

# 재무분석보고서

(주)울산반구대한제45호위탁관리부동산투자회사

2023.10

## 재 무 분 석 보 고 서

(주)울산반구대한제45호위탁관리부동산투자회사 귀중

당 법인은 울산광역시 중구 반구동 447-19번지 외 1필지 구역에 건설될 임대주택을 매입하여 공공지원 민간임대사업에 활용하는 것을 투자대상(이하 "대상 사업")으로 하는 (주)울산반구대한제45호위탁관리 부동산투자회사(이하 "회사")의 설립 및 운용과 관련하여 재무분석용역을 수행하였으며, 그 결과를 보고합니다.

본 용역은 대상 사업의 개발 및 운영에 대한 재무분석을 수행하는 것으로서 회사가 제시한 자료 및 가정을 토대로 수행되었으며, 회사가 요청한 범위에 한정하여 업무가 수행되었습니다. 당 법인은 본 보고서의 이용과 관련하여 당 법인이 수행한 업무의 범위가 충분한지 여부 및 제시된 가정이 적정한지 여부에 대하여는 어떠한 보증도 제공하지 않습니다. 만약 당 법인에게 추가적인 업무의 수행 요구가 있었다면, 본 보고서에 언급되지 아니한 추가적인 발견사항 또는 변경사항이 있을 수도 있습니다. 따라서 본 보고서의 이용과 관련하여 당 법인이 수행한 업무의 범위, 가정 및 한계점들이 충분히 고려되어야 합니다.

본 용역은 회계감사기준에 따른 감사절차가 아니므로 당 법인은 본 보고서에 포함된 내용에 대하여 감사의견을 표명하지 아니하며, 본 보고서에 포함된 회사의 재무자료에 대한 어떠한 형태의 보증도 제공하지 아니합니다.

본 보고서는 회사에 대한 투자의사결정을 위한 기초자료로 이용할 목적으로 작성된 것이므로 이를 위한 목적만으로 사용되어야 하며, 제3자가 다른 목적으로 사용할 수 없습니다. 만일, 제3자가 사전에 당 법인의 서면 동의 없이 본 보고서를 사용할 경우 발생하는 어떠한 손실에 대해서 당 법인은 책임이 없으며, 귀사에서는 본 보고서의 무단제공에 따른 통제를 수행할 책임이 있음을 밝혀드립니다. 또한 본 보고서는 제3자에 대하여 신뢰성 및 예측가능성을 부여하는 것이 아니므로 이를 신뢰함으로써 발생할 수 있는 모든 손실에 대하여 당 법인은 책임이 없습니다.

본 보고서는 보고서일인 2023년 10월 16일 현재로 유효한 것입니다. 따라서, 본 보고서일 이후 본 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 본 용역에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수 있으며, 이러한 경우 본 보고서의 내용과 상이한 결과가 나타날 수 있습니다.

본 보고서는 귀사 이외의 제3자에게 배포할 수 없으며, 당 법인의 사전 서면 동의 없이 제3자에게 공개되거나 인용될 수 없습니다.

2023년 10월 16일

용역수행기관 : 한 일 회 계 법 인  
대 표 이 사 : 유 승 안  
소 재 지 : 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 11  
용역책임자 : 공인회계사 임 성 균  
(전화번호) 02-2071-5400



## 목 차

I. 용역의 범위.....	5
II. 보고서 이용 시 유의 사항.....	6
II-1. 재무분석의 한계.....	6
II-2. 기초자료와 가정 및 용역수행방법의 한계.....	6
II-3. 본 보고서의 용도 및 이용자와 제 3 자에 대한 책임 .....	6
II-4. 기타 사항 .....	7
III. 분석에 적용된 일반 가정.....	8
III-1. 분석기간, 공실률 및 주택가격 상승률 .....	8
III-2. 임대자산 매입에 대한 회계처리 기준 .....	8
III-3. 임대에 대한 회계처리 기준 .....	8
IV. 사업의 개요.....	9
IV-1. 대상 사업장 개요.....	9
IV-2. 대상 사업장별 건축개요 .....	9
V. 사업비 및 재원조달 .....	10
V-1. 사업비.....	10
V-2. 재원조달 .....	18
VI. 사업수익.....	20
VI-1. 임대수익 .....	20
VI-2. 부동산매각수익 .....	21
VI-3. 기타수익 .....	21
VII. 사업손익.....	22
VIII. 배당가정.....	23
IX. 재무분석 결과.....	24
IX-1. 재무분석 방법 .....	24

---

IX-2. 분석 결과 .....	25
X. 추정 재무제표 .....	28
X-1. 사업기간 추정 재무상태표 .....	28
X-2. 사업기간 추정 손익계산서 .....	31
X-3. 사업기간 추정 현금흐름표 .....	34

## I. 용역의 범위

본 용역의 범위는 다음과 같습니다.

- 대상 사업 및 제시 가정 : 본 용역은 울산광역시 중구 반구동 447-19 번지 외 1 필지 구역에 건설될 주택을 매입하여 공공지원 민간임대사업에 활용하는 것을 투자대상으로 하는 회사의 설립 및 운용과 관련하여 회사가 제시한 자료 및 가정에 근거하여 수행하였습니다.
- 상기 제시된 자료 및 가정에 따라 미래 현금흐름을 기간별로 추정하였고, 추정된 현금흐름을 바탕으로 수익률 등을 분석하였습니다.
- 따라서 상기 제시된 자료 및 가정이 변경될 경우 본 보고서의 분석 결과는 달라질 수 있음에 유의하여야 합니다. 본 보고서의 한계와 관련하여서는 “II. 보고서 이용 시 유의사항”을 참조하시기 바랍니다.

## II. 보고서 이용 시 유의 사항

### II-1. 재무분석의 한계

본 보고서의 분석결과는 회사가 부동산투자회사법에 따라 적법하게 설립되고 운영된다는 가정하에, 대상 사업과 관련한 매입 및 건설, 운용 등과 관련하여 제시된 특정한 조건 및 가정에 따라 도출되었습니다. 따라서 본 보고서는 본 분석상의 제시된 자료 및 가정에 따라 추정된 미래현금흐름의 정확성에 대한 판단이나 실현가능성을 보장하는 것이 아니며, 경제상황의 변동 및 이에 따른 제시 조건 및 가정의 변화에 따라 분석결과가 달라질 수 있습니다.

### II-2. 기초자료와 가정 및 용역수행방법의 한계

본 보고서의 분석은 현재 공포되어 있는 법령 및 시행령 등을 바탕으로 수행되었으며, 법령 및 시행령의 개정, 일몰규정이 연장되지 않음에 따른 효과는 반영되지 않았습니다. 또한 제시된 자료 및 가정의 타당성을 검증하거나 보증하는 절차는 수행되지 않았으며, 지방자치단체별로 상이하게 규정하고 있는 조례의 내용은 반영하지 않았습니다.

### II-3. 본 보고서의 용도 및 이용자와 제3자에 대한 책임

본 보고서의 분석은 회사에 대한 투자의사결정을 위한 기초자료로 이용하는 것을 목적으로 수행되었습니다. 따라서 본 보고서의 분석 내용 및 결과는 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 당 법인의 사전 서면 동의 없이 회사 및 자산관리자 이외의 제3자에게 본 보고서의 일부 및 전부가 제공되어서는 아니합니다.

