

투 자 보 고 서

2023.01.01 부터 2023.12.31 까지

(제 1 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)울산반구대 한제45호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	한창훈			
본점소재지 :	서울시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0529		
	(홈페이지)	http://www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-0529	성명	박건민 (인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-0529	성명	박건민 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)울산반구대 한제 45호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2023.03.27
3) 소재지	서울시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31 (단위: 원)
자산총계	300,263,830
부채총계	
자본총계	300,263,830
자본금	300,000,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스
7) 자산보관회사	NH투자증권
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부 장관의 영업인가 또는 등록의 취소 ⑦ 부동산투자회사법 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)

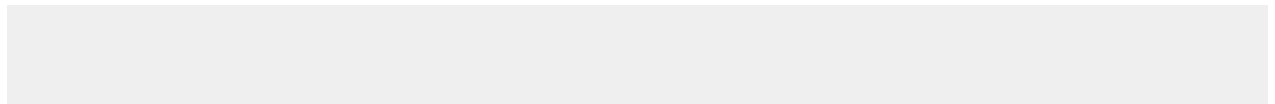
- 2023.03.27 발기인총회
회사설립
- 2023.08.30 자산관리위탁계약 체결 : 대한토지신탁
자산보관위탁계약체결 : NH투자증권
일반사무위탁계약 체결 : 신한펀드파트너스
- 2023.10.30 국토부 영업인가
- 2024.02.07 유상증자(증자 후 총 자본금 : 13,115,500,000원)
- 2024.03.13 부동산매매계약서 체결

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	한창훈	1970.07.23	(주)빈플러스자산관리	해당사항 없음
기타비상무이사	구자춘	1970.08.16	(주)한양	해당사항 없음
기타비상무이사	권용하	1992.09.11	정미영법무사사무소	해당사항 없음
감사	김귀택	1973.11.24	예교지성회계법인	해당사항 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
기명	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)

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			
2023.03. 27	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%

--

3) 자본금 변동예정 등

2024.02.07 유상증자 예정(보통주 2,563,100주/액면가액 5,000원)
--

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	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	60,000			60,000	
							(0.00%)			(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	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -법인	0	0.00%	0	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

● 당해 회사는 당해 회계연도 배당가능이익의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다.
또한, 당해 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 회계연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.
매 회계연도별 초과배당액은 당해 회계연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 회계연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다.
다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 않습니다.
이익배당(초과배당 포함, 이하 같다)은 정관 제48조(사업연도)에서 정한 매 사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일내에 지급하여야 합니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 1기	제 2기	제 3기	제 4기
당기순이익		263,830			
상법상 배당가능이익		263,830			
당기감가상각비 등		-	-	-	-
이익배당한도		263,830	-	-	-
배당금	보통주	0			
	종류주	0			
주당 배당금	보통주	0			
	종류주	0			
배당수익율		0.00%	-	-	-
연환산배당율		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	0		300	99.91	99.91
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	0		0	0.07	0.07
기타 자산			0	0.01	0.01
총계	0		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

※ 자산의 구성현황중 부동산 항목에 설립자본금 3억원이 포함되어있음.

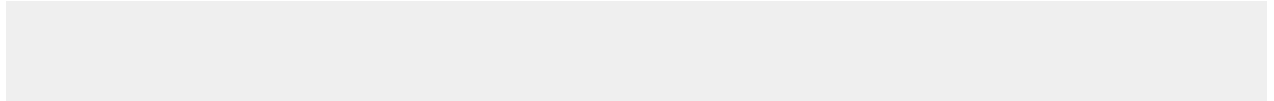
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

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

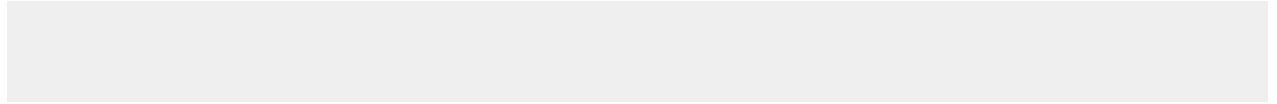
(단위 : 백만원)

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
예금	국민은행	변동금리	0	300	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자 산	선납세금	0	0	



