투 자 보 고 서

2026.01.01 부터 2026.03.31 까지

(제 3 기 1 분기)

2026.05.15

회 사 명 :	㈜부산거제대한제47호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	송기택			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로517, 26층, 33층 아셈타워(삼성동)			
	(전화번호)	02-528-0473		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁㈜	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0473	성명	장병준
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0473	성명	장병준

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명	㈜부산거제대한제47호위탁관 리부동산투자회사	
(2) 설립일	2024.01.11	
(3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로517, 26층, 33층 아셈타워(삼성동)	
(4) 자산 및 자본금, 부채		(단위: 원)
구 분	당분기말	전기말
	2026.03.31	2025.12.31
자산총계	30,612,024,570	30,728,571,932
부채총계	16,091,221,380	16,002,846,030
자본총계	14,520,803,190	14,725,725,902
자 본 금	15,700,000,000	15,700,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 X)
(6) 비고	(가) 신용평가결과	
	해당사항 없음	
	(나) 기타	

제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	29,885	97.26%	29,951	97.84%			
부동산	17,146	55.80%	17,147	56.01%			
부동산개발사업	12,739	41.46%	12,803	41.82%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%	97.84%	97.84%	
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권		0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	544	1.77%	378	1.23%	1.23%	1.23%	
기타 자산	298	0.97%	283	0.93%	0.93%	0.93%	
총계	30,727	100.00%	30,612	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산 관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(2) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	공공지원민간임대
임대주택비율	93.2%
임대주택 포함 여부	O
임대주택 70% 이상 여부	O

※ 임대주택 구분은「공공주택 특별법」제2조에 따른 '공공건설', '공공매입', '지분적립형 임대주택', '이익공유형 분양주택',「민간임대주택 특별법」제2조 '민간건설', '민간매입', '공공지원민간임대', '장기일반민간임대' 중 선택하여 기재

나. 부동산 현황(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
1	부산시 연제구 거제동 공공지원민간임대 주택	주택(공동주택)	부산광역시 연제구 거제동 714-16, 676-256번지	2027.05.30		2024.06.20	장기차입금 10,540백만원	개발사업	4,331	16,765	8,057	공사중단에 따른 사업지연으로 인한 준공예정일 수정

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재

(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					
1	부산시 연제구 거제동 공공지원민간임대 주택	16,197		950						17,147		임대주택

(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가능면적, %)	임대차 계약수
1	부산시 연제구 거제동 공공지원민간임대 주택				

(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 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(분기말 현재 기준)

(4) 부동산개발사업의 현황

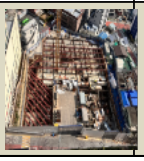
(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	100.0%
개발사업에 관한 인 • 허가일	2024.07.24
개발사업에 관한 사용승인 • 준공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
부산시 연제구 거제동 공공지원민간임대 주택	주택(공동주택)	부산광역시 연제구 거제동 714-16, 676-256번지		16,765	2027.05.30	34%	78,241	48,355	29,886	공사중단에 따른 사업지연으로 인한 준공예정일 수정

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

(다) 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

가. 사업개요

구 분			내 용	비 고
사 업 명			부산광역시 연제구 거제동 공공지원민간임대 주택	
소 재 지			부산광역시 연제구 거제동 714-16, 676-256번지	
부지 개요	대지면적(㎡)		4,330.80㎡	
	지역지구		제2종 일반주거지역, 상대보호구역	
건축 개요	연면적 (㎡)	건축물(A)	16,765.42㎡	
		임대주택(B)	15,989.23㎡	
	용적률(%)		245.89%	
	건축규모		지하2층/지상14층, 1개동	
	세대수		민간임대 90세대	
	주용도		공동주택(아파트), 근린생활시설	
	주차대수		112대	
시공자			범양건영㈜	
자산관리회사			대한토지신탁㈜	
임대관리회사			㈜빈플러스자산관리	
기타사항			-	

가. 투자금액 및 재원조달금액 총괄

구 분	내 역(주1)	합 계	구성비
총사업비 (필요재원)	토지관련비용	16,663	21.30%
	건설관련비용	37,495	47.92%
	리츠운용비용	6,240	7.97%
	부동산관리비용	4,223	5.40%
	금융비용	13,621	17.41%
	합 계	**78,241**	**100%**
재원조달	우선주자본금	**10,990**	14.05%
	보통주자본금	**4,710**	6.02%
	임대보증금	**22,101**	28.25%
	기금융자	**12,600**	16.10%
	민간조달	**27,840**	35.58%
	합 계	**78,241**	**100%**

