

투 자 보 고 서

2024.04.01 부터 2024.06.30 까지

(제 2 기 2분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.08.14

회 사 명 :	(주)울산반구대 한제45호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박진영			
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) 2024.06.30 (단위: 원)
자산총계	12,922,874,099
부채총계	77,950,000
자본총계	12,844,924,099
자본금	13,115,500,000
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

※ 2024.08.02 대표이사 변경(한창훈 -> 박진영)

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.06.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	786,900	5,000	5,000	
기명	우선주	1,836,200	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%
2024.02. 07	증자	보통주	726,900	5,000	5,000	3,634,500,000	3,934,500,000	1211.50%
2024.02. 07	증자	우선주	1,836,200	5,000	5,000	9,181,000,000	13,115,500,000	233.35%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.06.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
민간임대허브 제8호	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	우선주	1,836,200			1,836,200	
							(70.00%)			(70.00%)	

※ 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

【 2024.06.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)한양	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	586,900	22.37%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.06.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	1,836,200	70.00%	
주요주주	1	33.33%	586,900	22.37%	
소액주주 -개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -법인	1	33.33%	200,000	7.62%	
합계	3	100.00%	2,623,100	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 이익배당한도		263,830			
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법상 이익배당한도		263,830	0	0	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		263,830	-	-	-
배당금	보통주	0			
	종류주	0			
주당 배당금	보통주	0			
	종류주	0			

배당수익율	0.00%	-	-	-
연환산배당율	0.00%	-	-	-

※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도 까지 누적

된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

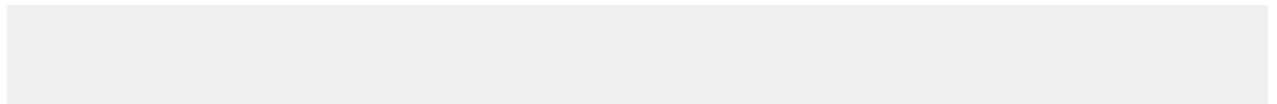
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 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	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	12,781	99.78	2,353	18.21	99.71
부동산개발사업			10,532	81.50	
부동산관련 증권					
현금					
기타 자산	28	0.22	38	0.29	0.29
총계	12,809	100.00	12,923	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

*부동산 항목에 설립자본금 및 신주발행(유상증자) 대금이 포함되어있음.

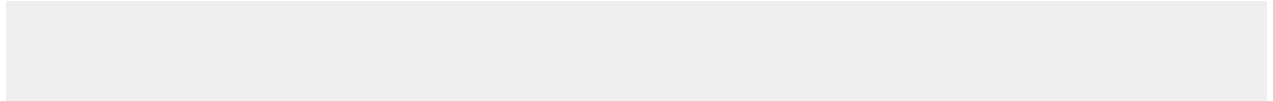
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

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. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
예금	국민은행	변동금리	12,781	2,353	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수금	36	36	
	선납세금	1	1	
	미수수익	0	0	



II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

– 당분기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
예금	국민은행	변동금리	12,781	2,353

4. 기타 자산 변경내역

전분기금액 비교 :
미수금(36,171,542원) 증가, 미수수익(2,033,272원)감소, 선납세금(767,820원)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	3,216,250	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		0		
총 수 익		3,216,250	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)

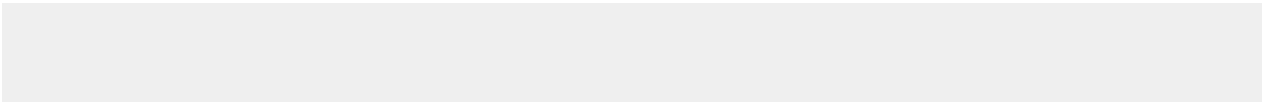
1) 부동산 임대료 수익

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	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
정기예금	국민은행	변동금리	5,605,407	3,216,250	



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	-50,059,334	130.62%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		11,734,342	-30.62%	
총비용		-38,324,992	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

※ 기타비용 마이너스금액은 비용(회계자문수수료, 법률용역수수료) 처리한 금액을 자산으로 대체하는 조정분개로 발생함.

