

투자보고서

2023.01.01 부터 2023.12.31 까지

(제 2 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.04.01

회 사 명 :	(주)상봉대한제42호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	권용하 		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층 (삼성동, 아셈타워)		
	(전화번호)	02-528-0464	
	(홈페이지)	www.reitpia.com	
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책) 대리
	(전화번호)	02-528-7802	성명 우진영 (인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책) 대리
	(전화번호)	02-528-7802	성명 우진영 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)상봉대한제42호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2022.12.12
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층 (삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31 (단위: 원)
자산총계	57,484,176,805
부채총계	31,006,379,231
자본총계	26,477,797,574
자본금	26,740,000,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	우리편드서비스(주)
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> - 존속기간 : 정관에서 별도 정함이 없음. - 해산사유 : <ul style="list-style-type: none"> 1. 존립기간을 정한 경우 그 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)

- 2022.12.12 발기인총회
- 2022.12.12. 회사설립(자본금 3억원)
- 2023.01.06. 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스㈜]
- 2023.01.12. 자산관리계약 체결 [대한토지신탁㈜]
- 2023.01.12. 자산보관계약 체결 [엔에이치투자증권㈜]
- 2023.06.05. 국토교통부 영업인가
- 2023.07.22. 유상증자 5,288,000주(증자후 자본금 267.4억원)
- 2023.08.02. 부동산(토지) 취득(서울특별시 중랑구 상봉동 116-49번지 외 4필지)
- 2023.10.06. 청년안심주택(공공임대) 매매계약 체결

나) 상호의 변경

- 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

- 해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	권용하	1992.09.11	법무사 정미영사무소	결격사유 없음
기타비상무이사	최윤규	1972.02.10	포스코이앤씨	결격사유 없음
기타비상무이사	박문규	1964.03.30	코오롱글로벌(주)	결격사유 없음
감사	이철민	1985.08.01	예교지성회계법인	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

※ 사임 : 기타비상무이사 이광서, 이충남

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2023.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	1,620,000	5,000	5,000	
기명식	종류주	3,728,000	5,000	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(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, 종류주발행 조건 등을 기재)

- 총 발행 주식 수 : 5,348,000주
- 의결권이 있는 주식 수 : 5,348,000주(100%)

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			
2022. 12.12	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2023. 07.22	유상증자	보통주	1,560,000	5,000	5,000	7,800,000,000	8,100,000,000	2600.00%
2023. 07.22	유상증자	종류주	3,728,000	5,000	5,000	18,640,000,000	26,740,000,000	6213.33%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

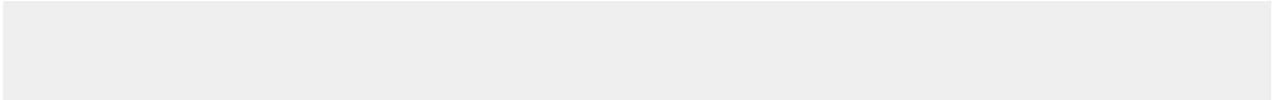
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)민간 현브제 6호위탁 관리부 등산투 자회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주		3,728,000		3,728,000	유상증자
								(69.71%)		(69.71%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

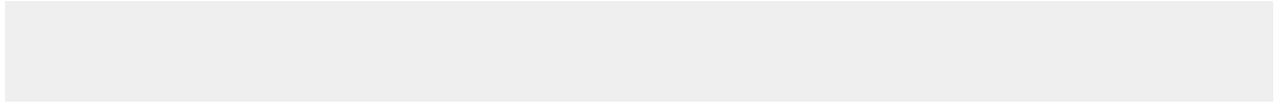
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	20.00%	3,728,000	69.71%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	4	80.00%	1,620,000	30.29%	
합계	5	100.00%	5,348,000	100.00%	

4) 주가변동사항

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

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

정관 제52조(이익의 배당)

①회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 『상법』 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

②회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 『상법』 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

③회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

정관 제53조(이익배당의 지급)

①배당금은 정기주주총회 또는 제25조 제11항에 따른 주주총회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

②회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제25조 제1항 제1호에 따른 주주총회의 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익		-121,837,286	0		
상법상 배당가능이익		-121,837,286	0		
당기감가상각비 등		-	-	-	-
이익배당한도		-121,837,286	-	-	-
배당금	보통주	0	0		
	종류주	0	0		
주당 배당금	보통주	0	0		
	종류주	0	0		
배당수익율		0.00%	0.00%	-	-
연환산배당율		0.00%	0.00%	-	-

