

투자보고서

2024.02.05 부터 2024.12.31 까지

(제 1 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.03.31

회 사 명 :	(주)아산탕정대한제50호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	신덕호			
본점소재지 :	서울시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0529		
	(홈페이지)	http://www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-7810	성명	신동엽
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-7810	성명	신동엽



신동엽

신동엽

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	(주)아산탕정대한제50호위탁관리 부동산투자회사
(2) 설립일	2024.02.05
(3) 소재지	서울시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.12.31 (단위: 원)
자산총계	164,625,418,703
부채총계	71,104,927,598
자본총계	93,520,491,105
자 본 금	94,200,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유
	① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부 장관의 영업인가 또는 등록의 취소 ⑦ 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록 이 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우
	(2) 신용평가결과
	해당사항 없음.

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	(주)아산탕정대한제50호위탁관리부동산투자회사
사무수탁회사	신한펀드파트너스

자산보관회사 (금융자산+부동산)	NH투자증권
자산보관회사 (금융자산)	해당사항없음
자산보관회사 (부동산)	해당사항없음

(2) 투자대상

대표투자대상		주택(공동주택)
투자 대상	주택(공동주택)	O
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중생 활시설, 노인복지주택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
직접 취득 자산	부동산	X
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	공공지원민간임대
임대주택비율	해당없음
임대주택포함여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	매입(선매입)
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준공 검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	67.6%
청약예외주주 50% 이상 여부	○

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음



2. 회사의 연혁

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

- 2024.05.07 : 발기인총회 개최, 회사설립
- 2024.05.07 : 사무관리위탁계약체결(신한펀드파트너스)
- 2024.05.09 : 자산관리위탁계약체결(대한토지신탁)
- 자산보관위탁계약체결(NH투자증권)
- 2024.06.04 : 국토교통부 영업등록
- 2024.10.31 : 939억원 1차 유상증자 완료
- 2024.11.05 : 부동산매매계약 체결

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	신덕호	1953.06.10	現 (주)성보디앤씨	해당사항없음
기타비상무이사	황귀환	1960.09.20	現 아산성보디앤씨 대우건설(주)	해당사항없음
기타비상무이사	권용하	1992.09.11	現 정미영법무사사무소	해당사항없음
감사	홍세기	1986.06.04	現 삼도회계법인 삼정회계법인	해당사항없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
조호연	1974.05.04	2025.01.24	대한토지신탁(주)	해당사항 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명	보통주	6,100,000	5,000	5,000	
기명	종류주	12,740,000	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)

의결권이 있는 주식수 : 18,840,000 주

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
민간임대허 브제5호	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제25호	종류주	0	12,740,000	0	12,740,000	유상증자	청약예외주 주	63,700
							(0.00%)	(67.62%)	(0.00%)	(67.62%)			

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외주 주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	(주)아산성보디 앤씨	내국인	대한민국	기관	해당사항 없 음	보통주	4,550,000	24.15%	건설사	22,750	

※ 청약예외주주란에는 국민연금공단 및 법 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.12.31 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	12,740,000	67.62%	
주요주주	1	25.00%	4,550,000	24.15%	
소액주주 - 개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 법인	2	50.00%	1,550,000	8.23%	
합 계	4	100.00%	18,840,000	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

● 당해 회사는 당해 회계연도 배당가능이익의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다.
또한, 당해 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 회계연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.
매 회계연도별 초과배당액은 당해 회계연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 회계연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다.
다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 않습니다.
이익배당(초과배당 포함, 이하 같다)은 정관 제48조(사업연도)에서 정한 매 사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일내에 지급하여야 합니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분		제 1 기	제 2 기	제 3 기	제 4 기
당기순이익		-210,614,395			
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

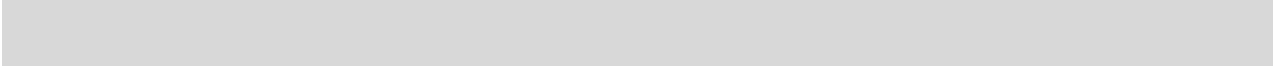
※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 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)



6. 차입에 관한 사항

【 2024.12.31 현재 】
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
자료가 없습니다.								

