

투 자 보 고 서

2021.01.22 부터 2021.10.31 까지

(제 1 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.02.03

회 사 명 : 주식회사 투게더구로알앤디센터제5호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 투게더투자운용 주식회사

본점소재지 : 서울특별시 강남구 테헤란로 317, 6층(역삼동)

(전화번호) 02-6959-9147

(홈페이지) <http://www.togetheramc.co.kr>

작성책임자 : (회사) 투게더투자운용 주식회사 (직책) 부장

(전화번호) 02-6954-1955 성명 이지영 (인)

공시책임자 : (회사) 투게더투자운용 주식회사 (직책) 부장

(전화번호) 02-6954-1955 성명 이지영 (인)



(인)

(인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 투게더구로알앤디센터제5호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2021.01.22
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 317, 6층(역삼동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.10.31 (단위: 원)
총자산	61,771,646,906
자본금	8,550,000,000
부채	44,929,720,754
5) 자산관리회사	투게더투자운용 주식회사
6) 사무수탁회사	삼정KPMG AAS
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 존립기간을 정한 경우 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(주요 자산취득일 포함)

- 2021. 01. 22 회사설립(자본금 3억)
- 2021. 02. 05 자산관리위탁계약체결(투게더투자운용 주식회사)
일반사무위탁계약체결(삼정케이피엠지에이에이에스㈜)
자산보관위탁계약체결(엔에이치투자증권㈜)
- 2021. 04. 13 국토교통부 영업인가
- 2021. 05. 13 신주발행(보통주 30만주, 종류주 35만주)
- 2021. 05. 17 부동산 취득 (중앙유통단지 제업무비동)
- 2021. 08. 06 유상 감자 : 60,000주
- 2021. 08. 06 신주 발행 : 800,000주
- 2021. 08. 12 신주 발행 : 260,000주

나) 상호의 변경

- 해당사항없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

- 해당사항없음

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
투게더투자운용 주식회사	110111-7338422	2019.12 설립	결격요건 해당없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	투게더투자 운용 주식회사	110111- 7338422	투게더투자운용 주식회사	결격요 건 해당없 음
감독이사	나경채	1966.02.20	우정법무사사무소	결격요 건 해당없 음
감독이사	마상호	1968.12.15	진일회계법인	결격요 건 해당없 음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2021.10.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	300,000	10,000	5,000	
기명식	종류주	1,410,000	10,000	5,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

회사는 일천오백만주(15,000,000주)를 넘지 않는 범위 내에서 이익 배당 또는 잔여재산 분배에 관하여 보통주식에 우선하는 종류주식을 발행할 수 있고, 종류주식은 누적적, 비참가적이고 의결권이 있다.

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2021.01. 22	설립자본 금	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2021.05. 14	유상증자	보통주	300,000	10,000	5,000	1,500,000,000	1,800,000,000	500.00%
2021.05. 14	유상증자	종류주	350,000	10,000	5,000	1,750,000,000	3,550,000,000	97.22%
2021.08. 06	유상감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	3,250,000,000	-8.45%
2021.08. 06	유상증자	종류주	800,000	10,000	5,000	4,000,000,000	7,250,000,000	123.08%
2021.08. 12	유상증자	종류주	260,000	10,000	5,000	1,300,000,000	8,550,000,000	17.93%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.10.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
하나금융투자 주식회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	종류주	0	875,300		875,300	
								(51.19%)		(51.19%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

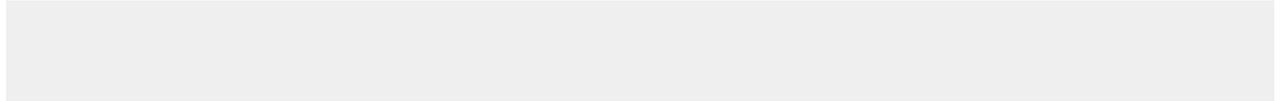
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.10.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	인베스트구 로알앤디제 일차 주식 회사	내국인	대한국	기관	해당사항 없음	종류주	304,700	17.82%	
2	투게더투자 운용 주식 회사	내국인	대한국	기관	해당사항 없음	보통주 , 종류주	230,000	13.45%	
3	주식회사 에스텍시 스템	내국인	대한국	기관	해당사항 없음	보통주	200,000	11.70%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.10.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	20.00%	875,300	51.19%	
주요주주	3	60.00%	734,700	42.96%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	20.00%	100,000	5.85%	
합계	5	100.00%	1,710,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

해당사항 없음

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

*이익의 배당

- ① 회사는 「상법」 제462조 제1항에 따른 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함되지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이 경우 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.