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

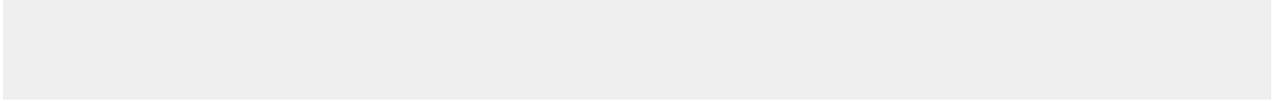
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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	300	100.00	52,907	92.04	99.22
부동산개발사업			4,127	7.18	
부동산관련 증권					
현금			388	0.67	0.67
기타 자산			62	0.11	0.11
총계	300	100.00	57,484	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 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

※전기 부동산 : 법 제25조2항의1에 의거 설립할때 납입된 주금은 부동산으로 분류 함.

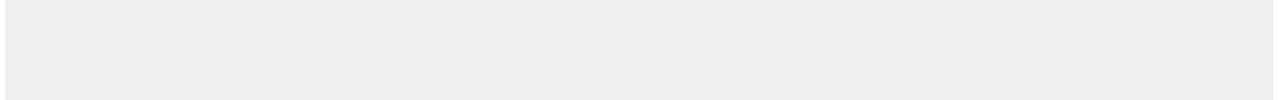
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	상봉동 역세권 청년주택 공공지원 민간임대 주택사업	주택	서울특별시 중랑구 상봉동 116-49번 지외 4필지	-	2023- 08-02	장기차입금 : 309억원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

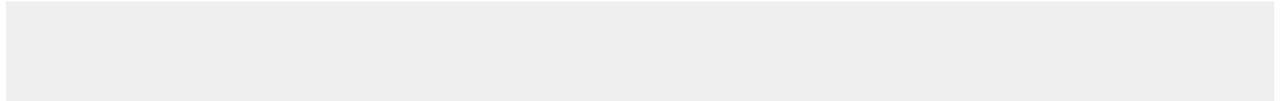
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	상봉동 역세권 청년주택 지원 민간임대주택사업 공공주택사업	52,907								52,907

※ 건설중인자산 금액은 제외.

3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	상봉동 역세권 청년주택 공공지원 민간임대주택사업	0.00	0.00		0



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

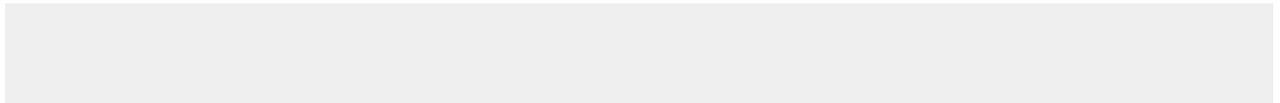
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	300	388	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	기타미수금	59	59	
	선급비용	3	3	
	선급법인세	0	0	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	상봉동역세권 청년주택 공공지원 민간임대주택사업	서울특별시 중랑구 상봉동 116-49번지외 4필지	2023.08.02	52,080	827	토지

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래비용 : 취득세 및 부대비용

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	국민은행	변동	300	388

4. 기타 자산 변경내역

- 기타미수금 : 당기말 58,533,652 / 전기말 0원
- 선급비용 : 당기말 3,150,684 / 전기말 0원
- 선급법인세 : 당기말 201,880 / 전기말 0원

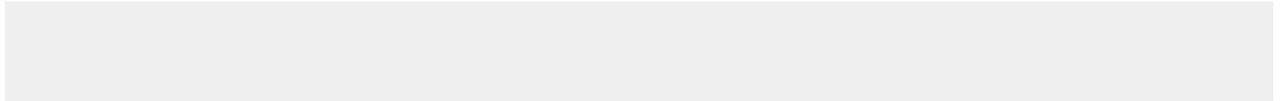
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	-		
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타				
총 수 익		-		

※ 부동산 관련 증권 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	상봉동 역세권 청년주택 공공지원 민간임대주택사업			

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

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 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

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



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

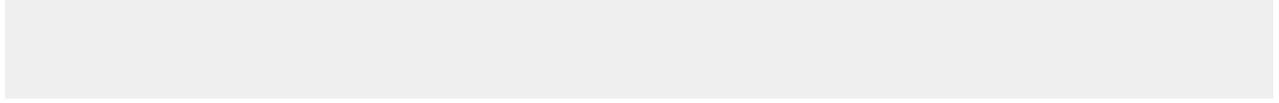
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동	0	0	