당 법인은 본 보고서가 당 법인의 사전 동의 여부와 무관하게, 본래의 목적 이외의 용도로 사용함에 따라 발생할 수 있는 손해 등과 회사 이외의 제3자가 본 보고서를 이용함에 따라 발생할 수 있는 손해 등에 책임을 부담하지 아니합니다.

본 보고서는 추정된 현금흐름의 신뢰성 및 예측가능성을 부여하지 아니하므로 당 법인은 이를 신뢰함으로써 발생할 수 있는 모든 손해에 대해 책임을 부담하지 아니합니다.

#### II-4. 기타 사항

본 보고서에 적용된 회계처리방법 및 추정 재무제표는 회사가 비상장을 계획함에 따라 일반기업회계기준에 근거하여 분석을 수행하였습니다. 따라서 한국채택국제회계기준을 적용할 경우 손익 등 재무상태에 변동이 있을 수 있습니다. 또한 본 보고서상 적용된 회계처리 기준인 일반기업회계기준은 분석 시점에 제정 및 시행된 회계기준으로 회사가 부동산투자회사법에 따라 설립되어 운영되는 기간에 적용되는 구체적인 회계처리 방법이 본 보고서 상 추정재무제표에 반영된 회계처리와 상이할 수 있으며, 이러한 결과로 인해 손익 및 자산, 부채 현황에 변동이 있을 수 있음에 유의하여야 합니다.

본 보고서에서 수행된 분석 절차는 회계감사기준에 따른 감사절차가 아니므로 본 보고서의 분석에 적용된 회계처리방법이 외부감사인에 의한 외부감사 시 인정될 회계처리와 일치하지 아니할 수 있습니다.

본 보고서는 백만원 단위로 표시함에 있어 반올림에 의한 차이는 합계에서 조정하지 아니하였습니다.



### Ⅲ. 분석에 적용된 일반 가정

#### Ⅲ-1. 분석기간, 공실률 및 주택가격 상승률

본 보고서의 분석 내용은 회사가 2023년 12월에 설립되는 것을 가정하였으며, 제시된 매입기간 및 임대기간, 처분기간에 따라 최종 2036년 12월에 청산하는 것을 가정하였습니다. 해당 기간 동안 회사는 매년 12월 말에 사업연도가 종료하는 것으로 가정하였으며, 임대에 따른 주택공실률(일반/특별) 및 상가공실률은 각각 5%/3% 및 15%를 적용하였으며, 분양전환 시 기준이 되는 주택의 시세는 현재 시세에서 매년 1.3% 상승하는 것을 가정하였습니다.

#### Ⅲ-2. 임대자산 매입에 대한 회계처리 기준

본 보고서의 분석과 관련하여 회사가 임대자산을 매입하는 거래가 재무보고에 관한 실무의견서 2007-6 및 2006-6, 금융감독원 질의회신 2009-47에서 규정하고 있는 진정한 매각거래에 해당하는 가정하에 수행되었습니다. 또한 회사의 입장에서 회사가 취득하는 토지 및 건물 등 부동산이 일반기업회계기준 제10장 유형자산에서 정의하는 유형자산의 인식요건을 충족한다는 가정에서 수행되었습니다.

#### Ⅲ-3. 임대에 대한 회계처리 기준

본 보고서의 분석과 관련하여 본 대상 사업의 임대차 계약은 회사의 입장에서 일반기업회계기준 제13장 리스에서 규정하고 있는 운용리스에 해당한다고 가정하고 수행되었습니다.

## IV. 사업의 개요

### IV-1. 대상 사업장 개요

회사는 울산광역시 중구 반구동 447-19번지 외 1필지 구역에 건설될 주택을 공공지원 민간임대사업 투자할 계획입니다. 본 건 사업의 대상 사업장의 대지 면적 및 건설 개요의 내용은 다음과 같습니다.

(면적 단위 : m<sup>2</sup>)

구분	내용
대지면적	3,341
연면적	30,793
취득개시	2023년 12월
취득종료	2026년 06월

### IV-2. 대상 사업장별 건축개요

회사는 상기 사업으로 건설될 임대자산 178 세대를 매입하여 공공지원 민간임대사업에 활용할 계획인 바, 회사가 매입하게 될 자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : m<sup>2</sup>)

구분	세대수	전용면적	공급면적	연면적
84A1	90	84.44	104.93	155.53
84A2	58	84.49	104.82	155.46
84B	30	84.44	105.66	156.26
<b>총 합계</b>	<b>178</b>	<b>15,033</b>	<b>18,693</b>	<b>27,703</b>

(단위 : m<sup>2</sup>)

구분	전용면적	공급면적	연면적
상가(지상1층)	1,090.43	1,168.62	2,059.56

## V. 사업비 및 재원조달

### V-1. 사업비

본 대상 사업과 관련한 사업비 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분(주)	개발기간	운영기간	합계
임대자산매입비용	104,247	-	104,247
매입부대비용	2,020	-	2,020
리츠운영비용	1,200	4,175	5,375
임대관리비용	9	8,481	8,490
금융비용	4,653	6,365	11,018
<b>합계</b>	<b>112,129</b>	<b>19,021</b>	<b>131,150</b>

(주) 총사업비 구분 및 내용은 한국부동산원 제시 기준을 적용함

#### 1. 임대자산매입비용

임대자산매입비는 대상 사업과 관련하여 회사가 매입하게 될 임대자산의 매입비용으로 세부 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	세대수	세대당 매입가	전체 매입가
84A1	90	542	48,780
84A2	58	542	31,436
84B	30	542	16,260
상가	-	7,771	7,771
<b>합계</b>	<b>178</b>		<b>104,247</b>

회사는 상기 매입대금을 계약금 및 중도금과 잔금으로 지급할 예정이며, 그 세부 내역은 다음과 같습니다.

구분	일자	비율
계약금	2023년 12월	10%
중도금1차	2024년 04월	10%
중도금2차	2024년 08월	10%
중도금3차	2024년 12월	10%
중도금4차	2025년 04월	10%
중도금5차	2025년 08월	10%
중도금6차	2025년 12월	10%
잔금	2026년 06월	30%

## 2. 매입부대비용

매입부대비용은 대상 사업과 관련하여 회사의 설립 시 지출하게 될 자문수수료 등으로 그 세부 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	금액	비고
자문수수료	220	법률, 재무, 감정평가
부동산취득세	958	법무사수수료 포함
시공실태점검수수료	37	
법인설립비용	137	출자금기준 0.48%, 법무사비용 포함
임차인모집비	282	세대당 1.982백만원
광고홍보비	386	세대당 2.170백만원
<b>합계</b>	<b>2,020</b>	

취득세 등은 지방세법에 따라 부동산의 소유권 이전에 따른 취득세로 이와 관련하여 지방세특례제한법 제31조에 따르면 부동산투자회사가 2024년 12월까지 임대목적 부동산을 취득하는 경우 전용 면적에 따라 취득세가 감면됩니다.

한편, 농어촌특별세법 제4조에 따라 국민주택규모 이하 주택을 취득하는 경우 농어촌특별세가 비과세되는 것으로 가정하였으며, 지방세특례제한법 제180조의2에 따라 지방세법 제13조에 규정하는 과밀억제권역 안 취득 등의 중과 적용을 받지 아니합니다. 또한 감면율의 적용은 지방세특례제한법 제177조의 2에 따라 그 상한을 85%로 적용하였습니다.

상기 내용에서 설명한 적용세율은 산정은 다음과 같습니다.