- ※ 구분 : 차입금, 회사채 등
- ※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
- ※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	0		22,098	13.42	99.96	99.96
부동산개발사업	0		142,458	86.53		
부동산관련 증권				0.00	0.00	0.00
현금	0			0.00	0.00	0.00
기타 자산			69	0.04	0.04	0.04
총계	0		164,625	100.00	100.00	100.00

- ※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성
한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사
의 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

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산					
설립할 때 납입된 주금(株金)		300	2024.02.05		의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금		21,798	2024.10.31		의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업		142,458	2024.11.12		



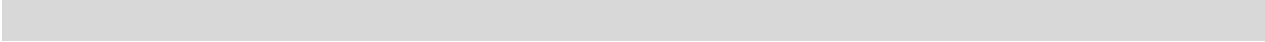
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
자료가 없습니다.											

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
자료가 없습니다.											



3) 소유 부동산별 임대현황

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



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부 동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

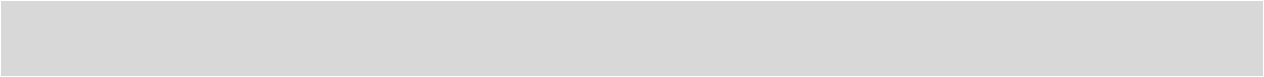
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
MMDA	국민은행	변동금리	0	22,098	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수금	63	63	
그 밖의 기타자산	미수수익	3	3	
그 밖의 기타자산	선납세금	2	2	
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재
※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
MMDA	국민은행	변동금리	0	22,098

4. 기타자산 변경내역

--

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%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	15,189,498	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타			0.00%	
총 수 익		15,189,498	100.00%	

※ 부동산 관련 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



3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



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	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
MMDA	국민은행	변동금리	0	15,189,498	



4. 부동산 기타수익 및 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	215,303,894	95.35%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		10,499,999	4.65%	
총 비 용		225,803,893	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	아산탕정대한제50 호	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	0				
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	207,000,000	207,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0				
자산보관수수료	3,500,000	3,500,000			
일반사무 위탁수수료	10,499,999			0	10,499,999
기타지급수수료	3,363,894	3,363,894			
유형자산 감가상각비	0				
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	1,440,000	1,440,000			
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	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)아산당정대한제50호 위탁관리부동산투자회사	취득금액의		%	250백만원(VAT별도)	274,777,500	274,777,500
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	회사의 영업인가 완료일로부터 청산 종결등기일까지 매년 삼억육천만원 (VAT별도) 매 분기 종료 후 10일이 내 90백만원(VAT별도) 지급	207,000,000	207,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의		%	매각계획 수립 시, 주택도시보증 공사 내부 기준에 따라 회사와 협 의		
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
사무수탁회사	위탁보수	신한편드파트너스	연간 60백만원(VAT별도) 하고, 매 분기마다 15백만원 (VAT)			10,499,999	10,499,999	
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권	<건설기간중보수> 연간 20백만원(VAT별도) <운용기간중 보수> 연간 30백만원(VAT별도)			3,500,000	3,500,000	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							495,777,499	

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

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예
상 수수료를 기재

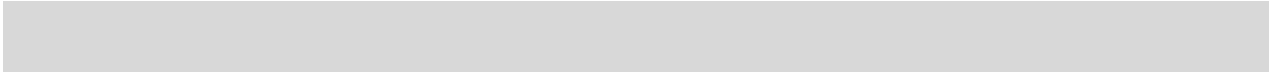


V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 1 기	제 0 기	제 기	제 기
당해회사수익률	(0.49)			

- ※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
- 결산기수익률=(당기순이익/((연기초납입자본금+연기말납입자본금)/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	투자대상	소재지	전경사진	개발규모(㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
아산탕정대한제50호	주택(공동주택)	충청남도 아산시 탕정면 매곡리 공공지원민간임대주택 공급 촉진지구S-1BL		268,588	10/31/2027	1.51%	941,505	799,047	142,458	2024.12.31. 기준

