

투 자 보 고 서

2024.07.01 부터 2024.09.30 까지

(제 5 기 3 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)대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	이규석		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)		
	(전화번호)	02-528-0527	
	(홈페이지)	www.reitpia.com	
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 대리
	(전화번호)	02-528-0527	성명 원대한
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 대리
	(전화번호)	02-528-0527	성명 원대한

(인)

(인)

(인)

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)대한제29호파주금촌위탁 관리부동산투자회사
2) 설립일	2020.01.23
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.09.30 (단위: 원)
자산총계	66,316,153,499
부채총계	44,768,262,113
자본총계	21,547,891,386
자 본 금	22,155,000,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	스카이펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 제 55 조 (해산) 회사는 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 해당사항 없음

2. 회사의 연혁

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

- 2020.01.23 : 발기인총회, 회사 설립(자본금 : 3억)
- 2020.10.15 : 자산관리위탁계약 체결(대한토지신탁(주))
자산보관위탁계약 체결(엔에이치투자증권(주))
일반사무위탁계약 체결(스카이펀드서비스(주))
- 2020.10.20 : 내부통제기준 개정
- 2021.01.22 : 계약기간 만료로 인한 자산관리위탁계약 재체결(대한토지신탁(주))
- 2021.01.25 : 국토교통부 영업인가
- 2021.03.05 : 본점의 소재지 변경
변경 전 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
변경 후 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
- 2021.06.09 : 내부통제기준 개정
- 2021.09.23 : 내부통제기준 개정
- 2023.09.25 : 부동산 매매예약 체결
(파주시금촌2동제2지구 주택재개발정비사업 조합)
- 2023.12.15 : 자산관리변경계약 체결(대한토지신탁(주))
- 2024.01.06 : 유상증자(증자후 자본금 : 22,155,000,000원)
- 2024.01.09 : 부동산 매매계약 체결
- 2024.03.31 : 부동산매매대금 계약금(매매대금 20%) 지급
- 2024.05.13 : 부동산매매대금 1차 중도금(10%) 지급
- 2024.09.13 : 부동산매매대금 2차 중도금(10%) 지급

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	이규석	1968.04.14	우리실내디자인 대표이사	결격사항 없음
기타비상무이사	안수정	1981.05.18	-	결격사항 없음
기타비상무이사	최영근	1987.12.03	동아송강회계법인 이사	결격사항 없음
감사	임후섭	1984.08.23	회계법인 윤현 이사	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

[2024.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	60,000	5,000	5,000	
기명식	종류주	2,983,800	5,000	5,000	
기명식	보통주	1,387,200	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

--

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

*발행주식의 총수 : 4,431,000주 *의결권이 있는 주식수 : 4,431,000주(100%) *종류주 발행조건 : 회사는 팔천만(80,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있고, 종류주식은 누적적, 참가적이고, 의결권이 있다.

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			
2020. 01.23	발기 설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2024. 01.06	증자	종류주	2,983,800	5,000	5,000	14,919,000,000	15,219,000,000	4973.0%
2024. 01.06	증자	보통주	1,387,200	5,000	5,000	6,936,000,000	22,155,000,000	45.6%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 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	
대허브제 7호위탁관 리부동산	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	2,983,800			2,983,800	

- ※ 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	대한토지신탁 (주)	내국인	대한민 국	기관	해당사항 없음	보통주	1,048,800	23.67%	

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.09.30 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	2,983,800	67.34%	
주요주주	1	33.33%	1,048,800	23.67%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	1	33.33%	398,400	8.99%	
합 계	3	100.00%	4,431,000	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 아니
한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제
32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당
으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현
금으로 하여야 한다.
- ③ 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.

*정관 제 53 조 (이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일
현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한
다.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날부터 1개월 이내
에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아
니하다.

*정관 제 54 조 (배당금지청구권의 소멸시효)

- ① 배당금지청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.
- ② 제1항에 따라 시효가 완성된 배당금지청구권에 대한 배당금은 회사에 귀속한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
당기순이익		119,272	(415,741)	(632,153)	266,905
상법상 이익배당한도		(661,717)	(780,989)	(365,248)	266,905
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		(661,717)	(780,989)	(365,248)	266,905
당기감가상각비 등		0	0	0	0
배당가능이익		(661,717)	(780,989)	(365,248)	266,905
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익율		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까
지 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		0.00		0.00	96.78
부동산개발사업	48,249	96.04	64,179	96.78	
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00
현금	1,456	2.90	1,276	1.92	1.92
기타 자산	534	1.06	861	1.30	1.30
총계	50,238	100.00	66,316	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

부동산명	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			

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	우리은행	변동	1,456	1,090	운영계좌
보통예금	우리은행	변동	0	186	대출금계좌

