

(주)아산탕정대한제 50 호위탁관리부동산투자회사
2025년 제2차 이사회 회의자료

◇ 일시: 2025년 3월 13(목) 오전 9시

◇ 장소: 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33 층 (삼성동, 아셈타워)

◇ 회의 안건

- 제1호 의안: 제1기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건
- 제2호 의안: 제2기 위탁보수 지급의 건
- 제3호 의안: 제1기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건



☐ 근거 조항☐ 상법 제 447 조 (재무제표의 작성)

- ① 이사는 결산기마다 다음 각 호의 서류와 그 부속명세서를 작성하여 이사회에 승인을 받아야 한다.

1. 대차대조표
2. 손익계산서

3. 그 밖에 회사의 재무상태와 경영성과를 표시하는 것으로서 대통령령으로 정하는 서류

☐ 상법 제 447 조의 2 (영업보고서의 작성)

- ① 이사는 매결산기에 영업보고서를 작성하여 이사회에 승인을 얻어야 한다
- ② 영업보고서에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 영업에 관한 중요한 사항을 기재하여야 한다.

☐ 정관 제 49 조 (재무제표 등의 승인 및 공고)☐ 의결사항

- 제 1 기 재무제표 및 영업보고서를 승인을 부의함.



결산서류 및 그 부속명세서
(제 1 기 : 2024.02.05~2024.12.31)



(주)아산탕정대한제 50 호위탁관리부동산투자회사

1. 재무상태표

제 1(당)기 2024 년 12 월 31 일 현재

(단위 : 원)

과 목	제1(당)기
자산	
1.유동자산	22,167,048,252
2.비유동자산	142,458,370,451
자산총계	164,625,418,703
부채	
1.유동부채	71,104,927,598
2.비유동부채	-
부채총계	71,104,927,598
자본	
1.자본금	94,200,000,000
2.자본조정	(468,894,500)
3.이익잉여금(결손금)	(210,614,395)
자본총계	93,520,491,105
부채와 자본총계	164,625,418,703

2. 손익계산서

제 1(당)기 2024 년 02 월 05 일부터 2024 년 12 월 31 일까지

(단위 : 원)

과 목	제1(당)기
I.영업수익	-
II.영업비용	225,803,893
III.영업이익(손실)	(225,803,893)
IV. 영업외수익	15,189,498
V. 영업외비용 (손실)	-
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(210,614,395)
VII. 법인세비용	-
VIII. 당기순이익(손실)	(210,614,395)

3. 결손금처리계산서(안)

제 1(당)기
처분예정일

2024 년 02 월 05 일부터 2024 년 12 월 31 일까지
2025 년 03 월 28 일

(단위 : 원)

과 목	제 1(당)기	
I. 미처리결손금		210,614
전기이월미처리결손금	-	
당기순이익(손실)	(210,614)	
II. 결손금처리액		-
III. 차기이월미처리결손금	-	210,614

4. 현금흐름표

제 1(당)기 2024 년 02 월 05 일부터 2024 년 12 월 31 일까지

(단위 : 원)

과 목	제 1(당)기	
I. 영업활동으로인한현금흐름		(57,089,491)
1. 당기순이익(손실)	(210,614,395)	
2. 현금의유출이없는비용등의가산	-	
3. 현금의유입이없는수익등의차감	-	
4. 영업활동으로인한자산부채의변동	153,524,904	
가. 미수금의 감소(증가)	(63,447,699)	
나. 미수수익의 감소(증가)	(3,088,235)	
다. 당기법인세환급세액의감소(증가)	(2,339,160)	
라. 미지급금의증가(감소)	222,399,998	
II. 투자활동으로인한현금흐름		(71,575,842,851)
1. 투자활동으로인한현금유입액	-	
2. 투자활동으로인한현금유출액	(71,575,842,851)	
건설중인자산의 증가	71,575,842,851	
III. 재무활동으로인한현금흐름		93,731,105,500
1. 재무활동으로인한현금유입액	94,200,000,000	
자본금의 증가	94,200,000,000	
2. 재무활동으로인한현금유출액	(468,894,500)	
주식발행비용의 증가	468,894,500	
IV. 현금의증감(I + II + III)		22,098,173,158

V. 기초의현금		-
VI. 기말의현금		22,098,173,158

5. 자본변동표

제 1(당)기 2024 년 02 월 05 일부터 2024 년 12 월 31 일까지

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자본조정	이익잉여금	총 계
2024.02.05(당기초)	300,000,000	-	-	300,000,000
유상증자	93,900,000,000	(468,894,500)	-	93,431,105,500
당기순이익(손실)	-	-	(210,614,395)	(210,614,395)
2024.12.31(당기말)	94,200,000,000	(468,894,500)	(210,614,395)	93,520,491,105



제 1 기 영업보고서

(2024.02.05~2024.12.31)

1. 회사의 개요

회사명 : 주식회사 아산탕정대한제50호위탁관리부동산투자회사

1) 설립일 : 2024년 02월 05일

2) 소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층 (삼성동, 아셈타워)

3) 사업목적

회사는 「부동산투자회사법」(이하 "부투법"이라 한다) 및 기타 관련 법령의 규정에 따라 회사의 자산을 다음 각 호의 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 한다.