### ○ 주택취득

구분	취득세	농어촌특별세	지방교육세	감면율	합산세율
85㎡ 이하	1%	0%	0.10%	50%	0.55%
상가	4%	0.20%	0.40%	-	4.60%

(주1) 취득세의 과세표준이 되는 취득금액은 건설원가 및 부대비용의 합계액임.

(주2) 농어촌특별세의 적용세율 = 2% X 10% = 0.2%. 국민주택규모이하 주택 비과세 가정

상기 적용 세율에 대한 세법의 내용은 다음과 같습니다.

#### 지방세법 - 취득세

**제8조(납세지)** ① 취득세의 납세지는 다음 각 호에서 정하는 바에 따른다. <개정 2010.12.27>

##### 1. 부동산: 부동산 소재지

**제10조(과세표준)** ① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다. 이하 이 절에서 같다)으로 한다. <개정 2010.12.27>

② 제1항에 따른 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 한다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.

**제11조(부동산 취득의 세율)** ① 부동산에 대한 취득세는 제10조의2부터 제10조의6까지의 규정에 따른 과세표준에 다음 각 호에 해당하는 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. <개정 2021. 12. 28.>

2. 제1호 외의 무상취득: 1천분의 35. 다만, 대통령령으로 정하는 비영리사업자의 취득은 1천분의 28로 한다.

##### 3. 원시취득: 1천분의 28

7. 그 밖의 원인으로 인한 취득

가. 농지: 1천분의 30

##### 나. 농지 외의 것: 1천분의 40

**8. 제7호나목에도 불구하고 유상거래를 원인으로 주택 [「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 「건축법」에 따른 건축물대장·사용승인서·임시사용승인서 또는 「부동산등기법」에 따른 등기부에 주택으로 기재(「건축법」(법률 제7696호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능하였던 주택(법률 제7696호 건축법 일부개정법률 부칙 제3조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고가 있는 것으로 보는 경우를 포함한다)으로서 건축물대장에 기재되어 있지 아니한 주택의 경우에도 건축물대장에 주택으로 기재된 것으로 본다]된 주거용 건축물과 그 부속토지를 말한다. 이하 이 조에서 같다]을 취득하는 경우에는 다음 각 목의 구분에 따른 세율을 적용한다. 이 경우 지분으로 취득한 주택의 제10조에 따른 취득 당시의 가액(이하 이 호에서 "취득당시가액"이라 한다)은 다음 계산식에 따라 산출한 전체 주택의 취득당시가액으로 한다.**

$$\text{전체 주택의 취득 당시의 가액} = \text{취득 지분의 취득 당시의 가액} \times \frac{\text{전체 주택의 시가표준액}}{\text{취득 지분의 시가표준액}}$$

가. 취득당시가액이 6억원 이하인 주택: 1천분의 10

나. 취득당시가액이 6억원을 초과하고 9억원 이하인 주택: 다음 계산식에 따라 산출한 세율. 이 경우 소수점 이하 다섯째자리에서 반올림하여 소수점 넷째자리까지 계산한다.

$$\left( \frac{\text{해당 주택의 취득당시가액}}{\text{취득당시가액}} \times \frac{2}{3\text{억원}} - 3 \right) \times \frac{1}{100}$$

다. 취득당시가액이 9억원을 초과하는 주택: 1천분의 30

#### 지방세법 - 지방교육세

**제150조(납세의무자)** 지방교육세의 납세의무자는 다음 각 호와 같다. <개정 2020.12.29>

1. 부동산, 기계장비(제124조에 해당하는 자동차는 제외한다), 항공기 및 선박의 취득에 대한 취득세의 납세

**의무자**

2. 등록에 대한 등록면허세(제124조에 해당하는 자동차에 대한 등록면허세는 제외한다)의 납세의무자  
**제151조(과세표준과 세율)**

① 지방교육세는 다음 각 호에 따라 산출한 금액을 그 세액으로 한다. <개정 2010.12.27., 2013.1.1., 2014.1.1., 2014.12.23., 2015.7.24., 2020. 8.12., 2020.12.29.>

**1. 취득물건(제15조제2항에 해당하는 경우는 제외한다)에 대하여 제10조의 과세표준에 제11조제1항제1호부터 제7호까지와 제12조의 세율(제14조에 따라 조례로 세율을 달리 정하는 경우에는 그 세율을 말한다. 이하 같다)에서 1천분의 20을 뺀 세율을 적용하여 산출한 금액(제11조제1항제8호의 경우에는 해당 세율에 100분의 50을 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액)의 100분의 20. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 목에서 정하는 금액으로 한다.**

가. 제13조제2항·제3항·제6항 또는 제7항에 해당하는 경우: 이 호 각 목 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 지방교육세액의 100분의 300

**나. 「지방세특례제한법」, 「조세특례제한법」 및 지방세감면조례(이하 "지방세감면법령"이라 한다)에서 취득세를 감면하는 경우**

**1) 지방세감면법령에서 취득세의 감면율을 정하는 경우: 이 호 각 목 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 지방교육세액을 해당 취득세 감면율로 감면하고 남은 금액**

**2) 지방세감면법령에서 취득세의 감면율을 정하면서 이 법 제13조제2항 본문 및 같은 조 제3항의 세율을 적용하지 아니하도록 정하는 경우: 이 호 각 목 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 지방교육세액을 해당 취득세 감면율로 감면하고 남은 금액**

3) 1)과 2) 외에 지방세감면법령에서 이 법과 다른 취득세율을 정하는 경우: 해당 취득세율에도 불구하고 이 호 각 목 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 지방교육세액. 다만, 세율을 1천분의 20으로 정하는 경우에는 과세대상에서 제외한다.

**농어촌특별세법**

**제5조(과세표준과 세율)** ① 농어촌특별세는 다음 각 호의 과세표준에 대한 세율을 곱하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

**과세표준**

**6. 지방세법 제11조 및 제12조의 표준세율을 100분의 2로 적용하여 지방세법, 지방세특례제한법 및 조세특례제한법에 따라 산출한 취득세액**

세율 **100분의 10**

**농어촌특별세법**

**제4조(비과세)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 농어촌특별세를 부과하지 아니한다.

**9. 대통령령으로 정하는 서민주택에 대한 취득세 또는 등록에 대한 등록면허세의 감면**

**11. 대통령령으로 정하는 서민주택 및 농가주택에 대한 취득세**

**12. 기술 및 인력개발, 저소득자의 재산형성, 공익사업 등 국가경쟁력의 확보 또는 국민경제의 효율적 운영을 위하여 농어촌특별세를 비과세할 필요가 있다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 것**

농어촌특별세법 시행령 제4조(비과세) ④ 법 제4조 제9호 및 제11호에서 "**대통령령으로 정하는 서민주택**"이란 「주택법」 제2조 제6호에 따른 국민주택 규모(「건축법」 시행령 별표 1 제1호 다목에 따른 다가구주택의 경우에는 가구당 전용면적을 기준으로 한다) 이하의 주거용 건물과 이에 부수되는 토지(국가, 지방자치단체 또는 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사가 해당 주택을 건설하기 위하여 취득하거나 개발·공급하는 토지를 포함한다)로서 주택바닥면적(아파트·연립주택 등 공동주택의 경우에는 1세대가 독립하여 구분·사용할 수 있도록 구획된 부분의 바닥면적을 말한다)에 다음 표의 용도지역별 적용배율을 곱하

여 산정한 면적 이내의 토지를 말한다. (2016. 8. 11 개정)