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



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

사업명	충남 아산 탕정 매곡리 공공지원민간임대주택		
사업개요	공동주택 및 근린생활시설 매입 후, 10년 임대공급 후 매각		
매입 대상자산	구 분		내 용
	사 업 명		충남 아산 탕정 매곡리 공공지원민간임대주택사업
	소 재 지		충청남도 아산시 탕정면 매곡리 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 S-1BL
	부지 개요	대지면적(㎡)	75,469.00㎡
		지역지구	제2종 일반주거지역, 공급촉진지구
	건축 개요	연면적 (㎡)	건축물 268,588.07㎡
			임대주택 266,276.48㎡
		용적률(%)	234.41%
		건축규모	지하3층 / 지상29층 (15개동)
		세대수	총 세대수: 1,710 (아파트: 1,710세대)
		주용도	공동주택(아파트) / 근린생활시설
		주차대수	총 2,246대
	시공사		디엘이앤씨(주)
	자산관리회사		대한토지신탁(주)
대상자산 매입가격	708,825백만원		
처분계획	임대운용 종료 후 매각(분양)		
사업주체	(주)아산탕정대한제50호위탁관리부동산투자회사		

(단위: 백만원 ,VAT 포함)

구분	항목		계	비율	비고		
투자 금액	부동산취득금액		731,512	77.70%	-		
	매입금액		708,825	75.29%	취득가액		
	매입부대비용		22,687	2.41%	취득세 등		
	부동산관리비용		51,764	5.50%	수선유지비 등		
	리츠관리비용		11,115	1.18%	위탁수수료 등		
	금융비용		147,113	15.63%	이자비용 등		
	합계		941,505	100.0%			
자금 조달	자기 자본	종류주	127,400	13.53%	주택도시기금 (참가적 우선주)		
		보통주	61,000	6.48%	시공사, AMC 출자		
	타인 자본	차입금	민간융자 (동양생명보험)	371,936	44.5%	금리 5.80% (164개월)	대출 수수료 -
			기금융자 (HUG)	208,607	22.16%	금리 2.68% (164개월)	
		임대보증금		172,563	18.33%	-	
	합계		941,505	100.0%			

나. 추정 요약손익계산서

(단위: 백만원)

연도	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
구분	합계	1기	2기	3기	4기	5기	6기	7기	8기	9기	10기	11기	12기	13기	14기
영업이익	52,725	-	-	-	795	4,771	4,811	5,009	5,051	5,250	5,304	5,523	5,569	5,799	4,803
임대이익	52,725	-	-	-	795	4,771	4,811	5,009	5,051	5,250	5,304	5,523	5,569	5,799	4,803
영업비용	188,547	871	579	4,377	9,579	16,666	16,824	16,914	17,058	17,164	17,325	17,428	17,600	17,789	16,286
임대운영비	51,741	-	-	-	1,057	4,336	4,734	4,884	5,057	5,134	5,205	5,308	5,570	5,579	4,256
통계수수료	1,911	-	-	-	-	183	191	196	205	211	220	226	236	243	-
임대관리수수료	6,416	-	-	-	93	562	579	581	614	632	651	671	691	712	610
채세종과금	12,123	-	-	-	0	1,019	1,019	1,107	1,147	1,180	1,230	1,273	1,317	1,363	1,410
회계보통료	980	-	-	-	66	68	91	93	96	99	102	105	108	112	-
주거서비스지원비	550	-	-	-	9	55	55	55	55	55	55	55	55	55	46
공가관리수수료	1,510	-	-	-	22	132	136	140	145	149	153	158	163	168	143
특별추진중당금	3,212	-	-	-	54	305	305	323	326	326	326	326	326	326	272
수선유지비	13,757	-	-	-	200	1,206	1,242	1,279	1,318	1,357	1,398	1,440	1,483	1,528	1,305
운영유지비	5,671	-	-	-	95	567	567	567	567	567	567	567	567	567	473
주거서비스인원수수료	66	-	-	-	-	-	15	-	16	-	17	-	18	-	-
보통금보통료	5,515	-	-	-	498	498	523	523	549	549	576	576	605	605	-
리츠운영비	8,834	-	-	-	91	579	579	579	579	579	579	579	579	579	579
자산관리수수료	4,155	-	-	-	66	306	306	306	306	306	306	306	306	306	306
자산보관수수료	630	-	-	-	10	60	60	60	60	60	60	60	60	60	20
사무주각수수료	945	-	-	-	15	90	90	90	90	90	90	90	90	90	30
회계감사수수료	303	-	-	-	-	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
분양권관리수수료	1,512	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,512
개발기간 판매관리비 등	12,349	871	579	4,377	6,523	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
평가상각비	116,423	-	-	-	1,909	11,951	11,451	11,451	11,451	11,451	11,451	11,451	11,451	11,451	-
영업이익	(135,822)	(871)	(579)	(4,377)	(8,784)	(11,895)	(12,013)	(11,905)	(12,016)	(11,904)	(12,022)	(11,905)	(12,032)	(11,910)	(11,453)
영업외이익	344,688	-	-	-	55	566	424	489	347	422	280	367	225	323	158
유형자산처분이익	339,856	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	339,856
이자이익	4,791	-	-	-	55	566	424	489	347	422	280	367	225	323	158
영업외비용	105,953	-	-	-	-3,383	10,843	10,843	10,843	10,843	10,843	10,843	10,843	10,843	10,843	904
이자비용	105,953	-	-	-	-3,383	10,843	10,843	10,843	10,843	10,843	10,843	10,843	10,843	10,843	904
당기순이익	102,862	(871)	(579)	(4,377)	(5,547)	(22,173)	(22,432)	(22,250)	(22,513)	(22,324)	(22,585)	(22,382)	(22,651)	(22,430)	(22,190)

