

투 자 보 고 서

2023.01.01 부터 2023.12.31 까지

(제 4 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)대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	이규석 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0527		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-0521	성명	윤영주 (인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-0521	성명	윤영주 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2020.01.23
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31 (단위: 원)
자산총계	299,338,283
부채총계	
자본총계	299,338,283
자본금	300,000,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	스카이펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 제 55 조 (해산) 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) 신용평가결과 해당사항 없음



2. 회사의 연혁

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

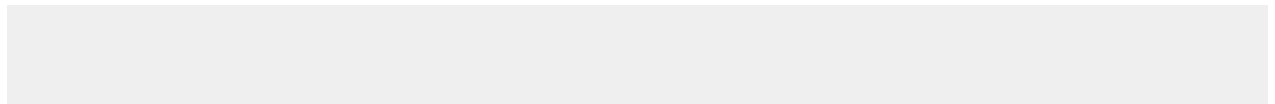
- 2020.01.23 : 발기인총회, 회사 설립(자본금 : 3억)
- 2020.10.15 : 자산관리위탁계약 체결(대한토지신탁주)
자산보관위탁계약 체결(엔에이치투자증권주)
일반사무위탁계약 체결(스카이펀드서비스주)
- 2020.10.20 : 내부통제기준 개정
- 2021.01.22 : 계약기간 만료로 인한 자산관리위탁계약 재체결(대한토지신탁주)
- 2021.01.25 : 국토교통부 영업인가
- 2021.03.05 : 본점의 소재지 변경
변경 전 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
변경 후 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)
- 2021.06.09 : 내부통제기준 개정
- 2021.09.23 : 내부통제기준 개정
- 2023.09.25 : 부동산 매매예약 체결
(파주시금촌2동제2지구 주택재개발정비사업 조합)
- 2023.12.15 : 자산관리변경계약 체결(대한토지신탁주)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	이규석	1968.04.14	우리실내디자인	결격사항 없음
기타비상무이사	안수정	1981.05.18	메가스터디교육(주)	결격사항 없음
기타비상무이사	최영근	1987.12.03	동아송강회계법인	결격사항 없음
감사	임후섭	1984.08.23	회계법인 윤현	결격사항 없음

※ 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

[2023.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	60,000	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)

*발행주식의 총수 : 60,000주
*의결권이 있는 주식수 : 60,000주(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			
2020.01. 23	발기설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%

3) 자본금 변동예정 등

– 2023.12.29 주주총회의 정관변경 결의를 전제로 당회사의 유상증자계획에 따라 종류주식을 발행하여 (2023.12.28 이사회 승인) 아래와 같이 2024.01.06 자본금이 변동될 예정입니다.
 * 신주발행 : 종류주식 (2,983,800주, 발행가 5,000원, 발행금액 : 14,919백만원)
 보통주식(1,387,200주, 발행가 5,000원, 발행금액 : 6,936백만원)
 증자후 자본금 : 22,155백만원

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	
대한토 지신탁 (주)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	60,000	0	0	60,000	
							(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

* 당사는 법 제14조의8 제3항 제2호(총자산의 100분의 70 이상을 임대주택으로 구성하는 경우)에 해당하여, 동법 제2항의 의무(영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공해야 함)가 없어 최대주주의 청약예외주주 여부 역시 해당사항 없음.
* 또한, 당사는 사업지연으로 국토교통부의 허가에 따라 최저자본금 준비기간 연장 중임(영업인가 : 2021.01.25).

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	100.00%	60,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	1	100.00%	60,000	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 제 52 조 (이익의 배당)

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회
의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아
니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제
32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당
으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현
금으로 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 이사회의 결의로 배당 여부
및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

*정관 제 53 조 (이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일
현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정
한다.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날부터 1개월 이내
에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아
니한다.

*정관 제 54 조 (배당금지급청구권의 소멸시효)

배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 4기	제 3기	제 2기	제 1기
당기순이익		119,272	-415,741	-632,153	266,905
상법상 배당가능이익		-661,717	-780,989	-365,248	266,905
당기감가상각비 등		-	-	-	-
이익배당한도		-661,717	-780,989	-365,248	266,905
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%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율		0.00%	0.00%	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

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산 총액	비율	
부동산	299	99.96			
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금			299	99.94	99.94
기타 자산	0	0.04	0	0.06	0.06
총계	299	100.00	299	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

* 당 회사는 설립할때 납입된 주금을 최저자본금준비기간의 만료일로부터 2년까지(전기까지) 부동산으로 분류, 2년이 경과하는 시점부터(당기부터) 현금으로 분류하였습니다.