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
예금	국민은행	변동금리	0	300

4. 기타 자산 변경내역

선납세금(40,600원 증가)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	263,830	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		0		
총 수 익		263,830	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
예금	국민은행	변동금리	0	263,830	



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			
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타				
총비용		-		

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

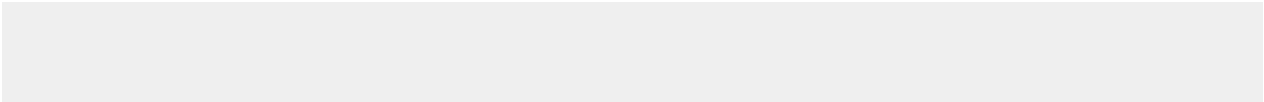


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

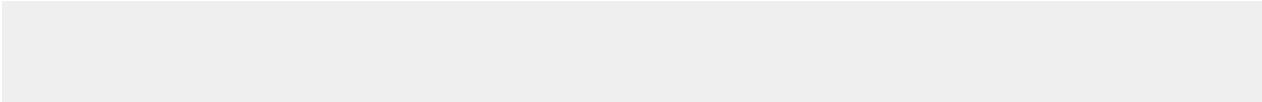
(단위 : 원)

구분	합계	울산반구대한제 45호	현금	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		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		○연 23,000만원(매분기 종료후 10일 이내 지급) ○매분기마다 5,750만원 지급	0
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스	○연 4,500만원(매분기 종료후 25일 이내 지급) ○매분기마다 1,125만원 지급	0
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권	○연 2,500만원(매분기 종료후 7영업일이내 지급) ○매분기마다 625만원 지급	0
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				0



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 1기	제 2기	제 3기	제 4기
당해회사수익률	0.21			

※ 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
울산반구동 공 공지원민간임 대주택	울산시 중구 반구동 447-19, 447-36	30,792.590 0	2026-10- 31	0.00%	131,150	131,150	0	

※ 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)

- 울산시 중구 반구동 공공지원민간임대주택 사업

1. 사업의 개요

- 소재지 : 울산시 중구 반구동 447-19 일원

- 대지면적 : 3,341.30㎡

- 세대수 : 178세대

2. 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항

- 자금의 조달 : 자본금 26,231백만원/차입금 79,760백만원/임대보증금 등 25,159백만원

- 투자 및 회수에 관한 사항

공공지원민간임대주택 178세대를 매입 후, 10년간 운용 후 매각하여 투자금 회수

3. 추정손익에 관한 사항

- 본 사업의 추정 영업이익은 44,028백만원

4. 사업의 위험에 관한 사항

- 환금성 등 주식 위험 관련

- 유동성 관련 위험

- 대리인 및 이해상충위험 관련

- 제도변화 위험 관련

5. 공사시공 등 외 용역에 관한 사항

- 자산관리 : 대한토지신탁(주)

- 자산보관 : 엔에이치투자증권(주)

- 사무관리 : 신한펀드파트너스(주)

6. 그 밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항

- 투자자 보호를 위한 사항을 정관에서 정함

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

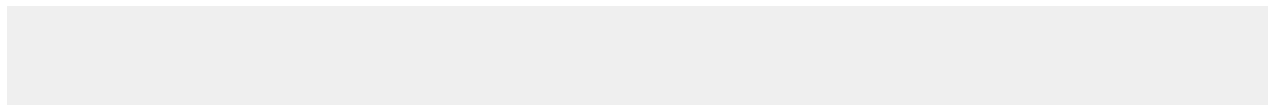
I. 재무상태표

당기 제 1 기 기말 기준일 2023.12.31 현재
 전기 제 - 기 기말 기준일 현재

회사명: (주)울산반구대 한제45호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당)기 기말		제 - (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		300,263,830		0
1) 현금및현금성자산	300,223,230			
11) 선급법인세	40,600			
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		300,263,830		0
1. 유동부채		0		0
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		0		0
1. 자본금		300,000,000		0
1) 보통주자본금	300,000,000			
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		263,830		
자 본 총 계		300,263,830		0
부 채 및 자 본 총 계		300,263,830		0

