

주식회사 계룡대한제3호위탁관리부동산투자회사
이사회 의사록

1. 일 시 : 2025년 03월 14일(금) 오전 10시

2. 장 소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워) 대한토지신탁(주) 회의실

3. 참석자 :

이사 총수	3명	출석 이사수	3명
감사 총수	1명	출석 감사수	1명

의장인 대표이사 김택중은 의장석에 등단하여 정관과 상법에서 정한 본회의 소집절차 및 출석한 이사의 수가 정족수를 충족하였으므로 본회의가 적법하게 성립됨을 설명하고 개회를 선언한다.

이어 다음의 의안을 부의하고 그 심의를 구하다.

■ 제1호 의안 : 제1기 결산서류 및 영업보고서 승인의 건

의장은 회사의 제1기 결산서류 및 영업보고서 승인의 건에 대하여 배부한 이사회 자료를 통해 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제 1호 의안을 다음과 같이 승인 가결하다.

■ 제2호 의안 : 위탁보수 지급의 건

의장은 회사의 위탁보수 지급의 건에 대하여 배부한 이사회 자료를 통해 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제 2호 의안을 다음과 같이 승인 가결하다.

■ 제3호 의안 : 제1기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

의장은 회사의 제1기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건에 대하여 배부한 이사회 자료를 통해 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제 3호 의안을 다음과 같이 승인 가결하다.

- 다 음 -

1) 개최일시 : 2025년 03월 31일 (월) 오전 10시

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

3) 보고사항 및 부의안건 :

☐ 보고사항

- 제1호 의안 : 영업보고(2024.06.13~2024.12.31)
- 제2호 의안 : 감사보고

☐ 임시주주총회 부의안건

- 제1호 의안 : 제1기 재무제표 및 결손금처리계산서 승인의 건
- 제2호 의안 : 감사 선임의 건
- 제3호 의안 : 제2기 이사보수 승인의 건
- 제4호 의안 : 제2기 감사보수 승인의 건
- 제5호 의안 : 제2기 사업계획 확정 의 건
- 제6호 의안 : 건설관리(CM) 선정의 건
- 제7호 의안 : 세무용역 선정의 건

의장은 이상으로 금일의 의안이 전부 심의 종료되었음을 설명한 후 폐회를 선언하다.
(폐회시간 : 오전 10시 20분)

위 결의를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장과 감사가 다음에 기명 날인하다.

2025년 03월 14일

주식회사 계룡대한제3호위탁관리부동산투자회사

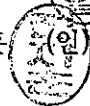
의장 및 대표이사 김택중



기타비상무이사 김영일



기타비상무이사 전지훈



감사 가태영



2025년 제2차

이 사 회 자 료

(주)계룡대한제3호위탁관리부동산투자회사



(주)계통대한제3호위탁관리부동산투자회사
2025년 제2차 이사회 자료

◇ 일 시 : 2025년 3월 14일(금) 오전 10시

◇ 장 소 : 서울시 강남구 영동대로 517, 33층 대회의실

◇ 안 건

안건 1 : 제1기 결산서류 및 영업보고서 승인의 건

안건 2 : 위탁보수 지급의 건

안건 3 : 제1기 정기주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건



안건 1	제1기 결산서류 및 영업보고서 승인의 건
-------------	-------------------------------

1. 재무상태표

제1(당)기 2024년 12월 31일 현재

(단위 : 원)

과 목	제 1(당)기	
자 산		
유동자산	22,927,553,449	
비유동성자산	15,535,166,400	
자 산 총 계	38,462,719,849	
부 채		
유동부채	197,477,000	
비유동부채	-	
부 채 총 계	197,477,000	
자 본		
자 본 금	38,472,000,000	
자본조정	(199,824,740)	
미처리결손금	(6,932,411)	
자 본 총 계	38,265,242,849	
부채와 자본 총계	38,462,719,849	

2. 손익계산서

제1(당)기 2024년 06월 13일부터 2024년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	제 1(당)기	
영업수익	-	
영업비용	6,956,400	
영업이익	(6,956,400)	
영업외수익	23,989	
영업외비용	-	
당기순이익	(6,932,411)	



