

투 자 보 고 서

2024.05.02 부터 2024.09.30 까지

(제 1 기 2 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.11.14

회 사 명 :	(주)인천간석대한제49호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	변 경 섭		
본점소재지 :	서울시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)		
	(전화번호)	02-528-0571	
	(홈페이지)	http://www.reitpia.com/	
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 대리
	(전화번호)	02-528-0571	성명 장철웅
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 대리
	(전화번호)	02-528-0571	성명 장철웅



(인)



(인)



(인)

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)인천간석대한제49호위탁 관리부동산투자회사
2) 설립일	2024.05.02
3) 소재지	서울시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.09.30 (단위: 원)
자산총계	58,731,523,494
부채총계	16,808,880,162
자본총계	41,922,643,332
자 본 금	42,183,000,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 1. 존속기간 : 영속 2.해 산 : 회사는 정관 제55조에 의거하여 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

2. 회사의 연혁

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

- 2024.05.02 발기인총회
- 2024.05.02 회사설립 (보통주 60,000주, 자본금 300,000,000원)
- 2024.06.18 자산관리 위탁계약 체결 (대한토지신탁(주))
- 2024.06.18 자산보관 위탁계약 체결 (엔에이치투자증권(주))
- 2024.06.18 일반사무 위탁계약 체결 (주)케이비펀드파트너스)
- 2024.07.03 국토교통부 영업인가
- 2024.08.28 자산보관 위탁계약 체결(변경) (엔에이치투자증권(주))
- 2024.09.05 토지취득 (인천광역시 남동구 간석동 173-2 외 10필지)
- 2024.09.07 유상증자
(종류주 5,758,000주/보통주 2,378,600주, 증자 후 자본금 42,183,000,000원)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	변경섭	1968.11.18	(주)포햄	결격사유 없음
기타비상무이사	신운수	1976.03.18	(주)포햄	결격사유 없음
기타비상무이사	김해냄	1994.09.13	(주)리드	결격사유 없음
감사	김미선	1979.05.17	김미선 세무회계사무소	결격사유 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

[2024.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	종류주	5,758,000	5,000	5,000	
기명식	보통주	2,678,600	5,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

자료가 없습니다.

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 등을 기재)

* 총 발행주식수 : 8,436,600주 * 의결권이 있는 주식수 : 8,436,600주(100.00%)

* 입력도움말 1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다. 2. 날짜는 0000.00.00 형식으로 입력하시기 바랍니다. 3. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

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			
2024. 05.02	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	-
2024. 09.07	증자	보통주	2,618,600	5,000	5,000	13,093,000,000	13,393,000,000	4364.33%
2024. 09.07	증자	종류주	5,758,000	5,000	5,000	28,790,000,000	42,183,000,000	9596.67%

3) 자본금 변동예정 등

자료가 없습니다.

I. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.09.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)뉴스테이 허브제1호위 탁관리 부동산투자 회사	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제25호	종류주	0	5,758,000		5,758,000	유상증자

- ※ 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

【 2024.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)포햄	내국인	대한민국	기관	해당사항 없 음	보통주	2,098,600	24.87%	유상증자

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.09.30 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	5,758,000	68.25%	
주요주주	1	33.33%	2,098,600	24.87%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	1	33.33%	580,000	6.87%	
합 계	3	100.00%	8,436,600	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 제52조(이익의 배당)>
- 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 5항에 따른 이사회에 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

- 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

- 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.

<정관제53조(이익배당의 지급)>
- 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회에 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하며, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

- 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 5항에 따른 이사회에 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분		제 1 기	제 0 기	제 0 기	제 0 기
당기순이익		0			
상법상 이익배당한도		0			
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		0	0	0	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-	-	-	-
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 사업연도까지 누적된 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, %)

항 목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	0		55,326	94.20	94.29
부동산개발사업	0		51	0.09	
부동산관련 증권			0	0.00	0.00
현금	0		2,729	4.65	4.65
기타 자산	0		625	1.06	1.06
총계	0		58,732	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. 현금에 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

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1 인천간석동 공공지원 민간임대주택사업	주택	인천광역시 남동구 간석 동 173-2 외 10필지		2024.09.11	장기차입금 165억원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재