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									

라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
MMDA	KB국민은행	변동금리	544	378	

마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	선급비용	77	77	
그 밖의 기타자산	부가세대급금	11	11	
그 밖의 기타자산	선급법인세	1	1	
그 밖의 기타자산	예치보증금	195	195	

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재

2. 총자산의 변경내역

가. 당분기 동안의 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

나. 당분기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

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

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2026.03.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	한화손해보험㈜	5,500	5.80%	5.80%	0.00%	2024.06.20	2037.02.20	고정	해당없음
차입금	우리은행 (주택도시기금)	5,040	3.00%	3.00%	0.00%	2024.11.29	2038.11.29	고정	해당없음

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

2. 주식 현황

가. 자본금 변동 현황

(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			
2024.01.11	설립자본금	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2024.06.12	유상증자	보통주	882,000	5,000	5,000	4,410,000,000	4,710,000,000	1470.0%
2024.06.12	유상증자	종류주	2,198,000	5,000	5,000	10,990,000,000	15,700,000,000	233.3%

나. 공모 관련사항

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

다. 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										

3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.03.31 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
주식회사 민간임대 허브제8호 위탁관리 부동산투 자회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제17호	종류주	2,198,000	0	0	2,198,000		공공기관 (청약예외 주주 외)	10,990
							(70.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(70.00%)			

※ 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

나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.03.31 현재 】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (백만원)	비고
1	대한토지신탁㈜	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	460,000	14.65%	자산관리회사	2,300	

※ 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

다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.03.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비 율	주식 수	비 율	비고
최대주주	1	20.00%	2,198,000	70.00%	
주요주주	1	20.00%	460,000	14.65%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인	3	60.00%	482,000	15.35%	
합 계	5	100.00%	3,140,000	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	70.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	O

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

제 4 부 배당에 관한 사항

1. 총괄표

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분		제 2 기	제 1 기	제 기	제 기
당기순이익		-644,987,947	-245,963,441		
상법상 이익배당한도		0	0		
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		0	0	0	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		0	0	0	0
배당금	보통주	0	0		
	종류주	0	0		
주당 배당금	보통주	0	0		
	종류주	0	0		
배당수익률		0.00%	0.00%	-	-
연환산배당률		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 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)

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	-	0.00%	
	관리수익	0	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	252,584	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		-	0.00%	
총 수 익		252,584	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

나. 부동산(지상권 • 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 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 임대료 수익

	부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1	부산시 연제구 거제동 공공지원 민간임대 주택				

(3) 부동산 관리 수익

	부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	부산시 연제구 거제동 공공지원민간임대 주택			

다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

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

라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
MMDA	KB국민은행	변동금리	790,800	252,584	

마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금 액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비		0.00%	
	기타비용	76,152,751	37.12%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		129,022,545	62.88%	
총 비 용		205,175,296	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 3 기 1 분 기	제 2 기 4 분 기	제 2 기 3 분 기	제 2 기 2 분 기
당해회사수익률	(5.12)	(4.11)	(2.47)	(2.49)

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

1사분기수익률={1+(당분기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4 -1

2사분기수익률={1+(당반기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^2 -1

3사분기수익률={1+(1분기부터 3분기까지의 순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4/3 -1

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+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 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기	제 3 기 1 분기	기준일	2026.03.31	현재	
전기	제 2 기 기말	기준일	2025.12.31	현재	

회사명: ㈜부산거제대한제47호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 3 기 1 분기		제 2 기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		466,219,253		647,066,615
1) 현금및현금성자산	378,047,600		543,963,975	
5) 미수수익	27,662		70,075	
7) 기타미수금			24,236,953	
9) 선급비용	76,526,301		78,270,822	
10) 부가세대급금	11,047,500			
11) 선급법인세	570,190		524,790	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		30,145,805,317		30,081,505,317
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	29,950,516,482		29,886,216,482	
토지	17,147,280,280		17,147,280,280	
건설중인자산	12,803,236,202		12,738,936,202	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
11) 기타비유동자산	195,288,835		195,288,835	
자 산 총 계		30,612,024,570		30,728,571,932
1. 유동부채		5,551,221,380		5,462,846,030
6) 미지급금	5,539,206,698		5,450,914,198	
7) 미지급비용	12,014,682		11,931,832	
2. 비유동부채		10,540,000,000		10,540,000,000
3) 장기차입금	10,540,000,000		10,540,000,000	
부 채 총 계		16,091,221,380		16,002,846,030
1. 자본금		15,700,000,000		15,700,000,000
1) 보통주자본금	4,710,000,000		4,710,000,000	
2) 종류주자본금	10,990,000,000		10,990,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(83,322,710)		(83,322,710)
1) 주식할인발행차금	(83,322,710)		(83,322,710)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(1,095,874,100)		(890,951,388)
자 본 총 계		14,520,803,190		14,725,725,902
부 채 및 자 본 총 계		30,612,024,570		30,728,571,932