- 영업인가 : 2021.01.25

- 최저자본금 준비기간 : 2021.01.25 ~ 2021.07.24(영업인가일로부터 6개월이내)

- 설립주금을 부동산으로 분류 : 2021.07.24 ~ 2023.07.24

- 2023년 4기 결산기 투자보고서 작성기준일 현재(2023.12.31) 설립주금을 현금으로 분류함.

* 당 회사는 이주 및 명도, 매매가 상승협의 등의 일정 지연에 따른 최저자본금 확보기간을 연장하고자 여러차례 국토교통부 협의 및 보고를 진행하였으며, 2024년 1월 유상증자를 실시하여 2024.01.05 최저자본금 확보보고를 완료하였습니다. (1부. 1.3.2) "3) 자본금변동예정 등" 참조.)

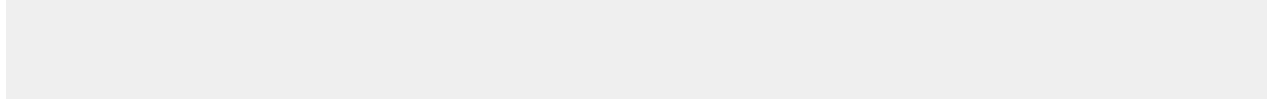
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.					

※ 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			
자료가 없습니다.									



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산 명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



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	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	우리은행	변동	299	299	미수수익포함

* 전기는 부동산으로 분류, 당기는 현금으로 분류(자세한 내용은 2부.I 하단 주석참조)

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	선급법인세	0	0	

* 백만원 단위 미만 금액은 0원으로 표기함

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

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	우리은행	변동	299	299

4. 기타 자산 변경내역

* 전기 -> 당기
선급법인세 : 131,990원 -> 177,880원

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	299,082	100.00%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타				
총 수 익		299,082	100.00%	

※ 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

부동산 명	임대료(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



○ 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	우리은행	변동	300,059	299,082	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	179,810	100.00%	기타영업비용
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타				
총비용		179,810	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	파주금촌 공동주택	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료					
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료	170,510	170,510			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	9,300	9,300			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)	* 부동산매입자문 수수료 : 748,000,000원 (VAT 포함) 여기에서 부동산매입자문 수수료란 본건 사업의 진행을 위하여 부동산투자회사의 설립, 주택도시기중공사 기금출자신청 및 국토교통부장관으로부터 필요한 영업인가 취득에 대한 자문을 제공하고 그에 대한 대가로 받는 수수료를 말하며, 리츠설립 자문은 본건 부동산의 매매계약 체결일에 완료되는 것으로 한다. * 지급 : 부동산의 매매계약이 체결된 날로부터 3영업일 이내에 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		* 수수료 : 본건 부동산의 매매계약 체결일의 다음날부터, 청산종결등기일까지 연간 금 544,805,250원 (VAT 포함) * 지급 : 매 분기마다 위 금액의 4분의 1에 해당하는 금액을 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급	
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)		* 수수료 : 본건 부동산 매각대금의 1.5% 혹은 금3,220,000,000원(VAT 포함) 중 더 큰 금액 * 지급 : 매각(처분)수수료의 지급 시기는 정관 제9조의2(종류주식 내용과 수)에 따른 종류주식(주택도시기금)의 발행가액 원본, 누적배당액(이익배당) 및 초과처분이익의 전체를 지급하고, 보통주식(원본 및 이익배당 포함)에 대하여 분배하기 전에 매각(처분)수수료를 지급하기로 한다.	
사무수탁회사	위탁보수	스카이펀드서비스(주)	* 건설기간 중 보수 : 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 득한 후, 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 임주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 연간 36,000,000원(VAT 별도) * 지급 : 매년 분기말마다 9,000,000원(VAT 별도)을 해당 업무 수행기간 종료 후 10영업일 이내에 지급, 단, 수탁자의 업무 수행기간이 분기에 미달하는 경우, 해당 업무 수행기간이 속한 분기의 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다. 단, 유상증자 주금납입일 이전에는 실제 업무 수행 여부와 무관하게 보수 지급의무가 발생하지 아니한다. * 운영기간 중 보수 : 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 임주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 위탁자의 청산등기일까지의 기간의 보수는 연간 60,000,000원(VAT 별도) * 지급 : 매년 분기말마다 15,000,000원(VAT 별도)을 해당 업무 수행기간 종료 후 10 영업일 이내에 지급, 단, 수탁자의 업무 수행기간이 분기에 미달하는 경우, 해당 업무 수행기간이 속한 분기의 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.	
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	* 보수 : 위탁자의 최초 유상증자로 인한 주금 납입 완료 시점부터 발생되며, 수탁자의 보수는 해당 시점부터 위탁자의 청산등기일까지 연간 40,000,000원(VAT 별도) * 지급 : 매분기마다 10,000,000원(VAT 별도)을 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 수탁자가 지정하는 계좌에 입금하는 방식으로 지급	
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				0