* 입력도움말

- 부동산이 15개를 초과할 경우 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성(16번부터 이어서 작성)하시기 바라며, 아직 소유한 부동산이 없을 경우 기재하지 마시기 바랍니다.
- 완공일자와 취득일자는 YYYY-MM-DD 형식으로 입력바랍니다.
- 개발관련부동산으로 토지만 소유시 부동산명은 토지(개발사업명)로 입력하시고, 하나의 개발사업에 여러 필지가 해당되는 경우에는 위치에 대표번지 입력하고 '외 0필지'로 입력하시기 바랍니다.
- 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 소유부동산 표에 입력하지 마시고 표 하단에 별도로 주석처리하시기 바랍니다.
- 열 AN~AQ의 내용을 선택 또는 입력하여 주시기 바랍니다.

<투자대상 분류기준>

(분류유형) 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택, 오피스, 리테일, 호텔, 물류, 복합형으로 구분된 6가지 유형 중 한가지로 분류함

(복합형) 하나의 리츠가 둘이상 유형의 복수 부동산에 투자하는 경우 복합형으로 분류, 하나의 투자부동산에 둘이상 유형이 존재하여 주된 유형의 구분이 어려운 경우 복합형으로 분류

(지분투자) 지분투자하는 경우에는 투자하는 부동산 유형에 따라 분류하며, 투자유형이 여러개인 경우 복합형으로 분류

(토지지원) 토지지원리츠는 토지지원으로 개발되는 부동산 유형에 따라 분류

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	인천간석동공공지원 민간임대주택사업	55,326			51					55,377

- 2024.09.05 토지 취득
'- 취득후 자본적 지출은 건설중인 자산 기재

- * 입력도움말
1. 부동산이 15개를 초과할 경우 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성(16번부터 이어서 작성하고 '부동산명'은 2부. I .1.1) 시트와 동일하게 작성)하시기 바라며, 아직 소유한 부동산이 없을 경우 기재하지 마시기 바랍니다.

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	임대차 계약수
1 인천간석동 공공지원 민간임대주택사업				

* 입력도움말

- 부동산이 15개를 초과할 경우 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성(16번부터 이어서 작성하고 '부동산명'은 2부. I .1.1) 시트와 동일하게 작성)하시기 바라며, 아직 소유한 부동산이 없을 경우 기재하지 마시기 바랍니다.
- 임대내역이 없을 경우 '임대가능 면적, 임대면적, 임대차 계약수' 입력 칸에 0을 입력하시

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

* 입력도움말
1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.
2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	우리은행	변동	0	2,729	

* 입력도움말

1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.

2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

주석 기
표

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	선급비용	12	12	
그 밖의 기타자산	부가세대급금	4	4	
그 밖의 기타자산	기타비유동자산	609	609	

- 미수수익(233,385원) 및 선급법인세(39,240원)은 백만원 미만으로 반영하지 않음.

II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	인천간석동 공공지원 민간임대주택사업	인천광역시 남동구 간석 동 173-2 외 10필지	2024.09.05	53,800	1,526	

※ 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

자료가 없습니다.

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금
보통예금	우리은행	변동	0	2,729

자료가 없습니다.

4. 기타 자산 변경내역

- 미수수익 : (전분기) 0원 -> (당분기) 233,385원 - 선급비용 : (전분기) 0원 -> (당분기) 11,769,698원 - 선급부가세 : (전분기) 0원 -> (당분기) 3,827,109원 - 미수법인세 환급액 : (전분기) 0원 -> (당분기) 39,240원 - 기타비유동자산 : (전분기) 0원 -> (당분기) 608,826,032원
--

* 입력도움말

1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.
2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-	0.00%	
	분양수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	467,759	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수 익	-	0.00%	
기타			0.00%	
총 수 익		467,759	100.00%	

※ 부동산관련 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

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비 고
1	인천간석동 공공지원 민간임대주택사업			

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

* 입력도움말

- 부동산이 15개를 초과할 경우 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성(16번부터 이어서 작성하고 '부동산명'은 2부. I .1.1) 시트와 동일하게 작성)하시기 바라며, 아직 소유한 부동산이 없을 경우 기재하지 마시기 바랍니다.
- 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황은 임대주택일 경우에만 작성하시기 바라며, 여러 부동산의 임대주택인 경우, 비고란에 해당 부동산명을 작성하여 주시기 바랍니다.