*이익배당의 지급

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제51조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제51조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 1기	제 -기	제 -기	제 -기
당기순이익	67,868,392			
상법상 배당가능이익	67,868,392			
당기감가상각비 등	203,816,064	-	-	-
이익배당한도	271,684,456	-	-	-
배당금	271,684,456			
주당배당금	159			
배당수익율	3.24%	-	-	-
연환산배당율	4.18%	-	-	-

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산총액	비율	
부동산			60,325	97.66	97.66
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금			1,322	2.14	2.14
기타 자산			125	0.20	0.20
총계	0		61,772	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

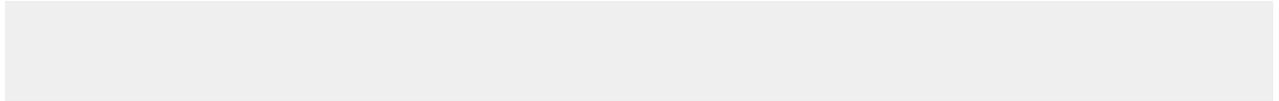


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	중앙유통단지 제업무비동	서울특별시 구로구 경인로53길 15		2021.05.17	장기차입금 41,200,000,00 0원 임대보증금 : 2,802,531,6 00원 (전세권설정)

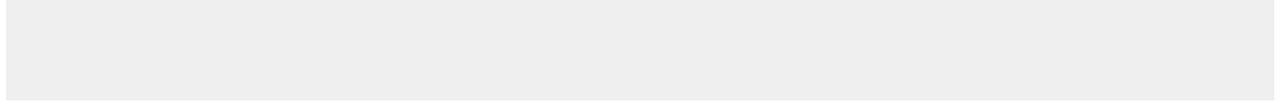
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

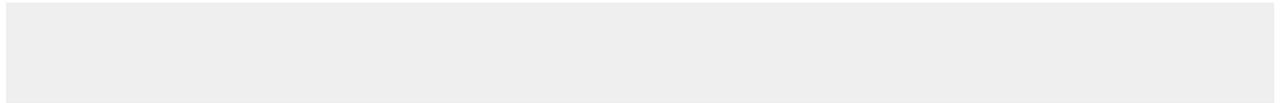
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	중앙유통단지 제업무 비동	44,223	16,305					204		60,325



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	중앙유통단지 제업무비동	25,734.90	25,734.90	100.00%	1



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

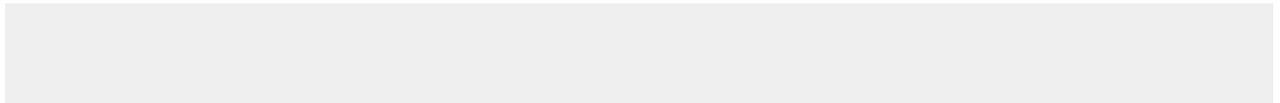
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	신한은행	변동	0	1,321,554,578	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	미수수익	1	1	
	선급비용	47	47	
	당기법인세자산	0	0	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	중앙유통단지 제업무비동	서울특별시 구로구 경인로53길 15	2021.05.17	55,500	5,277	

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	신한은행	변동	0	1,321,554,578

4. 기타 자산 변경내역

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	1,192,404,000	68.27%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	553,273,516	31.68%	
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	823,414	0.05%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		3	0.00%	잡이익
총 수익		1,746,500,933	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

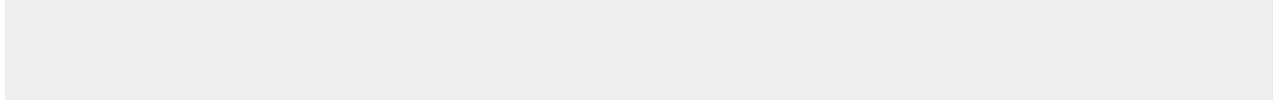


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	중앙유통단지 제업무비 동	1,192,404,000	100.00%	



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

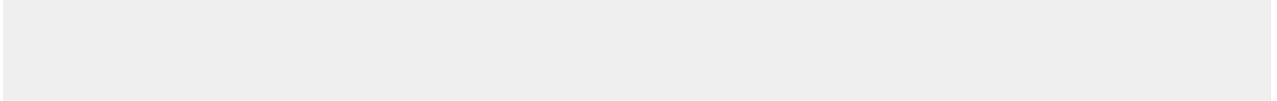
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	신한은행	변동	0	638,461	
보통예금	국민은행	변동	0	184,953	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