2. 손익계산서

당기	제 3 기 1 분기	시작일	2026.01.01	종료일	2026.03.31
전기	제 2 기 1 분기	시작일	2025.01.01	종료일	2025.03.31

회사명: ㈜부산거제대한제47호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 3 기 1 분기		제 2 기 1 분기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	0	0	0	0
Ⅱ. 영업비용	89,152,751	89,152,751	100,995,264	100,995,264
2) 급여			900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	62,500,000	62,500,000	62,500,000	62,500,000
8) 자산보관수수료	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
9) 일반사무위탁수수료	13,000,000	13,000,000	13,000,000	13,000,000
10) 기타지급수수료	6,004,251	6,004,251	16,946,764	16,946,764
14) 세금과공과	148,500	148,500	148,500	148,500
Ⅲ. 영업이익	(89,152,751)	(89,152,751)	(100,995,264)	(100,995,264)
Ⅳ. 영업외수익	252,584	252,584	7,444	7,444
1) 이자수익	252,584	252,584		
10) 기타영업외수익			7,444	7,444
Ⅴ. 영업외비용	116,022,545	116,022,545	0	0
1) 이자비용	116,022,542	116,022,542		
10) 기타영업외비용	3	3		
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	(204,922,712)	(204,922,712)	(100,987,820)	(100,987,820)
Ⅷ. 당기순이익(손실)	(204,922,712)	(204,922,712)	(100,987,820)	(100,987,820)
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	(204,922,712)	(204,922,712)	(100,987,820)	(100,987,820)
ⅩⅠ. 주당손익	(65)	(65)	(32)	(32)

3. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

4. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

5. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

3. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

4. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 : 적정

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 적정

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

연결 재무제표 및 주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황

주석13. 특수관계자와의 주요거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함
※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

2. 제재현황 등 기타사항

주석

제 3(당) 기 1분기 2026년 03월 31일 현재

제 2(전) 기 기 말 2025년 12월 31일 현재

회사명 : (주)부산거제대한제47호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

1-1. 회사의 개요

주식회사 부산거제대한제47호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2024년 1월 11일에 설립되어 2024년 5월 17일에 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 목적사업은 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 정관 제2조에서 정하는 바에 따라 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)이며, 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 단, 최초 사업년도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료합니다.

1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)부산거제대한제47호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2024년 1월 11일
대 표 자	송 기 택
본점소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
목 적 사 업	회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다. 1. 부동산 2. 부동산 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.) 7. 부동산의 취득, 개발, 개량 및 처분 8. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차 9. 부투법 시행령 제17조의2에서 정한 대상 및 방법에 따른 대출, 예치

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금
100,000,000	3,140,000	5,000	15,700,000

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한토지신탁(주)	460,000	48.84%	-	0.00%	460,000	14.65%
(주)경기산업하우징	312,000	33.12%	-	0.00%	312,000	9.94%
한화손해보험(주)	90,000	9.55%	-	0.00%	90,000	2.87%
범양건영(주)	80,000	8.49%	-	0.00%	80,000	2.55%
(주)민간임대허브제8호 위탁관리부동산투자회사	-	0.00%	2,198,000	100.00%	2,198,000	69.99%
합계	942,000	100.00%	2,198,000	100.00%	3,140,000	100.00%

2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

2-1. 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2-2. 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 충당

부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

2-3. 수익의 인식기준

회사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

2-4. 법인세비용

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생되는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

2-5. 금융자산과 금융부채의 측정

최초측정
회사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현

재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초 인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

후속측정
회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2-6. 차입원가자본화

회사는 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매 할 수 있는 상태가 될때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 관련하여 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면, 당해 자산의 취득원가로 계상하고 있습니다.