#### 지방세특례제한법

##### 제31조 (임대주택 등에 대한 감면)

① 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자[임대용 부동산 취득일부터 60 일 이내에 해당 임대용 부동산을 임대목적물(2020 년 7 월 11 일 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제 17482 호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제 5 조에 따른 임대사업자등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위하여 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함한다)을 한 같은 법 제 2 조제 5 호에 따른 장기일반민간임대주택(이하 이 조에서 "장기일반민간임대주택"이라 한다) 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택이거나 같은 조 제 6 호에 따른 단기민간임대주택(이하 이 조에서 "단기민간임대주택"이라 한다)인 경우 또는 같은 법 제 5 조에 따라 등록한 단기민간임대주택을 같은 조 제 3 항에 따라 2020 년 7 월 11 일 이후 같은 법 제 2 조제 4 호에 따른 공공지원민간임대주택이나 장기일반민간임대주택으로 변경 신고한 주택은 제외한다]로 하여 임대사업자로 등록한 경우를 말하되, 토지에 대해서는 「주택법」 제 15 조에 따른 사업계획승인을 받은 날 또는 「건축법」 제 11 조에 따른 건축허가를 받은 날부터 60 일 이내로서 토지 취득일부터 1 년 6 개월 이내에 해당 임대용 부동산을 임대목적물로 하여 임대사업자로 등록한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 "임대사업자"라 한다]가 임대할 목적으로 공동주택(해당 공동주택의 부대시설 및 임대수익금 전액을 임대주택관리비로 충당하는 임대용 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 건축하는 경우 그 공동주택에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 2024 년 12 월 31 일까지 감면한다. 다만, 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2 년 이내에 공동주택을 착공하지 아니한 경우는 제외한다. <개정 2018. 12. 24.>

1. 전용면적 60 제곱미터 이하인 공동주택을 취득하는 경우에는 취득세를 면제한다.

2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에 따라 10 년 이상의 장기임대 목적으로 전용면적 60 제곱미터 초과 85 제곱미터 이하인 임대주택(이하 이 조에서 "장기임대주택"이라 한다)을 20 호(戶) 이상 취득하거나, 20 호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우(추가로 취득한 결과로 20 호 이상을 보유하게 되었을 때에는 그 20 호부터 초과분까지를 포함한다)에는 취득세의 100 분의 50 을 경감한다.

② 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제 2 조제 1 호에 따른 준주택 중 오피스텔(그 부속토지를 포함한다. 이하 이 조에서 "오피스텔"이라 한다)을 최초로 분양받은 경우 그 공동주택 또는 오피스텔에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 2024 년 12 월 31 일까지 감면한다. 다만, 「지방세법」 제 10 조의 3 에 따른 취득 당시의 가액이 3 억원(「수도권정비계획법」 제 2 조제 1 호에 따른 수도권은 6 억원으로 한다)을 초과하는 경우에는 감면 대상에서 제외한다. <신설 2020. 8. 12., 2021. 12. 28.>

1. 전용면적 60 제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우에는 취득세를 면제한다.

2. 장기임대주택을 20 호(戶) 이상 취득하거나, 20 호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우(추가로 취득한 결과로 20 호 이상을 보유하게 되었을 때에는 그 20 호부터 초과분까지를 포함한다)에는 취득세의 100 분의 50 을 경감한다.

##### 지방세특례제한법 177조의 2 (지방세 감면 특례의 제한)

① 이 법에 따라 취득세 또는 재산세가 면제(지방세 특례 중에서 세액감면율이 100 분의 100 인 경우와 세율경감률이 「지방세법」에 따른 해당 과세대상에 대한 세율 전부를 감면하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다)되는 경우에는 이 법에 따른 취득세 또는 재산세의 면제규정에도 불구하고 100 분의 85 에 해당하는 감면율(「지방세법」 제 13 조제 1 항부터 제 4 항까지의 세율은 적용하지 아니한 감면율을 말한다)을 적용한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는

경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2015. 12. 29., 2016. 12. 27., 2017. 12. 26., 2018. 12. 24., 2021. 12. 28.>

1. 「지방세법」에 따라 산출한 취득세 및 재산세의 세액이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우가. 취득세: 200 만원 이하  
나. 재산세: 50 만원 이하(「지방세법」 제 122 조에 따른 세 부담의 상한을 적용하기 이전의 산출액을 말한다)
- ② 제 4 조에 따라 지방자치단체 감면조례로 취득세 또는 재산세를 면제하는 경우에도 제 1 항을 따른다. 다만 「조세특례제한법」의 위임에 따른 감면은 그러하지 않는다<신설 2016.12.27.,2017.12.26>
- ③ 제2항에도 불구하고 제1항의 적용 여부와 그 적용 시기는 해당 지방자치단체의 감면조례로 정할 수 있다. <신설 2016.12.27.>

### 3. 리츠운영비용

회사는 위탁관리부동산투자회사로 회사의 업무를 외부에 위탁하여 처리할 예정입니다. 주요 위탁수수료의 지급조건은 다음과 같습니다.

(VAT 포함, 단위 : 백만원)

구분	개발기간		운영기간	
	지급단위	금액	지급단위	금액
자산관리수수료	연간	253	연간	253
자산보관수수료	연간	36	연간	36
사무수탁수수료	연간	66	연간	55
회계감사	연간	33	연간	33
예비비(주)	월	6.7	-	-

(주) 한국부동산원 기준에 따라 운영기간 예비비는 임대운영비용으로 구분함

상기 조건에 따른 위탁관리부동산투자회사의 위탁수수료 및 리츠의 운용과 관련된 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	개발기간	운영기간	합계
자산관리수수료	654	2,657	3,310
자산보관수수료	93	378	471
사무수탁수수료	171	578	748
회계감사	66	363	429
주거서비스예비인증수수료	8	-	8
예비비	208	-	208
분양전환대행수수료	-	200	200
합계	1,200	4,175	5,375



#### 4. 임대운영비용

회사가 제시한 회사의 임대부동산을 관리하고, 임대용역 등을 제공받는 대가로 발생하는 주요 임대운영비의 지급 조건은 다음과 같습니다.

(VAT 포함, 단위 : 원)

구분	지급기준	수수료	지급기간
임대관리수수료	세대당	최대 35,583	매월(물가상승률 3%)
수선비	세대당	70,500	매월(물가상승률 3%)
장기수선충당금	세대당	48,145	매월
중개수수료	세대당	최대 107,173	2년마다(물가상승률 3%)
공실관리비	세대당	최대 100,000	매월(물가상승률 3%)
보험료	세대당	4,400	매월(물가상승률 3%)
관리비예치금	세대당	500,000	임대개시(종료시환급)
보유세		별도계산	
임대보증금보증수수료	임대보증금	0.2%	
예비비(주)	월	6,618,872	매입비의 0.8%

(주) 한국부동산원 기준에 따라 운영기간 예비비는 임대운영비용으로 구분함

상기 조건에 따른 임대운영비용의 세부 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	개발기간	운영기간	합계
임대관리비용	-	668	668
수선비용	-	1,726	1,726
장기수선충당금	-	1,028	1,028
중개수수료	-	133	133
공실관리비	-	89	89
보험료	-	108	108
보유세	-	2,686	2,686
주거서비스본인증수수료	-	72	72
임차인모집비	-	71	71
임대보증금보증수수료	9	1,066	1,075
예비비	-	834	834
<b>합계</b>	<b>9</b>	<b>8,481</b>	<b>8,490</b>

회사는 본 대상 사업과 관련하여 보유기간 동안 재산세를 부담하며, 그 산정근거는 다음과 같습니다.