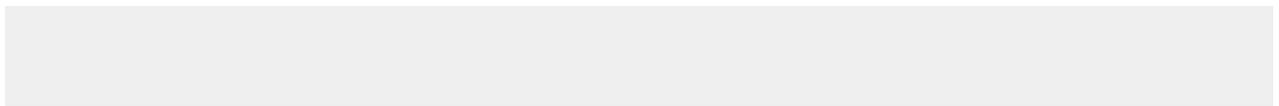


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	203,816,064	12.14%	
	기타비용	691,503,441	41.19%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		783,313,036	46.66%	
총비용		1,678,632,541	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

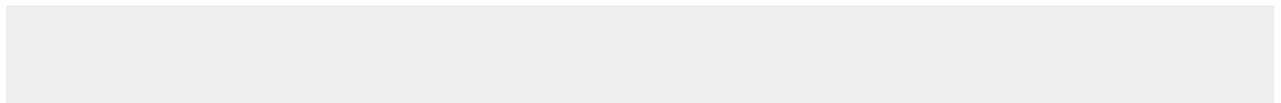


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

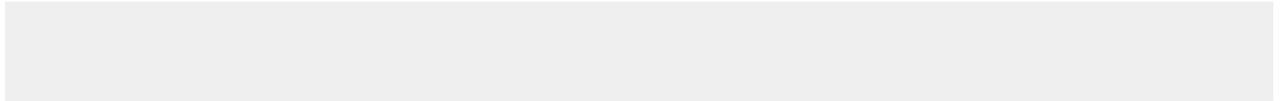
(단위 : 원)

구분	합계	중앙유통단지 제업 무비동	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	1,635,484	1,635,484			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	43,240,153	43,240,153			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	494,139,149	494,139,149			
자산보관수수료	6,066,667	6,066,667			
일반사무 위탁수수료	11,506,851				11,506,851
기타지급수수료	11,258,887	11,258,887			
유형자산 감가상각비	203,816,064	203,816,064			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	131,187,197	131,187,197			
광고선전비					
보험료	3,148,733	3,148,733			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	827,171	827,171			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	투게더투자운용 주식회사	매입수수료 : 1,300,000,000원 지급시기 : 투자대상자산을 취득한 날로부터 7일 이내 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		자산관리수수료 : 결산기말기준 총자산가액*기간별 관리수수료율+추가관리수수료 지급시기 : 해당 결산기에 대한 주주총회 승인 일 이후 7일 이내 지급	43,240,153
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		매각수수료 : 부동산 매각금액(VAT별도)의 0.5% 지급시기 : 매매대금을 지급받은 날로부터 7영업일 이내 지급	
	성과보수(매각)		매각성과수수료 : 부동산매각차익(부동산 매각금액 - 부동산 취득가액)에서 매각수수료를 차감한 금액의 20% 지급시기 : 매각수수료 지급 시 함께 지급	
사무수탁회사	위탁보수		사무수탁수수료 : 결산기에 금 12,500,000(VAT 별도) 지급시기 : 결산기 종료일로부터 7영업일 이내 지급	11,506,851
자산보관회사	위탁보수		자산보관수수료 : 매 결산기마다 650만원(연간 1,300 만원, VAT 별도) 현금 지급 지급시기 : 매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내 지급	6,066,667
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수		PM수수료 : 월간[500]원*연면적[7,784.81]평 = [3,892,405]원 (VAT별도) FM수수료 : 월간[7,200]원*연면적[7,784.81]평 = [56,050,632]원 (VAT별도) 임대관리수수료 : 유효임대료(VAT포함)*해당 수수료율	494,139,149
재산관리회사	위탁보수			
합 계				554,952,820



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

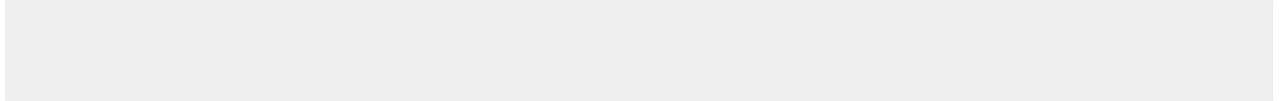
구분	제 1기	제 2기	제 3기	제 4기
당해회사수익률				

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

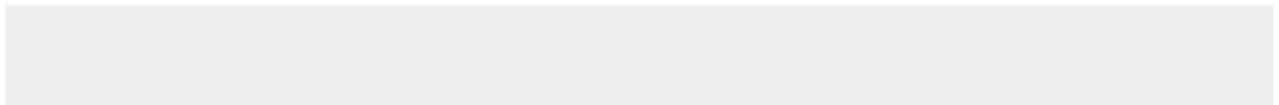
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