※ 이자수익 : 금융비용 자본화

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

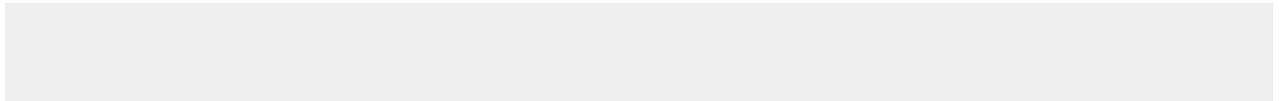


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	105,348,156	86.47%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		16,489,130	13.53%	일반사무위탁수수료
총비용		121,837,286	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	상봉동 역세권 청년주택 공공지원 민간임대주택사업	ex)부동산명2	ex)부동산 관련증 권1	현금
분양원가					
급여	800,000	800,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	79,728,260	79,728,260			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	10,250,000	10,250,000			
일반사무 위탁수수료	16,489,130				
기타지급수수료	959,880	959,880			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	13,352,676	13,352,676			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	257,340	257,340			

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료		

(AMC수수료)		
부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		16,489,130
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)	<ul style="list-style-type: none"> - 설립 후 유상증자 효력발생일로부터 청산종결 등기일까지 - 매 분기 45,000,000원(부가세 별도) - 해당 분기 종료 후 7영업일 이내 지급 - 단, 당해 분기 수탁자의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 수수료는 실제 업무수행기간을 일할 계산하여 지급 	79,728,260
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리편드서비스(주)	<ul style="list-style-type: none"> - 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 청산종결 등기일까지 - 연간 37,000,000원(부가가치세 별도) - 매 분기별로 균등분할하여 지급 - 분기 종료 후 7영업일 이내에 현금으로 지급 - 당해 분기의 수탁자의 일반사무업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 당해 분기의 일수에 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액. 단, 최초 분기 혹은 최종 분기의 업무수행기간이 3개월을 초과하는 경우 당해 분기 보수는 당해 분기의 일수에 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액 	16,489,130
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	<ol style="list-style-type: none"> 1) 건설기간 <ul style="list-style-type: none"> - 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 사업건물 준공일까지 - 연간 23,000,000 원 (부가세 별도) - 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급 2) 임대기간 <ul style="list-style-type: none"> - 사업건물 준공일 익일부터 사업건물의 임대종료일까지 - 연간 23,000,000 원 (부가세 별도) - 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급 - 단, 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분의 당해 분기의 수수료는 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액. 	10,250,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				106,467,390

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 2기	제 1기	제 기	제 기
당해회사수익률	-0.90	0.00		

※ 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 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

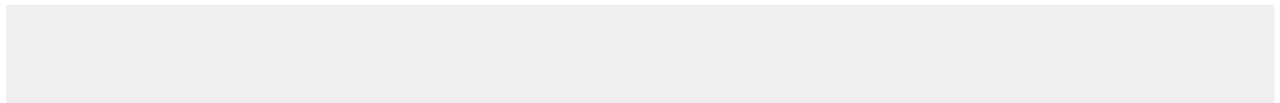
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
상봉동 역세권 청년주택 공공 지원 민간임대주택 사업	서울특별시 중랑구 상봉동 116-49번지 외 4필지	26,039.000 0	2026-03- 31	0.00%	133,662	76,178	57,484	

- ※ 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)

※사업명 : 서울시 중랑구 상봉동 청년안심주택(공공지원 민간임대) 사업
※국토부 영업인가 신청 시 제출한 사업계획은 아래와 같음
- 1개동 지하5층~지상24층
임대주택 299세대(공공임대 71세대, SH선매입 50세대, 공공지원민간임대 178세대)
- 자금조달계획: 자기자본 267억원, 기금융자 132억원, 민간융자 660억원, 보증금277억원
- 추정손익 : 운영손익 -82.79억원, 매각손익 221.69억원, 총 예산손익 138.90억원
- 사업의 위험에 관한 사항: 자산운용위험, 회사 경영 및 운영 위험
- 공사시공 등 외용역에 관한 사항: 시공사 유호산업개발
- 투자자 보호 위한 필요사항: 부동산투자회사법 및 AMC계약, 정관에서 정한 바에 따라 선량한 관리자로서 그 업무를 수행하며, 주요 안건 발생시 이사회 및 주총을 통한 의사 결정 진행 예정