*미수수익포함

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	선급금, 선급법인세	26	26	
그 밖의 기타자산	선급비용, 장기선급 비용	835	835	
그 밖의 기타자산				

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
* 2024.01.30 : 파주시금촌2동제2지구 주택재개발정비사업조합소유 토지매입
* 현재 계약금 및 중도금 1차, 2차 납부 완료
중도금1차~5차는 계약금 지급일로부터 4개월 단위로 지급예정

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	전분기예치금	당분기예치금
보통예금	우리은행	변동	1,456	1,090
보통예금	우리은행	변동	0	186

*미수수익 포함

4. 기타 자산 변경내역

* 전분기 -> 당분기 선급금 : 12,366,205원 -> 26,057,653원 선급법인세 : 146,350원 -> 208,420원 선급비용 : 48,562,951원 -> 77,141,762원 장기선급비용 : 472,865,234원 -> 757,987,625원

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	378,334	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수 익	-	0.00%	
기타			0.00%	
총 수 익		378,334	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
자료가 없습니다.			

○ 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)

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

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	우리은행	변동	359,837	369,178	운영계좌
보통예금	우리은행	변동	0	9,156	대출금계좌

4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비		0.00%	
	기타비용	161,352,419	94.22%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비 용		0.00%	
기타		9,900,000	5.78%	일반사무수탁수 수료
총 비 용		171,252,419	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	파주금촌 공동주택	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	4,800,000	4,800,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	136,201,313	136,201,313			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0				
자산보관수수료	10,000,000	10,000,000			
일반사무 위탁수수료	9,900,000				9,900,000
기타지급수수료	10,351,106	10,351,106			
유형자산 감가상각비	0				
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	0				
광고선전비	0				
보험료	0				
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	0				
청소비	0				
수도광열비	0				
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	0				

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁㈜	* 부동산매입자문 수수료 : 748,000,000원 (VAT 포함) 여기에서 부동산매입자문 수수료란 본건 사업의 진행을 위하여 부동산투자회사의 설립, 주택도시보증공사 기금 출자신청 및 국토교통부장관으로부터 필요한 영업인가 취득에 대한 자문을 제공하고 그에 대한 대가로 받는 수수료를 말하며, 리츠설립 자문은 본건 부동산의 매매계약 체결일에 완료되는 것으로 한다. * 지급 : 부동산의 매매계약이 체결된 날로부터 3영업일 이내에 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		* 수수료 : 본건 부동산의 매매계약 체결일의 다음날부터, 청산종결등기일까지 연간 금 544,805,250원 (VAT 포함) * 지급 : 매 분기마다 위 금액의 4분의 1에 해당하는 금액을 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급	136,201,313
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)		* 수수료 : 본건 부동산 매각대금의 1.5% 혹은 금3,220,000,000원(VAT 포함) 중 더 큰 금액 * 지급 : 매각(처분)수수료의 지급 시기는 정관 제9조의 2(종류주식 내용과 수)에 따른 종류주식(주택도시기금)의 발행가액 원본, 누적배당액(이익배당) 및 초과처분이익의 전체를 지급하고, 보통주식(원본 및 이익배당 포함)에 대하여 분배하기 전에 매각(처분)수수료를 지급하기로 한다.	
사무수탁회사	위탁보수	스카이프던서서비스㈜	* 건설기간 중 보수 : 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 득한 후, 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 연간 36,000,000원(VAT 별도) * 지급 : 매년 분기말마다 9,000,000원(VAT 별도)을 해당 업무 수행기간 종료 후 10영업일 이내에 지급. 단, 수탁자의 업무 수행기간이 분기에 미달하는 경우, 해당 업무 수행기간이 속한 분기의 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다. 단, 유상증자 자금납입일 이전에는 실제 업무 수행 여부와 무관하게 보수 지급의무가 발생하지 아니한다. * 운영기간 중 보수 : 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 위탁자의 청산등기일까지의 기간의 보수는 연간 60,000,000원(VAT 별도) * 지급 : 매년 분기말마다 15,000,000원(VAT 별도)을 해당 업무 수행기간 종료 후 10 영업일 이내에 지급. 단, 수탁자의 업무 수행기간이 분기에 미달하는 경우, 해당 업무 수행기간이 속한 분기의 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.	9,900,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권㈜	* 보수 : 위탁자의 최초 유상증자로 인한 자금납입 완료 시점부터 발생되며, 수탁자의 보수는 해당 시점부터 위탁자의 청산등기일까지 연간 40,000,000원(VAT 별도) * 지급 : 매분기마다 10,000,000원(VAT 별도)을 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 수탁자가 지정하는 계좌에 입금하는 방식으로 지급	10,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				156,101,313

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

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 5 기 3 분 기	제 5 기 2 분 기	제 5 기 1 분 기	제 4 기 4 분 기
당해회사수익률	(5.77)	(5.59)	(5.20)	0.04

