

(주)파주운정역서희대한제 3 호위탁관리부동산투자회사

제1기 정기주주총회 회의자료

◇ 일 시 : 2023년 3월 31일(금) 오후2시

◇ 장 소 : 서울시 강남구 영동대로 517, 33 층 회의실

◇ 보고 사항

보고 1. 영업보고(2022.01.10~2022.12.31)

보고 2. 감사 보고

◇ 회의 안건

- 제1호 의안 : 제1기(2022.01.10~2022.12.31) 재무상태표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서(안) 승인의 건
- 제2호 의안 : 당해연도 (제2기) 사업계획 승인의 건
- 제3호 의안 : 현금 배당금 지급 계획 결정의 건
- 제4호 의안 : 제2기 이사보수 승인의 건
- 제5호 의안 : 제2기 감사보수 승인의 건

영 업 보 고 서

(2022.01.10 ~ 2022.12.31)

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : (주) 파주운정역서희대한제3호위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2022년 01월 10일
- 3) 소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층 (삼성동, 아셈타워)
- 4) 사업목적

회사는 「부동산투자회사법」(이하“부투법”이라 한다)에 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 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

- ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
- ② 부동산의 개발사업
- ③ 주택건설사업
- ④ 부동산의 임대차
- ⑤ 증권의 매매
- ⑥ 금융기관에의 예치
- ⑦ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
- ⑧ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분

5) 중요 사업내용

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서

모리츠(주택도시기금),삼성생명보험(주), (주)서희건설, 대한토지신탁(주)이 우선주와 보통주 주주로 참여하고 대출을 받아 자금을 확보하여, 토지 매입 후 주거복합건물(공동주택, 오피스텔, 근린생활시설)을 건축, 임대 운영, 관리, 임대기간 종료 후 분양전환을 계획하고 있으며, 발생한 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 부동산 간접투자제도의 정책 및 활성화에 이바지함을 목적으로 함.

-시공예정 부동산

구 분	소재지	용도	매입면적(m ²)	
			토지	건물
주거복합건물 (공동주택,오피스텔,근 린생활시설)	파주운정 F1-MBL	주거시설 및 부대복리시설	12,209.70 m ²	112,480.88 m ²

6) 자산 및 자본금 규모(2022.12.31 기준) : 총자산 : 3 억원, 자본금 : 3 억원

7) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음(비상장)

8) 회사의 해산사유

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

- 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

2. 영업의 경과 및 성과

<해당사항 없음>

3. 모회사, 자회사 및 기업결합 사항

<해당사항 없음>

4. 발행한 주식의 내용

【 2022 년 12 월 31 일 현재 】

[주당액면가액:5,000 원]

(단위 : 주, 원)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	60,000	300,000,000	-
합 계				

5. 최근 5 사업연도의 배당에 관한 사항

<해당사항 없음>

6. 주가변동상황

<해당사항 없음>

7. 최근 사업연도의 영업실적 및 재산상태

1) 영업실적

(단위 : 원)

과 목	제1(당)기
1. 영업수익	-
2. 영업비용	-
3. 영업이익(손실)	-
4. 영업외수익	173,803
5. 영업외비용	-
6. 법인세비용차감전순이익(손실)	173,803
7. 법인세비용	-
8. 당기순이익(손실)	173,803

2) 재산상태

(단위 : 원)

과 목	제1(당)기
자산	
1.유동자산	300,173,803
2.비유동자산	-
자산총계	300,173,803
부채	
1.유동부채	-
2.비유동부채	-
부채총계	-
자본	
1.자본금	300,000,000
2.이익잉여금	173,803
자본총계	300,173,803
부채와 자본총계	300,173,803

8. 회사가 대처할 과제

<특이사항 없음>

9. 이사 및 감사현황

(2022 년 12 월 31 일 현재)

직 위	성 명
대표이사	배국상
기타비상무이사	유태현
기타비상무이사	정미숙
감사	황보갑권

10. 최대주주 및 주요주주(10%이상) 현황

(2022 년 12 월 31 일 현재)

주주현황	구분	주식수(주)	금액(원)	지분율(%)
대한토지신탁(주)	보통주	60,000	300,000,000	100

11. 회사, 회사 및 그 자회사 또는 회사의 자회사의 타회사에 대한 출자 현황

<해당사항 없음>

12. 주요채권자 등

<해당사항 없음>

내부감사보고서

본 감사는 제 1 기 사업연도의 회계 및 업무에 대한 감사를 실시하고 그 결과를 다음과 같이 보고합니다.

