

투 자 보 고 서

2024.07.01 부터 2024.09.30 까지

(제 1 기 3 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.11.14

회 사 명 :	(주)부산거제대한제47호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	송기택		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로517, 26층, 33층 아셈타워(삼성동)		
	(전화번호)	02-528-0473	
	(홈페이지)	www.reitpia.com	
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 계장
	(전화번호)	02-528-0473	성명 장병준
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁	(직책) 계장
	(전화번호)	02-528-0473	성명 장병준



제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)부산거제대한제47호위탁 관리부동산투자회사
2) 설립일	2024.01.11
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로517, 26층, 33층 아셈타워(삼성동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.09.30 (단위: 원)
자산총계	18,508,517,553
부채총계	3,017,121,928
자본총계	15,491,395,625
자 본 금	15,700,000,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스(주)
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산 한다. 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 영업 인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 (2) 신용평가결과 해당사항 없음

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2024.01.11 : 회사설립(자본금 : 3억원)
- 2024.04.16 : 일반사무수탁계약체결(신한펀드파트너스(주))
- 2024.04.16 : 자산관리위탁계약 체결(대한토지신탁(주))
- 2024.04.16 : 자산보관위탁계약 체결(NH투자증권(주))
- 2024.05.17 : 국토교통부 영업인가
- 2024.05.28 : 자산관리변경위탁계약 체결(대한토지신탁(주))
- 2024.05.28 : 자산보관변경위탁계약 체결(NH투자증권(주))
- 2024.06.12 : 제1차 유상증자(주금납입일: 2024.06.11)
- 2024.06.20 : 토지취득(부산광역시 연제구 거제동 714-16외 1필지)

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	송기택	1966.03.16	(주) 경기산업개발	해당사항없음
기타비상무이사	이옥주	1962.12.25	(주)경기산업개발	해당사항 없음
기타비상무이사	송세종	1993.05.18	전) 엠에스에너지(주)	해당사항 없음
감사	심기호	1972.07.26	회계법인 길인	해당사항없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명	보통주	60,000	5,000	5,000	
기명	보통주	882,000	5,000	5,000	
기명	종류주	2,198,000	5,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

자료가 없습니다.

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

회사는 칠천만(70,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있고, 종류주식은 누적적, 참가적이며 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			
2024. 01.11	설립 자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2024. 06.12	유상 증자	보통주	882,000	5,000	5,000	4,410,000,000	4,710,000,000	1470.0%
2024. 06.12	유상 증자	종류주	2,198,000	5,000	5,000	10,990,000,000	15,700,000,000	3663.3%

*유상증자 효력발생일 기준으로 기재

3) 자본금 변동예정 등

자료가 없습니다.

I. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.09.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
민간임대 허브제8호	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	2,198,000	0	0	2,198,000	유상증자

- ※ 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

【 2024.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	대한토지신탁 (주)	내국인	대한민 국	기관	해당사항 없음	보통주	460,000	14.65%	

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.09.30 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	20.00%	2,198,000	70.00%	
주요주주	1	20.00%	460,000	14.65%	
소액주주 - 개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 법인	3	60.00%	482,000	15.35%	
합 계	5	100.00%	3,140,000	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

- 배당정책
당해 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다. 또한, 당해 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 않습니다. 초과배당은 현금으로 합니다.

- 배당금 지급시기 및 결정방법
당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료할 계획입니다. 또한, 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다. 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 하지만 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니합니다.

배당금 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 않으면 소멸시효가 완성되며, 이러한 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속됩니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분		제 0 기	제 0 기	제 0 기	제 0 기
당기순이익		0	0	0	0
상법상 이익배당한도		0	0	0	0
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		0	0	0	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-	-	-	-
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익율		0.00%	-	-	-
연환산배당율		0.00%	-	-	-

※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행자금 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 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, %)

항 목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	17,131	91.01	17,146	92.64	94.82
부동산개발사업		0.00	404	2.18	
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00
현금	1,690	8.98	957	5.17	5.17
기타 자산	1	0.01	2	0.01	0.01
총계	18,822	100.00	18,509	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. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1 부산시 연제구 거제동 공공지원민간임대 주택	주택	부산광역시 연제구 거제 동 714-16, 676-256번 지	2026.06.30	-	장기차입금: 3,000백만 원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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