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	울산반구대한제 45호	ex)부동산명2	ex)부동산관련증권 1	현금
분양원가					
급여	1,200,000	1,200,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	57,500,000	57,500,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	6,250,000	6,250,000			
일반사무 위탁수수료	11,250,000				
기타지급수수료	-115,009,334	-115,009,334			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

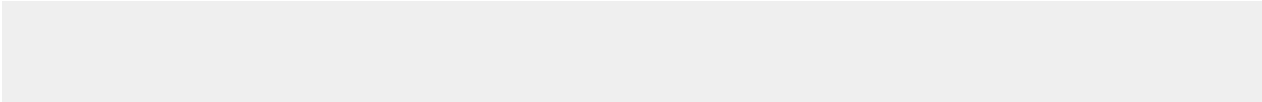
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		11,250,000
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	57,500,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스	○연 4,500만원(매분기 종료후 25일 이내 지급) ○매분기마다 1,125만원 지급	11,250,000
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권	○연 2,500만원(매분기 종료후 7영업일이내 지급) ○매분기마다 625만원 지급	6,250,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				75,000,000



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 2기 2분기	제 2기 1분기	제 1기 4분기	제 1 기 3분기
당해회사수익률	-5.82	-13.54	0.09	0.07

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

1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4-1$

2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2-1$

3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 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

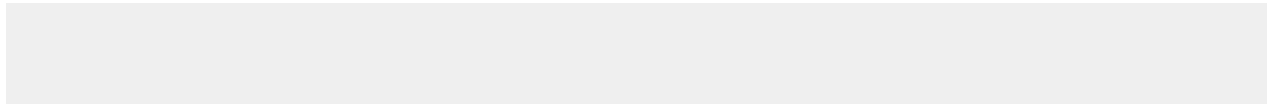
(단위 : 백만원)

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	4.15%	131,150	26,231	13,116	

※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함

2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함

3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

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

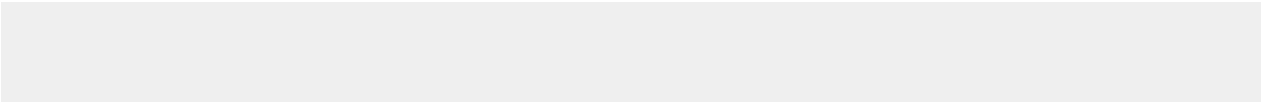
제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 2 기 2 분기 기준일 2024.06.30 현재
전기 제 1 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: (주)울산반구대 한제 45호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 2 (당)기 2 분기		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		2,390,474,094		300,263,830
1) 현금및현금성자산	2,352,698,672		300,223,230	
5) 미수수익	290,040			
7) 기타미수금	36,171,542			
11) 선급법인세	1,313,840		40,600	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		10,532,400,005		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	10,532,400,005		0	
건설중인자산	10,532,400,005			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		12,922,874,099		300,263,830
1. 유동부채		77,950,000		0
6) 미지급금	77,950,000			
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		77,950,000		0
1. 자본금		13,115,500,000		300,000,000
1) 보통주자본금	3,934,500,000		300,000,000	
2) 종류주자본금	9,181,000,000			
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-72,736,380		0
1) 주식할인발행차금	-72,736,380			
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-197,839,521		263,830
자 본 총 계		12,844,924,099		300,263,830
부 채 및 자 본 총 계		12,922,874,099		300,263,830

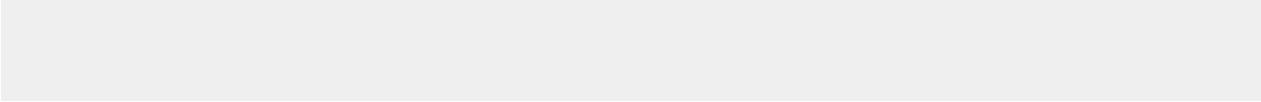


II. 손익계산서

당기 제 2 기 2 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30
전기 제 1 기 2 분기 시작일 2023.03.27 종료일 2023.06.30

회사명: (주)울산반구대 한제45호위탁관리부동산투자회사 (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	-38,809,334	206,440,666	0	0
2) 급여	1,200,000	1,200,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,500,000	155,250,000		
8) 자산보관수수료	6,250,000	10,000,000		
9) 일반사무위탁수수료	11,250,000	18,000,000		
10) 기타지급수수료	-115,009,334	21,990,666		
III. 영업이익	38,809,334	-206,440,666	0	0
IV. 영업외수익	3,216,250	8,821,657	39,424	39,424
1) 이자수익	3,216,250	8,821,657	39,424	39,424
V. 영업외비용	484,342	484,342	0	0
10) 기타영업외비용	484,342	484,342		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	41,541,242	-198,103,351	39,424	39,424
VIII. 당기순이익(손실)	41,541,242	-198,103,351	39,424	39,424
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	41,541,242	-198,103,351	39,424	39,424
X I. 주당이익	16	-76	1	1



III. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

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 :적정

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

주석 참고.