1. 감사방법

회계감사를 위하여 회계에 관한 장부와 관계서류를 열람하고, 재무제표 및 부속명세서를 검토하였으며 필요하다고 인정되는 경우, 대조 실사 입회 조회 기타 적절한 감사절차를 적용하였습니다.

업무감사를 위하여 이사회 및 기타 중요한 회의에 출석하고 필요하다고 인정되는 경우, 이사로부터 영업에 관한 보고를 받았으며 중요한 업무에 관한 서류를 열람하고 그 내용을 검토하는 등 적절한 방법을 사용하였습니다.

2. 재무상태표 및 손익계산서에 관한 사항

재무상태표와 손익계산서는 법령 및 정관에 따라 회사의 재산 및 손익상태를 적정하게 표시하고 있습니다.

3. 이익잉여금처분계산서에 관한 사항

이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)는 법령 및 정관에 적합하게 작성되어 있습니다.

4. 영업보고서에 관한 사항

영업보고서는 법령 및 정관에 따라 회사의 상황을 정확하게 표시하고 있습니다.

2023 년 02 월 28 일

(주) 파주운정역서희대한제 3 호위탁관리부동산투자회사

감 사 황 보 갑 권

제1호 의안	제1기(2022.01.10~2022.12.31) 재무상태표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서(안) 승인의 건
--------	------------------------------------------------------------------

1. 재무상태표

제 1(당)기 2022 년 12 월 31 일 현재

주식회사 파주운정역서희대한제 3 호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제1(당)기
자산	
1.유동자산	300,173,803
2.비유동자산	-
자산총계	300,173,803
부채	
1.유동부채	-
2.비유동부채	-
부채총계	-
자본	
1.자본금	300,000,000
2.이익잉여금	173,803
자본총계	300,173,803
부채와 자본총계	300,173,803

2. 손익계산서

제 1(당)기 2022 년 01 월 10 일부터 2022 년 12 월 31 일까지

주식회사 파주운정역서희대한제 3 호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제1(당)기
1. 영업수익	-
2. 영업비용	-
3. 영업이익(손실)	-
4. 영업외수익	173,803
5. 영업외비용	-
6. 법인세비용차감전순이익(손실)	173,803
7. 법인세비용	-
8. 당기순이익(손실)	173,803

3. 이익잉여금처분계산서(안)

제 1(당)기

2022 년 01 월 10 일부터

2022 년 12 월 31 일까지

처분예정일

2023 년 03 월 31 일

(단위 : 원)

과 목	제 1(당)기	
I. 미처분이익잉여금		173,803-
1. 당기순이익	173,803	
II. 이익잉여금처분액		173,803
1. 현금배당	173,803	
II. 차기이월미처분이익잉여금(결손금)		-

4. 자본변동표

제 1(당)기 2022 년 01 월 10 일부터 2022 년 12 월 31 일까지

주식회사 파주운정역서희대한제 3 호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	자본금	이익잉여금	총계
2022 년 01 월 10 일(제 1 기초)	-	-	-
자본금납입	300,000,000	-	300,000,000
당기순이익	-	173,803	173,803
2022 년 12 월 31 일(제 1 기말)	300,000,000	173,803	300,173,803

5. 현금흐름표

제 1(당)기 2022 년 01 월 10 일부터 2022 년 12 월 31 일까지

주식회사 파주운정역서희대한제 3 호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 1(당) 기
영업활동으로 인한 현금흐름	147,053
영업으로부터 창출된 현금흐름	26,750
이자의 수취	147,053
배당금의 수취	-
법인세의 납부	(26,750)
투자활동으로 인한 현금흐름	-
투자활동으로부터 인한 현금유입액	-
투자활동으로부터 인한 현금유출액	-
종속기업투자의 취득	-
재무활동으로 인한 현금흐름	300,000,000
재무활동으로 인한 현금유입액	300,000,000
유상증자	300,000,000
현금및현금성자산의 순증가	300,147,053
기초 현금및현금성자산	-
외화표시현금및현금성자산의 환율변동효과	-
기말의 현금및현금성자산	300,147,053

제2호 의안

당해연도 (제2기) 사업계획 승인의 건

□ 주요내용

○ 운용계획

진행사항	추진 일정	비고
착공 / 준공	착공 연기	HUG 와 사업계획일정 협의중
건설기간	43 개월	
임대개시 / 임대종료	2027.06 ~ 2037.05	
임대기간	120 개월	