2024년 6월 12일 대구광역시 동구 신암동 221-1 외 136필지 토지매입 완료

* 입력도움말

- 부동산이 15개를 초과할 경우 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성(16번부터 이어서 작성)하시기 바라며, 아직 소유한 부동산이 없을 경우 기재하지 마시기 바랍니다.
- 완공일자와 취득일자는 YYYY-MM-DD 형식으로 입력바랍니다.
- 개발관련부동산으로 토지만 소유시 부동산명은 토지(개발사업명)로 입력하시고, 하나의 개발사업에 여러 필지가 해당되는 경우에는 위치에 대표번호 입력하고 '외 0필지'로 입력하시기 바랍니다.
- 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 소유부동산 표에 입력하지 마시고 표 하단에 별도로 주석처리하시기 바랍니다.
- 열 AN~AQ의 내용을 선택 또는 입력하여 주시기 바랍니다.

<투자대상 분류기준>

- (분류유형) 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택, 오피스, 리테일, 호텔, 물류, 복합형으로 구분된 6가지 유형 중 한가지로 분류함
- (복합형) 하나의 리츠가 둘이상 유형의 복수 부동산에 투자하는 경우 복합형으로 분류, 하나의 투자부동산에 둘이상 유형이 존재하여 주된 유형의 구분이 어려운 경우 복합형으로 분류
- (지분투자) 지분투자하는 경우에는 투자하는 부동산 유형에 따라 분류하며, 투자유형이 여러개인 경우 복합형으로 분류
- (토지지원) 토지지원리츠는 토지지원으로 개발되는 부동산 유형에 따라 분류

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	부산시 연제구 거제동 공공지 원민간임대 주 택	16,197	0	949						17,146

* 입력도움말

1. 부동산이 15개를 초과할 경우 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성(16번부터 이어서 작성하고 '부동산명'은

2부. I .1.1) 시트와 동일하게 작성)하시기 바라며, 아직 소유한 부동산이 없을 경우 기재하지 마시기 바랍니다.

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	임대차 계약수
¹ 부산시 연제구 거제동 공공지원민간임대 주택				

* 입력도움말

- 부동산이 15개를 초과할 경우 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성(16번부터 이어서 작성하고 '부동산명'은 2부. I .1.1) 시트와 동일하게 작성)하시기 바라며, 아직 소유한 부동산이 없을 경우 기재하지 마시기 바랍니다.
- 임대내역이 없을 경우 '임대가능 면적, 임대면적, 임대차 계약수' 입력 칸에 0을 입력하시

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

- * 입력도움말
1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.
2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA	KB국민은행	변동금리	1,690	957	자본금계좌

- * 입력도움말

1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.

2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

주석 기
표

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수금	1	1	
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				

II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	부산시 연제구 거제동 공공지원 민간임대 주택	부산광역시 연제구 거제 동 714-16, 676-256번 지	2024.06.20	16,197	949	

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

* 건설중인자산은 기재하지 않았습니다.

2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

자료가 없습니다.

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금
MMDA	KB국민은행	변동금리	1,690	957

자료가 없습니다.

4. 기타 자산 변경내역

미수금 1,143,245 증가

* 입력도움말

1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.

2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-	0.00%	
	분양수익	-	0.00%	
	기타수익	-	0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	905,432	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타			0.00%	
총 수 익		905,432	100.00%	

※ 부동산관련 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(%)	비 고
1 부산시 연제구 거제동 공공지 원민간임대 주택			

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 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)

* 입력도움말

- 부동산이 15개를 초과할 경우 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성(16번부터 이어서 작성하고 '부동산명'은 2부. I .1.1) 시트와 동일하게 작성)하시기 바라며, 아직 소유한 부동산이 없을 경우 기재하지 마시기 바랍니다.
- 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황은 임대주택일 경우에만 작성하시기 바라며, 여러 부동산의 임대주택인 경우, 비고란에 해당 부동산명을 작성하여 주시기 바랍니다.

2) 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

- * 입력도움말
1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.

2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

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

- * 입력도움말

1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.
2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
MMDA	KB국민은행	변동금리	1,175,615	905,432	
MMDA	신한은행	변동금리	95,729	0	

- * 입력도움말

1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.

