투 자 보 고 서

2026.01.01 부터 2026.06.30 까지

(제 2 기 2 분기)

2026.08.14

회 사 명 :	㈜계룡대한제4호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	이병호			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-4477		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁㈜	(직책)	계장
	(전화번호)	02-528-7834	성명	정다미
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁㈜	(직책)	계장
	(전화번호)	02-528-7834	성명	정다미

정다미

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명	㈜계룡대한제4호위탁관리부동산투자회사	
(2) 설립일	2025.01.21	
(3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)	
(4) 자산 및 자본금, 부채		(단위: 원)
구 분	당분기말	전기말
	2026.06.30	2025.12.31
자산총계	169,221,873,258	153,529,893,029
부채총계	76,067,166,232	60,041,684,900
자본총계	93,154,707,026	93,488,208,129
자 본 금	94,013,000,000	94,013,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 X)
(6) 비고	(가) 신용평가결과	
	해당사항 없음	
	(나) 기타	
	해당사항 없음	

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	154,122	97.32%	168,304	99.46%	99.46%	99.46%	
부동산		0.00%		0.00%			
부동산개발사업	154,122	97.32%	168,304	99.46%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
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	3,531	2.23%	314	0.19%	0.19%	0.19%	
기타 자산	709	0.45%	604	0.36%	0.36%	0.36%	
총계	158,362	100.00%	169,222	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	99.7%
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	토지	기타	경기도 화성시 병점구 서동탄로남길 7 (능동)	2028.08.31		2025.12.10	해당 없음	일반	47,747	152,825	7,540	

※ 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 토지	150,355								150,355		

(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가능면적, %)	임대차 계약수
1 토지				

(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)	99.5%
개발사업에 관한 인 • 허가일	2025.11.03
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
화성능동 A-1BL 공공지원 민간임대리츠	주택(공동주택)	화성능동 A-1BL		152,825	2028.08.31	7.56%	553,015	356,921	196,094	

※ 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)

구분		내용	비고
사업명		화성시 능동 A-1BL 공공지원민간임대 신축공사	-
소재지		경기도 화성시 능동 1292	-
부지 개요	대지면적(㎡)	47,747㎡	-
	지역지구	제2종일반주거지역, 화성능동 지구단위계획	-
건축 개요	연면적(㎡)	152,825.70㎡	
	용적률(%)	199.80%	법정 230% 이하
	건축규모	12개동, 지하2층/지상 25층	-
	세대수	총 세대수 : 890세대 아파트(890세대)	-
	주용도	공동주택 및 부대복리시설	-
	주차대수	1,314대 (1,310대, 근린생활시설4대)	법정 890대
시공자		㈜계룡건설산업	-
자산관리회사		대한토지신탁㈜	-
임대관리회사		㈜케이알서비스	-

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
보통예금	우리은행(운영계좌)	변동	3,531	314	

마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	선급금,선급비용,선급법인세,부가세대급금	319	319	
그 밖의 기타자산	장기선급비용	285	285	

※ 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

【 2026.06.30 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	더블케이마스제일차유동화전문 유한회사	60,000	3.73%	3.73%	0.00%	2025.12.08	2029.04.09	고정	PF보증서
차입금	우리은행	16,000	3.00%	3.00%	0.00%	2026.02.09	2040.02.09	고정	없음

※ 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			
2025.01.21	발기설립	보통주식	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2025.11.29	유상증자	보통주식	6,576,200	5,000	5,000	32,881,000,000	33,181,000,000	10960.3%
2025.11.29	유상증자	종류주식	12,166,400	5,000	5,000	60,832,000,000	94,013,000,000	183.3%

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

【 2026.06.30 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
㈜민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제25호	종류주식	12,166,400	0	0	12,166,400		청약예외주주	60,832
							(64.71%)	(0.00%)	(0.00%)	(64.71%)			

※ 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

【 2026.06.30 현재 】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (백만원)	비고
1	계룡건설산업㈜	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주식	6,036,200	32.10%	건설사	30,181	