* 2023.12.15 자산관리위탁 변경계약 체결(자산운용수수료 및 매각수수료의 변경)

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 4기	제 3기	제 2기	제 1 기
당해회사수익률	0.04	-0.14	-0.21	0.09

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

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

※ 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
파주시 금촌 2동 제2지구 주택재개발 정비사업	경기도 파주시 금촌 동 337-15번지 일대	112,084.00 00	2024-12- 31		213,129	213,129		

- ※ 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)

1. 사업의 개요

공사명 : 파주시 금촌2동 제2지구 주택재개발 정비사업

공사위치 : 경기도 파주시 금촌동 337-15번지 일대

건물규모 : 공동주택 (아파트 및 부대복리시설)

지역지구 : 제1종 지구단위계획구역, 제2종 일반주거지역

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 4 기 기말 기준일 2023.12.31 현재
 전기 제 3 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

회사명: (주)대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

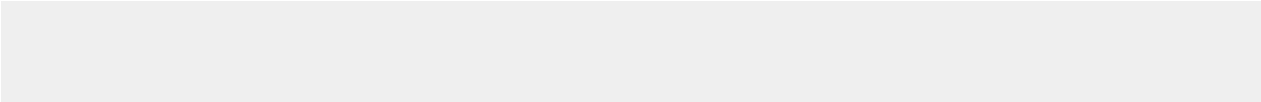
과목	제 4 (당)기 기말		제 3 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		299,338,283		299,219,011
1) 현금및현금성자산	299,147,290		299,074,730	
5) 미수수익	13,113		12,291	
11) 선급법인세	177,880		131,990	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		0		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		299,338,283		299,219,011
1. 유동부채		0		0
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		0		0
1. 자본금		300,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	300,000,000		300,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-661,717		-780,989
자 본 총 계		299,338,283		299,219,011
부 채 및 자 본 총 계		299,338,283		299,219,011

II. 손익계산서

당기 제 4 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 3 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	82,370	179,810	0	725,800
10) 기타지급수수료	82,370	170,510		175,000
15) 광고선전비				540,000
29) 기타영업비용		9,300		10,800
III. 영업이익	-82,370	-179,810	0	-725,800
IV. 영업외수익	87,691	299,082	86,839	310,059
1) 이자수익	87,691	299,082	86,839	300,059
10) 기타영업외수익				10,000
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	5,321	119,272	86,839	-415,741
VIII. 당기순이익(손실)	5,321	119,272	86,839	-415,741
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	5,321	119,272	86,839	-415,741
X I. 주당이익	0	2	1	-7



III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 4 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31

전기 제 3 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)대 한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	처분예정일	2024.03.29	처분확정일	2023.03.30
	금액		금액	
I . 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-661,717		-780,989
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-780,989		-365,248	
2. 당기순이익(손실)	119,272		-415,741	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V . 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-661,717		-780,989



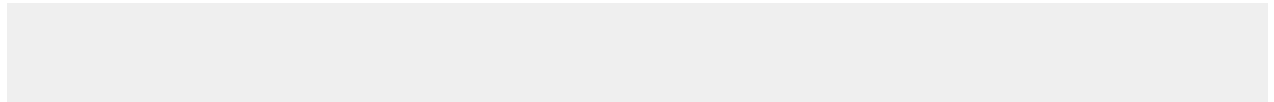
IV. 현금흐름표

당기 제 4기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 3기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		72,560		-463,294
1. 당기순이익(손실)		119,272		-415,741
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-46,712		-47,553
미수수익의 변동	-822		-1,623	
기타	-45,890		-45,930	
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 현금및현금성 자산의 증감		72,560		-463,294
VI. 현금및현금성자산의 순증감		72,560		-463,294
VII. 기초 현금및현금성자산		299,074,730		299,538,024
VIII. 기말 현금및현금성자산		299,147,290		299,074,730



