

투 자 보 고 서

2023.01.01 부터 2023.12.31 까지

(제 2 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.03.29

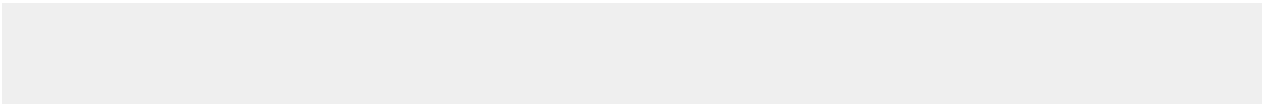
회 사 명 :	(주)파주운정역서희대한제3호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	배국상 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0529		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-0529	성명	박건민 (인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-0529	성명	박건민 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)파주운정역서희대한제3호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2022.01.10
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31 (단위: 원)
자산총계	300,555,206
부채총계	173,803
자본총계	300,381,403
자본금	300,000,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
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 해산 명령 또는 해산 판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 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 설립이후 변동사항

2022.01.10 : 발기인총회 개최

2022.01.10 : 회사설립(자본금:3억원)

2022.05.19 : 자산보관계약체결(NH투자증권)

2022.05.19 : 자산관리계약체결(대한토지신탁)

2022.05.19 : 일반사무수탁계약체결(신한아이타스주)

2022.07.05 : 국토교통부의 영업등록

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	배국상	1968.12.24	서희건설	해당사항 없음
기타비상무이사	유태현	1977.02.18	서희건설	해당사항 없음
기타비상무이사	정미숙	1966.08.03	법무사 정미영사무소	해당사항 없음
감사	황보갑권	1974.06.12	삼덕회계법인	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

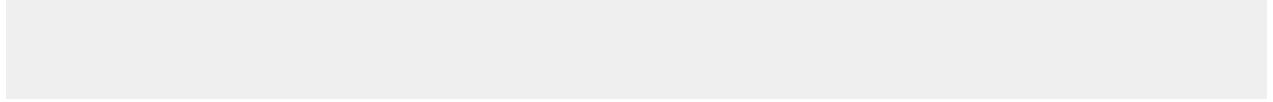
(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

- 의결권이 있는 주식수 : 60,000주

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			
2022.01. 10	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%



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	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

현재 청약예외주주에 해당사항은 없으나 본 사업은 영업인가 시 보고드릴바와 같이, 한국토지주택공사와 주택도시보증공사의 공공지원민간임대주택공모사업으로 주택도시기금이 최대주주로 출자 예정이 되어 있습니다. 이에 일반청약에 대한 예외 사유에 해당합니다.

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

회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회
결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다

회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 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 하여
야 한다.

회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이
익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및
배당 예정금액을 결정하여야 한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익		381,403	173,803		
상법상 배당가능이익		381,403	173,803		
당기감가상각비 등		-	-	-	-
이익배당한도		381,403	173,803	-	-
배당금	보통주	381,403	173,803		
	종류주	0	0		
주당 배당금	보통주	6	3		
	종류주	0	0		
배당수익율		0.13%	0.12%	-	-
연환산배당율		0.13%	0.12%	-	-

※ 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	300	99.94	300	99.82	99.82
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	0	0.05	0	0.15	0.15
기타 자산	0	0.01	0	0.03	0.03
총계	300	100.00	301	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



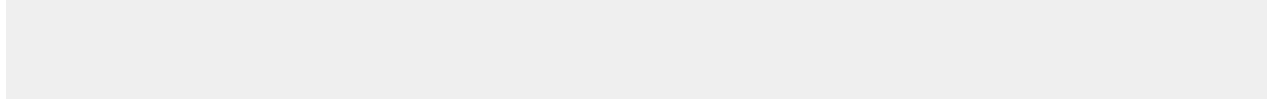
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

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)

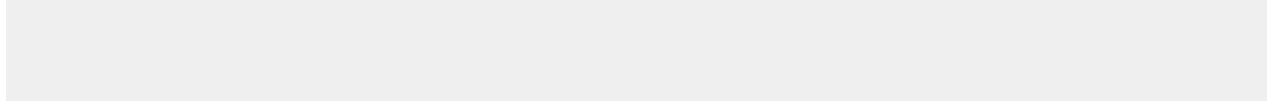
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
정기예금	KB국민은행	변동금리	300	300	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	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
정기에금	KB국민은행	변동금리	300	300

4. 기타 자산 변경내역

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	448,903	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		0		
총 수 익		448,903	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
정기예금	KB국민은행	변동금리	173,803	448,903	