- 재산세(과세기준일 : 매년 6월 1일, 토지분: 매년 7월말, 건물분: 매년 9월말)

재산세에 대한 기본 세율구조는 다음과 같습니다.

과세표준	세율
6 천만원 이하	1,000 분의 1
6 천만원 초과 1 억 5 천만원 이하	6 천만원 초과분 1,000 분의 1.5
1 억 5 천만원 초과 3 억원 이하	1 억 5 천만원 초과분 1,000 분의 2.5
3 억원 초과	3 억원 초과분 1,000 분의 4

지방세특례제한법 제31조의 3에 따르면 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사가 임대할 목적으로 취득하는 임대자산은 전용면적에 따라 재산세가 감면됩니다.

#### 제31조의 3

① 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 및 같은 조 제5호에 따른 장기 일반민간임대주택을 임대하려는 자가 대통령령으로 정하는 바에 따라 국내에서 임대 목적의 공동주택 2세대 이상 또는 대통령령으로 정하는 다가구주택(모든 호수의 전용면적이 40제곱미터 이하인 경우를 말하며, 이하 이 조에서 "다가구주택"이라 한다)을 과세기준일 현재 임대 목적에 직접 사용하는 경우 또는 같은 법 제2조제1호에 따른 준주택 중 오피스텔(이하 이 조에서 "오피스텔"이라 한다)을 2세대 이상 과세기준일 현재 임대 목적에 직접 사용하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2021년 12월 31일까지 지방세를 감면한다. <개정 2014. 5. 28., 2015. 8. 28., 2015. 12. 29., 2018. 1. 16., 2018. 12. 24.>

1. 전용면적 40제곱미터 이하인 임대 목적의 공동주택, 다가구주택 또는 오피스텔에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)를 면제한다.
2. 전용면적 40제곱미터 초과 60제곱미터 이하인 임대 목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)의 100분의 75를 경감한다.
3. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 임대 목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 재산세의 100분의 50을 경감한다.

## 5. 금융비용

회사는 본 건 사업의 진행과 관련하여 민간차입은 보증상품을 적용한 대출로서 조달하고, 기금차입은 세대별 가능액을 산정하여 조달을 가정하고 있습니다. 상기에서 설명한 차입금으로부터 발생하는 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	개발기간	운영기간	합계	비고
기금차입 이자비용	543	5,986	6,529	이자율 2.80%
민간차입 이자비용	3,533	795	4,328	이자율 6.00%
민간차입 보증수수료	520	(453)	67	수수료율 0.103%
기금차입 보증수수료	23	0.2	23	수수료율 0.103%
민간차입 미인출수수료	34	37	71	수수료율 0.03%
<b>합계</b>	<b>4,653</b>	<b>6,365</b>	<b>11,018</b>	

## V-2. 재원조달

본 대상 사업과 관련하여 회사는 총 사업비 131,150백만원의 20.00% 수준을 자기자본으로 조달하고, 기금차입금 및 민간차입금으로 충당되지 않은 사업비는 임대자산으로부터 유입되는 보증금으로 조달할 계획입니다.

(단위 : 백만원)

구분	금액	비율
자기자본	26,231	20.00%
기금차입금	21,360	16.29%
민간차입금	58,400	44.53%
임대보증금	25,159	19.18%
<b>조달합계</b>	<b>131,150</b>	<b>100.00%</b>

## 1. 자기자본

회사가 제시한 자료에 따르면, 회사의 자본금 중 70.0%는 주택도시기금이 출자하고, 30.0%는 민간사업자가 출자할 계획입니다.

(단위 : 백만원)

구분	금액	지분율	비고
주택도시기금	18,362	70.00%	우선주
민간사업자	7,869	30.00%	보통주
<b>합계</b>	<b>26,231</b>	<b>100.00%</b>	

## 2. 기금차입금

회사는 주택도시기금으로부터 세대별 한도금액에 따라 기금차입으로 조달할 예정입니다.

(단위 : 백만원)

구분	호당 한도	세대수	적용비율	기금차입금액
60㎡초과 85㎡이하	120	178	100.00%	21,360

## 3. 민간차입금

회사는 필요사업비 중 44.53%에 해당하는 금액을 주택도시보증공사의 보증을 받아 민간차입으로 조달할 예정입니다. 해당 민간차입금은 한도대출의 형태로 조달하게 됩니다.

(단위 : 백만원)

구분	(최대)차입금액	이자율
민간차입	58,400	6.00%

한편 회사는 상기 민간차입과 관련하여 본 건 사업의 진행에 따라 아래와 같이 민간차입 한도를 설정하여 운영할 계획입니다.

(단위 : 백만원)

구분	약정한도액	추가한도설정	비고
민간차입	70,445	12,045	한도대출

(주) 상기 약정한도액과 민간 (최대)차입금액과의 차이는 건설 및 운영기간 중 발생 가능한 자금운용 위험에 대비하기 위한 추가한도 설정액입니다.

## 4. 임대보증금

회사는 임대차계약에 따른 임대조건에 따라 임대보증금을 수취하게 됩니다. 회사가 제시한 자료에 따르면 해당 임대보증금은 격년마다 최초 보증금의 5.00% 조건으로 상승하게 됩니다. 임대차계약에 따른 임대보증금의 납입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	금액	비고
계약시	6,640	
입주시	59,763	
증액보증금	13,864	
합계	80,267	

(주) 총사업비 중 자기자본 및 차입금으로 조달하지 못한 25,159 백만원에 충당함

## VI. 사업수익

사업계획에 따른 사업수익은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	금액
임대수익	5,273
매각수익	169,845
기타수익	79
<b>합 계</b>	<b>175,198</b>

### VI-1. 임대수익

회사의 임대수익은 임대차계약에 따라 결정되게 되며, 해당 임대차계약에 따른 주택 임대료는 격년마다 5.00%의 조건으로 상승하게 됩니다. 회사가 제시한 대상 사업의 임대 조건의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	세대수	임대조건	
		보증금	월 임대료
84A1(일반)	90	427	0.142
84A2(일반)	45	428	0.142
84B(일반)	7	427	0.142
84A2(특별)	13	383	0.127
84B(특별)	5	382	0.127
84B(순수월세)	18	-	0.400
<b>주택 소계</b>	<b>178</b>	<b>67,572</b>	<b>29.65</b>
상가	지상 1층	2,438	14.832
<b>합계</b>	<b>178</b>	<b>70,010</b>	<b>44.482</b>

한편 본 분석 상 공실률은 주택 특별공급 3.00%, 일반공급 5.00% 및 상가 15.00%를 가정하였습니다.

상기 가정에서 추정된 임대수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	임대수익
84A1(일반)	1,610
84A2(일반)	805
84B(일반)	125
84A2(특별)	212
84B(특별)	82
84B(순수월세)	926
상가	1,513
<b>합계</b>	<b>5,273</b>

## VI-2. 부동산매각수익

회사는 임대차계약에 따라 10 년간의 임대 후에 보유한 주택을 매각할 계획입니다. 자산관리자가 제시한 가정에 따라 매각시 회사가 수취하는 매각예정액은 현재 주변 시세의 가격이 주택의 경우 연 1.30%(상가 연 0%) 비율로 상승하는 것으로 가정하였습니다.