2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

주석 기
에

4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

- * 입력도움말

1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.

2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비		0.00%	
	기타비용	82,703,870	86.42%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비 용		0.00%	
기타		13,000,006	13.58%	
총 비 용		95,703,876	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	부산거제대한 제47호	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	900,000	900,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	61,813,187	61,813,187			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0				
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	13,000,000	0	0		13,000,000
기타지급수수료	12,423,183	12,423,183			
유형자산 감가상각비	0				0
투자부동산 감가상각비	0				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				

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)	본건 사업을 위한 토지 매입을 완료한 후 10일 내 금 일억팔천만원(180,000,000)(부가가치세 별도)	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		토지매매일부터 매년 삼억육천만원(360,000,000)(부가세별도)이며, 매 분기 종료 후 7일 이내에 운용 보수를 지급한다. 단, 당해 분기 실제 운용기간이 3개월에 미달하는 경우 실제 업무 수행기간을 일할계산하여 지급한다.	61,813,187
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스(주)	보수는 위탁자가 국토교통부장관으로 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 기산하며, 연간 5,200만원(부가세별도)으로 정하고, 매 분기별로 균등분할하여 지급한다. 보수의 지급시기는 분기 말일에 현금으로 지급한다. 다만, 당해 분기의 수탁자의 일반사무업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 당해 분기의 일수에 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.	13,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 후, 1차 유상증자 주금납입일로부터 보수를 기산 하기로 한다. 보수는 매년 금 삼천만원(30,000,000)(부가세별도)으로 하고, 매 분기마다 금 칠백오십만원(7,500,000)(부가세별도)을 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하기로 한다. 단, 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 당해 분기의 일수를 기준으로 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.	7,500,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				82,313,187

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주위에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 1 기 3 분 기	제 1 기 2 분 기	제 1 기 1 분 기	제 기 분 기
당해회사수익률	(1.06)	(0.76)	(0.01)	

※ 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

* 산출근거자료

구 분	제 1 기 3 분 기	제 1 기 2 분 기	제 1 기 1 분 기	제 0 기 0 분 기
분기누적순이익	(125,281,665)	(30,483,221)	(5,000)	
분기누적개월수	9	6	3	
연기초납입자본금	15,700,000,000	300,000,000	300,000,000	
분기말납입자본금	15,700,000,000	15,700,000,000	300,000,000	

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

개발사업명	소재지	개발규모(m ²)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액
부산시 연제구 거제동 공공지원민간임대 주택	부산광역시 연제구 거제동 714-16, 676-256번지	16,765.42	2026.06.30	0%	78,241	60,825	17,416

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

* 입력도움말

1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.
2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.
3. 개발규모, 공정률, 총사업비, 총투자금액, 기투자금액은 숫자로만 입력하시고, 자세한 사항은 비고 혹은 4부. I.2 하시기 바랍니다.
4. 준공예정일은 YYYY-MM-DD 형식으로 입력 바랍니다.
5. AL열 투자대상을 선택하여 주시기 바랍니다.

(단위 : 백만원)

비고

시트를 이용

2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

부산시 연제구 거제동 공공지원민간임대 주택
(부산시 연제구 거제동 714-16, 676-256번지)

2) 부동산개발사업명(2)

가. 사업개요

구 분		내 용	비 고
사 업 명		부산광역시 연제구 거제동 공공지원민간임대 주택	
소 제 지		부산광역시 연제구 거제동 714-16, 676-256번지	
부지 개요	대지면적(㎡)	4,330.80㎡	
	지역지구	제2종 일반주거지역, 상대보호구역	
건축 개요	연면적 (㎡)	건축물(A) 16,765.42㎡ 임대주택(B) 15,989.23㎡	
	용적률(%)	245.89%	
	건축규모	지하2층/지상14층, 1개동	
	세대수	민간임대 90세대	
	주용도	공동주택(아파트), 근린생활시설	
	주차대수	112대	
	시공자	범양건설㈜	
자산관리회사		대한토지신탁㈜	
임대관리회사		㈜빈플러스자산관리	
기타사항		-	

