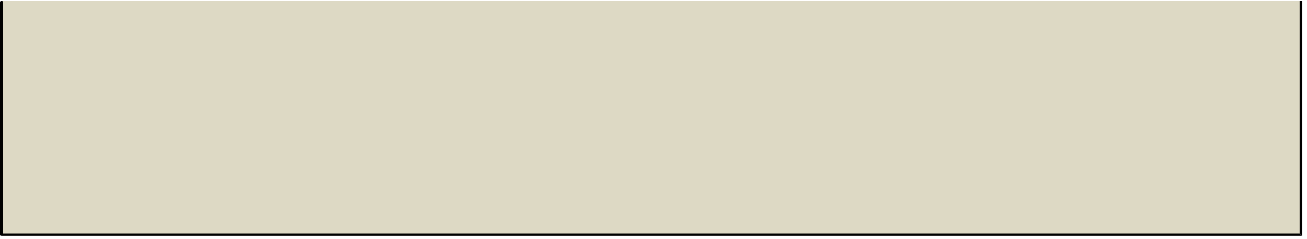
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

### 2. 제재현황 등 기타사항





## 재무제표에 대한 주석

청산기 2026년 01월 01일 부터 2026년 04월 06일까지

회사명 : 주식회사 대한제 40 호평촌리데일위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 대한제 40 호평촌리데일위탁관리부동산투자회사 (이하 ‘회사’)는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2022년 09월 08일 설립되어 2022년 11월 30일에 국토교통부의 인가를 획득하였습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·개발·개량 및 처분, 관리, 임대차 및 전대차, 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법 시행령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점은 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)에 위치하고 있습니다.

회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 2022년 12월 31일에 종료되는 것으로 하고, 그 이후 사업연도는 최초 사업연도 종료일로부터 매 6개월로 합니다.

당기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주	주식의종류	주식수(주)	금액(원)	지분율(%)
대한토지신탁 주식회사	보통주	60,000	300,000,000	100.0
합계		60,000	300,000,000	100.0

### 2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

### (1) 현금및현금성자산

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

### (2) 법인세회계

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

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

한편, 회사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

### (3) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익적립금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

### 3. 현금및현금성자산

당분기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
과 목	예금의종류	금융기관명	당기말	사용제한여부
현금및현금성자산	보통예금	우리은행	300,449	-

### 4. 자본

(1) 보고기간종료일 현재 자본금의 내용은 다음과 같습니다.

구분	당기말
발행할 주식의 총수	100,000,000 주
1 주당 액면금액	5,000 원
1 주당 발행가액	5,000 원
발행한 주식의 수	
보통주식	60,000 주
자본금	
보통주식	300,000,000 원

### 5. 주요 약정사항

보고기간종료일 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 자산의 취득 및 처분, 취득한 자산의 운용 및 관리 등 자산운용업무에 관한 매 결산기의 사업계획 및 차입계획의 작성 및 제공, 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차에 관한 업무, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(부가가치세 별도)

구분	수수료	비고
매입수수료	금 사십삼억일천구백만원 (₩4,319,000,000)	· 보통주 일백오십억원(₩15,000,000,000)의 출자를 완료하였을 것을 조건으로 부동산에 관한 매매계약을 체결한 날로부터 오(5)영업일 이내 지급함
운용수수료	금 연간 사억원 (₩400,000,000)	· 위탁자는 부동산 매매계약을 체결 날의 다음 날로부터 매 분기마다 금액의 4 분의 1 에 해당하는 금액을 해당 분기 종료일에 지급함. · 당해 분기의 업무 수행기간이 3 개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 90 일 기준으로 실제 업무 수행기간을 일할 계산하여 산정함.
매각수수료	매각 결산기의 배당가능이익에서 다음 각 해당하는 항목을 합산한 금액을 공제하고 남은 금액의 10%	· 부동산의 매각일이 속한 결산기의 이익배당일에 지급한다 · 매각결산기 종료일까지 위탁자의 제 1 종 종류주식에 대한 이익배당 미지급분 합계액 · 위탁자의 제 1 종 종류주식 및 보종주식의 투자원금 · 위탁자의 보통주식에 대하여 그 발행일로부터 매각결산기 종료일까지의 기간에 대해 연 7.0%를 적용하여 산정한 금액

(2) 일반사무수탁계약

회사는 스카이펀드서비스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식 발행에 관한 사무, 운영, 계산, 세무에 대한 사무 및 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(부가가치세 별도)

구분	수수료	비고
운영기간	연간 금 삼천만원 (₩30,000,000)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 위탁자가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득하고 부동산매매계약체결 30일 전부터 보수 발생하며 연간 30,000,000 원으로 함.</li> <li>· 매 분기별로 균등분할하여 지급한다. 보수의 지급시기는 분기 종료 후 10 영업일 이내에 현금으로 지급.</li> <li>· 해당 분기의 수탁자의 일반사무업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 당해 분기의 일수에 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 함.</li> </ul>

(3) 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(부가가치세 별도)

수수료	비고
운영기간 연간 금 이천만원 (₩20,000,000)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 후 부동산 매매계약 30일전부터 위탁자의 청산등기일까지 지급.</li> <li>· 매 분기별로 균등분할하여 지급한다. 보수의 지급시기는 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• 해당 분기의 수탁자의 일반사무업무 수행기간이 3 개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 90 일을 기준으로 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 함.</li></ul>
--	--