※ 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

【 2026.06.30 현재 】

구분	주주 수 (명)	비 율	주식 수	비 율	비고
최대주주	1	33.33%	12,166,400	64.71%	
주요주주	1	33.33%	6,036,200	32.10%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인	1	33.33%	600,000	3.19%	
합 계	3	100.00%	18,802,600	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	64.7%
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 1 기	제 기	제 기	제 기
당기순이익		-56,793,625			
상법상 이익배당한도		-56,793,625			
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-56,793,625	0	0	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-56,793,625	0	0	0
배당금	보통주	0			
	종류주	0			
주당 배당금	보통주	0			
	종류주	0			
배당수익률		0.00%	-	-	-
연환산배당률		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	651,565	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타			0.00%	
총 수 익		651,565	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 토지				

(3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1 토지			

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
보통예금	우리은행(운영계좌)	변동	869,328	651,565	

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	153,271,608	92.41%	자산관리수수료 등
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		12,594,434	7.59%	일반사무수탁수수료
총 비 용		165,866,042	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 2 기 2 분 기	제 2 기 1 분 기	제 1 기 4 분 기	제 1 기 3 분 기
당해회사수익률	(0.71)	(0.71)	(0.12)	(0.00)

※ 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 2 기	2 분기	기준일	2026.06.30	현재
전기	제 1 기	기말	기준일	2025.12.31	현재

회사명: ㈜계룡대한제4호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 2 기 2 분기		제 1 기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		632,987,779		2,270,043,963
1) 현금및현금성자산	313,782,309		2,226,617,394	
5) 미수수익	101,661		88,888	
8) 선급금	269,391,900			
9) 선급비용	42,920,547		42,920,547	
10) 부가세대급금	6,559,142		143,774	
11) 선급법인세	232,220		273,360	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		168,588,885,479		151,259,849,066
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	168,303,854,246		150,923,939,477	
토지	150,355,074,325		150,355,074,325	
건설중인자산	17,948,779,921		568,865,152	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
11) 기타비유동자산	285,031,233		335,909,589	
자 산 총 계		169,221,873,258		153,529,893,029
1. 유동부채		67,166,232		41,684,900
6) 미지급금	22,495,000			
7) 미지급비용	44,671,232		41,684,900	
2. 비유동부채		76,000,000,000		60,000,000,000
3) 장기차입금	76,000,000,000		60,000,000,000	
부 채 총 계		76,067,166,232		60,041,684,900
1. 자본금		94,013,000,000		94,013,000,000
1) 보통주자본금	33,181,000,000		33,181,000,000	
2) 종류주자본금	60,832,000,000		60,832,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(467,998,246)		(467,998,246)
1) 주식할인발행차금	(467,998,246)		(467,998,246)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(390,294,728)		(56,793,625)
자 본 총 계		93,154,707,026		93,488,208,129
부 채 및 자 본 총 계		169,221,873,258		153,529,893,029

2. 손익계산서

당기	제 2 기 2 분기	시작일	2026.01.01	종료일	2026.06.30
전기	제 1 기 2 분기	시작일	2025.01.21	종료일	2025.06.30

회사명: ㈜계룡대한제4호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 2 기 2 분기		제 1 기 2 분기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	0	0	0	0
Ⅱ. 영업비용	165,866,042	335,021,992	0	0
2) 급여	1,200,000	1,200,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	111,269,573	201,269,573		
8) 자산보관수수료	10,997,350	20,997,350		
9) 일반사무위탁수수료	12,594,434	23,094,434		
10) 기타지급수수료	29,092,588	84,849,108		
14) 세금과공과		1,067,230		
29) 기타영업비용	712,097	2,544,297		
Ⅲ. 영업이익	(165,866,042)	(335,021,992)	0	0
Ⅳ. 영업외수익	651,565	1,520,893	0	0
1) 이자수익	651,565	1,520,893		
Ⅴ. 영업외비용	0	4	0	0
10) 기타영업외비용		4		
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	(165,214,477)	(333,501,103)	0	0
Ⅷ. 당기순이익(손실)	(165,214,477)	(333,501,103)	0	0
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	(165,214,477)	(333,501,103)	0	0
ⅩⅠ. 주당손익	(9)	(18)		

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

※ 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

제2(당)기 반기 2026년 01월 01일부터 2026년 06월 30일까지

회사명 : 주식회사 계룡대한제4호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 계룡대한제4호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2025년 1월 21일에 설립되어, 2025년 11월 03일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 26층, 33층(삼성동 아셈타워)이며, 당사의 보고기간 종료일 현재 납입자본금은 94,013,000천원입니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
계룡건설산업(주)	보통주	6,036,200	30,181,000	32.10
대한토지신탁	보통주	600,000	3,000,000	3.19
㈜민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사	우선주(*1)	12,166,400	60,832,000	64.71
합계		18,802,600	94,013,000	100.00

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

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

당사는 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) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 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.