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

- * 입력도움말
1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.

2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					

- * 입력도움말

1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.

2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	우리은행	변동	0	467,759	

* 입력도움말

1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.

2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

주석기

4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

- * 입력도움말

1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.

2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	-	0.00%	
	기타비용	35,768,239	78.47%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비 용	6,754,000	14.82%	
기타		3,057,065	6.71%	일반사무위탁수수료
총 비 용		45,579,304	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	인천간석동 공공지원 민간임대주택사업	현금	기타자산	기타
분양원가	-	-			
급여	-	-			
상여	-	-			
퇴직급여	-	-			
복리후생비	-	-			
자산관리수수료 (AMC수수료)	21,652,174	21,652,174			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	-	-			
자산보관수수료	1,494,565	1,494,565			
일반사무 위탁수수료	3,057,065				3,057,065
기타지급수수료	12,500,000	12,500,000			
유형자산 감가상각비	-	-			
투자부동산 감가상각비	-	-			
무형자산 감가상각비	-	-			
세금과공과	121,500	121,500			
광고선전비	-	-			
보험료	-	-			
임차료	-	-			
교육훈련비	-	-			
여비교통비	-	-			
통신비	-	-			
수선유지비	-	-			
청소비	-	-			
수도광열비	-	-			
대손상각비	-	-			
접대비	-	-			
판매촉진비	-	-			
이자비용	-	-			
금융리스이자비용	-	-			
기타영업비용	6,754,000	6,754,000			

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)	* 보수금액 : 금 팔천오백만원(₩85,000,000 [VAT별도]) * 지급일 : 본건 사업을 위한 토지 매입을 완료한 후 10일 내(2024.09.30 지급 완료)	85,000,000
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		* 보수금액 : 설립 후 최초 유상증자일부터 청산종결 등기 일까지 매 분기 금 팔천삼백만원(₩83,000,000 [VAT별도]) * 지급일 : 해당 분기 말일까지(단, 당해 분기 수탁자의 업 무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 수수 료는 실제 업무수행기간을 일할 계산하여 지급)	21,652,174
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		* 보수금액 : 총 매각가액의 0.5% 이내에서 협의하여 지 급	
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비펀드파트너스	* 보수금액 : 연간 금 오천만원(₩50,000,000 [VAT별도]) * 지급일 : 매 분기별로 구분하여 지급하고 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내	3,057,065
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	* 보수금액 : 연간 금 이천오백만원(₩25,000,000 [VAT별도]), 매 분기 금 육백이십오만원(₩6,250,000 [VAT별도]) * 지급일 : 해당 분기 종료 후 7영업일 이내	1,494,565
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				111,203,804

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관
별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 1 기 2 분 기	제 - 기 - 분 기	제 - 기 - 분 기	제 - 기 - 분 기
당해회사수익률	(0.85)			

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

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

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

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

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/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

* 산출근거자료

구 분	제 1 기 2 분 기	제 - 기 - 분 기	제 - 기 - 분 기	제 - 기 - 분 기
분기누적순이익	(45,111,545)			
분기누적개월수	3			
연기초납입자본금	300,000,000			
분기말납입자본금	42,183,000,000			

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I . 부동산개발사업의 현황

1. 개요

개발사업명	소재지	개발규모(m ²)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액
인천 간석 공공지 원 민간임대주택	인천광역시 남동구 간석동 173-2 일원	5,922	2027.07.20	0%	210,915	53,800	53,800

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

* 입력도움말

1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.
2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.
3. 개발규모, 공정률, 총사업비, 총투자금액, 기투자금액은 숫자로만 입력하시고, 자세한 사항은 비고 혹은 4부. I .2 하시기 바랍니다.
4. 준공예정일은 YYYY-MM-DD 형식으로 입력 바랍니다.
5. AL열 투자대상을 선택하여 주시기 바랍니다.

