

# 투 자 보 고 서

2023.07.01      부터      2023.12.31      까지  
( 제    3    기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.03.29

회 사 명 :	(주)대한제40호평촌리테일위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	이규석			(인)
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층			
	(전화번호)	02-528-0569		
	(홈페이지)	http://www.reitpia.com/		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0569	성명	정상은 (인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0569	성명	정상은 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)대한제40호평촌리테일위탁관리부동산투자회사	
2) 설립일	2022.09.08	
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층	
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31	(단위: 원)
자산총계	300,173,174	
부채총계	401,980	
자본총계	299,771,194	
자본금	300,000,000	
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)	
6) 사무수탁회사	스카이펀드서비스(주)	
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)	
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 제 55 조 (해산)</p> <p>회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <p>1.정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생 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> <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

- 2022.09.08 : 회사 설립(자본금 : 300,000,000원)
- 2022.10.20 : 자산관리위탁계약 체결(대한토지신탁(주))  
자산보관위탁계약 체결(엔에이치투자증권(주))  
일반사무위탁계약 체결(스카이펀드서비스(주))
- 2022.11.30 : 국토교통부 영업인가
- 2023.05.22 : 최저자본금 준비기간 연장 (2023년 12월 말)

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

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	이규석	1968.04.14	現 우리실내디자인 대표이사	결격사항 없음
기타비상무이사	유창석	1976.04.29	現 (주)모어건축사사무소 소장	결격사항 없음
기타비상무이사	홍용준	1980.08.10	現 다산회계법인 이사	결격사항 없음
감사	임후섭	1984.08.23	現 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	보통주식	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			
2022.09. 08	발기설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	100.00%

## 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	
대한토 지신탁 (주)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주 식	60,000	0	0	60,000	
							(100.00% )			(100.00% )	

※ 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	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 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조 가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

\*정관 제 53 조 (이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 의 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 제49조 제5항에 따른 이사회 의 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

\*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 3기	제 2기	제 1기	제 -기
당기순이익		-9,139	-219,667	0	
상법상 배당가능이익		0	0	0	
당기감가상각비 등		-	-	-	-
이익배당한도		-	-	-	-
배당금	보통주	0	0	0	
	종류주	0	0	0	
주당 배당금	보통주	0	0	0	
	종류주	0	0	0	
배당수익율		0.00%	0.00%	0.00%	-
연환산배당율		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

### Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산 총액	비율	
부동산	300	99.99	300	99.99	99.99
부동산개발사업	0				
부동산관련 증권	0				
현금	0				
기타 자산	0	0.01	0	0.01	0.01
총계	300	100.00	300	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

\* 설립할때 납입된 주금을 부동산으로 표기함.

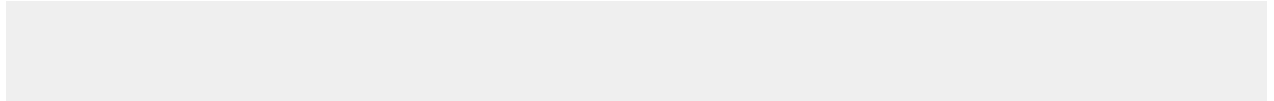
## 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

### 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

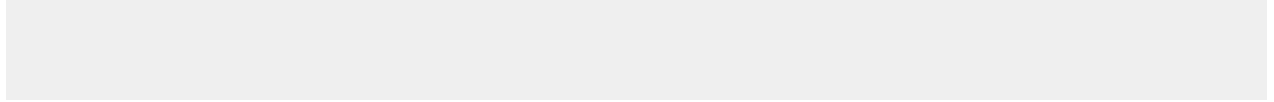
(단위 : 백만원)

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	300	300	

\*설립할 때 납입된 주금으로 2부.1에 부동산으로 분류 표기함.

#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

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

\*선급법인세는 백만원 미만 (41,860원)으로 0으로 기재함.

## 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	300	300

### 4. 기타 자산 변경내역

전기->당기  
선급법인세 : 18,840원 -> 41,860원

### 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	162,781	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타				
총 수 익		162,781	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	122,473	162,781	





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	171,920	100.00%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타				
총비용		171,920	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	홈플러스 평촌점	ex)부동산명2	ex)부동산 관련증 권1	현금
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료					
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료	14,900	14,900			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	116,740	116,740			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	40,280	40,280			