가. 투자금액 및 채원조달금액 총괄

구 분	내 역 ^(주1)	합 계	구성비
총사업비 (필요제원)	토지관련비용	16,663	21.30%
	건설관련비용	37,495	47.92%
	리츠운용비용	6,240	7.97%
	부동산관리비용	4,223	5.40%
	금융비용	13,621	17.41%
	합 계	78,241	100%
채원조달	우선주자본금	10,990	14.05%
	보통주자본금	4,710	6.02%
	임대보증금	22,101	28.25%
	기금융자	12,600	16.10%
	민간조달	27,840	35.58%
	합 계	78,241	100%

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

*** 입력도움말**

1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.
2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.
3. 하단의 숨김처리된 행은 아래쪽 이중 테두리 서식이 걸려있으며, 이는 프로세스에서 데이터가 끝났음을 인식하기 위한 행이오니 삭제하지 마시기 바랍니다.

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 1 기 3 분기 기준일 2024.09.30 현재
전기 제 - 기 기말 기준일 0 현재

회사명: (주)부산거제대한제47호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 1 (당)기 3 분기		제 - (전기) 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		958,782,434		0
1) 현금및현금성자산	957,254,349			
5) 미수수익	58,660			
7) 기타미수금	1,143,245			
11) 선급법인세	326,180			
2. 비유동자산		17,549,735,119		0
6) 투자부동산	17,549,735,119		0	
토지	17,146,119,280			
건설중인자산	403,615,839			
자 산 총 계		18,508,517,553		0
1. 유동부채		17,121,928		0
6) 미지급금	11,610,000			
7) 미지급비용	5,511,928			
2. 비유동부채		3,000,000,000		0
3) 장기차입금	3,000,000,000			
부 채 총 계		3,017,121,928		0
1. 자본금		15,700,000,000		0
1) 보통주자본금	4,710,000,000			
2) 종류주자본금	10,990,000,000			
3. 자본조정		(83,322,710)		0
1) 주식할인발행차금	(83,322,710)			
5. 이익잉여금(결손금)		(125,281,665)		
자 본 총 계		15,491,395,625		0
부 채 및 자 본 총 계		18,508,517,553		0

II. 손익계산서

당기 제 1 기 3 분기

시작일 2024.01.11

종료일 2024.09.30

전기 제 - 기 3 분기

시작일 2023.01.01

종료일 2023.09.30

회사명: (주)부산거제대한제47호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	95,703,870	127,467,835	0	0
2) 급여	900,000	900,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	61,813,187	75,549,451		
8) 자산보관수수료	7,500,000	9,148,352		
9) 일반사무위탁수수료	13,000,000	15,714,286		
10) 기타지급수수료	12,423,183	26,034,246		
14) 세금과공과	67,500	121,500		
III. 영업이익	(95,703,870)	(127,467,835)	0	0
IV. 영업외수익	905,432	2,186,176	0	0
1) 이자수익	905,432	2,176,776		
10) 기타영업외수익	0	9,400		
V. 영업외비용	6	6	0	0
10) 기타영업외비용	6	6		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(94,798,444)	(125,281,665)	0	0
VII. 당기순이익(손실)	(94,798,444)	(125,281,665)	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(94,798,444)	(125,281,665)	0	0
X I. 주당이익	(30)	(40)		

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

당기 제 1 기 3 분기 시작일 2024.01.11 종료일 2024.09.30
전기 제 - 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.09.30

회사명: (주)부산거제대한제47호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	처분예정일	0000.00.00	처분확정일	0000.00.00
	금 액		금 액	

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

당기 제 1 기 3 분기 시작일 2024.01.11 종료일 2024.09.30
전기 제 - 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.09.30

회사명: (주)부산거제대한제47호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 1 (당)기	제 - (전)기
	금 액	금 액

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

당기 제 1 기 3 분기 시작일 2024.01.11 종료일 2024.09.30
전기 제 - 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.09.30

회사명: (주)부산거제대한제47호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
자료가 없습니다.								