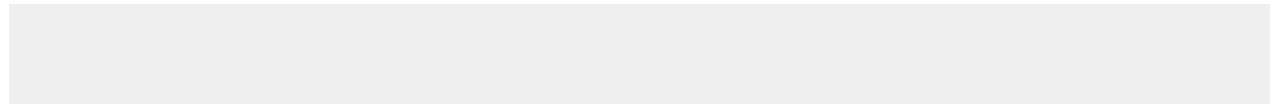
V. 자본변동표

당기 제 4기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 3기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)대 한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2022.01.01(전기 초)	300,000,000				-365,248		299,634,752
당기순이익(손실)					-415,741		-415,741
2022.12.31(전기 말)	300,000,000				-780,989		299,219,011
2023.01.01(당기 초)	300,000,000				-780,989		299,219,011
당기순이익(손실)					119,272		119,272
2023.12.31(당기 말)	300,000,000				-661,717		299,338,283



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 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 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

I. 제재현황



재무제표에 대한 주석

제 4(당)기 결산기 2023 년 1 월 1 일 부터 2023 년 12 월 31 일까지

회사명 : 주식회사 대한제 29 호파주금촌위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 대한제 29 호위탁관리부동산투자회사(이하 ‘회사’)는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 1월 23일 설립되어 2021년 1월 25일에 국토교통부의 인가를 획득하였습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발사업, 주택건설사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

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

회사의 통상적인 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료합니다.

당기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주	주식의종류	주식수(주)	금액(원)	지분율(%)
대한토지신탁(주)	보통주식	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 3개월 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 100분의 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

당기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
과 목	예금의종류	금융기관명	당기말	사용제한여부
현금및현금성자산	보통예금	우리은행	299,147	-

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(주)와 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 포함)

구분	수수료	비고
매입수수료	금 칠억사천팔백만원 (₩748,000,000)	· 부동산의 매매계약이 체결된 날로부터 3 영업일 이내 지급
운용수수료	연간 금 오억사천사백팔십만 오천이백오십원 (₩544,805,250)	· 부동산의 매매계약 체결일의 다음날부터 청산종결등기일까지 발생하며, 매 분기마다 위 금액의 4분의 1에 해당하는 금액을 해당 분기 종료 후 7 영업일 이내 지급 · 해당 분기의 업무수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 90일을 기준으로 실제 업무 수행기간을 일할 계산
매각(처분)수수료	부동산 매각대금의 1.5% 혹은 금 삼십이억이천만원 (₩3,220,000,000) 중 더 큰 금액	· 회사의 정관 제 9 조의 2(종류주식 내용과 수)에 따른 종류주식(주택도시기금)의 발행가액 원본, 누적배당액(이익배당) 및 초과처분이익 전체를 지급하고, 보통주식(원본 및 이익배당 포함)에 대하여 분배하기 전에 매각(처분)수수료를 지급

(2) 일반사무수탁계약

회사는 스카이펀드서비스(주)와 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
건설기간	연간 금 삼천육백만원 (₩36,000,000)	<ul style="list-style-type: none"> • 1 차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지의 보수 • 매년 분기말마다 금 구백만원(₩9,000,000)을 해당 업무 수행기간 종료 후 10 영업일 이내 지급 • 해당 업무수행기간이 분기에 미달하는 경우, 해당 업무 수행기간이 속한 분기의 실제 업무수행기간을 일할 계산
운영기간	연간 금 육천만원 (₩60,000,000)	<ul style="list-style-type: none"> • 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 위탁자의 청산등기일까지의 보수 • 매년 분기말마다 금 일천오백만원(₩15,000,000)을 해당 업무 수행기간 종료 후 10 영업일 이내 지급 • 해당 업무수행기간이 분기에 미달하는 경우, 해당 업무 수행기간이 속한 분기의 실제 업무수행기간을 일할 계산

(3) 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여, 회사의 최초 유상증자로 인한 주금납입 완료 시점부터 청산등기일까지 연간 금 사천만원(₩40,000,000/부가가치세 별도)의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

매 분기마다 금 일천만원(₩10,000,000/부가가치세 별도)을 해당 분기종료 후 7 영업일 이내에 지급하여야 합니다.