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		
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)	*보수 : 4,319백만원 *지급 : 보통주 일백오십억원의 출자를 완료하였을 것을 조건으로, 부동산에 관한 매매계약을 체결한 날로부터 오(5)영업일 이내에 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		*보수 : 400백만원 *지급 : 부동산 매매계약을 체결한 날의 다음날부터 매 분기마다 4분의 1에 해당하는 금액을 해당 분기 종료일에 지급(당해 분기의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 90일을 기준으로 실제 업무 수행기간을 일할 계산)	
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		*보수 : 매각 결산기의 배당가능이익에서, 다음 각 호를 합산한 금액을 공제하고 남은 금액의 10%로 한다. 1. 매각결산기 종료일까지의 제1종 종류주식에 대한 이익배당 미지급분 합계액 2. 제1종 종류주식 및 보통주식의 투자원금 3. 보통주식에 대하여 그 발행일로부터 매각결산기 종료일까지의 기간에 대해 연 7.0%를 적용하여 산정한 금액 *지급 : 매각결산기의 이익배당일에 지급	
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	스카이펀드서비스(주)	*보수 : 연간 30백만원 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 득하고 부동산매매계약체결 30일전부터 보수발생 *지급 : 매 분기 종료 후 10영업일 이내 (업무 수행기간이 분기에 미달하는 경우, 해당 분기의 실제 업무수행기간을 일할계산)	
자산보관회사	위탁보수	엔에치투자증권(주)	*보수 : 연간 20백만원 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 득하고 부동산매매계약체결 30일전부터 보수발생 *지급 : 매 분기 종료 후 청구일로부터 7영업일 이내 (업무 수행 기간이 3개월에 미달할 경우, 당해 분기의 보수는 90일을 기준으로 실제 업무수행기간을 일할 계산)	
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				0

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 기
당해회사수익률	-0.01	-0.15	0.00	

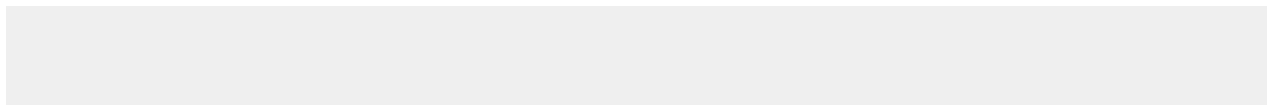
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함  

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

※ 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
홈플러스 평촌 점	경기도 안양시 동안 구 비산동 1109-3	13,413.000 0	-	-	146,400	146,400	-	매입 후 임 대운영

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

\*매입 후 임대 운영 후 매각

## 2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

### 1) 부동산개발사업명(1)

(1) 사업개요  
-사업명 : 홈플러스 평촌점  
-위치 : 경기도 안양시 동안구 비산동 1109-3  
-대지면적 : 13,413㎡  
-건축용도 : 제2종일반주거지역  
-건축물규모 : 지하 2층 / 지상 4층 (연면적 : 28,581㎡)  
(2) 투자금액(백만원)  
-부동산 취득금액 : 113,000  
-취득부대비용 : 6,706  
-매입관련수수료 : 8,569  
-실사수수료 : 330  
-기타비용 : 806  
-예비비 : 16,988  
(3) 자금조달(백만원)  
-PF 차입금 : 56,000  
-종류주자본금 : 60,400  
-보통주자본금 : 15,000  
-임대보증금 : 15,000

### 2) 부동산개발사업명(2)

### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 3 기 기말 기준일 2023.12.31 현재  
전기 제 2 기 기말 기준일 2023.06.30 현재

회사명: (주)대한제40호평촌리테일위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기 기말		제 2 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		300,173,174		300,118,073
1) 현금및현금성자산	300,118,159		300,099,233	
5) 미수수익	13,155			
11) 선급법인세	41,860		18,840	
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		300,173,174		300,118,073
1. 유동부채		401,980		337,740
7) 미지급비용	401,980		337,740	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		401,980		337,740
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)		-228,806		-219,667
자 본 총 계		299,771,194		299,780,333
부 채 및 자 본 총 계		300,173,174		300,118,073

## II. 손익계산서

당기 제 3기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 2기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: (주)대 한제 40호평촌리테 일위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	105,020	171,920	337,740	342,140
10) 기타지급수수료	10,500	14,900	289,500	293,900
14) 세금과공과	54,240	116,740	48,240	48,240
29) 기타영업비용	40,280	40,280		
III. 영업이익	-105,020	-171,920	-337,740	-342,140
IV. 영업외수익	87,965	162,781	74,803	122,473
1) 이자수익	87,965	162,781	74,803	122,473
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-17,055	-9,139	-262,937	-219,667
VIII. 당기순이익(손실)	-17,055	-9,139	-262,937	-219,667
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-17,055	-9,139	-262,937	-219,667
X I. 주당이익	0	0	-4	-3



III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 3 기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31

전기 제 2 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: (주)대 한제 40 호 평촌리 테 일 위 탁 관 리 부 동 산 투 자 회 사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	처분예정일	2024.03.21	처분확정일	2023.08.18
	금액		금액	
I . 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-228,806		-219,667
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-219,667			
2. 당기순이익(손실)	-9,139		-219,667	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V . 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-228,806		-219,667

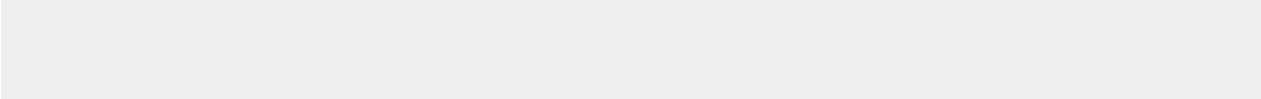


#### IV. 현금흐름표

당기 제 3기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 2기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: (주)대한제40호평촌리테일위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		18,926		99,233
1. 당기순이익(손실)		-9,139		-219,667
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		28,065		318,900
미수수익의 변동	-13,155			
선급금의 변동	-23,020		-18,840	
미지급비용의 변동	64,240		337,740	
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 현금및현금성자산의 증감		18,926		99,233
VI. 현금및현금성자산의 순증감		18,926		99,233
VII. 기초 현금및현금성자산		300,099,233		300,000,000
VIII. 기말 현금및현금성자산		300,118,159		300,099,233