- * 입력도움말
1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.
2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

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

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 12. 특수관계자와의 주요거래 참조

제 8 부 기타사항

I. 제재현황

--

"검토를 받은 분기재무제표"

분 기 자 본 변 동 표

제 1(당) 기 3분기 2024년 01월 11일부터 2024년 09월 30일까지

회사명 : (주)부산거제대한제47호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
I. 2024.01.11(당기초)	-	-	-	-
II. 변 동 내 역				
1. 보통주 납입	4,710,000,000	-	-	4,710,000,000
2. 종류주 납입	10,990,000,000	-	-	10,990,000,000
3. 주식할인발행차금	-	(83,322,710)	-	(83,322,710)
4. 당기순손익	-	-	(125,281,665)	(125,281,665)
III. 2024.09.30(당분기말)	15,700,000,000	(83,322,710)	(125,281,665)	15,491,395,625

" 별첨 분기재무제표에 대한 주석 참조 "

"검토를 받은 분기재무제표"
분 기 현 금 흐 름 표

제 1(당) 기 3분기 2024년 01월 11일부터 2024년 09월 30일까지

회사명 : (주)부산거제대한제47호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 1(당) 기 3분기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(109,687,822)
1. 분기순손익	(125,281,665)	
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	-	
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	-	
4. 영업활동으로인한 자산부채의 변동	15,593,843	
가. 미수수익의 감소(증가)	(58,660)	
나. 미수금의 감소(증가)	(1,143,245)	
다. 선급법인세의 감소(증가)	(326,180)	
라. 미지급금의 증가(감소)	11,610,000	
마. 미지급비용의 증가(감소)	5,511,928	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(17,549,735,119)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	17,549,735,119	
가. 토지 매입 관련	17,146,119,280	
나. 건설중인자산 취득 관련	403,615,839	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		18,616,677,290
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	18,700,000,000	
가. 보통주자본금 납입	4,710,000,000	
나. 종류주자본금 납입	10,990,000,000	
다. 장기차입금의 차입	3,000,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	83,322,710	
가. 주식발행비용	83,322,710	
IV. 현금의 증감(I +II+III)		957,254,349
V. 기초의 현금		-
VI. 분기말의 현금		957,254,349

" 별첨 분기재무제표에 대한 주석 참조"

주석

제 1(당) 기 3분기 2024년 09월 30일 현재

회사명 : (주)부산거제대한제47호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

1-1. 회사의 개요

주식회사 부산거제대한제47호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2024년 1월 11일에 설립되어 2024년 5월 17일에 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 목적사업은 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 정관 제2조에서 정하는 바에 따라 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)이며, 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 단, 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료합니다.

1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)부산거제대한제47호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2024년 1월 11일
대 표 자	송 기 택
본점소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
목 적 사 업	<p>회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 부동산 2. 부동산 개발사업 3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리 4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권 5. 증권, 채권 6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다.) 7. 부동산의 취득, 개발, 개량 및 처분 8. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차 9. 부투법 시행령 제17조의2에서 정한 대상 및 방법에 따른 대출, 예치

당분기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금
100,000,000	3,140,000	5,000	15,700,000

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한토지신탁(주)	460,000	48.84%	-	0.00%	460,000	14.65%
(주)경기산업하우징	312,000	33.12%	-	0.00%	312,000	9.94%
한화손해보험(주)	90,000	9.55%	-	0.00%	90,000	2.87%
범양건영(주)	80,000	8.49%	-	0.00%	80,000	2.55%
(주)민간임대허브제8호 위탁관리부동산투자회사	-	0.00%	2,198,000	100.00%	2,198,000	69.99%
합계	942,000	100.00%	2,198,000	100.00%	3,140,000	100.00%

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 충당

부채의 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(현

재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 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 최초 인식하는 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 취득원가로 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. 당분기말 현재 금융자산의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	당분기말	
		장부금액	공정가치
현금및현금성자산	보통예금	957,254	957,254
대여금및수취채권	미수수익	59	59
합 계		957,313	957,313

3-2. 당분기말 현재 금융부채의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융부채 범주	계정명	당분기말	
		장부금액	공정가치
상각후원가로 평가하는 금융부채	미지급금	11,610	11,610
	미지급비용	5,512	5,512
	장기차입금	3,000,000	3,000,000
금융부채 합계		3,017,122	3,017,122

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당분기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
당기초	-	-	-
당기 취득	17,146,119	403,616	17,549,735
당기 감소	-	-	-
감가상각	-	-	-
당분기말	17,146,119	403,616	17,549,735
취득원가	17,146,119	403,616	17,549,735
상각누계액	-	-	-

4-2. 보유 토지의 공시지가

당분기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	당분기말	
		장부가액	공시지가
부산광역시 연제구 거제동 714-16	4,309.8	17,146,119	4,693,684
부산광역시 연제구 거제동 676-256	21.0		
합계	4,330.8	17,146,119	4,693,684

5. 장기차입금

당분기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	비고
한화손해보험(주)	2024-06-20	2037-02-20	5.80%	3,000,000	(주1)

(주1) 상기 대출은 중도상환이 가능한 한도대출임.