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



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 1 기 기말 기준일 2021.10.31 현재
 전기 제 - 기 기말 기준일 현재

회사명: 주식회사 투게더구로알앤디센터제5호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 1 (당)기 기말		제 - (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		1,369,219,802		0
1) 현금및현금성자산	1,321,554,578			
5) 미수수익	510,258			
9) 선급비용	47,107,176			
11) 선급법인세	47,790			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		60,402,427,104		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	60,324,597,104		0	
토지	44,223,127,856			
건물	16,305,285,312			
감가상각누계액(유형자산-건물)	-203,816,064			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	77,830,000			
자 산 총 계		61,771,646,906		0
1. 유동부채		927,189,154		0
6) 미지급금	300,418,660			
7) 미지급비용	409,352,921			
8) 예수금	92,000,000			
9) 부가세예수금	125,417,573			
2. 비유동부채		44,002,531,600		0
3) 장기차입금	41,200,000,000			
5) 비유동보증금	2,802,531,600			
부 채 총 계		44,929,720,754		0
1. 자본금		8,550,000,000		0
1) 보통주자본금	1,500,000,000			
2) 종류주자본금	7,050,000,000			
2. 자본잉여금		8,224,057,760		0
1) 주식발행초과금	8,224,057,760			
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		67,868,392		
자 본 총 계		16,841,926,152		0
부 채 및 자 본 총 계		61,771,646,906		0

II. 손익계산서

당기 제 1 기 기말 시작일 2021.01.22 종료일 2021.10.31
 전기 제 - 기 기말 시작일 종료일 -

회사명: 주식회사 투게더구로알앤디센터제5호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당기)		제 - (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,198,218,000	1,745,677,516	0	0
2) 임대료수익	894,906,000	1,192,404,000		
3) 관리비수익	303,312,000	553,273,516		
II. 영업비용	527,855,581	906,826,356	0	0
2) 급여	1,200,000	1,635,484		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	23,155,890	43,240,153		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	302,315,181	494,139,149		
8) 자산보관수수료	3,322,223	6,066,667		
9) 일반사무위탁수수료	6,301,371	11,506,851		
10) 기타지급수수료	4,369,500	11,258,887		
11) 유형자산감가상각비	101,908,032	203,816,064		
14) 세금과공과	83,321,148	131,187,197		
16) 보험료	1,724,306	3,148,733		
29) 기타영업비용	237,930	827,171		
III. 영업이익	670,362,419	838,851,160	0	0
IV. 영업외수익	321,269	823,417	0	0
1) 이자수익	321,266	823,414		
10) 기타영업외수익	3	3		
V. 영업외비용	493,016,862	771,806,185	0	0
1) 이자비용	493,016,862	771,806,176		
10) 기타영업외비용		9		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	177,666,826	67,868,392	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	177,666,826	67,868,392	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	177,666,826	67,868,392	0	0



III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 1 기 기말 시작일 2021.01.22 종료일 2021.10.31
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: 주식회사 투게더구로알앤디센터제5호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	처분예정일	2022.01.28	처분확정일	0000.00.00
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		67,868,392		0
2. 당기순이익(손실)	67,868,392			
III. 이익잉여금처분액		-271,684,456		0
4. 배당금	271,684,456		0	
보통주현금배당금	5,540,623			
종류주현금배당금	266,143,833			
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-203,816,064		0



IV. 현금흐름표

당기 제 1 기 기말 시작일 2021.01.22 종료일 2021.10.31
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: 주식회사 투게더구로알앤디센터제5호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