기타투자자를 보호하기 위해 필요한 사항

1. 설명의무(Product Guidance) 강화

투자자에게 당 회사의 주식 판매 시, 상품의 내용과 투자 위험을 설명하여 투자자의 이해를 돕도록 할 예정임

2. 공시 및 보고 의무 준수

일반사무관리회사로 하여금 당 회사 관련 주요 정보를 투자자에게 적기에 공시토록 하여 투자자의 의사결정에 참고가 되도록 할 예정임

또한 분기별로 국토교통부에 영업보고 의무를 철저히 준수토록 하여 당 회사의 경영현황을 공개하고, 보고서를 본점에 비치토록 하여 투자자의 열람에 제공할 예정임

3. 기타 투자자를 보호하기 위해 관련 법령에서 정하는 의무를 다하도록 함

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기	제 1 기	기말	기준일	2024.12.31	현재
전기	제 - 기	기말	기준일		현재

회사명: (주)아산탕정대한제50호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 1 (당)기 기말		제 - (원)기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		22,167,048,252		0
1) 현금및 현금성자산	22,098,173,158			
5) 미수수익	3,088,235			
7) 기타미수금	63,447,699			
11) 선급법인세	2,339,160			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		142,458,370,451		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	142,458,370,451		0	
건설중인자산	142,458,370,451			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		164,625,418,703		0
1. 유동부채		71,104,927,598		0
6) 미지급금	71,104,927,598			
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		71,104,927,598		0
1. 자본금		94,200,000,000		0
1) 보통주자본금	30,500,000,000			
2) 종류주자본금	63,700,000,000			
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(468,894,500)		0
1) 주식할인발행차금	(468,894,500)			
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(210,614,395)		
자 본 총 계		93,520,491,105		0
부 채 및 자 본 총 계		164,625,418,703		

II. 손익계산서

당기제1기기말시작일2024.02.05종료일2024.12.31

전기제-기기말시작일-종료일-

회사명: (주)아산탕정대한제50호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	225,803,893	225,803,893	0	0
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	207,000,000	207,000,000		
8) 자산보관수수료	3,500,000	3,500,000		
9) 일반사무위탁수수료	10,499,999	10,499,999		
10) 기타지급수수료	3,363,894	3,363,894		
14) 세급과공과	1,440,000	1,440,000		
III. 영업이익	(225,803,893)	(225,803,893)	0	0
IV. 영업외수익	15,124,202	15,189,498	0	0
1) 이자수익	15,124,202	15,189,498		
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(210,679,691)	(210,614,395)	0	0
VII. 당기순이익(손실)	(210,679,691)	(210,614,395)	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(210,679,691)	(210,614,395)	0	0
X I. 주당손익	(11)	(11)		



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기

제 1 기

기말

시작일

2024.02.05

종료일

2024.12.31

전기

제 - 기

기말

시작일

-

종료일

-

회사명:

(주)아산당정대한제50호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	처분예정일	2025.03.28	처분확정일	
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(210,614,395)		0
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	0		0	
2. 당기순이익(손실)	(210,614,395)		0	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금	0		0	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(210,614,395)		0