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

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	약정한도	비고
한화손해보험(주)	5.80%	34,323,000	(주1)

(주1) 상기 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결함.

6. 금융부채

6-1. 당분기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	11,610	-	-	11,610
미지급비용	5,512	-	-	5,512
장기차입금	-	-	3,000,000	3,000,000
합 계	17,122	-	3,000,000	3,017,122

6-2. 회사의 유동성위험관리에 대한 적극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 회사는 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

7. 포괄손익계산서

당분기 회사의 포괄손익은 분기순손익과 동일합니다.

8. 자본금

당분기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금
100,000,000	3,140,000	5,000	15,700,000

당분기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한토지신탁(주)	460,000	48.84%	-	0.00%	460,000	14.65%
(주)경기산업하우징	312,000	33.12%	-	0.00%	312,000	9.94%
한화손해보험(주)	90,000	9.55%	-	0.00%	90,000	2.87%
범양건영(주)	80,000	8.49%	-	0.00%	80,000	2.55%
(주)민간임대허브제8호 위탁관리부동산투자회사	-	0.00%	2,198,000	100.00%	2,198,000	69.99%
합계	942,000	100.00%	2,198,000	100.00%	3,140,000	100.00%

9. 수수료비용

9-1. 자산관리위탁계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 자산관리위탁계약서 제3조에서 정하는 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서 제9조에 따라 자산운용업무의 수행에 대한 대가로 매입보수, 운용보수, 매각보수를 지급합니다.

9-2. 일반사무위탁계약

회사는 신한펀드파트너스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서 제8조에 따라 일반사무업무의 수행에 대한 대가로 일정금액을 매 분기 종료 후 지급합니다.

9-3. 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서 제19조에 따라 자산보관 업무의 수행에 대한 대가로 일정금액을 매 분기 종료 후 지급합니다.

10. 제공받은 보증내역 및 주요 약정사항

10-1. 장기차입금 관련 보증

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

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 34,323,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 최초 대출실행일로부터 152개월

10-2. 책임준공확약

범양건영 주식회사는 책임준공확약서에 따라 본건 공사의 책임준공기간 내에 본건 건축물을 준공할 것을 확약하였으며, 책임준공의무를 이행하지 못하는 경우 대출원금, 이자, 비용, 기타 발생한 손해를 배상할 것을 확약하였습니다.

10-3. 공사도급계약

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

구 분	내 용
사업명	부산광역시 연제구 거제동 공공지원민간임대주택 사업
사업위치	부산광역시 연제구 거제동 714-16 일원
대지규모	4,330.80㎡ (1,310.07평)
건축 연면적	16,765.42㎡ (5,071.54평)
용적률	245.89%
건축규모	공동주택 총 90세대(민간임대 90세대) 및 근린생활시설
공사기간	24개월
임대기간	120개월

11. 금융비용 자본화

당분기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기
장기차입금 이자비용	48,967
금융수수료	-
합계	48,967
운용수익	-
자본화한 금융비용	48,967
손익계산서 금융비용	-

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

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
토지	17,146,119	17,145,644	475
건설중인자산	403,616	355,124	48,492
이자비용	-	48,967	(48,967)
금융수수료	-	-	-
이자수익	2,177	2,177	-
반기순손익	(125,282)	(174,249)	48,967

11. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당분기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기
임원급여	900
세금과공과	122
합 계	1,022

12. 특수관계자와의 주요거래

12-1. 당분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기
대한토지신탁(주)	자산관리수수료	75,549
한화손해보험(주)	건설중인자산	48,492
	지급수수료	2,926

12-2. 당분기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기말
한화손해보험(주)	장기차입금	3,000,000
	미지급비용	5,512

13. 현금흐름에 관한 사항

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 없습니다.