3. 이익잉여금처분계산서(안)

제 1(당)기 2024년 06월 13일 부터
2024년 12월 31일 까지
처리예정일 2025년 03월 31일

(단위 : 원)

과 목	제 1(당)기			
I. 미처리결손금 (미처분이익잉여금)		(6,932,411)		
1. 전기이월미처리결손금	-			
2. 당기순이익	(6,932,411)			
II. 임의적립금 등의 이입액		-		
III. 결손금처리액 (이익잉여금처분액)		-		
1. 현금배당	-			
IV. 차기미처리결손금		(6,932,411)		

4. 현금흐름표

제1(당)기 2024년 06월 13일부터 2024년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	제 1(당)기			
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(6,935,271)		
1. 당기순손익	(6,932,411)			
2. 현금유출이 없는 비용의 가산	-			
3. 현금유입이 없는 수익의 차감	-			
4. 영업활동으로 인한 자산부채의변동	(2,860)			
가. 미수법인세환급액의 감소(증가)	(2,860)			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(15,337,689,400)		
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(15,337,689,400)			
가. 토지의 취득	13,534,000,000			
나. 건설중인자산의 증가	1,803,689,400			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		38,272,175,260		
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	38,272,175,260			
가. 설립자본금	300,000,000			
나. 유상증자	37,972,175,260			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-			
IV. 현금의 증감(Ⅰ+Ⅱ+Ⅲ)		22,927,550,589		
V. 기초의 현금		-		
VI. 기말의 현금		22,927,550,589		



5. 자본변동표

제1(당)기 2024년 06월 13일부터 2024년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과목	자본금	자본조정	이익잉여금	총계
2024.06.13(당기초)	-	-	-	-
설립자본금	300,000,000	-	-	300,000,000
유상증자	38,172,000,000	(199,824,740)	-	37,972,175,260
당기순손실	-	-	(6,932,411)	(6,932,411)
III. 2024.12.31(당기말)	38,472,000,000	(199,824,740)	(6,932,411)	38,265,242,849



영 업 보 고 서

(2024.06.13 ~ 2024.12.31)

1. 회사의 현황

(1) 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사 계룡대한제3호위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2024년 06월 13일
- 3) 소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)
- 4) 사업목적

회사는 부동산투자회사법(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 한다.

- ① 부동산
- ② 부동산의 개발사업
- ③ 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
- ④ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권
- ⑤ 증권, 채권
- ⑥ 현금(금융기관의 예금을 포함한다)
- 5) 자산 및 자본금 규모(2024.12.31기준) : 총자산: 384.6억원 자본금 : 384.7억원
- 6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음(비상장)
- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유
 - 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) 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- | | | |
|--------------|---|--------------------|
| 2024. 06. 13 | : | 발기인총회 개최 |
| 2024. 06. 13 | : | 회사설립 (자본금 : 3억원) |
| 2024. 11. 19 | : | 국토교통부 등록인가 |
| 2024. 12. 25 | : | 유상증자 (자본금 : 384억원) |
| 2024. 12. 26 | : | 토지매입 |



- 나) 상호의 변경 : 해당사항 없음
- 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음
- 라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

2) 회사가 속해있는 기업집단

- 가) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음
- 나) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음
- 가) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음

(3) 경영진 현황

직위	성명	현소속	임기
대표이사	김택중	계룡건설산업	24.06.13~27.03.31
이사	김영일	계룡건설산업	24.06.13~27.03.31
이사	전지훈	계룡건설산업	24.06.13~27.03.31
감사	가태영	도영회계법인	24.06.13~27.03.31

(4) 주주구성 및 지분율('24.12.31일 기준)

주주	출자금액(백만원)	지분율	비고
대한토지신탁(주)	3,000	7.80%	설립자본금 포함
(주)민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사	26,930	70.00%	
계룡건설산업	8,542	22.20%	
합계	38,472	100.00%	