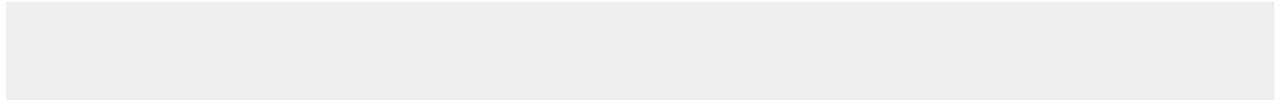
과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
		금액		금액
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		3,656,909,986		0
1. 당기순이익(손실)		67,868,392		
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		203,816,064		0
감가상각비	203,816,064			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		3,385,225,530		0
미수수익의 변동	-510,258			
선급비용의 변동	-47,107,176			
미지급금의 변동	81,418,660			
미지급비용의 변동	409,352,921			
예수금의 변동	217,417,573			
보증금의 변동	2,724,701,600			
기타	-47,790			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-60,378,413,168		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-60,378,413,168		0
유형자산의 취득	60,378,413,168			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		58,043,057,760		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		68,300,000,000		0
주식의 발행	14,500,000,000			
단기차입금의 차입	12,300,000,000			
장기차입금의 차입	41,200,000,000			
기타	300,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-10,256,942,240		0
단기차입금의 상환	9,700,000,000			
기타	556,942,240			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		1,321,554,578		0
VI. 현금및현금성자산의 순증감		1,321,554,578		0
VIII. 기말 현금및현금성자산		1,321,554,578		0

V. 자본변동표

당기 제 1 기 기말 시작일 2021.01.22 종료일 2021.10.31
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: 주식회사 투게더구로알앤디센터제5호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2021년 01월 22일(제1기 기초)							0
설립자본금	300,000,000						300,000,000
유상증자	8,550,000,000	8,224,057,760					16,774,057,760
유상감자	-300,000,000						-300,000,000
당기순이익					67,868,392		67,868,392
2021년 10월 31일(제1기 기말)	8,550,000,000	8,224,057,760			67,868,392		16,841,926,152
							0
							0



VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

--

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

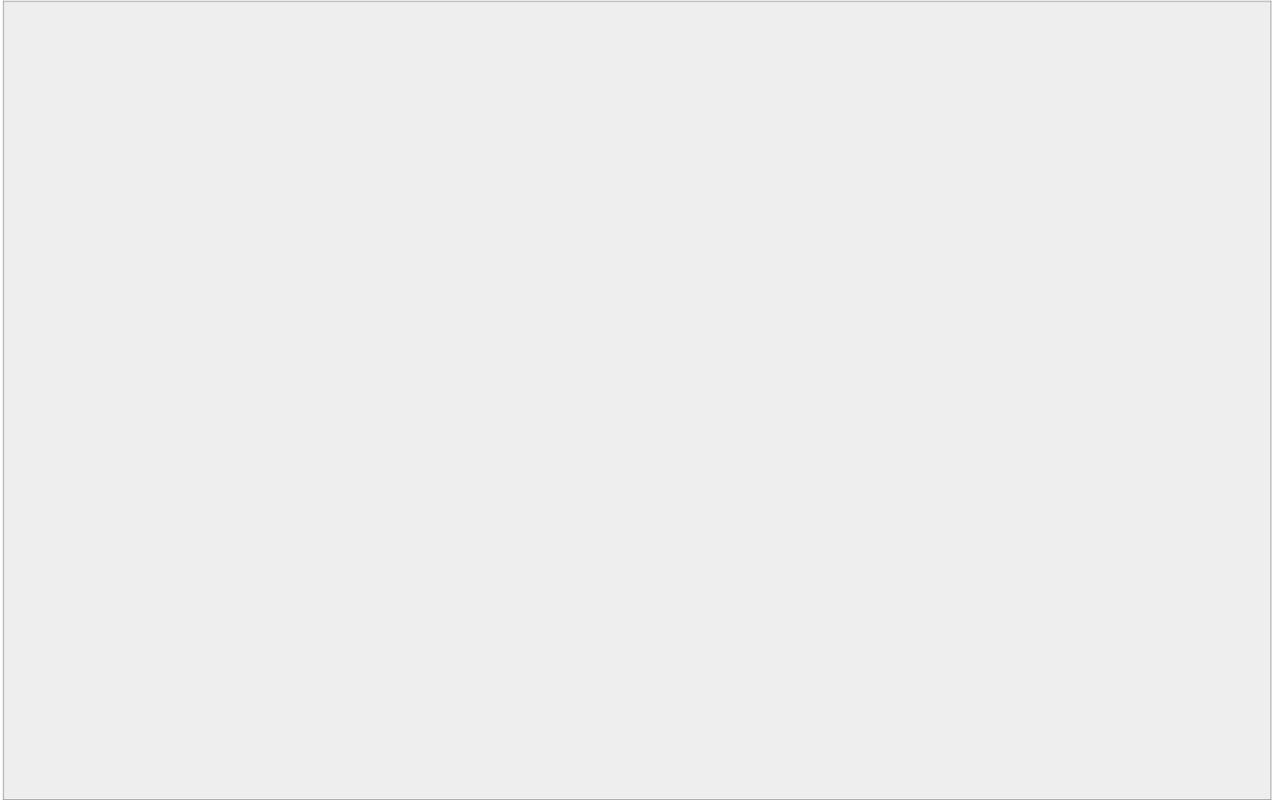
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