2-7. 이익잉여금

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

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

3-1. 당분기말 및 전기말 현재 금융자산의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	당분기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	보통예금	378,048	378,048	543,964	543,964
대여금및수취채권	미수수익	28	28	70	70
	미수금	-	-	24,237	24,237
	예치보증금	195,289	195,289	195,289	195,289
합 계		573,365	573,365	763,560	763,560

3-2. 당분기말 및 전기말 현재 금융부채의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융부채 범주	계정명	당분기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 평가하는 금융부채	미지급금	5,539,207	5,539,207	5,450,914	5,450,914
	미지급비용	12,015	12,015	11,932	11,932
	장기차입금	10,540,000	10,540,000	10,540,000	10,540,000
금융부채 합계		16,091,222	16,091,222	16,002,846	16,002,846

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당분기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
당기초	17,147,280	12,738,936	29,886,216
당분기 취득	-	64,300	64,300
당분기 감소	-	-	-
감가상각	-	-	-
당분기말	17,147,280	12,803,236	29,950,516
취득원가	17,147,280	12,803,236	29,950,516
상각누계액	-	-	-

(주1) 본건 사업의 경우 기존 시공사의 재무상태 악화로 인하여 2025년 7월 공사가 중단되었으며, 2026년 1월 도급공사계약이 해지되어 대체 시공사 선정 절차가 진행 중임.

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
전기초	17,146,119	2,714,275	19,860,394
전기 취득	1,161	10,024,661	10,025,822
전기 감소	-	-	-
감가상각	-	-	-
전기말	17,147,280	12,738,936	29,886,216
취득원가	17,147,280	12,738,936	29,886,216
상각누계액	-	-	-

(주1) 본건 사업의 경우 기존 시공사의 재무상태 악화로 인하여 2025년 7월 공사가 중단되었으며, 2026년 1월 도급공사계약이 해지되어 대체 시공사 선정 절차가 진행 중임.

4-2. 보유 토지의 공시지가

당분기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	당분기말		전기말	
		장부가액	공시지가	장부가액	공시지가
부산광역시 연제구 거제동 714-16	4,309.8	17,147,280	4,863,488	17,147,280	4,863,488
부산광역시 연제구 거제동 676-256	21.0				
합계	4,330.8	17,147,280	4,863,488	17,147,280	4,863,488

5. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말	비고
한화손해보험(주)	2024-06-20	2037-02-20	5.80%	5,500,000	5,500,000	(주1,2)
우리은행	2024-11-29	2038-11-29	3.00%	5,040,000	5,040,000	(주2)
합계				10,540,000	10,540,000	

(주1) 상기 대출은 중도상환이 가능한 한도대출임.
(주2) 시공사 신용도 하락에 따른 PF보증 발급 제한으로 보고기간말 현재 추가 PF차입 실행은 제한된 상태임.

한편, 회사가 장기차입금 조달과 관련하여 금융기관과 체결한 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	약정한도	비고
한화손해보험(주)	5.80%	34,323,000	(주1)
주택도시기금	3.00%	12,600,000	
합계		46,923,000	

(주1) 상기 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였으나, 시공사 신용도 하락에 따라 보고기간말 현재 PF보증 발급이 제한된 상태임.

6. 금융부채

6-1. 당분기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다
.

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	5,539,207	-	-	5,539,207
미지급비용	12,015	-	-	12,015
장기차입금	-	-	10,540,000	10,540,000
합 계	5,551,222	-	10,540,000	16,091,222

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	5,450,914	-	-	5,450,914
미지급비용	11,932	-	-	11,932
장기차입금	-	-	10,540,000	10,540,000
합 계	5,462,846	-	10,540,000	16,002,846

6-2. 회사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 회사는 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

7. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 회사의 포괄손익은 분기순손익과 동일합니다.

8. 자본금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금
100,000,000	3,140,000	5,000	15,700,000

당분기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한토지신탁(주)	460,000	48.84%	-	0.00%	460,000	14.65%
(주)경기산업하우징	312,000	33.12%	-	0.00%	312,000	9.94%
한화손해보험(주)	90,000	9.55%	-	0.00%	90,000	2.87%
범양건영(주)	80,000	8.49%	-	0.00%	80,000	2.55%
(주)민간임대허브제8호 위탁관리부동산투자회사	-	0.00%	2,198,000	100.00%	2,198,000	69.99%
합계	942,000	100.00%	2,198,000	100.00%	3,140,000	100.00%

9. 수수료비용

9-1. 자산관리위탁계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 자산관리위탁계약서 제3조에서 정하는 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서 제9조에 따라 자산운용업무의 수행에 대한 대가로 매입보수, 운용보수, 매각보수를 지급합니다.