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 2 기 기말 기준일 2023.12.31 현재
 전기 제 1 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

회사명: (주)상봉대한제42호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기 기말		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		449,752,037		300,000,000
1) 현금및현금성자산	387,806,975		300,000,000	
5) 미수수익	58,846			
7) 기타미수금	58,533,652			
9) 선급비용	3,150,684			
11) 선급법인세	201,880			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		57,034,424,768		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	57,034,424,768		0	
토지	52,907,216,990			
건설중인자산	4,127,207,778			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		57,484,176,805		300,000,000
1. 유동부채		106,379,231		0
6) 미지급금	17,042,840			
7) 미지급비용	89,336,391			
2. 비유동부채		30,900,000,000		0
3) 장기차입금	30,900,000,000			
부 채 총 계		31,006,379,231		0
1. 자본금		26,740,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	8,100,000,000		300,000,000	
2) 종류주자본금	18,640,000,000			
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-140,365,140		0
1) 주식할인발행차금	-140,365,140			
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-121,837,286		
자 본 총 계		26,477,797,574		300,000,000
부 채 및 자 본 총 계		57,484,176,805		300,000,000

II. 손익계산서

당기 제 2기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2022.12.12 종료일 2022.12.31

회사명: (주)상봉대한제42호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당기)		제 1 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	66,846,256	121,837,286	0	0
2) 급여	800,000	800,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	45,000,000	79,728,260		
8) 자산보관수수료	5,750,000	10,250,000		
9) 일반사무위탁수수료	9,250,000	16,489,130		
10) 기타지급수수료	64,240	959,880		
14) 세금과공과	5,724,676	13,352,676		
29) 기타영업비용	257,340	257,340		
III. 영업이익	-66,846,256	-121,837,286	0	0
IV. 영업외수익	-1,097,455	0	0	0
1) 이자수익	-1,097,455			
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-67,943,711	-121,837,286	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	-67,943,711	-121,837,286	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-67,943,711	-121,837,286	0	0
X I. 주당이익	-13	-23	0	0

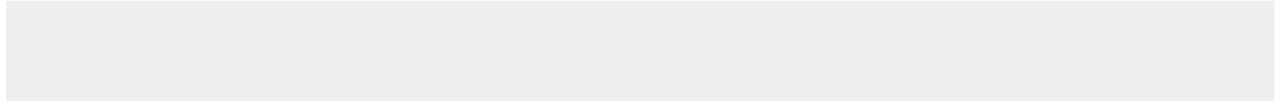
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 2기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2022.12.12 종료일 2022.12.31

회사명: (주)상봉대한제42호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당기)		제 1 (전기)	
	처분예정일	2024.03.29	처분확정일	2023.03.31
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-121,837,286		0
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	0			
2. 당기순이익(손실)	-121,837,286			
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-121,837,286		0



IV. 현금흐름표

당기 제 2기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2022.12.12 종료일 2022.12.31

회사명: (주)상봉대한제42호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당기)		제 1 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-77,403,117		0
1. 당기순이익(손실)		-121,837,286		
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		44,434,169		0
미수수익의 변동	-58,846			
기타미수금의 변동	-58,533,652			
선급비용의 변동	-3,150,684			
미지급금의 변동	17,042,840			
미지급비용의 변동	89,336,391			
기타	-201,880			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-57,034,424,768		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-57,034,424,768		0
유형자산의 취득	52,907,216,990			
기타	4,127,207,778			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		57,199,634,860		300,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		57,340,000,000		300,000,000
주식의 발행	26,440,000,000		300,000,000	
장기차입금의 차입	30,900,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-140,365,140		0
기타	140,365,140			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		87,806,975		300,000,000
VI. 현금및현금성자산의 순증감		87,806,975		300,000,000
VII. 기초 현금및현금성자산		300,000,000		
VIII. 기말 현금및현금성자산		387,806,975		300,000,000



V. 자본변동표

당기 제 2기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2022.12.12 종료일 2022.12.31

회사명: (주)상봉대한제42호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2022.12.12(설립 일)							0
설립자본금	300,000,000						300,000,000
2022.12.31(전기 말)	300,000,000						300,000,000
2023.01.01(당기 초)	300,000,000						300,000,000
유상증자	26,440,000,000						26,440,000,000
주식할인발행차금			-140,365,140				-140,365,140
당기순이익(손실)					-121,837,286		-121,837,286
2023.12.31(당기 말)	26,740,000,000		-140,365,140		-121,837,286		26,477,797,574



VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

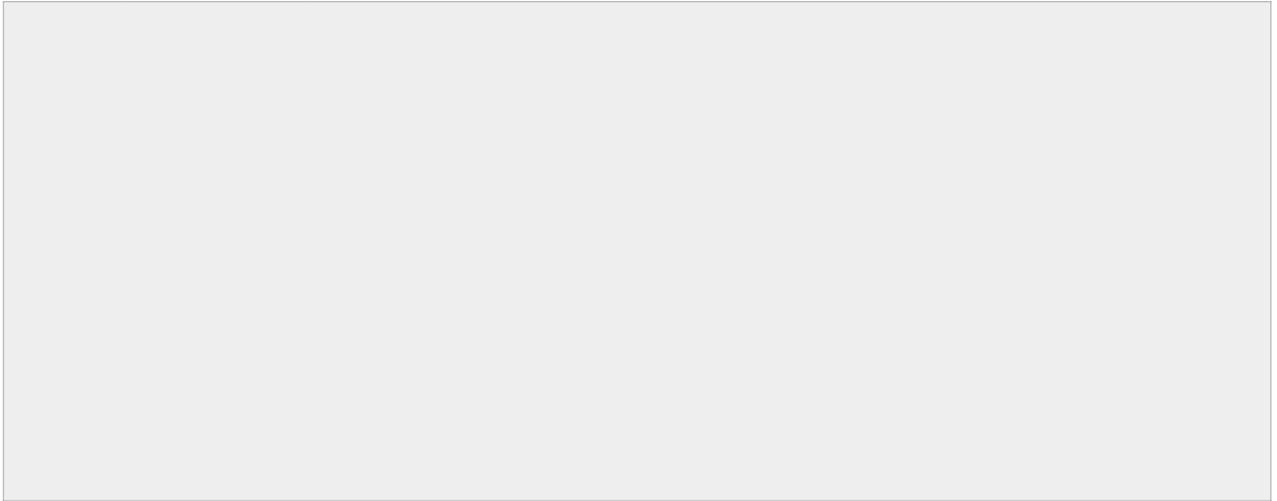
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

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

※ 주식 12. 특수관계자와의 주요거래 참고

※ [보고일 : 2023.07.26] 법 제30조 단서 해당 거래 체결 보고의 건
- (주) 대한토지신탁(당사 지분 100%보유)과 표준사업약정(자리츠용) 체결

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

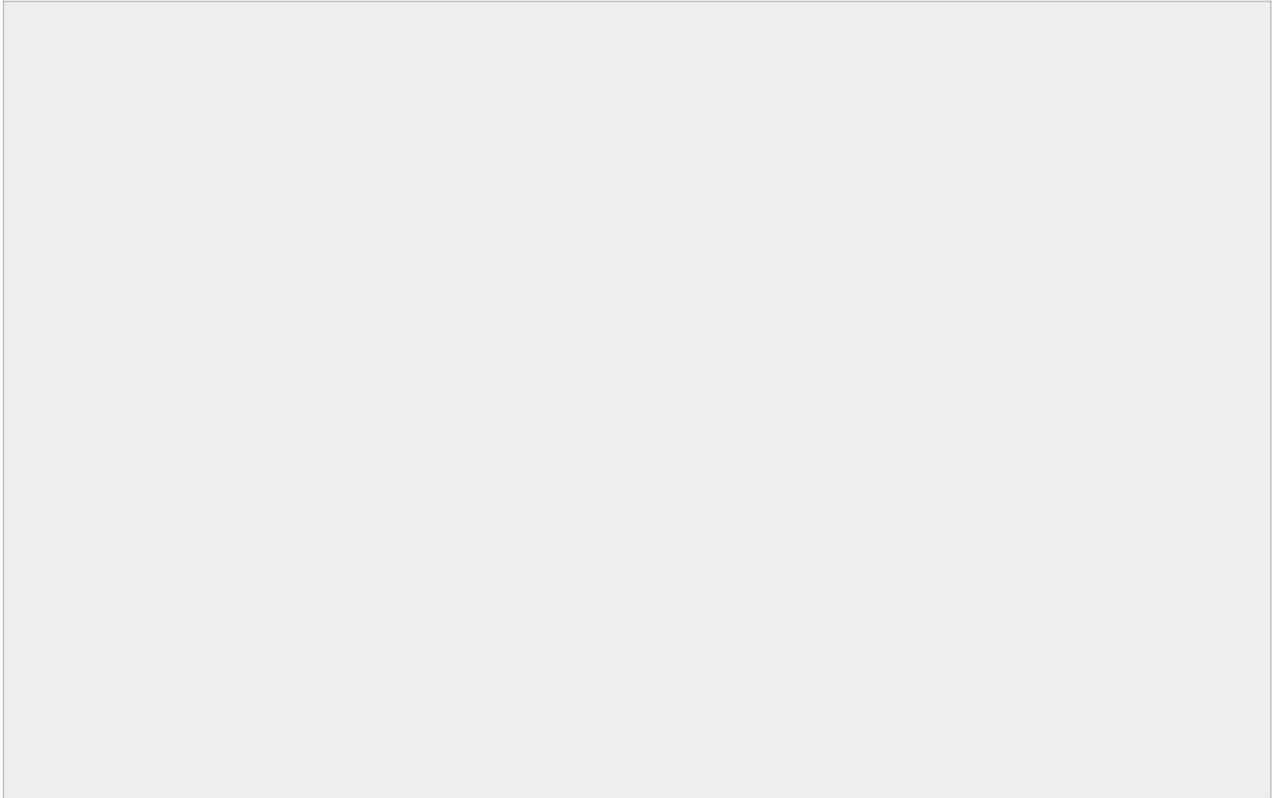
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