○ 재무계획

사업수지 및 현금흐름표

(단위:백만원)

항목	비목		23 년 1 분기	23 년 2 분기	23 년 3 분기	23 년 4 분기
수입금(A)	임대수입	임대료-주택	-	-	-	-
		임대보증금	-	-	-	-
	분양전환수입(매각수입)		-	-	-	-
수입금 계(A)			-	-	-	-
재원조달	차입금	민간용자	-	-	-	-
		기금용자	-	-	-	-
	자본금	민간출자	-	-	-	-
		FI 출자	-	-	-	-
		기금출자	-	-	-	-
		재원조달 계		-	-	-
현금유입 합계		-	-	-	-	
현금유출	부동산매입비(토지+건물)		-	-	-	-
	임대보증금		-	-	-	-
	임차인모집비	임차인모집비	-	-	-	-
		광고홍보비				
		M/H 건립비				
		부지임차료				
		임대운영비	임대관리수수료	-	-	-
	장기수선충당금		-	-	-	-
	수선비용		-	-	-	-
	중개수수료		-	-	-	-
	공사세대관리비		-	-	-	-

			건물화재보험				
	제세금	취득세		-	-	-	-
		건물보전등기비					
		보유세		-	-	-	-
	리츠 관련 비용	자산 관리 수수료	매입수수료	-	-	-	-
			운영수수료	-		-	-
			처분수수료	-	-	-	-
		자산보관수수료		-	-	-	-
		사무수탁수수료		-	-	-	-
		매각수수료		-	-	-	-
		회계감사수수료		-	-	-	-
		주식발행비용		-	-	-	-
		임원급여		-	-	-	-
	자문수수료	감평비용		-	-	-	-
		법률자문수수료			-	-	-
		재무자문수수료		-	-	-	-
	예비비			-	-	-	-
	지출금 계(B)				-	-	-
재무유출	원금상환	민간용자		-	-	-	-
		기금용자		-	-	-	-
	이자비용	민간용자이자		-	-	-	-
		기금용자이자		-	-	-	-
	보증료	매입자금보증수수료		-	-	-	-
		임대보증금보증수수료		-	-	-	-
	배당 및 원본	운영배당(민간)		-	-	-	-
		운영배당(FI)					
		운영배당(기금)		-	-	-	-
		청산배당(민간)		-	-	-	-
		청산배당(FI)					
		청산배당(기금)		-	-	-	-
재무유출 계				-	-	-	-
현금유출 합계				-	-	-	-
영업이익(A-B)				-	-	-	-

☐ 관련 근거☐ 정관 제 52 조(이익의 배당)

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100 분의 90 이상을 주주총회 또는 제 49 조 제 5 항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제 458 조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.(이하 생략)

☐ 정관 제 53 조(이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제 49 조 제 5 항에 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 제 49 조 제 5 항에 따른 이사회 결의를 한 날부터 1 개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

☐ 배당금의 지급 내용 : 이익잉여금처분계산서(안) 상의 173,803 원을 현금 배당함.

☐ 배당금의 지급시기☐ 청산시점의 잔여재산분배일

□ 관련 규정

○ 정관 제 39 조 (이사 및 감사의 보수)

- ① 이사 및 감사의 보수는 1 인당 월 일백만원(₩1,000,000) 이내에서 주주총회의 결의로 정한다.
- ② 이사 및 감사에게는 전항의 보수 이외의 별도 퇴직위로금을 지급하지 아니한다.

□ 제 2 기 이사보수

- 대표이사 : 없음
- 기타비상무이사 : 없음
- 퇴직금은 없는 것으로 함.
- 주주총회 승인일 해당월부터 다음 정기주주총회일의 전월까지 적용

□ 관련 규정

○ 정관 제 39 조 (이사 및 감사의 보수)

- ① 이사 및 감사의 보수는 1 인당 월 일백만원(₩1,000,000) 이내에서 주주총회의 결의로 정한다.
- ② 이사 및 감사에게는 전항의 보수 이외의 별도 퇴직위로금을 지급하지 아니한다.

□ 제 2 기 감사보수

- 감사 : 없음
- 퇴직금은 없는 것으로 함.
- 주주총회 승인일 해당월부터 다음 정기주주총회일의 전월까지 적용