--

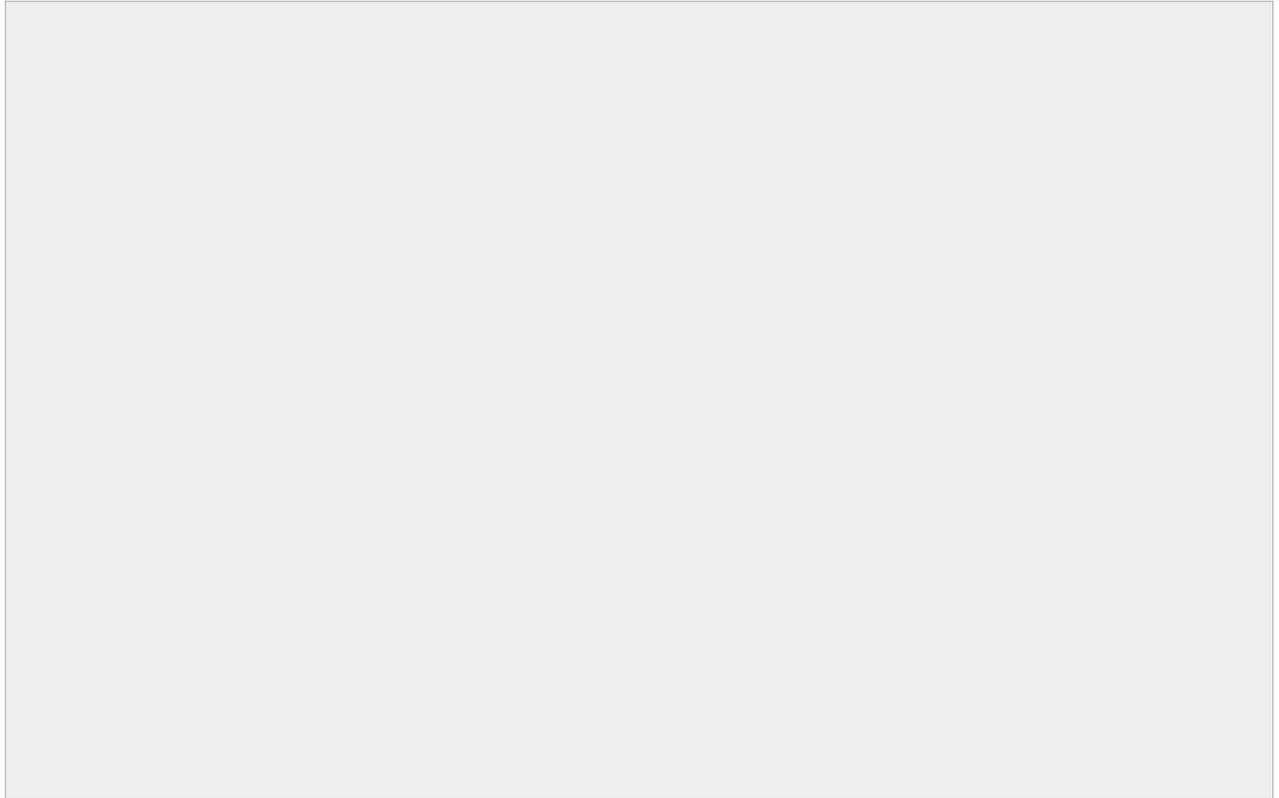
제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



주식

제 1 기 2021년 10월 31일 현재

주식회사 투게더구로알앤디센터제5호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 투게더구로알앤디센터제5호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 1월 22일에 설립되어 2021년 4월 13일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 받고, 2021년 7월 2일에 변경인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차 및 전대차 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다. 이에 따라, 당사가 투자·운용하고 있는 부동산은 서울특별시 구로구 경인로53길 15에 위치한 중앙유통단지입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
하나금융투자(주)	종류주	875,300	51.19
인베스트구로알앤디제일차(주)		304,700	17.82
(주)케이티에스테이트		100,000	5.85
투게더투자운용(주)		130,000	7.60
(주)에스텍시스템	보통주	100,000	5.85
		200,000	11.69
합계		1,710,000	100.00

당사는 부동산투자회사법에 따라 회사를 대표하고 업무를 총괄하는 법인이사 1인과 법인이사의 업무집행을 감독하는 감독이사 2인을 두고 있습니다. 또한, 당사는 부동산투자회사법에 따라 자산관리회사인 투게더투자운용(주)를 법인이사로 선임하고 있습니다.