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	0		
	기타비용	67,500	100.00%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		0		
총비용		67,500	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

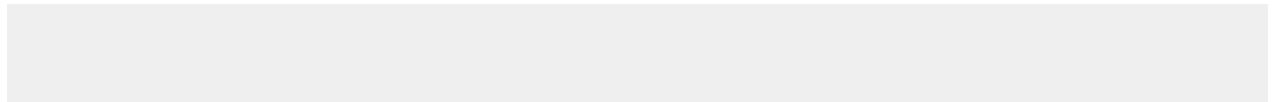
(단위 : 원)

구분	합계	파주운정역서현대 한제3호	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료					
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료					
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	67,500	67,500			
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)		착공일로부터 매년 금 이억삼천만원 (230,000,000)(부가세별도)이며, 사업연도 기준 으로 매 분기 종료 후 7일 이내에 운용보수를 지급, 단 연간 금액을 4등분한 금액을 각 분기 별로 나누어 지급하고 당해 분기 실제 운용기간 이 3개월에 미달하는 경우 90일 기준으로 실제 업무 수행기간을 일할계산하여 지급한다.	0
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스(주)	보수는 위탁자가 국토교통부장관으로 영업인가 를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부 터 기산하며, 연간 금 오천이백만원 (52,000,000)(부가세별도)으로 정하고, 매 분기 별로 균등분할하여 지급한다. 보수의 지급시기 는 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이 내에 현금으로 지급한다. 다만, 당해 분기의 수탁자의 일반사무업무 수행 기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수 는 당해 분기의 일수에 실제업무수행기간을 일 할 계산한 금액으로 한다.	0
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권	국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 후 , 1차 유상증자 주금납입일로부터 보수를 기산 하기로 한다. 보수는 매년 금 이천팔백만원 (28,000,000)(부가세별도)으로 하고, 매 분기마 다 금 칠백만원(7,000,000)(부가세별도)을 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하기로 한다 다. 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3개 월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 당해 분기의 일수를 기준으로 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.	0
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				0



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 2기	제 1기	제 0기	제 기
당해회사수익률	0.13	0.12		

※ 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
파주운정 F1-MBL 공공지원 민간임대주택 리츠 사업	파주운정 F1-MBL	112,480.89 00	2026-02- 28	0.00%	303,000	60,600		

※ 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)

I. 사업의 개요

- 사업명 : 파주운정 F1-MBL 공공지원민간임대주택 리츠 사업
- 사업개요 : 주거복합건물 개발 후 10년 임대 공급 후 매각
- 대지위치 : 파주운정 F1-MBL
- 대지면적 : 12,209.7㎡
- 지역지구 : 지구단위구역 내 중심상업지역
- 연면적 : 112,480.89㎡
- 건축면적 : 6,750.41㎡
- 건축규모 : 지상 5층~지상39층, 최고높이 118.85m
- 용적률 / 건폐율 : 599.97% / 55.28%
- 주용도 : 주거복합건물(공동주택, 오피스텔, 근린생활시설)
- 시공사 : 서희건설(주)
- 자산관리회사 : 대한토지신탁(주)

II. 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항

- 총 재원조달액 : 303,000백만원
- 출자(보통주-민간) : 17,180백만원(서희건설 15,180백만원, 대한토지신탁 2,000백만원)
- 출자(우선주-기금) : 42,420백만원(주택도시기금 등으로 조성)
- 출자(우선주-민간) : 1,000백만원(삼성생명보험 1,000백만원 출자)
- 융자(기금) : 111,921백만원
- 융자 (민간) : 64,020백만원
- 임대보증금 : 66,458백만원

III. 추정손익에 관한 사항

- 운영 후 매각금액 : 283,944백만원
- 부동산취득가 : 241,060백만원
- 매각차액 : 42,885백만원
- 매각비용 : 1,448백만원
- 처분손익 : 41,437백만원
- 운영수익 : 58,084백만원
- 운영비용 : 60,492백만원
- 운영손익 : (2,408)백만원
- 예상 사업손익 : 39,028백만원

IV. 사업의 위험에 관한 사항

1. 자산운용위험 관리계획

가. 투자대상 부동산 사업부지 취득 관련

(1) 당해 회사가 투자대상 부동산 사업부지를 취득하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 i) 부동산 권리 관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리행사에 제약을 받을 수 있는 위험과 ii) 물리적, 기술적 하자로 인하여 사업부지 취득 검토 시에 예상 하지 못하였던 일정금액 이상의 추가지출을 발생시킬 수 있는 위험 등을 들 수 있습니다.