(5) 업무위탁 현황

위탁업무	담당회사	수수료(VAT제외)	계약기간
자산관리	대한토지신탁	연간 360백만원	2024.10~
자산보관	NH투자증권	연간 38백만원	2024.10~
사무수탁	신한펀드파트너스	운용기간 : 연간 37백만원 건설기간 : 연간 59백만원	2024.10~



2. 자본금 변동상황

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자후 자본금	신주의 배정방법	증자비율
		종류	수량	주당 액면가 액	주당 발행가 액			
2024.06.14	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	발기주주	0.00%
2024.12.25	유상증자	종류주	5,386,000	5,000	5,000	26,930,000,000	사모	127.24%
2024.12.25	유상증자	보통주	540,000	5,000	5,000	5,300,000,000	사모	
2024.12.25	유상증자	보통주	1,708,400	5,000	5,000	8,542,000,000	사모	

3. 발행한 주식의 내용

【 2024년 12월 31일 현재 】

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	2,308,400	11,542,000,000	-
기명식	종류주	5,386,000	26,930,000,000	-
합 계		7,694,400	38,472,000,000	-

4. 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, %)

구 분		제 1 기			
당기순이익		(6,932,411)			
주당순이익 (원)		(1)			
이익배당한도		-			
배당금총액		-			
배당성향		-			
배당수익률	종류주	-			
	보통주	-			
연환산 배당수익률	종류주	-			
	보통주	-			

* 배당성향 = 배당액 / 당기순이익

* 배당수익률 = 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]로 계산(백분율)

* 1기 사업연도가 1년 미만인 경우, 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재

연환산배당율 = 배당수익률 x 365일 / (해당 사업연도의 일수)



5. 소유 부동산 현황

[2024.12.31. 기준]

(단위 : m², %)

부동산명	임대가능면적	임대면적	임대율
충북 음성군 삼정리 203	25,015.4m ²	25,015.4m ²	0.00%

6. 차입내역

: 해당 사항 없음

7. 최근 사업연도의 영업실적 및 재산상태

1) 영업실적

과 목	제 1(당)기	
영업수익	-	
영업비용	6,956,400	
영업이익	(6,956,400)	
영업외수익	23,989	
영업외비용	-	
당기순이익	(6,932,411)	

2) 재산상태

과 목	제 1(당)기	
자 산		
유동자산	22,927,553,449	
비유동성자산	15,535,166,400	
자 산 총 계	38,462,719,849	
부 채		
유동부채	197,477,000	
비유동부채	-	
부 채 총 계	197,477,000	
자 본		
자 본 금	38,472,000,000	
자본조정	(199,824,740)	
미처리결손금	(6,932,411)	
자 본 총 계	38,265,242,849	
부채와 자본 총계	38,462,719,849	



안건 2

위탁보수 지급의 건

□ 목 적

2020.02.21 부동산투자회사법 시행령이 개정됨에 따라 위탁보수 지급의 건을 아래와 같이 결의 후 지급하고자 함.

□ 관련 근거

○ 부동산투자회사법 시행령 제11조(이사회원의자격 및 직무)

② 부동산투자회사의 이사는 이사회의 결의의 거쳐 다음 각 호의 직무를 수행한다.

1. 자산관리회사, 자산보관기관, 법 제22조의2제1항에 따라 위탁관리 부동산투자회사의 주식의 모집, 사모 또는 매출업무를 위탁받은 기관(이하 “판매회사”라 한다) 또는 위탁관리 부동산투자회사의 일반적인 사무를 위탁받은 기관(이하“사무수탁회사”라 한다)등에 대한 보수의 지급

- 아 래 -

□ 위탁보수 계약 내용

(VAT별도)

구분	자산관리보수	자산보관보수	사무수탁보수
업 체 명	대한토지신탁(주)	엔에이치투자증권(주)	신한펀드파트너스
보 수	연간360백만원 매분기 9,000만원	연간 38백만원, 매분기 950만원	건설기간 :연간 37백만원 운영기간 :연간 59백만원
지 급 일	매분기 종료 후 7영업일 이내 지급	매분기 종료 후 7영업일 이내 지급	매분기 종료 후 7영업일 이내 지급