※ 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



주석

제 2(당) 기 반기 2024년 06월 30일 현재

제 1(전) 기 2023년 12월 31일 현재

회사명 : (주)울산반구대한제45호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

1-1. 회사의 개요

주식회사 울산반구대한제45호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2023년 03월 27일에 설립되었습니다. 회사의 주요 목적 사업은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 개발사업, 주택건설사업, 부동산의 임대차 등 부동산 사용에 대한 권리 등에 투자하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517이며, 정관상 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 같은 해 12월 31일 종료(최초 사업연도는 회사 설립등기일로 부터 최초로 도래하는 12월 31일에 종료)입니다.

1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)울산반구대한제45호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2023년 03월 27일
대 표 자	한 창 훈
본점소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517
목 적 사 업	<p>회사는 부동산투자회사법에 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 부동산 투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

1-3. 자본금 및 주주현황

당반기말 및 전기말 현재 회사의 자본금 및 주주에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위 : 주, 천원)

발행주식수	보통주식수	종류주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
2,623,100	786,900	1,836,200	5,000	13,115,500

주주명	당반기말					
	보통주		종류주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한토지신탁(주)	200,000	7.62%	-	0.0%	200,000	7.62%
(주)한양	586,900	22.37%	-	0.0%	586,900	22.37%
(주)민간임대허브제8호위탁 관리부동산투자회사	-	0.0%	1,836,200	70.00%	1,836,200	70.00%
합계	786,900	30.00%	1,836,200	70.00%	2,623,100	100.00%

<전 기 말>

(단위 : 주, 천원)

발행주식수	보통주식수	종류주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
60,000	60,000	-	5,000	300,000

주주명	전기말					
	보통주		종류주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한토지신탁(주)	60,000	100.00%	-	0.0%	60,000	0.0%
합계	60,000	100.00%	-	0.0%	60,000	100.00%

1-4. 자본조정

회사의 당반기 중 자본조정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

구 분	당반기말		
	대금납입액	자본금	주식할인발행차금
설립	300,000	300,000	-
유상증자	12,815,500	12,815,500	-
증자관련비용	-	-	(61,736)
등기비용	-	-	(11,000)
합계	13,115,500	13,115,500	(72,736)

2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

2-1. 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2-2. 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작용가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 충당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

2-3. 수익의 인식기준

회사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

2-4. 법인세비용

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

2-5. 금융자산과 금융부채의 측정

최초측정

회사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2-6. 차입원가자본화

회사는 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매 할 수 있는 상태가 될때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 관련하여 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면, 당해 자산의 취득 원가로 계상하고 있습니다.

2-7. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 금융자산

당반기말 및 전기말 현재 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	금 액		비 고
	당반기말	전기말	
현금및현금성자산			
보통예금	2,352,699	300,223	
합 계	2,352,699	300,223	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당반기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위 : 천원)

구분	건설중인자산	합계
당반기초	-	-
당반기 취득(주1)	10,532,400	10,532,400
감가상각	-	-
당반기말	10,532,400	10,532,400
취득원가	10,532,400	10,532,400
상각누계액	-	-

(주1) 부동산을 취득하기 위해 당기 중 계약금이 지급되었습니다.

<전기>

전기 중 유형자산의 변동 내역은 없습니다.

5. 금융부채

당반기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	77,950	-	-	77,950
합 계	77,950	-	-	77,950

<전 기 말>

전기말 현재 금융부채는 없습니다.

6. 포괄손익계산서

당반기 및 전반기 회사의 포괄이익은 당반기순이익과 동일합니다.

7. 수수료비용 및 주요 약정사항

7-1. 자산관리계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 운용수수료를 매 분기 종료 후 지급합니다.

7-2. 일반사무위탁계약

회사는 신한펀드파트너스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

7-3. 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

8. 특수관계자와의 주요거래

8-1. 당반기 및 전반기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당반기	전반기
대한토지신탁	자산관리수수료	155,250	-
합 계		155,250	-

8-2. 당반기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당반기말	전기말
대한토지신탁	미지급금	57,500	-
합 계		57,500	-

9. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당반기 및 전반기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당반기	전반기
임원급여	1,200	-
합 계	1,200	-

10. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 없습니다.