주석

제 2(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 1(전) 기 2022년 12월 31일 현재

회사명 : (주)상봉대한제42호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

1-1. 회사의 개요

(주)상봉대한제42호주택위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2022년 12월 12일에 설립되었습니다. 회사의 주요 목적 사업은 공동주택을 건설, 매입 후 임대 및 분양하는 것을 사업으로 하는 개별 부동산투자회사 증권을 매매하거나, 직접 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발사업 및 임대차하는 방법 등을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

1-2. 대상사업의 개요

가. 사업명: 상봉동 역세권 청년주택개발사업

나. 사업부지: 서울특별시 중랑구 상봉동 116-49번지 외 4필지

다. 사업부지규모: 2,027.00m²

1-3. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)상봉대한제42호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2022년 12월 12일
대 표 자	권 용 하
본점소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
목 적 사 업	<p>회사는 부동산투자회사법에 따라 다음 각 호에 투자하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 및 기타 부동산투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 부동산의 취득·관리·개량 및 처분 부동산의 개발사업 주택건설사업 부동산의 임대차 증권의 매매 금융기관에의 예치 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분

1-4. 자본금

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	5,348,000	5,000	26,740,000

주주명	보통주		종류주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한토지신탁(주)	300,000	18.52%	-	-	300,000	5.61%
(주)아이티엠이앤씨	442,000	27.28%	-	-	442,000	8.26%
(주)상봉청년주택	440,000	27.16%	-	-	440,000	8.23%

주주명	보통주		종류주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)씨엔엘파트너스	438,000	27.04%	-	-	438,000	8.19%
(주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사	-		3,728,000	100.00%	3,728,000	69.71%
합계	1,620,000	100.00%	3,728,000	100.00%	5,348,000	100.00%

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	60,000	5,000	300,000

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
대한토지신탁(주)	60,000	100.00%

1-5. 정관상 사업연도 : 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료(단, 최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 12월 31일에 종료)

2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

2-1. 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2-2. 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 총당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

2-3. 수익의 인식기준

회사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

2-4. 법인세비용

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

2-5. 금융자산과 금융부채의 측정

최초측정

회사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2-6. 차입원가자본화

회사는 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매 할 수 있는 상태가 될때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 관련하여 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면, 당해 자산의 취득 원가로 계상하고 있습니다.

2-7. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

3-1. 당기말 및 전기말 현재 금융자산의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융자산 범주	계정명	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	현금및현금성자산	387,807	387,807	300,000	300,000
대여금및수취채권	미수수익	59	59	-	-
금융자산 합계		387,866	387,866	300,000	300,000

3-2. 당기말 및 전기말 현재 금융부채의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융부채 범주	계정명	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 평가하는 금융부채	미지급금	17,043	17,043	-	-
	미지급비용	89,336	89,336	-	-
	장기차입금	30,900,000	30,900,000	-	-
금융부채 합계		31,006,379	31,006,379	-	-

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	기초장부가액	취득액(주1)	처분 및 대체	당기말
토지	-	52,907,217	-	52,907,217
건설중인자산	-	4,127,208	-	4,127,208
합계	-	57,034,425	-	57,034,425

(주1) 건설중인자산의 취득액에는 자본화금융원가 1,043,301천원이 포함되어 있습니다.