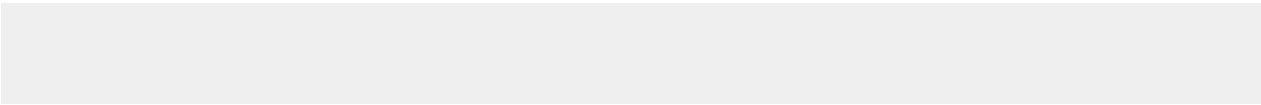


# V. 자본변동표

당기 제 3기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 2기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: (주)대 한제 40호평촌리테일위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2023년 01월 01일(전기초)	300,000,000						300,000,000
당기순이익					-219,667		-219,667
2023년 06월 30일(전기말)	300,000,000				-219,667		299,780,333
2023년 07월 01일(당기초)	300,000,000				-219,667		299,780,333
당기순이익					-9,139		-9,139
2023년 12월 31일(당기말)	300,000,000				-228,806		299,771,194
							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 :해당사항 없음

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

### I. 제재현황



## 재무제표에 대한 주석

제 3(당)기 결산기 2023 년 07 월 01 일 부터 2023 년 12 월 31 일까지

회사명 : 주식회사 대한제 40 호평촌리데일위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 대한제 40 호평촌리데일위탁관리부동산투자회사 (이하 ‘회사’)는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2022 년 09 월 08 일 설립되어 2022 년 11 월 30 일에 국토교통부의 인가를 획득하였습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·개발·개량 및 처분, 관리, 임대차 및 전대차, 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법 시행령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

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

회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 2022 년 12 월 31 일에 종료되는 것으로 하고, 그 이후 사업연도는 최초 사업연도 종료일로부터 매 6 개월로 합니다.

당기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주	주식의종류	주식수(주)	금액(원)	지분율(%)
대한토지신탁 주식회사	보통주	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 3 개월 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 100 분의 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	300,118	-

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 주식회사와 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 별도)

구분	수수료	비고
매입수수료	금 사십삼억일천구백만원 (₩4,319,000,000)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보통주 일백오십억원(₩15,000,000,000)의 출자를 완료하였을 것을 조건으로 부동산에 관한 매매계약을 체결한 날로부터 오(5)영업일 이내 지급함</li> </ul>
운용수수료	금 연간 사억원 (₩400,000,000)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위탁자는 부동산 매매계약을 체결 날의 다음 날로부터 매 분기마다 금액의 4 분의 1 에 해당하는 금액을 해당 분기 종료일에 지급함.</li> <li>• 당해 분기의 업무 수행기간이 3 개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 90 일 기준으로 실제 업무 수행기간을 일할 계산하여 산정함.</li> </ul>
매각수수료	매각 결산기의 배당가능이익에서 다음 각 해당하는 항목을 합산한 금액을 공제하고 남은 금액의 10%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부동산의 매각일이 속한 결산기의 이익배당일에 지급한다</li> <li>• 매각결산기 종료일까지 위탁자의 제 1 종 종류주식에 대한 이익배당 미지급분 합계액</li> <li>• 위탁자의 제 1 종 종류주식 및 보종주식의 투자원금</li> <li>• 위탁자의 보통주식에 대하여 그 발행일로부터 매각결산기 종료일까지의 기간에 대해 연 7.0%를 적용하여 산정한 금액</li> </ul>

## (2) 일반사무수탁계약

회사는 스카이펀드서비스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식 발행에 관한사무, 운영, 계산, 세무에 대한 사무 및 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(부가가치세 별도)

구분	수수료	비고
운영기간	연간 금 사천만원 (₩30,000,000)	<ul style="list-style-type: none"> <li>위탁자가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득하고 사업건물을 착공한 날로부터 제 16 조에 따른 계약기간 종료일까지 발생하며 연간 30,000,000 원(VAT 별도)으로 함.</li> <li>매 분기별로 균등분할하여 지급한다. 보수의 지급시기는 분기 종료 후 10 영업일 이내에 현금으로 지급.</li> <li>해당 분기의 수탁자의 일반사무업무 수행기간이 3 개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 당해 분기의 일수에 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 함.</li> </ul>

## (3) 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(부가가치세 별도)

수수료	비고
운영기간 연간 금 이천만원 (₩20,000,000)	<ul style="list-style-type: none"> <li>국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 후 부동산 매매계약 30 일전부터 위탁자의 청산등기일까지 지급.</li> <li>매 분기별로 균등분할하여 지급한다. 보수의 지급시기는 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• 해당 분기의 수탁자의 일반사무업무 수행기간이 3 개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 90 일을 기준으로 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 함.</li></ul>
--	--