※ 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

※ 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(m ²)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
파주시 금촌2동 제 2지구 주택재개발 정비사업	경기도 파주시 금촌동 337- 15번지 일대	112,084	2025.10.31		213,129	213,129		

- ※ 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) 부동산개발사업명(1)

1. 사업의 개요

공사명 : 파주시 금촌2동 제2지구 주택재개발 정비사업

공사위치 : 경기도 파주시 금촌동 337-15번지 일대

건물규모 : 공동주택 (아파트 및 부대복리시설)

지역지구 : 제1종 지구단위계획구역, 제2종 일반주거지역

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

	당기	제 5 기	3 분기	기준일	2024.09.30	현재
	전기	제 4 기	기말	기준일	2023.12.31	현재
회사명: (주)대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사						(단위: 원)
과 목	제 5 (당)기 3 분기			제 4 (전)기 기말		
	금 액			금 액		
1. 유동자산			1,379,602,612		299,338,283	
1) 현금및현금성자산	1,276,154,934			299,147,290		
5) 미수수익	39,843			13,113		
8) 선급금	26,057,653					
9) 선급비용	77,141,762					
11) 선급법인세	208,420			177,880		
2. 비유동자산			64,936,550,887		0	

110) 기타비유동자산	64,936,550,887			
자 산 총 계		66,316,153,499		299,338,283
1. 유동부채		68,872,113		0
7) 미지급비용	68,872,113			
2. 비유동부채		44,699,390,000		0
3) 장기차입금	44,699,390,000			
부 채 총 계		44,768,262,113		0
1. 자본금		22,155,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	7,236,000,000		300,000,000	
2) 종류주자본금	14,919,000,000			
3. 자본조정		(117,230,220)		0
1) 주식할인발행차금	(117,230,220)			
5. 이익잉여금(결손금)		(489,878,394)		(661,717)
자 본 총 계		21,547,891,386		299,338,283
부 채 및 자 본 총 계		66,316,153,499		299,338,283

II. 손익계산서

당기 제 5 기 3 분기

시작일 2024.01.01

종료일 2024.09.30

전기 제 4 기 3 분기

시작일 2023.01.01

종료일 2023.09.30

회사명: (주)대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	171,252,419	490,530,042	0	97,440
2) 급여	4,800,000	14,400,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	136,201,313	396,887,697		
8) 자산보관수수료	10,000,000	29,666,666		
9) 일반사무위탁수수료	9,900,000	29,264,833		
10) 기타지급수수료	10,351,106	19,859,406		88,140
14) 세금과공과		451,440		
29) 기타영업비용				9,300
III. 영업이익	(171,252,419)	(490,530,042)	0	(97,440)
IV. 영업외수익	378,334	1,312,305	74,570	211,391
1) 이자수익	378,334	1,306,775	74,570	211,391
10) 기타영업외수익		5,530		
V. 영업외비용	0	9	0	0
10) 기타영업외비용		9		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(170,874,085)	(489,217,746)	74,570	113,951
VII. 법인세비용(수익)		(1,069)		
VIII. 당기순이익(손실)	(170,874,085)	(489,216,677)	74,570	113,951
X. 총포괄이익(손실)	(170,874,085)	(489,216,677)	74,570	113,951
X I. 주당이익	(39)	(110)	1	2

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 : 해당사항 없음

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

--

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자

2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I . 제재현황

--

주식

제5기 3분기 (2024년 01월 01일부터 2024년 09월 30일까지)

제4기 3분기 (2023년 01월 01일부터 2023년 09월 30일까지)

(검토받지 않은 재무제표)

회사명 : 주식회사 대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2020년 1월 23일에 설립되었으며, 국토교통부로부터 2021년 1월 25일 영업인가를 취득하였습니다. 당분기말 현재 회사는 서울특별시 강남구에 소재하고 있습니다.

당분기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
대한토지신탁(주)	보통주식	1,048,800	5,244,000	23.7%
금호건설(주)	보통주식	398,400	1,992,000	9.0%
(주)민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사	종류주식	2,983,800	14,919,000	67.3%
합계		4,431,000	22,155,000	100.0%

2. 중요한 회계처리방침

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

(1) 수익의 인식

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

(2) 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 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정의 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(4) 법인세회계

회사는 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 절감 효과가 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 자산 항목 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.