9-2. 일반사무위탁계약

회사는 신한펀드파트너스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서 제8조에 따라 일반사무업무의 수행에 대한 대가로 일정금액을 매 분기 종료 후 지급합니다.

9-3. 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서 제19조에 따라 자산보관 업무의 수행에 대한 대가로 일정금액을 매 분기 종료 후 지급합니다.

10. 제공받은 보증내역 및 주요 약정사항

10-1. 장기차입금 관련 보증

회사는 회사의 장기차입금과 관련하여 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

가. 보증기관 : 주택도시보증공사
나. 보증원금 : 34,323,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액
다. 보증기간 : 최초 대출실행일로부터 152개월

10-2. 책임준공확약

범양건영 주식회사는 책임준공확약서에 따라 본건 공사의 책임준공기간 내에 본건 건축물을 준공할 것을 확약하였으며, 책임준공의무를 이행하지 못하는 경우 대출원금, 이자, 비용, 기타 발생한 손해를 배상할 것을 확약하였습니다.

10-3. 공사도급계약

회사는 본건 사업을 위해 범양건영 주식회사와 건설공사 도급계약을 체결 하였으며, 세부내역은 다음과 같습니다. 다만, 기존 시공사의 재무상태 악화로 인하여 2025년 7월 공사가 중단되었으며, 2026년 1월 도급공사계약이 해지되어 대체 시공사 선정 절차가 진행 중입니다.

구 분	내 용
사업명	부산광역시 연제구 거제동 공공지원민간임대주택 사업
사업위치	부산광역시 연제구 거제동 714-16 일원
대지규모	4,330.80㎡(1,310.07평)
건축 연면적	16,765.42㎡(5,071.54평)
용적률	245.89%
건축규모	공동주택 총 90세대(민간임대 90세대) 및 근린생활시설
공사기간	24개월
임대기간	120개월

11. 금융비용 자본화

당분기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다. 다만, 기존 시공사의 재무상태 악화로 인하여 2025년 7월 공사가 중단됨에 따라 해당 시점 이후 발생하는 차입원가는 자본화를 중단하고 발생기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

<당분기>

당분기 회사가 자본화한 금융비용은 없습니다.

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	당기
장기차입금 이자비용	201,789
금융수수료	1,744
합계	203,533
운용수익	(2,173)
자본화한 금융비용	201,360
손익계산서 금융비용	215,755

한편, 회사가 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
토지	17,147,280	17,147,280	-
건설중인자산	12,738,936	12,537,576	201,360
이자비용	212,556	414,345	(201,789)
금융수수료	3,199	4,943	(1,744)
이자수익	(791)	(2,964)	2,173
당기순손익	(644,988)	(846,348)	201,360

12. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당분기 및 전분기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
임원급여	-	900
세금과공과	149	149
합계	149	1,049

13. 특수관계자와의 주요거래

13-1. 당분기 및 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기	전분기
대한토지신탁(주)	자산관리수수료	62,500	62,500
한화손해보험(주)	이자비용	116,023	-
	건설중인자산	-	42,904
	지급수수료	2,085	2,317

13-2. 당분기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기말	전기말
대한토지신탁(주)	미지급금	256,250	193,750
한화손해보험(주)	장기차입금	5,500,000	5,500,000
	미지급비용	10,772	10,772
범양건영(주)	미지급금	5,143,475	5,143,475

14. 현금흐름에 관한 사항

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 없습니다.

15. 공사 중단 및 사업 진행 관련 사항

회사가 추진 중인 본건 사업 관련하여 기존 시공사인 범양건영(주)의 신용도 하락에 따른 PF보증 발급 제한으로 2025년 7월 공사가 중단되었으며, 2026년 1월 기존 시공사와의 도급계약이 해지되었으며, 기존 시공사의 회생절차 개시 신청이 공시되었습니다.

보고기간말 현재 회사는 대체 시공사 선정 절차를 진행 중이며 향후 대체 시공사 선정 및 공사 재개를 추진하고 있습니다.