(단위 : 백만원)

구분		세대수	매각조건	
			현재시세	매각예정액
주택	84A1	90	760	893
	84A2	58	760	893
	84B	30	760	893
상가	지상1층	-	10,894	10,894
<b>합계</b>		<b>178</b>	<b>146,134</b>	<b>169,845</b>

## VI-3. 기타수익

잉여현금운용의 결과로 발생하는 수익금액으로 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	금액	비고
이자수익	79	연 0.20% 가정

## Ⅶ. 사업손익

회사의 사업관련 비용과 수익 추정에 따른 사업손익은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	금액
사업수익	175,198
사업비	131,150
합계	<b>44,047</b>

## Ⅷ. 배당가정

부동산투자회사는 법인세법 제 51 조의 2 제 1 항 제 4 호에 따라 배당가능이익의 90% 이상을 배당할 경우 동 배당액은 과세표준 계산시 각사업연도소득금액에서 공제받을 수 있으므로 매 결산기를 기준으로 배당가능이익이 발생할 경우 전액 배당 결의하여 법인세 부담없이 잔여소득을 배당하고 청산할 계획입니다.

(단위 : 백만원)

구분	우선주 배당		보통주 배당	
	배당금	배당률	배당금	배당률
1기	-	0.00%	-	0.00%
2기	-	0.00%	-	0.00%
3기	-	0.00%	-	0.00%
4기	-	0.00%	-	0.00%
5기	-	0.00%	-	0.00%
6기	-	0.00%	-	0.00%
7기	-	0.00%	-	0.00%
8기	-	0.00%	-	0.00%
9기	-	0.00%	-	0.00%
10기	-	0.00%	-	0.00%
11기	-	0.00%	-	0.00%
12기	-	0.00%	-	0.00%
13기	-	0.00%	-	0.00%
14기	13,126	71.49%	30,921	392.25%
<b>합계</b>	<b>13,126</b>	<b>4.68%(IRR)</b>	<b>30,921</b>	<b>14.39%(IRR)</b>

청산 배당시 우선주의 IRR 4.68%에 달할 때까지 우선주에 배분하며, 임대자산 매각가격의 합이 기준 매매가격 이상 상승한 경우 매각가격과 기준매매가격 차액에 기금 출자지분율을 곱한 금액을 우선주에 배분하는 것으로 가정하였습니다.



## IX. 재무분석 결과

### IX-1. 재무분석 방법

#### 1. NPV 분석

NPV 분석은 제시된 제반 가정 및 조건을 바탕으로 추정된 미래현금흐름을, 사전적으로 가정한 주주 요구수익률과 약정이자율을 이용하여 산정한 가중평균자본비용(WACC)로 할인하여 분석하였습니다.

#### 2. Project IRR 분석

Project IRR 은 자본구조에 따른 부채 및 자본의 유입과 부채 유입에 따른 이자비용의 유출 및 자본 유입에 따른 배당의 유출 효과 등 자본구조 효과를 배제한 영업활동의 순현금흐름을 바탕으로 내부수익률을 계산하여 분석하였습니다.

#### 3. 주주 IRR 분석

주주 IRR 은 주주가 납입한 자본금과 제시된 제반가정에서 추정된 배당 및 주주 납입 자본금의 반환 등 주주에게 귀속되는 순현금흐름을 추정하여 분석하였습니다.

#### 4. 주택가격상승률에 따른 민감도 분석

주택가격상승률의 변동에 따른 우선주 및 보통주의 투자원금 상환가능성 등을 분석하였습니다.

#### 5. 공실률에 따른 민감도 분석

공실률 가정 변동에 따른 우선주 및 보통주의 투자원금 상환가능성 등을 분석하였습니다.

## IX-2. 분석 결과

본 대상 사업과 관련하여 제시된 가정 및 자료를 바탕으로 상기에서 언급한 분석을 수행한 결과는 다음과 같습니다.

### 1. NPV 분석

#### ① 가중평균자본비용(WACC)

가중평균자본비용의 산출과 관련하여 주주요구수익률은 우선주의 약정 요구수익률인 4.68%를 적용하였으며, 민간차입금에 대한 요구수익률은 사전적으로 추정된 차입이자율 6.00%, 기금차입금에 대한 요구수익률은 면적구분에 따라 세대수로 가중평균한 호별 기금차입이자율인 2.80%, 임대보증금에 대하여는 0.00%를 적용하였습니다. 각 조달된 자금의 투자비중은 추정된 사용비중에 누적 적수를 고려하였으며, 이에 따라 산정된 가중평균자본비용(WACC)은 다음과 같습니다.

구분	투자비중	요구수익률
자기자본	35.3%	4.68%
임대보증금	29.7%	0.00%
기금차입금	26.7%	2.80%
민간차입금	8.3%	6.00%
WACC	100.0%	<b>2.89%</b>

#### ② NPV의 산출

순현재가치(NPV) 분석은 장기간 현금흐름이 발생하는 투자안에 대하여 현재 시점에 모든 투자 및 회수가 이루어진다는 가정하에, 분석 대상 투자안이 재무적 타당성이 있는지를 판단하는 분석으로, 조달과 관련한 자본비용을 가중평균하여, 대상 사업과 관련한 현금 유입과 유출의 현재가치를 산출하고, 유입의 현재가치에서 유출의 현재가치를 차감하여 산정합니다. 이렇게 산출된 순현재가치(NPV)가 0원보다 큰 값을 가질 경우 유입의 총 가치가 유출의 총 가치보다 큰 것으로 판단할 수 있습니다.

해당 분석의 결과는 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	내용
WACC	2.89%
유입현재가치	195,262
유출현재가치	178,650
NPV	16,612

## 2. Project IRR 분석

Project IRR은 분석 대상 투자안을 모두 자기자본으로 조달하여 진행하였을 경우, 해당 투자안의 현금흐름의 내부수익률을 분석하는 것으로, 재무적 레버리지가 없는 상황에서도 투자안의 내부 수익률이 0보다 높은지 여부를 판단하는 분석 방법입니다.

회사가 제시한 자료 및 가정을 바탕으로 추정한 Project CF는 다음과 같으며, 이에 따라 계산된 Project IRR은 7.04%입니다.

(단위 : 백만원)

합계	2023년	2024년	2025년	2026년
55,066	(10,719)	(31,740)	(25,194)	26,171

(단위 : 백만원)

2027년	2028년	2029년	2030년	2031년
(636)	2,527	(648)	2,674	(659)

(단위 : 백만원)

2032년	2033년	2034년	2035년	2036년
2,829	(672)	2,991	(685)	88,824

(주) Project CF는 "XI-3. 추정 현금흐름표"의 영업활동으로 인한 현금흐름에 미인출수수료, 대출보증 수수료, 이자비용 등 금융관련 현금지출액을 제외하고 산출한 금액입니다.

## 3. 주주 IRR 분석

주주IRR은 타인자본을 사용하여 재무적 레버리지가 있는 상황에서의 Project IRR을 분석하는 것으로써, 해당 내부수익률이 주주의 사전적 요구수익률보다 높은 경우 해당 투자안은 재무적 타당성을 가지게 됩니다.

본 대상 사업상의 가정 하에서는 운영기간 중에는 배당이 없고, 청산시점에 청산배당만 있게 됩니다. 회사가 제시한 자료에 따라 추정된 주주현금흐름에 따른 주주의 IRR은 다음과 같습니다.