□ 위탁보수 지급 내용

(VAT별도)

구분	자산관리보수	자산보관보수	사무수탁보수
업 체 명	대한토지신탁(주)	엔에이치투자증권(주)	신한펀드파트너스(주)
지급기간	제1기, 제2기 보수 (2024.12 ~ 2025.12)	제1기, 제2기 보수 (2024.12 ~ 2025.12)	제1기, 제2기 보수 (2024.12 ~ 2025.12)
지급보수	매분기 9,000만원	매분기 950만원	매분기 925만원
지 급 일	매분기 종료 후 7영업일 이내 지급	매분기 종료 후 7영업일 이내 지급	매분기 종료 후 7영업일 이내 지급

※ 상기 위탁보수와 관련하여, 구체적인 지급방식 및 지급조건의 결정권한은 대표이사에게 위임한다.



안건 3

제1기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

☐ 정기주주총회 소집

1. 주주총회 개최일시: 2025년 03월 31일(월) 오전10시
2. 주주총회 개최장소: 서울시 강남구 영동대로517, 33층 대회의실

☐ 제1기 정기주주총회 보고사항

- 보고사항1. 영업보고(2024.06.13 ~ 2024.12.31)
- 보고사항2. 감사보고

☐ 제1기 정기주주총회 부의 안건

- 제1호 의안: 제1기 재무제표 및 결손금처리계산서 승인의 건
- 제2호 의안: 감사 선임의 건
- 제3호 의안: 제2기 이사보수 승인의 건
- 제4호 의안: 제2기 감사보수 승인의 건
- 제5호 의안: 제2기 사업계획 확정 의 건
- 제6호 의안: 건설관리(CM) 선정의 건
- 제7호 의안: 세무용역 선정의 건

[제1호 의안: 제1기 재무제표 및 결손금처리계산서 승인의 건]

“이사회 안건1” 참조

[제2호 의안: 감사 선임의 건]

☐ 감사 선임배경

감사 가태영의 일신상의 사유로 사임함에 따라, 회사는 정관 제30조에 의거하여 1인 이상의 감사를 두기로 한 바, 아래 후보자를 선임하고자 함.

☐ 감사 선임 후보자

구분	성명	소속	비고
1	김성식	선경회계법인	선임

☐ 정관 제32조(감사의 임기)

② 감독이사의 임기는 취임 후 3년 내의 최종의 결산기에 관한 정기주주총회의 종료시까지로 한다.

[제3호 및 제4호 의안: 제2기 이사보수, 감사보수 승인의 건]

☐ 관련규정

○ 정관 제39조(이사 및 감사의 보수)

- ① 이사와 감사의 보수는 1인당 월 일백만원 이내에서 주주총회의 결의로 정한다.
- ② 이사 및 감사에게는 전항의 보수이외의 별도 퇴직위로금을 지급하지 아니한다.



☐ 제2기 이사보수

- 대표이사: 없음
- 기타비상무이사: 없음
- 퇴직금은 없는것으로 함.
- 주주총회 승인일 익월부터 다음 정기주주총회일의 해당월까지 적용

☐ 제2기 감사보수

- 감사: 없음
- 퇴직금은 없는것으로 함.
- 주주총회 승인일 익월부터 다음 정기주주총회일의 해당월까지 적용

[제5호 의안: 제2기 사업계획 확정 의 건]

☐ 관련규정

- 정관 제25조(주주총회의 의결사항)
- ① 1. 당해 사업연도의 사업계획의 확정

[제6호 의안: 건설관리(CM)선정의 건]

☐ 주요내용

- 업체명 : (주)범씨엠건축사사무소
- 계약금 : 99백만원(VAT포함)
- 선정방식 : 입찰 및 비교견적을 통한 최저가 업체 선정

[제7호 의안: 세무용역 선정의 건]

☐ 주요내용

- 업체명 : 대신세무법인
- 계약금 : 4.4백만원(VAT포함)
- 선정방식 : 비교견적을 통한 최저가 업체 선정