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

⑨ 위 각 호에 부수하는 업무

4) 중요 사업내용

회사는 공공시설 및 근린생활시설을 매입하여, 10년 임대공급 후 매각 예정임.

○ 사업장 개요

대지위치	충청남도 아산시 탕정면 매곡리 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 S-1BL		
대지면적	75,469.00 m ²	지역지구	제 2 종일반주거지역, 공급촉진지구
연면적	268,587.73 m ²	건축면적	9,977.52 m ²
용적률	234.41%	건폐율	13.22%
주용도	공동주택 (아파트 및 근린생활시설)	주차대수	2,246 대

5) 종업원 상황 : 해당 사항 없음.(비상근 이사 3명 및 감사 1명 총 4명)

6) 자산 및 자본금 규모(2024.12.31 기준) : 총자산 : **164,6**억원, 자본금 : **942**억원

7) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음(비상장)

8) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)

○ 해산사유

- ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
- ② 주주총회의 해산결의
- ③ 합병
- ④ 파산
- ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결
- 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. 영업의 경과 및 성과

<해당사항 없음>

3. 모회사, 자회사 및 기업결합 사항

- 1) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음
- 2) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음
- 3) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음

4. 발행한 주식의 내용

[주당액면가액:5,000 원]



【 2024 년 12 월 31 일 현재 】

(단위 : 주, 원)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액 총액	비 고
기명식	보통주식	6,100,000	30,500,000,000	설립자본금, 1 차 유상증자
기명식	종류주식	12,740,000	63,700,000,000	1 차 유상증자
합 계		18,840,0000	94,200,000,000	

5. 최근 5 사업년도의 배당에 관한 사항

<해당사항 없음>

6. 최근 사업연도의 영업실적 및 재산상태

1) 영업실적

(단위 : 원)

과 목	제1(당)기
I.영업수익	-
II.영업비용	225,803,893
III.영업이익(손실)	(225,803,893)
IV. 영업외수익	15,189,498
V. 영업외비용 (손실)	-
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(210,614,395)
VII. 법인세비용	-
VIII. 당기순이익(손실)	(210,614,395)

2) 재산상태

(단위 : 원)

과 목	제1(당)기
자산	
1.유동자산	22,167,048,252
2.비유동자산	142,458,370,451
자산총계	164,625,418,703
부채	
1.유동부채	71,104,927,598
2.비유동부채	-
부채총계	71,104,927,598
자본	
1.자본금	94,200,000,000
2.자본조정	(468,894,500)
3.이익잉여금(결손금)	(210,614,395)
자본총계	93,520,491,105
부채와 자본총계	164,625,418,703

7. 이사 및 감사현황

직위	성명	소속	비 고
대표이사	신덕호	現 (주)성보디앤씨	
기타비상무이사	황귀환	現 아산성보디앤씨 대우건설(주)	
기타비상무이사	권용하	現 정미영법무사사무소	
감사	홍세기	現 삼도회계법인 삼정회계법인	

8. 최대주주 및 주요주주(10%이상) 현황

(2024 년 12 월 31 일 현재)

주주현황	구분	주식수(주)	금액(원)	지분율(%)
(주)아산성보디앤씨	보통주식	4,550,000	22,750,000,000	24.15
주식회사 민간임대허브제 5 호 위탁관리부동산투자회사	종류주식	12,740,000	63,700,000,000	67.62

9. 회사, 회사 및 그 자회사 또는 회사의 자회사의 타회사에 대한 출자 현황

<해당사항 없음>

10. 주요채권자 등

<해당사항 없음>



제2호 의안

위탁보수 지급의 건

□ 관련규정

○ 부동산투자회사법 시행령 제 11 조 (이사의 자격 및 직무)

② 부동산투자회사의 이사는 이사회 결의를 거쳐 다음 각 호의 직무를 수행한다.