(단위 : 백만원)

비고

시트를 이용

2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

※ 사업명 : 인천 간석동 공공지원 민간임대주택 사업

- 사업 개요 : 지하4층~지상29층, 총 256세대
- 자금조달계획 : 자기자본 42,183백만원, 기금융자 32,800백만원, 민간융자 91,391백만원, 보증금 870백만원
- 추정손익 : 20,739백만원(총수익 231,654백만원-총비용 210,915백만원)
- 사업의 위험에 관한 사항 : 자산운용위험, 회사 경영 및 운영 위험
- 공사시공 등 외용역에 관한 사항 : (주)대상건설, (주)강산건설 등
- 투자자 보호 위한 필요사항 : 부동산투자회사법 및 정관에서 정한 바에 따라 선량한 관리자로서 업무를 수행, 주요 안건 발생시 이사회 및 주주총회를 통한 의사결정 진행

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

	당기	제 1 기	2 분기	기준일	2024.09.30	현재
	전기	제 - 기	기말	기준일		현재
회사명: (주)인천간석대한제49호위탁관리부동산투자회사					(단위: 원)	
과 목	제 1 (당)기		2 분기		제 - (전)기	
	금 액		금 액		금 액	
1. 유동자산			2,745,296,990			0
1) 현금및현금성자산	2,729,427,558				0	
5) 미수수익	233,385				0	
9) 선급비용	11,769,698				0	
10) 부가세대급금	3,827,109				0	
11) 선급법인세	39,240				0	
2. 비유동자산			55,986,226,504			0
5) 유형자산	55,377,400,472				0	
토지	55,325,961,680				0	
건설중인자산	51,438,792				0	

110) 기타비유동자산	608,826,032		0	
자 산 총 계		58,731,523,494		0
1. 유동부채		308,880,162		0
6) 미지급금	247,500,000		0	
7) 미지급비용	61,380,162		0	
2. 비유동부채		16,500,000,000		0
3) 장기차입금	16,500,000,000		0	
부 채 총 계		16,808,880,162		0
1. 자본금		42,183,000,000		0
1) 보통주자본금	13,393,000,000		0	
2) 종류주자본금	28,790,000,000		0	
3. 자본조정		(215,265,670)		0
1) 주식할인발행차금	(215,265,670)		0	
5. 이익잉여금(결손금)		(45,090,998)		0
자 본 총 계		41,922,643,332		0
부 채 및 자 본 총 계		58,731,523,494		0

II. 손익계산서

당기 제 1 기 2 분기

시작일 2024.05.02

종료일 2024.09.30

전기 제 - 기 - 분기

시작일

종료일

회사명: (주)인천간석대한제49호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	45,579,304	45,579,304	0	0
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	21,652,174	21,652,174		
8) 자산보관수수료	1,494,565	1,494,565		
9) 일반사무위탁수수료	3,057,065	3,057,065		
10) 기타지급수수료	12,500,000	12,500,000		
14) 세금과공과	121,500	121,500		
29) 기타영업비용	6,754,000	6,754,000		
III. 영업이익	(45,579,304)	(45,579,304)	0	0
IV. 영업외수익	467,759	467,759	0	0
1) 이자수익	467,759	467,759		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(45,111,545)	(45,111,545)	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	(45,111,545)	(45,111,545)	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(45,111,545)	(45,111,545)	0	0
X I. 주당이익	(5)	(5)	0	0

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

당기 제 1 기 2 분기 시작일 2024.05.02 종료일 2024.09.30
전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: (주)인천간석대한제49호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	처분예정일	0000.00.00	처분확정일	0000.00.00
	금 액		금 액	

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

당기 제 1 기 2 분기 시작일 2024.05.02 종료일 2024.09.30
전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: (주)인천간석대한제49호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 1 (당)기	제 - (전)기
	금 액	금 액

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

당기 제 1 기 2 분기 시작일 2024.05.02 종료일 2024.09.30
전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: (주)인천간석대한제49호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
자료가 없습니다.								

- * 입력도움말
1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.
2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

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

감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

* 당 리츠의 임직원(대표이사 및 기타비상무이사)이 속한 회사 (주)포햄(지분율 24.87%) 및 (주)리드와의 계약

- 계약사항 : 토지매매계약, 승계합의서(매매예약계약 및 사업권 양수계약)
- 보고사항 : 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래 체결, 상법상 특별결의 사실 보고
- 보고일 : 2024.08.28

제 8 부 기타사항

I. 제재현황

--

VI. 재무제표에 대한 주석

1. 일반사항

주식회사 인천간석대한제 49 호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁 관리부동산투자회사로서 2024 년 5 월 2 일에 설립되었습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울시 강남구 영동대로 517, 26 층(삼성동 아셈타워)입니다. 당사의 정관상 사업연도는 매 12 개월(매년 1 월 1 일에 개시하여 12 월 31 일에 종료)이며, 설립 사업연도는 2024 년 5 월 2 일에 개시하여 2024 년 12 월 31 일에 종료되었습니다.