(2) 다만, 당 사업지는 한국토지주택공사에서 택지개발사업을 통해 조성하고 공급하는 사업지로서 부동산의 권리관계, 법률적 하자 및 소유권 이전에 제약을 받을 가능성은 낮을 것으로 예상됩니다.

나. 부동산 건설 및 운용 관련

부동산 건설기간 동안의 건설 및 임대 등 자산운용과 관련하여 예측할 수 있는 위험으로는 다음과 같은 위험 이 발생할 수 있습니다.

(1) 시공사의 잠재적 위험

- 당사의 매입 목적물을 건설함에 있어 시공사의 자금경색, 파산 등의 이유로 공기를 제때 맞추지 못하거나 공사불능 상태에 빠지게 되면 회사의 지출이 증가할 위험이 있습니다.

이와 관련하여 당사는 시공사에 대하여 책임준공을 위한 시공사의 보증금 납입 또는 공사이행 보증보험 가입 을 통하여 기한 내 준공에 대한 안정성을 확보할 예정이며, 그럼에도 불구하고 제반 사항의 변동으로 시공사 관련 위험은 발생할 수 있습니다.

(2) 임대차에 있어, 임차인의 신용 위험과 관련하여 일정금액 이상의 보증금부 임대차계약을 체결하도록 하여 임차인의 신용위험을 최소화할 계획입니다. 그러나 임차인이 자금경색, 파산 등의 이유로 동 임대보증금 반환을 요구하는 경우 회사의 현금흐름이 악화될 위험을 배제할 수 없습니다.

(3) 일반적인 아파트 단지의 경우 아파트 소유자 및 임차인이 부담하는 관리비 부담액으로 아파트의 관리비용 및 개선비용을 충당할 수 있습니다. 당해 회사는 운용상의 각종 제비용에 대해서 면밀히 검토하여 사업계획에 반영하였으며 특히 공실가능성을 고려하여 업무대행 용역비를 책정할 계획입니다.

(4) 마지막으로 부동산 자산의 불가항력 등으로 인한 재해위험의 경우 일반화재보험 가입을 통해 화재, 풍수

등 재해위험에 대비할 계획입니다.

다. 부동산 자산 처분 관련

당해 회사는 한시적 명목회사로서 존속기간 동안 효율적 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다. 본 사업은 임대기간 종료 후 사업환경 및 사업목표에 부합하도록 주주 의사결정에 따라 기관 선매각, 계속 임대, 분양전환 등 다양한 전략을 통하여 효율적인 매각을 진행할 계획입니다.

라. 현금 및 증권의 운영

(1) 현금 및 증권 운용규모를 최소화할 계획이나 사내유보금이 있는 경우 이를 재원으로 취득하는 증권을 보유하게 됩니다. 당해 회사가 현금 및 증권 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리변동 위험이 있습니다.

(2) 즉, 현금 및 증권의 운용수익의 증감은 전반적인 경제상황 및 금융시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동에 좌우될 것입니다.

(3) 따라서 동 자산의 운용과 관련하여 대책이 필요한바 당해 회사는 현금 및 증권의 운용방침을 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다.

(4) 또한 여유자금은 목표금리 이상으로 장기상품과 단기상품을 적절히 혼합하여 운용하고 주요 운용대상으로서 금리하락이 일정기간 예상될 때에는 국공채 및 고정금리부 예금자산, 금리상승이 일정기간 예상될 때는 변동 금리부 예금자산을 활용할 계획입니다.

2. 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

가. 환금성 등 주식 위험 관련

(1) 당 회사는 주주에게 회사의 안정적인 성장과 함께 존속기간 동안 배당수익을 분배할 계획입니다.

(2) 그러나 당해 회사는 첫째, 폐쇄형 명목회사(Paper Company)로서 원칙상 환매가 제한되므로 이에 따른 환금성 위험과 둘째, 주식가치 하락에 따른 자본손실 위험이 있습니다.

나. 유동성 관련 위험

(1) 당사의 주식은 비상장 예정이므로, 장외거래를 통하여 이사회 승인을 얻어 보유주식의 매각이 가능합니다.

(2) 당사 주식의 매각 시에 매수 수요가 충분하지 않을 경우, 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며 단시일 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매각하게 될 위험이 있습니다.

(3) 유동성확보가 원활하지 않을 위험성이 있습니다.