1. 자산관리회사, 자산보관기관, 법 제 22 조의 2 제 1 항에 따라 위탁관리부동산투자회사의 주식의 모집, 사모 또는 매출 업무를 위탁 받은 기관(이하 "판매회사"라 한다) 또는 위탁관리부동산투자회사의 일반적인 사무를 위탁 받은 기관(이하 "사무수탁사"라 한다) 등에 대한 보수의 지급

□ 위탁보수 계약 내용 및 지급내용

(VAT 별도)

구분	자산관리보수	자산보관보수	사무수탁보수
업 체 명	대한토지신탁(주)	엔에이치투자증권(주)	신한펀드파트너스(주)
보 수	연 360,000,000 원 (분기 90,000,000원)	연 20,000,000 원 (분기 5,000,000원)	연 60,000,000 원 (분기 15,000,000원)
보수기간	2025.01.01 ~ 2025.12.31		

□ 지급내용

상기 금액을 기 체결된 위탁계약서에 의거하여 지급함.

자산운용수수료 : 매 분기 종료 후 10 일 이내에 지급

자산보관수수료 : 매 분기 단위로 분기 종료일로부터 7 일 이내에 지급

사무수탁수수료 : 매 분기 단위로 분기 종료일로부터 7 일 이내에 지급

제 3 호 의안

제 1 기 정기주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건

☐ 제1기 정기주주총회 소집

1. 주주총회 개최일시 : 2025 년 03 월 28 일(금) 오후 2 시
2. 주주총회 개최장소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33 층 (삼성동, 아셈타워)

☐ 제1기 정기주주총회 보고사항

- 보고사항 1. 영업보고(2024.02.05~2024.12.31)
- 보고사항 2. 감사 보고
- 보고사항 3. 외부감사인 선임 보고

☐ 제1기 정기주주총회 부의안건

- 제 1 호 의안 : 제 1 기(2024.02.05~2024.12.31) 재무제표 및 결손금처리계산서(안) 승인의 건
- 제 2 호 의안 : 제2 기 사업계획 확정 의 건
- 제 3 호 의안 : 제 2 기 이사보수 승인의 건
- 제 4 호 의안 : 제 2 기 감사보수 승인의 건



[주주총회 제 1 호 의안]: 제 1 기(2024.02.05~2024.12.31) 재무제표 및 결손금처리계산서 (안) 승인의 건]

“이사회 안건 1” 참조

[주주총회 제 2 호 의안]: 제 2 기 사업계획 확정 의 건

○ 부동산투자회사법 제 12 조(주주총회 의결사항)

① 다음 각 호의 사항은 주주총회 결의를 거쳐야 한다. 다만, 제 4 호, 제 4 호의 2 및 제 5 호의 사항에 대한 결의에 관하여는 '상법' 제 434 조를 준용한다.

1. 해당 연도의 사업계획의 확정

○ 정관 제 25 조(주주총회의 의결사항)

① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의

4 분의 1 이상의 수로써 결의한다.

1. 해당 연도의 사업계획의 확정

□ 주요 내용

(단위 : 백만원, %)

구분	승인안(최초)	24 년 실적 (A)	25 년 계획 (B)	차이 (B-A)
사업이익	249,946	249,946	251,122	1,176
우선주(기금) IRR	3.00%	3.00%	3.02%	0.02%
보통주(민간) IRR	4.85%	4.85%	6.09%	1.24%
주주 IRR	3.64%	3.64%	4.12%	0.48%
사업완충률	14.01%	14.01%	14.45%	0.44%