4-2. 보유 토지의 공시지가

당기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
			당기말
서울특별시 중랑구 상봉동 116-49번지 외 4필지	2,027.00	52,907,217	15,520,739

5. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	차입일	만기	연이자율	당기말	전기말	비고
Tranche A	동양생명보험(주)	2023-08-02	2037-03-02	5.80%	10,900,000	-	-
Tranche B	상봉제일차유동화전문(유)	2023-08-02	2026-08-02	5.75%	20,000,000	-	(주1)
합 계					30,900,000	-	

(주1) 2023년 08월 30일 동양생명보험(주)에서 상봉제일차유동화전문(유)로 채권양도 되었습니다.

한편, 회사가 장기차입금 조달과 관련하여 금융기관과 체결한 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	약정이자율	약정한도	비고
Tranche A	동양생명보험(주)	5.80%	55,353,000	만기상환 / 미인출수수료:0.03%
Tranche B	상봉제일차유동화전문(유)	5.75%	20,000,000	만기상환
합 계			75,353,000	

(주1) Tranche A, Tranche B 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

6. 금융부채

당기말 현재 회사의 금융부채의 만기분석 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합 계
미지급금	17,043	-	-	17,043
미지급비용	89,336	-	-	89,336
장기차입금	-	20,000,000	10,900,000	30,900,000
합 계	106,379	20,000,000	10,900,000	31,006,379

7. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 2(당)기	2023년 01월 01일 부터 2023년 12월 31일 까지	제 1(전기)	2022년 12월 12일 부터 2022년 12월 31일 까지
처리예정일	2024년 03월 29일	처리확정일	2023년 03월 31일

(단위 : 원)

과 목	당 기		전 기	
I. 미처리결손금		121,837,286		-
1. 전기이월미처리결손금	-		-	
2. 당기순손실(이익)	121,837,286		-	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		121,837,286		-

8. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄이익은 당기순이익과 동일합니다.

9. 수수료비용 및 주요 약정사항

9-1. 자산관리계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 자산관리위탁수수료를 매 분기 종료 후 지급합니다.

9-2. 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

9-3. 일반사무위탁계약

회사는 우리펀드서비스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

10. 제공받은 보증내역 및 주요 약정사항

회사는 회사의 장기차입금과 관련하여 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

10-1. Tranche A 장기차입금 관련 보증

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 55,353,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 2023년 8월2일부터 2037년 3월2일

10-2. Tranche B 장기차입금 관련 보증

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 20,000,000,000원

다. 보증기간 : 2023년 8월2일부터 2026년 8월2일

10-3. 책임준공확약

유호산업개발 주식회사는 책임준공확약서에 따라 본건 공사의 책임준공기간(최초 대출실행일로부터 36개월이 되는 날) 내에 본건 건축물을 준공할 것을 확약하였으며, 책임준공의무를 이행하지 못하는 경우 대출원금, 이자, 비용, 기타 발생한 손해를 배상할 것을 확약하였습니다.

10-4. 공사도급계약

회사는 본건 사업을 위해 유호산업개발 주식회사와 건설공사 도급계약을 체결 하였으며, 세부내역은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
사업명	상봉동 역세권 청년주택(공공지원민간임대) 공급촉진지구 사업
사업위치	서울특별시 중랑구 상봉동 116-49 일원
대지규모	2,027.00㎡ (613.17평)
연면적	26,039.25㎡
건축규모	지하5층/지상24층
건축용도	공공지원민간임대주택, 근린생활시설

11. 금융비용 자본화

당기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기
장기차입금 이자비용	688,739
금융수수료	354,562
합계	1,043,301
자본화한 금융비용	1,043,301
손익계산서 금융비용	-

한편, 회사가 당기에 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
토지	52,907,217	52,907,217	-
건설중인자산	4,127,208	3,083,907	1,043,301
이자비용	-	688,739	(688,739)
금융수수료	-	354,562	(354,562)
당기순이익	(121,837)	(1,165,138)	1,043,301