구분	IRR
우선주	4.68%
보통주	14.39%
전체주주	8.69%

## 4. 주택가격상승률에 따른 민감도 분석

주택가격상승률이 1.30%를 초과할 경우 초과상승분으로 인한 처분이익에 기금출자지분율을 곱한 금액을 우선주에 추가배당하는 것으로 가정하였습니다. 주택가격상승률에 따라 추정된 우선주IRR, 보통주IRR, 주주IRR 및 사업손익은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	우선주	보통주	주주	사업이익
-2.00%	-0.99%	-	-3.95%	(9,886)
-1.50%	2.02%	-	-1.02%	(2,980)
-1.00%	4.42%	-	1.31%	4,343
-0.50%	4.68%	-1.18%	3.27%	12,103
0.00%	4.68%	5.66%	4.98%	20,325
0.50%	4.68%	9.79%	6.51%	29,034
1.00%	4.68%	12.85%	7.91%	38,256
<b>1.30%</b>	<b>4.68%</b>	<b>14.39%</b>	<b>8.69%</b>	<b>44,047</b>
2.00%	7.14%	15.40%	10.40%	58,351

분석 결과 우선주는 주택가격상승률이 -0.94% 수준에서도 약정배당을 수취하는 것으로 추정되었습니다.

## 5. 공실률에 따른 민감도 분석

공실률 가정 변동에 따라 추정된 우선주IRR, 보통주IRR, 주주IRR 및 사업손익은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분		우선주 IRR	보통주 IRR	주주IRR	사업이익
일반공급	특별공급				
<b>5.0%</b>	<b>3.0%</b>	<b>4.68%</b>	<b>14.39%</b>	<b>8.69%</b>	<b>44,047</b>
10.0%	8.0%	4.68%	13.60%	8.28%	40,959
15.0%	13.0%	4.68%	12.65%	7.81%	37,562
20.0%	18.0%	4.68%	11.60%	7.31%	34,148
25.0%	23.0%	4.68%	10.43%	6.78%	30,732

분석 결과 우선주는 공실률이 일반공급 및 특별공급이 각각 25%, 23% 이상 수준에서도 약정배당을 수취하는 것으로 추정되었습니다.

## X. 추정 재무제표

추정 재무제표는 일반기업회계기준에 근거하여 작성되었습니다.

### X-1. 사업기간 추정 재무상태표

(단위 : 백만원)

구분	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년
자 산					
유동자산	2,396	790	979	2,597	1,265
현금및현금성자산	2,396	584	505	2,558	1,230
선급비용	-	206	474	39	35
비유동자산	10,645	42,391	75,834	109,055	107,959
토지	5,322	21,195	37,917	54,801	54,801
건물	5,322	21,195	37,917	54,801	54,801
감가상각누계액	-	-	-	(548)	(1,644)
자산총계	13,041	43,181	76,813	111,652	109,224
부 채					
비유동부채	-	30,605	64,797	89,263	89,263
임대보증금	-	-	6,640	66,403	66,403
장기차입금	-	30,605	58,157	22,860	22,860
부채총계	-	30,605	64,797	89,263	89,263
자 본					
자본금,자본잉여금	13,115	13,115	13,115	26,231	26,231
이익잉여금(결손금)	(74)	(539)	(1,099)	(3,842)	(6,270)
자본총계	13,041	12,576	12,016	22,389	19,961
부채 및 자본총계	13,041	43,181	76,813	111,652	109,224

## X-1. 사업기간 추정 재무상태표 - 계속

(단위 : 백만원)

구분	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년
자 산					
유동자산	2,411	1,111	2,446	1,177	2,308
현금및현금성자산	2,386	1,088	2,432	1,165	2,302
선급비용	25	22	15	12	5
비유동자산	106,863	105,767	104,671	103,575	102,479
토지	54,801	54,801	54,801	54,801	54,801
건물	54,801	54,801	54,801	54,801	54,801
감가상각누계액	(2,740)	(3,836)	(4,932)	(6,028)	(7,124)
자산총계	109,274	106,877	107,117	104,751	104,786
부 채					
비유동부채	91,780	91,780	94,457	94,457	96,903
임대보증금	69,620	69,620	72,997	72,997	76,543
장기차입금	22,160	22,160	21,460	21,460	20,360
부채총계	91,780	91,780	94,457	94,457	96,903
자 본					
자본금,자본잉여금	26,231	26,231	26,231	26,231	26,231
이익잉여금(결손금)	(8,737)	(11,134)	(13,571)	(15,937)	(18,348)
자본총계	17,494	15,097	12,660	10,294	7,883
부채 및 자본총계	109,274	106,877	107,117	104,751	104,786

## X-1. 사업기간 추정 재무상태표 - 계속

(단위 : 백만원)

구분	2033년	2034년	2035년	2036년
자 산				
유동자산	1,061	2,289	1,064	70,278
현금및현금성자산	1,057	2,288	1,063	70,278
선급비용	4	0.3	0.1	-
비유동자산	101,383	100,286	99,190	-
토지	54,801	54,801	54,801	-
건물	54,801	54,801	54,801	-
감가상각누계액	(8,220)	(9,316)	(10,412)	-
자산총계	102,443	102,575	100,254	70,278
부 채				
비유동부채	96,903	99,427	99,427	-
임대보증금	76,543	80,267	80,267	-
장기차입금	20,360	19,160	19,160	-
부채총계	96,903	99,427	99,427	-
자 본				
자본금,자본잉여금	26,231	26,231	26,231	26,231
이익잉여금(결손금)	(20,691)	(23,083)	(25,404)	44,047
자본총계	5,540	3,148	827	70,278
부채 및 자본총계	102,443	102,575	100,254	70,278

(주) 2036년의 재무상태표는 청산배당 직전 재무상태표임.

## X-2. 사업기간 추정 손익계산서

(단위 : 백만원)

구분	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년
<b>영업수익</b>	-	-	-	246	492
임대수익	-	-	-	246	492
처분이익	-	-	-	-	-
<b>영업비용</b>	74	469	563	2,069	2,228
설립비용	74	-	-	63	-
자산관리수수료	-	253	253	274	253
자산보관수수료	-	36	36	39	36
사무수탁수수료	-	66	66	66	55
회계감사	-	33	33	33	33
시공실태점검수수료	-	-	3	3	-
준공검사용역수수료	-	-	-	30	-
예비비	-	81	81	87	79
임차인모집비용	-	-	74	665	-
임대운영비	-	-	17	261	675
감가상각비	-	-	-	548	1,096
<b>영업손익</b>	(74)	(469)	(563)	(1,823)	(1,736)
<b>영업외수익</b>	-	3	3	4	4
이자수익	-	3	3	4	4
<b>영업외비용</b>	-	-	-	835	696
이자비용	-	-	-	835	696
<b>당기순손익</b>	(74)	(465)	(560)	(2,654)	(2,428)

(주) 개발기간 금융비용은 자본화되어 자산으로 계상됨



## X-2. 사업기간 추정 손익계산서 - 계속

(단위 : 백만원)