다. 대리인 및 이해상충위험 관련

(1) 당사는 명목 회사(Paper Company)로서 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다.

(2) 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 당사와의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.

(3) 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회 권한과 기능을 강화하여 위탁업무회사와의 계약해지 및 퇴출기준을 각 위탁계약서에 보다 구체적으로 규정할 계획이며, 내부통제 기준의 제정과 감사인 제도를 두어 당해 회사, 자산관리회사, 회사 및 일반사무관리회사 간 이해상충 소지를 줄일 계획입니다.

라. 제도변화 위험 관련

(1) 당사는 부동산투자회사법에 의해 설립되었습니다.

(2) 추후 불가피하게 법 개정과 제도변화가 있을 경우 회사의 현금흐름 및 수익률이 변동할 위험을 배제할 수 없습니다.

V. 공사시공 등 외용역에 관한 사항

- 시공사 : 서희건설(주)

- 자산보관사 : NH투자증권(주)

- 사무수탁사 : 신한아이타스(주)

- 자산관리사 : 대한토지신탁(주)

VI. 그 밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항

가. 설명의무(Product Guidance) 강화

- 투자자에게 당 회사의 주식 판매 시, 상품의 내용과 투자 위험을 설명하여 투자자의 이해를 돕도록 할 예정입니다.

나. 공시 및 보고 의무 준수

- 일반사무관리회사로 하여금 당 회사 관련 주요 정보를 투자자에게 적기에 공시토록 하여 투자자의 의사결정에 참고가 되도록 할 예정입니다.

- 분기별로 국토교통부에 영업보고 의무를 철저히 준수토록 하여 당 회사의 경영현황을 공개하고, 보고서를 본점에 비치토록 하여 투자자의 열람에 제공할 예정입니다.

다. 기타 투자자를 보호하기 위해 관련 법령에서 정하는 의무를 다하도록 함.

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

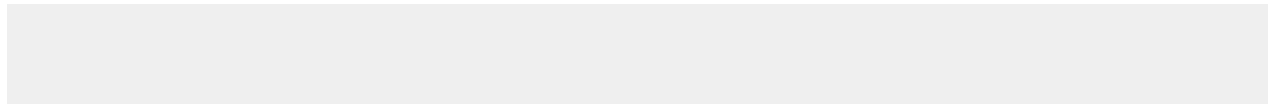
I. 재무상태표

당기 제 2 기 기말 기준일 2023.12.31 현재
 전기 제 1 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

회사명: (주)파주운정역서희대한제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기 기말		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		300,555,206		300,173,803
1) 현금및현금성자산	300,459,356		300,147,053	
11) 선급법인세	95,850		26,750	
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		300,555,206		300,173,803
1. 유동부채		173,803		0
11) 미지급배당금	173,803			
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		173,803		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)		381,403		173,803
자 본 총 계		300,381,403		300,173,803
부 채 및 자 본 총 계		300,555,206		300,173,803

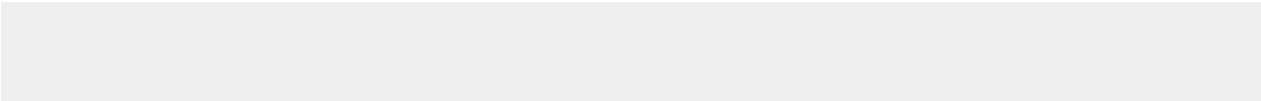


II. 손익계산서

당기 제 2기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2022.01.10 종료일 2022.12.31

회사명: (주)파주운정역서희대한제3호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	0	67,500	0	0
14) 세금과공과		67,500		
III. 영업이익	0	-67,500	0	0
IV. 영업외수익	112,294	448,903	112,203	173,803
1) 이자수익	112,294	448,903	112,203	173,803
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	112,294	381,403	112,203	173,803
VIII. 당기순이익(손실)	112,294	381,403	112,203	173,803
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	112,294	381,403	112,203	173,803
X I. 주당이익	2	6	2	3



III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 2 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
전기 제 1 기 기말 시작일 2022.01.10 종료일 2022.12.31

회사명: (주)파주운정역서희대한제3호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	처분예정일	2024.03.29	처분확정일	2023.03.31
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		381,403		173,803
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	0		0	
2. 당기순이익(손실)	381,403		173,803	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		-381,403		-173,803
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	381,403		173,803	
보통주현금배당금	381,403		173,803	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		0		0