IV. 현금흐름표

당기제1기기말시작일2024.02.05종료일2024.12.31

전기제-기기말시작일-종료일-

회사명:(주)아산탕정대한제50호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(57,089,491)		0
1. 당기순이익(손실)		(210,614,395)		
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		153,524,904		0
미수수익의 변동	(3,088,235)			
기타미수금의 변동	(63,447,699)			
미지급금의 변동	222,399,998			
기타	(2,339,160)			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(71,575,842,851)		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(71,575,842,851)		0
기타	71,575,842,851			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		93,731,105,500		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		94,200,000,000		0
기타	94,200,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(468,894,500)		0
기타	468,894,500			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		22,098,173,158		0
VI. 현금및현금성자산의 순증감		22,098,173,158		0
VII. 기말 현금및현금성자산		22,098,173,158		0



V. 자본변동표

당기제1기

기말

시작일

2024.02.05

종료일

2024.12.31

전기제-기

기말

시작일

-

종료일

-

회사명:

(주)아산탕정대한제50호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2/5/2024	300,000,000	0	0	0	0			300,000,000
유상증자	93,900,000,000	0	-468,894,500	0	0			93,431,105,500
당기순이익	0	0	0	0	-210,614,395			-210,614,395
12/31/2024	94,200,000,000	0	-468,894,500	0	-210,614,395			93,520,491,105



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

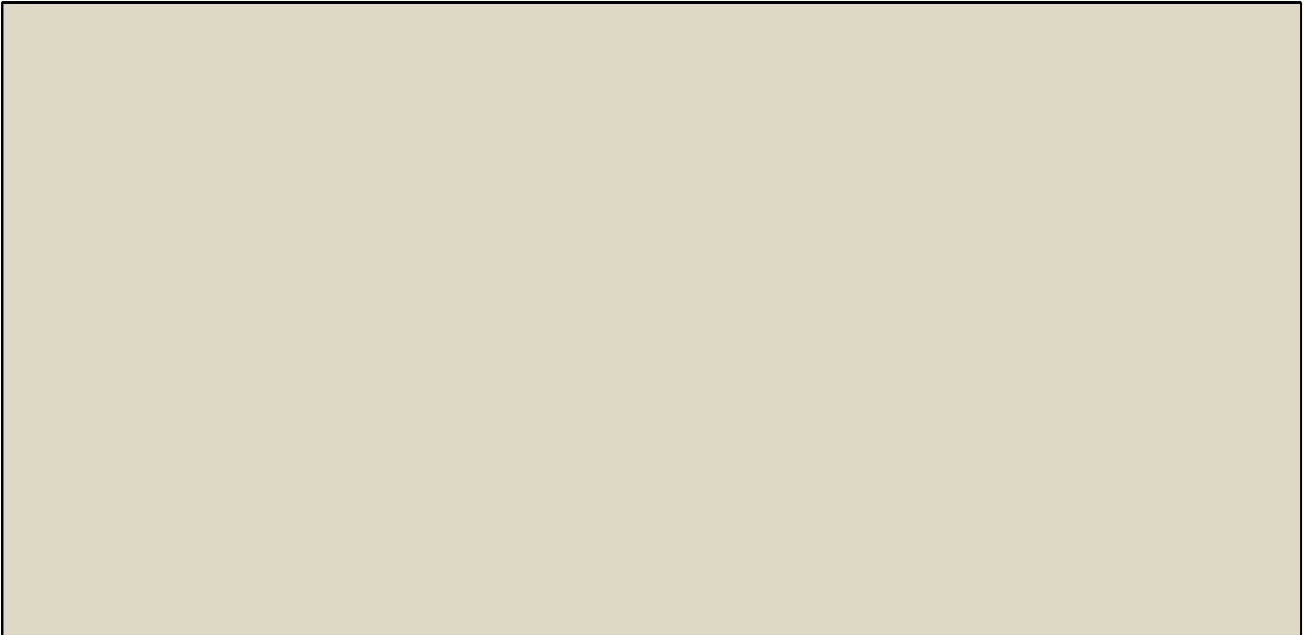
감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 10번 참고