한편, 당사의 사업연도는 매년 5월 1일 개시하여 10월 31일에 종료하고, 11월 1일 개

시하여 다음 해 4월 30일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2021년 10월 31일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 인식하고 있습니다.

(2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 40년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(3) 법인세회계

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이 중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

(4) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당
 당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 사용제한예금

당기말 현재 사용이 제한된 예금의 잔액은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동사항

당기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	취득	감가상각비	당기말
토지	-	44,223,128	-	44,223,128
건물	-	16,305,285	(203,816)	16,101,469
합계	-	60,528,413	(203,816)	60,324,597

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 소유한 토지(대지권)의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

소재지	면적(㎡)	공시지가(천원)
서울특별시 구로구 경인로53길 15	6,346.2	27,575,568

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 흥국화재해상보험(주)의 부보금액 48,857,722천원의 패키지보험(연간 보험료 6,708천원)에 가입하고 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 선순위 대주인 (주)신한은행 등에 1순위로 39,840,000천원, 중순위 대주인 신한캐피탈(주)에 2순위로 9,600,000천원, 총 49,440,000천원이 질권 설정되어 있습니다.

이외에 당사는 승강기사고배상책임보험 및 가스사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	설정권리	설정권자	채권최고액	관련채무	채무금액
토지 및 건물	전세권	(주)경동나비엔	2,802,532	임대보증금	2,802,532
	근저당권	(주)신한은행, (주)대구은행, 산림조합중앙회	39,840,000	장기차입금	33,200,000
	근저당권	신한캐피탈(주)	9,600,000	장기차입금	8,000,000
합 계			52,242,532		44,002,532

한편, 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다.

7. 장기차입금

당기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	차입처	이자율(%)	당기말 금액	최종 만기일	상환방법
선순위대주	(주)신한은행	2.8	13,200,000	2024-05-17	만기일시
	(주)대구은행		10,000,000		
	산림조합중앙회		10,000,000		
중순위대주	신한캐피탈(주)	4.5	8,000,000		
합 계			41,200,000		

한편, 주식5 및 주식6에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권 및 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당기말 현재 1주당 액면금액은 5,000원으로 수권주식수는 20,000천주(종류주의 수권주식수는 15,000천주)입니다. 또한, 당기말 현재 발행주식수는 보통주 300천주 및 종류주 1,410천주이며, 보통주 자본금은 1,500백만원이고 종류주 자본금은 7,050백만원으로 총자본금은 8,550백만원입니다. 한편, 보통주 납입자본은 3,000백만원이고, 종류주 납입자본은 14,100백만원으로 총 납입자본은 17,100백만원입니다.

한편, 종류주식은 이익배당 또는 잔여재산 분배에 있어 보통주식보다 우선하며, 누적적이고 비참가적이며 의결권이 있습니다.

종류주식의 배당률은 사업연도별로 1주당 발행가액의 연 6.5%(이하 "우선배당률")로 해산 직전 결산기까지 배당가능이익에서 우선배당(미배당분이 있는 경우 미배당분의 누적금액 포함)하며 남은 배당이익은 보통주식에 배당하는 것으로 정하고 있습니다. 또한, 청산 등의 사유로 잔여재산 분배를 하는 경우, 종류주식에 대한 미배당분을 우선 분배하고, 종류주식의 발행가액에 해당하는 금액, 보통주식의 발행가액에 해당하

는 금액 순으로 분배하고 남은 잔여재산에 대하여 그 잔여재산의 20%는 종류주식에 분배하고 남은 금액에 대해서는 보통주식에 분배하는 것으로 정하고 있습니다.

한편, 당사는 당기 중 유상증자(설립자본금 제외)를 통해 총 17,100백만원을 조달하였습니다. 동 유상증자 시 발행된 주식의 주당 액면가액과 발행가액은 각각 5,000원 및 10,000원으로 종류주 유상증자(1,410천주)로 14,100백만원이, 보통주 유상증자(300천주)로 3,000백만원이 각각 납입되었습니다.

또한, 당사는 당기 중 유상감자를 통해 보통주 자본금 300백만원을 감자하였습니다. 당사는 설립 시 1주당 액면금액 5천원으로 발행한 보통주 60천주를 액면금액으로 매입하여 소각하였습니다.