구분	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년
<b>영업수익</b>	<b>500</b>	<b>509</b>	<b>518</b>	<b>526</b>	<b>536</b>
임대수익	500	509	518	526	536
처분이익	-	-	-	-	-
<b>영업비용</b>	<b>2,289</b>	<b>2,256</b>	<b>2,320</b>	<b>2,286</b>	<b>2,352</b>
설립비용	-	-	-	-	-
자산관리수수료	253	253	253	253	253
자산보관수수료	36	36	36	36	36
사무수탁수수료	55	55	55	55	55
회계감사	33	33	33	33	33
시공실태점검수수료	-	-	-	-	-
준공검사용역수수료	-	-	-	-	-
예비비	79	79	79	79	79
임차인모집비용	-	-	-	-	-
임대운영비	736	704	767	733	800
감가상각비	1,096	1,096	1,096	1,096	1,096
<b>영업손익</b>	<b>(1,789)</b>	<b>(1,747)</b>	<b>(1,802)</b>	<b>(1,759)</b>	<b>(1,816)</b>
<b>영업외수익</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
이자수익	3	4	3	4	3
<b>영업외비용</b>	<b>681</b>	<b>653</b>	<b>639</b>	<b>610</b>	<b>598</b>
이자비용	681	653	639	610	598
<b>당기순손익</b>	<b>(2,467)</b>	<b>(2,397)</b>	<b>(2,438)</b>	<b>(2,366)</b>	<b>(2,411)</b>

## X-2. 사업기간 추정 손익계산서 - 계속

(단위 : 백만원)

구분	2033년	2034년	2035년	2036년
<b>영업수익</b>	<b>545</b>	<b>555</b>	<b>565</b>	<b>71,759</b>
임대수익	545	555	565	282
처분이익	-	-	-	71,476
<b>영업비용</b>	<b>2,317</b>	<b>2,386</b>	<b>2,349</b>	<b>1,983</b>
설립비용	-	-	-	-
자산관리수수료	253	253	253	253
자산보관수수료	36	36	36	36
사무수탁수수료	55	55	55	55
회계감사	33	33	33	33
시공실태점검수수료	-	-	-	-
준공검사용역수수료	-	-	-	-
예비비	79	79	79	79
임차인모집비용	-	-	-	-
임대운영비	764	834	797	705
감가상각비	1,096	1,096	1,096	822
<b>영업손익</b>	<b>(1,772)</b>	<b>(1,831)</b>	<b>(1,785)</b>	<b>69,776</b>
<b>영업외수익</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>36</b>
이자수익	4	3	4	36
<b>영업외비용</b>	<b>575</b>	<b>563</b>	<b>540</b>	<b>450</b>
이자비용	575	563	540	450
<b>당기순손익</b>	<b>(2,343)</b>	<b>(2,391)</b>	<b>(2,321)</b>	<b>69,362</b>

## X-3. 사업기간 추정 현금흐름표

(단위 : 백만원)

구분	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년
<b>영업활동</b>	<b>(74)</b>	<b>(1,143)</b>	<b>(2,997)</b>	<b>(3,297)</b>	<b>(1,328)</b>
현금유입	-	3	3	250	496
임대수입	-	-	-	246	492
이자수익	-	3	3	4	4
현금유출	74	1,147	3,000	3,547	1,823
설립비용	74	-	-	63	-
리스운영비	-	469	472	532	456
임대운영비	-	-	17	350	675
임차인모집	-	-	74	665	-
금융비용	-	678	2,436	1,937	692
<b>투자활동</b>	<b>(10,645)</b>	<b>(31,274)</b>	<b>(24,634)</b>	<b>27,531</b>	<b>-</b>
현금유입	-	-	6,640	59,763	-
보증금유입	-	-	6,640	59,763	-
자산매각	-	-	-	-	-
현금유출	10,645	31,274	31,274	32,232	-
보증금반환	-	-	-	-	-
자산매입	10,645	31,274	31,274	32,232	-
<b>재무활동</b>	<b>13,115</b>	<b>30,605</b>	<b>27,552</b>	<b>(22,181)</b>	<b>-</b>
현금유입	13,115	30,605	27,552	34,719	-
자본금	13,115	-	-	13,116	-
기금차입	-	5,805	9,852	5,703	-
민간차입	-	24,800	17,700	15,900	-
현금유출	-	-	-	56,900	-
자본금	-	-	-	-	-
배당	-	-	-	-	-
기금차입	-	-	-	-	-
민간차입	-	-	-	56,900	-
<b>현금증감</b>	<b>2,396</b>	<b>(1,813)</b>	<b>(78)</b>	<b>2,053</b>	<b>(1,328)</b>
기초현금	-	2,396	584	505	2,558
기말현금	2,396	584	505	2,558	1,230

## X-3. 사업기간 추정 현금흐름표 - 계속

(단위 : 백만원)

구분	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년
<b>영업활동</b>	<b>(1,361)</b>	<b>(1,297)</b>	<b>(1,334)</b>	<b>(1,267)</b>	<b>(1,309)</b>
현금유입	504	512	521	530	539
임대수입	500	509	518	526	536
이자수익	3	4	3	4	3
현금유출	1,865	1,810	1,855	1,797	1,848
설립비용	-	-	-	-	-
리스운영비	456	456	456	456	456
임대운영비	736	704	767	733	800
임차인모집	-	-	-	-	-
금융비용	672	650	631	608	592
<b>투자활동</b>	<b>3,217</b>	<b>-</b>	<b>3,377</b>	<b>-</b>	<b>3,546</b>
현금유입	3,217	-	3,377	-	3,546
보증금유입	3,217	-	3,377	-	3,546
자산매각	-	-	-	-	-
현금유출	-	-	-	-	-
보증금반환	-	-	-	-	-
자산매입	-	-	-	-	-
<b>재무활동</b>	<b>(700)</b>	<b>-</b>	<b>(700)</b>	<b>-</b>	<b>(1,100)</b>
현금유입	-	-	-	-	-
자본금	-	-	-	-	-
기금차입	-	-	-	-	-
민간차입	-	-	-	-	-
현금유출	700	-	700	-	1,100
자본금	-	-	-	-	-
배당	-	-	-	-	-
기금차입	-	-	-	-	1,000
민간차입	700	-	700	-	100
<b>현금증감</b>	<b>1,155</b>	<b>(1,297)</b>	<b>1,343</b>	<b>(1,267)</b>	<b>1,138</b>
기초현금	1,230	2,386	1,088	2,432	1,165
기말현금	2,386	1,088	2,432	1,165	2,302

## X-3. 사업기간 추정 현금흐름표 - 계속

(단위 : 백만원)

구분	2033년	2034년	2035년	2036년
<b>영업활동</b>	<b>(1,246)</b>	<b>(1,292)</b>	<b>(1,225)</b>	<b>(1,203)</b>
현금유입	549	558	569	319
임대수입	545	555	565	282
이자수익	4	3	4	36
현금유출	1,794	1,850	1,793	1,522
설립비용	-	-	-	-
리츠운영비	456	456	456	456
임대운영비	764	834	797	616
임차인모집	-	-	-	-
금융비용	574	560	540	449
<b>투자활동</b>	<b>-</b>	<b>3,724</b>	<b>-</b>	<b>89,578</b>
현금유입	-	3,724	-	169,845
보증금유입	-	3,724	-	-
자산매각	-	-	-	169,845
현금유출	-	-	-	80,267
보증금반환	-	-	-	80,267
자산매입	-	-	-	-
<b>재무활동</b>	<b>-</b>	<b>(1,200)</b>	<b>-</b>	<b>(89,438)</b>
현금유입	-	-	-	-
자본금	-	-	-	-
기금차입	-	-	-	-
민간차입	-	-	-	-
현금유출	-	1,200	-	89,438
자본금	-	-	-	26,231
배당	-	-	-	44,047
기금차입	-	1,200	-	19,160
민간차입	-	-	-	-
<b>현금증감</b>	<b>(1,246)</b>	<b>1,232</b>	<b>(1,225)</b>	<b>(1,063)</b>
기초현금	2,302	1,057	2,288	1,063
기말현금	1,057	2,288	1,063	-