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

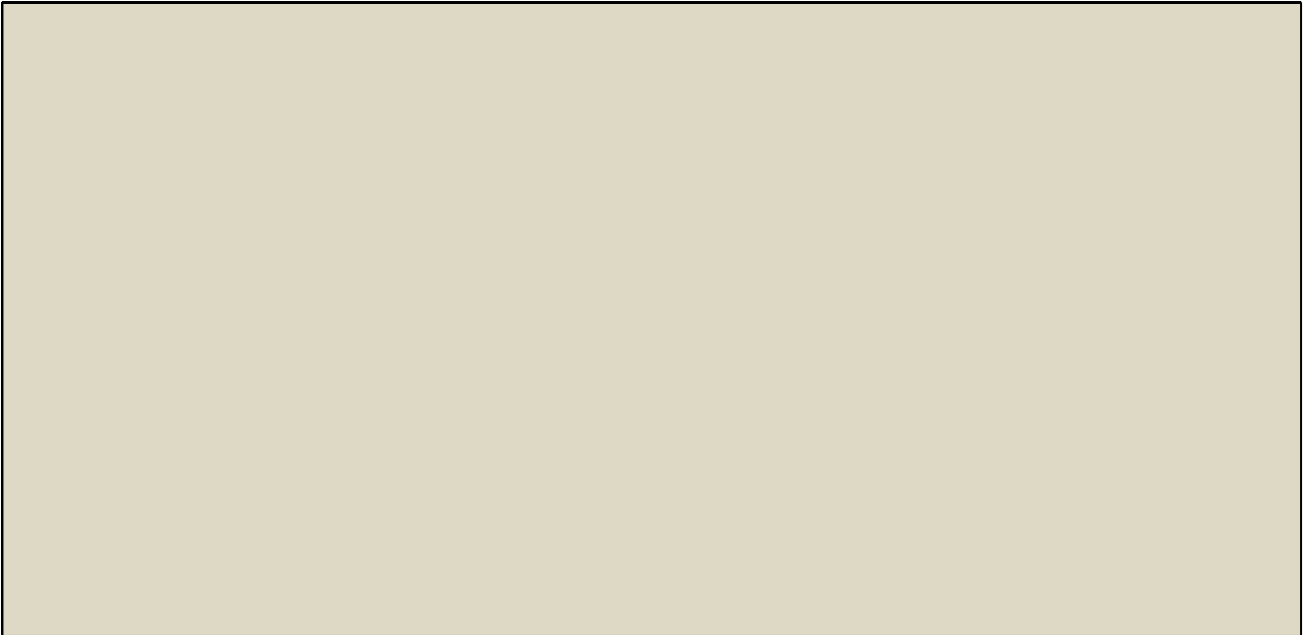
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 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

제 1(당) 기 2024년 12월 31일 현재

주식회사 아산탕정대한제50호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 아산탕정대한제50호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산개발사업, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2024년 2월 5일에 설립되었으며, 당기말 현재 회사는 서울특별시 삼성동에 소재하고 있습니다.

보고기간 종료일 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
주식회사 민간임대허브제50호위탁관리부동산투자회사	종류주(*)	12,740,000	63,700,000	67.62%
(주)아산성보디앤씨	보통주	4,550,000	22,750,000	24.15%
디엘이앤씨(주)	보통주	1,300,000	6,500,000	6.90%
대한토지신탁(주)	보통주	250,000	1,250,000	1.33%
합계		18,840,000	94,200,000	100.00%

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

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성 있게 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) 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.

(5) 차입원가

당사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 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 자본화할수 있는 차입원가는 회계기간 동안의 적격자산에 대한 평균지출액 중 특정차입금을 사용한 평균지출액을 초과하는 부분에 대해 자본화이자율을 적용하는 방식으로 산정하고 있습니다.

(6) 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 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 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.

(7) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조 제1항이 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)	
구분	당기말
보통예금	22,098,173

4. 사용이 제한된 금융상품 등

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 없습니다.

5. 유형자산

(1) 당기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말
건설중인자산	-	142,458,370	-	-	-	142,458,370
합계	-	142,458,370	-	-	-	142,458,370

6. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 당기말 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급비용	71,104,928	-	-	71,104,928
합 계	71,104,928	-	-	71,104,928

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.