(2) 자본잉여금

당기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 주요 약정사항

(1) 부동산 매매 계약

당사는 2021년 5월 6일에 (주)우리은행(이지스KORIF사모부동산모투자신탁18-2호)의 신탁업자, 이하 "매도인")와 서울특별시 구로구 경인로53길 15에 위치한 중앙유통단지에 대한 부동산매매계약을 체결하였습니다. 동 계약에 따른 총 매매대금은 55,500백만원이며, 2021년 5월 17일에 매매대금을 완납하고 동일자로 소유권이전절차를 완료하였습니다.

(2) 자산관리계약

당사는 투게더투자운용(주)과 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
매입수수료	13억원	· 부동산 취득일로부터 7일 이내 지급
운용수수료	결산기말 기준 총자산액* 관리수수료율(연0.15%)+ 추가관리수수료	· 추가관리수수료: 매 결산기마다 옥상에 설치된 옥외광고물 일체 또는 옥상 이나 옥외광고물을 임대함으로써 발생하는 수익의 30% · 매 결산기 단위로 결산기에 대한 주주총회 승인일 이후 7일 이내에 지급
매각수수료	부동산 매각금액의 0.5%	· 부동산 매매대금 지급받은 날로부터 7일 이내에 지급
매각성과수수료	매각차익의 20%	· 부동산 매매대금 지급받은 날로부터 7일 이내에 지급

(3) 일반사무수탁계약

당사는 삼정케이피엠지에이에이에스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한사무, 운영, 계산, 세무에 대한 사무 및 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매 결산기 단위로 12.5백만원을 일반사무수탁수수료로 하여 결산일로부터 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 자산보관계약

당사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 매 결산기마다 6.5백만원(연간

13백만원)을 자산보관수수료로 하여 결산일로부터 7일이내에 지급하고 있습니다. 단, 업무수행기간이 6개월에 미달하거나 초과하는 경우, 180일에 대한 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 수수료를 지급하고 있습니다.

(5) 부동산관리위탁계약

당사는 (주)케이티에스테이트와 보유 부동산과 관련하여 임대 관리, 시설관리 등 부동산관리 업무에 대한 부동산관리위탁계약을 체결하고 있으며, 동 계약에 의거하여 일정액의 수수료와 부동산관련 비용을 지급하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당기말 현재 당사에 대한 지배기업 및 종속회사는 존재하지 아니합니다.

(2) 당기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자 구분	특수관계자명	계정과목	당기
법인이사	투게더투자운용(주)	유형자산(매입수수료)	1,300,000
		자산관리수수료	43,240

(3) 당기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자 구분	특수관계자명	계정과목	당기말
법인이사	투게더투자운용(주)	미지급비용	43,240

(4) 당사는 주권을 상장한 기업이 아니므로 주요 경영진에 대한 분류별 보상금액, 총 보상금액 및 주요 경영진으로 판단하는 근거에 대한 공시를 생략합니다.

11. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당하는 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다.

12. 부가가치세에 필요한 계정과목

당기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
계정과목	당기
임원급여	1,635
세금과공과금	131,187
감가상각비	203,816

13. 이익잉여금처분계산서

당기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제1(당)기 2021년 01월 22일 부터 2021년 10월 31일 까지
 처분예정일 2022년 01월 28일

(단위: 원)		
과 목	제 1 기	
I. 미처분이익잉여금		67,868,392
1. 전기이월미처분이익잉여금	-	
2. 당기순이익	67,868,392	
II. 이익잉여금처분액		271,684,456
1. 배당금	271,684,456	
현금배당	271,684,456	
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(203,816,064)

14. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)			
구 분	합계	종류주	보통주
배당금 총액(A)	271,684,456	266,143,833	5,540,623
발행주식수(B)	1,710,000주	1,410,000주	300,000주
주당 배당금(C=A/B)	159	189	18
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	3.18%	3.78%	0.37%

2) 배당성향

당사의 당기 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)	
구분	당기
배당금 총액	271,684,456
당기순이익	67,868,392
배당성향	400.31%

(3) 배당비율

당사는 부동산투자회사법 및 정관에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적 지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이사회가 결정하되, 초과배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

15. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다. 한편, 현금흐름표 상의 현금과 현금성자산은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

(단위: 천원)	
계정과목	당기
토지 취득 미지급금	109,500
건물 취득 미지급금	40,500
주식발행비 미지급금	69,000
유상증자 납입대금과 단기차입금 상환액 상계	2,600,000

16. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2022년 1월 28일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.