* 우선주 IRR: 금융비용 절감에 따른 우선주 내부수익률 소폭증가

* 보통주 IRR: 금융비용 절감에 따른 보통주 내부수익률 소폭증가

* 주주 IRR: 금융비용 절감에 따른 주주 내부수익률 소폭증가

* 사업완충률: 금융비용 절감에 따른 사업완충률 소폭증가

□ 제2기 사업연도 예상현금흐름

구분	항목	비목	총계	24년까지	25년계획	26년이후	
현 금 유 입	수 입 금 (A)	예정임대율		90.00%	90.00%	90.00%	
		임대수입	임대료-주택	47,891	-	-	47,891
			임대료-상가	4,833	-	-	4,833
			임대보증금	403,499	-	-	403,499
		분양전환수입(매각수입)		986,862	-	-	986,862
		기타수입	관리비에치금	1,026	-	-	1,026
			이자수익	5,672	13	-	5,659
	수입금계(A)			1,449,783	13	-	1,449,771
	재원 조달	차입금	민간융자	368,078	-	93,517	274,561
			기금융자	208,607	-	33,565	175,042
		자본금	민간출자	61,000	30,500	-	30,500
			기금출자	127,400	63,700	-	63,700
	재원조달계			765,084	94,200	127,082	543,802
현금유입합계(B)			2,214,868	94,213	127,082	1,993,573	
현 금 유 출	지 출 금 (B)	부동산매입비(토지+건물)		708,825	70,883	141,765	496,178
		임대보증금	분양전환시 지출 가정	403,499	-	-	403,499
		임차인모집비	임차인모집비	4,027	-	-	4,027
			광고홍보비	3,702	-	-	3,702
			모델하우스건립비	2,200	-	-	2,200
			부지임차료	528	-	-	528
			임대관리수수료	6,409	-	-	6,409
		임대 운영비	장기수선충당금.수선유지비	17,018	-	-	17,018
			중개수수료	1,911	-	-	1,911
			공가세대관리비	1,510	-	-	1,510
			건물화재보험	980	-	-	980
			관리비에치금	1,026	-	-	1,026
		재세금	취득세	8,505	-	-	8,505
			보유세	12,022	-	-	12,022
			기타세금	31	-	-	31
		리츠관련비용	자산관리 - 매입수수료	275	275	-	-
			자산관리 - 운영수수료	5,474	-	396	5,078
			자산관리 - 처분수수료	-	-	-	-
			자산보관수수료	830	-	60	770
			사무수탁수수료	1,245	-	90	1,155
			매각(분양전환)수수료	1,942	-	-	1,942

			회계감사수수료	495	-	33	462	
			주식발행비용	1,130	472	-	659	
		자문수수료		감정평가비용	-	-	-	-
				법률자문수수료	-	-	-	-
				재무자문수수료	-	-	-	-
				기타(실사용역수수료)	550	477	-	72
		기타 수수료		7,573	-	156	7,417	
		예비비		6,955	8	284	6,663	
	지출금계(C)			1,198,661	72,115	142,784	983,763	
	재 무 유 출	원금 상환	민간용자	368,078	-	-	368,078	
			기금융자	208,607	-	-	208,607	
		이자 비용	민간용자이자	64,073	-	1,320	62,753	
			기금융자이자	62,729	-	265	62,463	
			미인출수수료	489	-	102	387	
			보증수수료	5,777	-	4,396	1,381	
		배당 및 원본	운영배당(민간)	-	-	-	-	
			운영배당(기금)	-	-	-	-	
			청산배당(민간)	124,612	-	-	124,612	
			청산배당(기금)	181,843	-	-	181,843	
	재무유출계			1,016,206	-	6,084	1,010,123	
	현금유출합계(D)			2,214,868	72,115	148,867	1,993,886	
기초현금(E)				118,221	68,935	4,537,797		
당기증감(F=B-D)			(0)	22,098	-21,785	-313		
기말현금(E+F)			-	140,319	47,149	4,537,484		
영업이익(A-C)			251,122	-72,102	-142,784	466,008		
이자보상비율(영업이익/차입이자상환액)×100			1.8872	-	-	-		

□ 제 2 기 사업연도 월별 추진계획(예정)

구 분	추진계획	비 고
1 월		
2 월		
3 월		
4 월	.부동산매매대금 중도금 1 차 지급	
5 월		
6 월		
7 월		
8 월		
9 월		
10 월	.부동산매매대금 중도금 2 차 지급	
11 월		
12 월		

* 리츠 경영진 임기 만료, 착공, 임차인모집, 준공, 배당 및 청산, 소송관련 사항 등은 필수적으로 기재하되, 단순 부가세 신고 및 재산세 납부, 투자보고서 제출 등의 절차는 배제

* 2024.11.11. 착공 : 건설중으로 제 2 기 사업연도 상 특이사항 없음

[주주총회 제 3 호 및 제 4 호 의안 : 제 2 기 이사보수·감사보수 승인의 건]

■ 근거 규정

정관 제39조 (이사 및 감사의 보수)

- ① 이사의 보수는 1인당 월 (₩1,000,000-) 이내에서 주주총회의 결의로 정한다. .
- ② 이사 및 감사에게는 전항의 보수 이외의 별도 퇴직위로금을 지급하지 아니한다.

□ 제 2 기 이사보수

- 대표이사 : 없음
- 기타비상무이사 : 없음
- 퇴직금은 없는 것으로 함.
- 주주총회 승인일 해당월부터 다음 정기주주총회일의 전월까지 적용



□ 제 2 기 감사보수

- 감사 : 40 만원/월
- 퇴직금은 없는 것으로 함.
- 표준 사업 약정일 해당월부터 소급 적용 하여 다음 정기주주총회일의 전월까지 적용