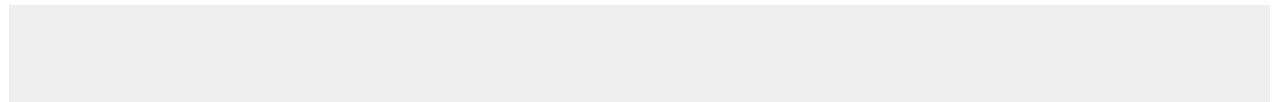
IV. 현금흐름표

당기 제 2기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2022.01.10 종료일 2022.12.31

회사명: (주)파주운정역서희대한제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		312,303		147,053
1. 당기순이익(손실)		381,403		173,803
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-69,100		-26,750
기타	-69,100		-26,750	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		300,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		300,000,000
주식의 발행			300,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		312,303		300,147,053
VI. 현금및현금성자산의 순증감		312,303		300,147,053
VII. 기초 현금및현금성자산		300,147,053		
VIII. 기말 현금및현금성자산		300,459,356		300,147,053



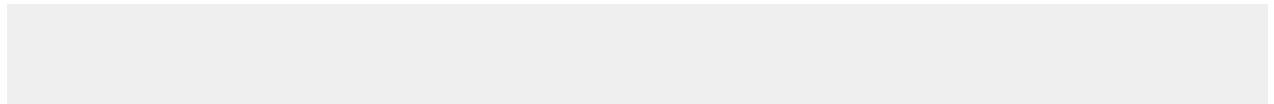
V. 자본변동표

당기 제 2기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2022.01.10 종료일 2022.12.31

회사명: (주)파주운정역서희대한제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
44571	0	0	0	0	0		0
유상증자(보통주)	300,000,000	0	0	0	0		300,000,000
당기순이익	0	0	0	0	173,803		173,803
44926	300,000,000	0	0	0	173,803		300,173,803
44927	300,000,000	0	0	0	173,803		300,173,803
배당	0	0	0	0	-173,803		-173,803
당기순이익	0	0	0	0	381,403		381,403
45291	300,000,000	0	0	0	381,403		300,381,403
							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

1. 제재현황



주식

제 2(당) 2023 년 12 월 31 일 현재

제 1(전) 2022 년 12 월 31 일 현재

회사명 : 주식회사 파주운정역서희대한제 3 호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 파주운정역서희대한제 3 호위탁관리부동산투자회사 (이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2022 년 01 월 10 일에 설립되어 2022 년 07 월 05 일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다.

당사의 정관상 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12 월 31 일에 종료한다.

당분기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
대한토지신탁	보통주	60,000	300,000	100.00
합계		60,000	300,000	100.00

2. 회사의 일반현황

1) 영업인가 후 회사 개황

상호	주식회사 파주운정역서희대한제 3 호위탁관리부동산투자회사
소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26 층,33 층(삼성동 아셈타워)
존속기간	대상 사업 종료 시까지

주요업무	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
설립방식	발기 설립
자본금	300 백만원
업무위탁	1. 자산관리회사 : 대한토지신탁 2. 자산보관회사 : 엔에이치투자증권(주) 3. 일반사무수탁회사 : 신한펀드파트너스(주)
상장	비상장

3. 주요약정사항

당기말 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

자산관리	대한토지신탁	착공일로부터 매년 금 이억삼천만(230,000,000)(부가세별도)이며, 사업연도 기준으로 매 분기 종료 후 7일 이내에 운용보수를 지급, 단 연간 금액을 4등분한 금액을 각 분기별로 나누어 지급하고 당해 분기 실제 운용기간이 3개월에 미달하는 경우 90일 기준으로 실제 업무 수행기간을 일할계산하여 지급한다.
자산보관	엔에이치투자증권(주)	국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 후, 1차 유상증자 주금납입일로부터 보수를 기산 하기로 한다. 보수는 매년 금 이천팔백원(28,000,000)(부가세별도)으로 하고, 매 분기마다 금 칠백만원(7,000,000)(부가세별도)을 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급 하기로 한다. 단, 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 당해 분기의 일수를 기준으로 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.
사무관리	신한펀드파트너스(주)	보수는 위탁자가 국토교통부장관으로 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 기산하며, 연간 금 오천이백만원(₩52,000,000)(부가세별도)으로 정하고, 매 분기별로 균등분할하여 지급한다. 보수의 지급시기는 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내에 현금으로 지급한다. 다만, 당해 분기의 수탁자의 일반사무업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 당해 분기의 일수에 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.