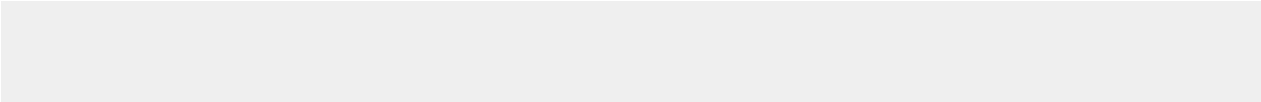


II. 손익계산서

당기 제 1 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 - 기 기말 시작일 종료일 -

회사명: (주)울산반구대 한제45호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	0	0	0	0
III. 영업이익	0	0	0	0
IV. 영업외수익	112,203	263,830	0	0
1) 이자수익	112,203	263,830		
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	112,203	263,830	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	112,203	263,830	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	112,203	263,830	0	0
X I. 주당이익	2	4		



III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 1 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31

전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: (주)울산반구대 한제45호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	처분예정일	2024.03.29	처분확정일	0000.00.00
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		263,830		0
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	0		0	
2. 당기순이익(손실)	263,830		0	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금	0		0	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		263,830		0



IV. 현금흐름표

당기 제 1 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: (주)울산반구대 한제45호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		223,230		0
1. 당기순이익(손실)		263,830		
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-40,600		0
기타	-40,600			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		300,000,000		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		300,000,000		0
주식의 발행	300,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		300,223,230		0
VI. 현금및현금성자산의 순증감		300,223,230		0
VII. 기초 현금및현금성자산		0		
VIII. 기말 현금및현금성자산		300,223,230		0



V. 자본변동표

당기 제 1 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: (주)울산반구대 한제45호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
45012	0	0	0	0	0		0
유상증자(보통주)	300,000,000	0	0	0	0		300,000,000
당기순이익	0	0	0	0	263,830		263,830
45291	300,000,000	0	0	0	263,830		300,263,830
							0
							0
							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



I. 주석

1. 회사의 개요

주식회사 울산반구대한제45호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리 부동산투자회사로서 2023년 3월 27일에 설립되어 2023년 10월 30일자로 대한민국 국토교통부의 영업 인가를 득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개발 및 처분, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 부동산의 개발, 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무 등의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 주주 구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식종류	소유주식수(주)	액면가액	납입자본금(원)	지분율
대한토지신탁(주)	보통주	60,000	5,000	300,000,000	100.00%
합 계		60,000	5,000	300,000,000	100.00%

당사의 본점 소재지는 서울시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워)이며, 회사의 사업연도는 12개월 단위로 하여 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 한다. 단, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시 하여 2023년 12월 31일까지로 하고, 회사가 해산되는 연도의 경우는 그 해산일에 속하는 사업연도의 초일부터 그 해산일까지로 한다.

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용 된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익인식기준

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금 및 현금성자산

회사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용 이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3 개월 이내에 도래하는 것을 현금 및 현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 차입원가자본화

회사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하 거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1 년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자 금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격 자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

(4) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자 본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위 내에서 상계처리하 고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정의 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용

중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세 효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제 7243 호)제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 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

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기말	전기말
기업자유예금	300,000	—

4. 주요약정사항

당기말 현재 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리위탁계약

회사는 대한토지신탁(주)과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 연간 230,000,000 원(부가가치세 별도)로 하고, 매 분기마다 57,500,000 원(부가가치세 별도)을 분기 종료 후 10 일 이내 현금으로 지급합니다.

(2) 일반사무위탁계약

회사는 신한펀드파트너스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 연간 45,000,000 원(부가가치세 별도)로 하고, 매 분기마다 11,250,000 원(부가가치세 별도)을 분기 종료 후 25 일 이내 현금으로 지급합니다.

(3) 자산보관위탁계약

회사는 엔에이치투자증권(주)과 부동산의 보관 및 관리, 증권의 보관 및 관리 업무, 현금의 보관 및 관리업무 및 해산(청산)관련 업무등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 보수는 연간 25,000,000 원(부가가치세 별도)으로 하고, 매 분기마다 6,250,000 원(부가가치세 별도)을 분기 종료 후 7 영업일 이내 현금으로 지급합니다.