당분기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식의종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)뉴스테이제 1 호 위탁관리부동산투자회사	종류주	5,758,000	28,790,000	68.25%
(주)포햄	보통주	2,098,600	10,493,000	24.87%
대한토지신탁(주)	보통주	580,000	2,900,000	6.87%
합 계		8,436,600	42,183,000	100.00%

(*) 당사의 종류주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1 주당 1 의 결권을 보유하고 있습니다.

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

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

(2) 현금및현금성자산

당사는 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.

(3) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작용가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

(4) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(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 유·동·비유·동 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.

당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다. 당사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 당기말 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(5) 차입원가자본화

당사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1 년 이상의 기간이소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

특정차입금 관련 차입원가 중 자본화 할 수 있는 금액은 자본화기간동안 특정차입금으로부터 발생한 차입원가에서 동 기간 동안 자금의 일시적 운용에서 생긴 수익을 차감한 금액으로 산정하고 있습니다. 한편, 일반차입금에 대한 차입원가 중 자본화할수있는 차입원가는 회계기간 동안의 적격자산에 대한 평균지출액 중 특정차입금을 사용한 평균지출액을 초과하는 부분에 대해 자본화이자율을 적용하는 방식으로 산정하고 있습니다.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 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	당분기말	전기말
보통예금	2,729,428	-

4. 유형자산

당분기 및 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

< 당분기>

(단위 : 천원)

과목	기초	취득(*)	처분	대체	감가상각비	분기말
토지	-	55,325,962	-	-	-	55,325,962
건설중인자산	-	51,439	-	-	-	51,439
합 계	-	55,377,400	-	-	-	55,377,400

< 전기>

해당사항 없음

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기말	전기말
장기차입금	16,500,000	-

6. 특수관계자와의 거래

(1) 특수관계자의 범위

구 분	특수관계자의 명칭
지배기업	(주)뉴스테이허브제 1 호위탁관리부동산투자회사
기타특수관계자	(주)포햄, 대한토지신탁(주)

(2) 당기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	특수관계구분	거래 구분
		매입 등
대한토지신탁(주)	유의적인 영향력을 행사하는 자	21,652

(3) 당분기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무는 없습니다.

7. 주요약정사항

(1) 사업 및 대출약정서

당사는 ‘부동산투자회사법’에 따라 설립된 위탁관리부동산투자회사로 인천광역시 남동구 간석동 173-2 일원에서 임대주택의 건설, 임대 및 분양사업을 수행하는 데 필요한 자금을 조달하기 위하여 한화손해보험 주식회사로부터 106,300 백만원을 초과하지 않는 범위 내에 대출을 받는 사업 및 대출약정을 2024년 9월 체결하였습니다.

(2) 자산관리위탁계약

당사는 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 증권의 매매등 자산의 운용업무를 위탁하기 위하여 대한토지신탁 주식회사와 2024년 6월 18일 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 부동산, 증권 및 현금 등의 자산의 보관 및 관리 등을 위하여 NH투자증권 주식회사와 2024년 8월 28일 자산보관위탁계약을 체결하였습니다.

(4) 일반사무위탁계약

당사는 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 일반사무업무를 위탁하기 위하여 주식회사 케이비펀드파트너스와 2024년 6월 18일 일반사무위탁계약을 체결하였습니다.

8. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2024-05-02	5,000 원	60,000 주	300,000	-
유상증자	2024-09-09	5,000 원	8,376,600 주	13,093,000	28,790,000
당반기말			8,436,600 주	13,393,000	28,790,000

(2) 자본조정

당반기말 현재 당사의 주식할인발행차금은 신주발행시 발생한 비용입니다..

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 개정법률 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	당분기	전분기
세금과공과	122	-
합계	122	-

10. 현금흐름표

당사는 현금흐름표를 간접법으로 작성하고 있으며, 현금흐름표상 현금은 재무상태표상 현금및현금성자산과 일치합니다.