회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 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. 회사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 분기말 현재 이연법인세 자산 및 부채를 인식하지 않습니다.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

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

3. 현금및현금성자산

당분기말 및 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
과 목	예금의종류	금융기관명	당분기말	전기말 (검토받지 않은 재무제표)	사용제한여부
현금및현금성자산	보통예금	우리은행	1,276,155	299,147	-

4. 차입금

(1) 장기차입금

당분기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	상환방법	최종만기일	약정 한도	당분기말	전기말 (검토받지 않은 재무제표)
한화손해보험	5.90%	만기일시상환	2036-05-29	64,800,000	28,300,000	-
우리은행(주1)	2%~2.3%	만기일시상환	2034-05-12	69,020,000	16,399,390	-
합계					44,699,390	-
1년 이내 만기도래분(유동성장기차입금)					-	-
장기차입금 잔액					44,699,390	-

(주1) 회사는 상기대출과 관련하여 보증금액 16,399,390천원에 대하여 대출원리금의 상환의 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 보증채무약정서를 체결하였습니다.

5. 자본

(1) 자본금

1) 당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당분기말	전기말 (검토받지 않은 재무제표)
발행할 주식의 총수:	100,000,000주	100,000,000주
1주당 액면금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 수:	4,431,000 주	60,000 주
보통주식	1,447,200주	60,000주
종류주식	2,983,800주	-
자본금:	22,155,000,000원	300,000,000원
보통주	7,236,000,000원	300,000,000원
우선주	14,919,000,000원	-

2) 당분기 중 자본금의 변동은 다음과 같으며, 전분기 중 자본금의 변동은 없습니다.

(단위 : 주, 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주자본금	우선주자본금
당기초			60,000	300,000	-
유상증자	2024-01-06	5,000	4,371,000	6,936,000	14,919,000
당분기말			4,431,000	7,236,000	14,919,000

(2) 자본조정

당분기말 및 전기말 현재 당사의 자본조정 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기말	전기말 (검토받지 않은 재무제표)
주식할인발행차금	117,230	-

(3) 종류주식(우선주식)

당사는 종류주식에 대하여 보통주에 우선하여 주주간협약서에 따라 배당금을 지급합니다. 우선주식은 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 참가적 우선주입니다.

또한 청산시 잔여재산을 분배하는 경우 다음의 순서로 잔여재산을 분배합니다.

- ① 종류주식의 누적된 미배당금액을 종류주식에 분배
- ② 청산시까지 종류주식에 배당된 이익배당액 및 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자일 익일부터 잔여재산 분배일까지 종류주식의 내부수익률을 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 종류주식에 분배
- ③ 대상부동산의 매각가격이 기준매각가 이상 상승한 경우 종류주식에 대하여 초과처분이익에 달할 때까지 분배하며 이미 배당받은 초과처분이익은 공제함
- ④ 상기 재산을 분배하고 남은 잔여재산은 종류주식과 보통주식에 분배

(4) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

6. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당분기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
기타주주	대한토지신탁 주식회사 금호건설(주) (주)민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사

(2) 당분기와 전분기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)				
특수관계구분	특수관계자명	거래내용	당분기	전분기 (검토받지 않은 재무제표)
기타주주	대한토지신탁 주식회사	관리보수	396,888	-
		매입자문수수료	748,000	-

(3) 당분기말 및 전분기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권과 채무는 없습니다.

7. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

8. 우발채무 및 약정사항

(1) 자산관리계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하여야 합니다.

구분	내용
매입자문수수료	748,000천원(부가가치세 포함)을 부동산의 매매계약을 체결한 날로부터 3영업일 이내 지급
자산운용보수	부동산의 매매계약 체결일의 다음날부터 청산종결등기일까지 연간 544,805천원(부가가치세 포함)으로 함
매각수수료	- 매각금액의 1.5%와 3,220,000천원(부가가치세 포함) 중 더 큰금액

(2) 일반사무관리계약

회사는 스카이펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 건설기간에는 연간 36,000천원을 매분기말 9,000천원씩 지급하여야 하며, 운영기간에는 연간 60,000천원을 매분기말 15,000천원씩 지급하여야 합니다.

(3) 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 연간 40,000천원을 매분기말 10,000천원씩 지급하여야 합니다.

(4) 보증채무약정

회사는 주택도시보증공사로부터 대출원금 16,399,390천원에 대하여 2024년 5월 13일부터 2034년 5월 13일까지 대출원금을 포함한 약정이자, 지연손해금 및 기타 대출원금에 추가하여 발생하는 종속채무에 대한 보증을 제공받는 보증채무약정을 체결하고 있습니다.

9. 부가가치계산에 필요한 항목

당분기 및 전분기 중 부가가치계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당분기	전분기 (검토받지 않은 재무제표)
급여	14,400	-
세금과공과	451	-
합 계	14,851	-

10. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

당분기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 전기말 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채는 없으며, 당분기말 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당분기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급비용	68,872	-	-	68,872
장기차입금	-	-	44,699,390	44,699,390
합 계	68,872	-	44,699,390	44,768,262

2) 당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

11. 현금흐름표

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

(2) 당분기와 전분기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.