7. 자본금

(1) 보고기간 종료일 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	종류주자본금
설립시	2024-02-05	5,000원	60,000주	300,000	-
유상증자	2024-10-31	5,000원	18,780,000주	30,200,000	63,700,000
당기말	2024-12-31	5,000원	18,840,000주	30,500,000	63,700,000

(2) 자본조정

회사는 유상 증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하고 있습니다.

(3) 이익준비금

회사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조 제1항이 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(4) 종류주식

회사는 보통주식보다 이익배당 및 잔여재산분배에 관하여 우선하는 주식(이하 "종류주식"이라 함)을 발행할 수 있으며, 종류주식은 누적적, 참가적, 의결권이 있습니다. 회사는 매 결산기에 종류주식 발행가액의 연 3.00%의 비율로 해당 결산기 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당하며, 상기 배당률에 미치지 못하는 경우 누적된 미배당금액을 다음 사업연도의 배당 시에 종류주식의 이익배당액에 추가하여 배당합니다.

회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우, 종류주식 또는 보통주식에 대한 신주의 배정은 각 그와 같은 종류의 주식으로 합니다.

8. 법인세비용 등

회사는 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.

9. 우발채무 및 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

회사는 대한토지신탁(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발·임대차 및 유가증권매매 등의 업무에 대한 자산관리위탁계약을 체결하였으며, 수수료관련사항은 다음과 같습니다.

① 매입보수 : 부동산 매매계약 체결완료일로부터 10 이내에 250백만원(VAT별도) 지급

② 운용보수 : 회사의 영업인가 완료일로부터 청산종결등기일까지 매 분기 종료 후 10일 이내 90백만원(VAT별도) 지급

② 매각보수 : 매각계획 수립 시, 주택도시보증공사 내부 기준에 따라 회사와 협의

(2) 자산보관위탁계약

회사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권, 현금 등의 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무에 관하여 위탁계약을 체결하였으며 건설기간 동안 연간 20백만원(VAT별도) 및 임대기간에는 연간 30백만원(VAT별도)을 수수료로 하여 매 분기 단위로 매 분기 종료일로부터 7일 이내에 지급합니다.

(3) 일반사무수탁계약

회사는 신한펀드파트너스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여, 연간 60백만원(VAT별도)을 수수료로 하여 매 분기마다 매 분기 종료 후 청구일로부터 25일 이내에 지급합니다.

(4) 담보제공

보고기간 종료일 현재 사업비 조달을 위하여 회사는 임대주택매입자금보증서를 담보로 제공하였습니다.

(5) 임대주택리츠 표준사업약정

회사는 출자신청인으로서 2024년 10월 29일 (주)민간임대허브제5호위탁관리부동산투자회사(이하 "모리츠"), 사업제안자인 (주)아산정보디앤씨, 대한토자신탁(주), 디엘이앤씨(주), 기관투자자인 한화손해보험(주), 케이디비생명보험(주)와 '임대주택 리츠 표준사업약정서(사업명: 충남 아산 탕정 매곡리 공공지원민간임대주택)'를 체결하였습니다.

동 약정에 따르면, 임대리츠사업의 제반 사업비의 조달을 위하여 총재원의 20.01%는 출자금 188,400백만원, 총재원의 61.66%는 융자금 580,542백만원으로 조달하고 나머지 총재원의 18.33%는 임대보증금으로 조달하기로 약정하였습니다.

10. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
특수관계자	거래	당기
(주)아산성보디앤씨	건설중인자산 매입	70,826,714
대한토지신탁(주)	자산관리보수	207,000
	건설중인자산 매입	71,132,528

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자에 대한 채권 · 채무 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
특수관계자	계정과목	당기
(주)아산성보디앤씨	미지급금	70,882,528
대한토지신탁(주)	미지급금	207,000

11. 결손금처리계산서

당기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 2(당)기	2024년 02월 05일 부터
	2024년 12월 31일 까지
처리에정일	2025년 03월 28일

주식회사 아산탕정대한제50호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 천원)

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

12. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기 중 당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)	
계 정 과 목	당기
세금과공과	1,440
합계	1,440

13. 현금흐름표

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

(2) 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요 거래는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)	
거래내용	당기
건설중인자산 미지급금	70,882,528
합계	70,882,528