유형자산 중 토지는 감가상각을 하지 않으며, 그 외 유형자산은 자산이 사용가능한 때부터 자산의 취득원가에서 잔존가치를 차감한 금액에 대하여 아래의 내용연수 동안 정액법으로 상각하고 있습니다.

계정과목	추정내용연수
건물	50년

유형자산의 제거로부터 발생하는 손익은 처분금액과 장부금액의 차액으로 결정되며, 당기손익으로 인식하고 있습니다. 한편, 유형자산의 재평가와 관련하여 인식한 기타포괄손익의 잔액이 있을 경우 당해 유형자산을 처분할 때 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(4) 법인세회계

당사는 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 미래의 법인세 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.

당사는 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. 당사는 향후 과세표준이 발생하지

않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 보고기간 종료일 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 사용이 제한된 금융상품 등

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 금융상품은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 당반기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과목	기초	취득(*)	처분	대체	감가상각비	기말
토지	150,355,074	-	-	-	-	150,355,074
건설중인자산	568,865	17,379,915	-	-	-	17,948,780
합 계	150,923,939	17,379,915	-	-	-	168,303,854

(*) 당반기 발생한 차입원가 1,217,774천원이 건설중인자산 취득금액에 포함되어 있습니다.

5. 특수관계자와의 거래

(1) 특수관계자 내역

특수관계 구분	당기
지배기업	㈜민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사
유의적인 영향력을 행사하는 기업	계룡건설산업(주)

(2) 당반기중 발생된 특수관계자와의 중요한 거래내역은 없습니다.

(단위 : 천원)				
특수관계 구분	특수관계자명	거래내용	계정과목	당반기
관계기업	계룡건설산업(주)	매입	건설중인자산	15,010,086

(3) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 채권 및 채무내역은 없습니다.

6. 장기차입금

보고기간종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	약정금액	당반기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
교보증권(*1)	60,000,000	60,000,000	60,000,000	3.73%	2029-04-09	만기일시상환
우리은행(*2)	124,600,000	16,000,000	-	3.00%	2040-02-09	만기일시상환
합 계	184,600,000	76,000,000	60,000,000			

(*1) 당사는 대출한도에 대하여 주택도시보증공사의 임대주택건설자금PF보증을 제공받고 있습니다.
(*2) 주택도시기금으로부터 민간건설임대주택 사업을 위해 차입한 금액으로, 임대주택 호당 140백만원을 한도로 약정하였습니다.

7. 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약
당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득・관리・개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였습니다.

(2) 일반사무위탁계약
당사는 스카이펀드서비스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였습니다.

(3) 자산보관위탁계약
당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하였습니다.

(4) 임대주택 리츠 표준사업약정 체결

당사는 임대주택리츠 사업을 수행함에 있어 다음의 당사자들 간의 본 임대리츠사업의 출자 및 융자 등에 관련하여 2025년 11월 28일 표준사업약정을 체결하였습니다.

구분	내용
사업명	화성 능동 공공지원 민간임대주택사업
모리츠	(주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사
출자신청인	(주)계룡대한제4호위탁관리부동산투자회사
기관투자자(융자)	동양생명보험(주), 롯데손해보험(주), 교보증권
사업제안자	계룡건설산업(주), 대한토지신탁(주)
자산관리회사	대한토지신탁(주)
시공자	계룡건설산업(주)
사업 대상	경기도 화성시 능동 A-1BL(능동 1292번지)

(5) 대출약정 체결

당사는 임대주택리츠 사업을 수행하기 위해 동양생명보험(주) 등과 대출약정을 체결하였으며, 그 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분		약정금액
Tr.A	동양생명보험㈜	150,000,000
	롯데손해보험㈜	48,016,000
Tr.B	교보증권	60,000,000
합계		258,016,000

(6) 당사는 주택도시보증공사로부터 동양생명보험(주) 등 과 체결한 대출약정과 관련하여 주택사업금융보증을 제공받고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2025-01-21	5,000원	60,000주	300,000	-
유상증자	2025-12-01	5,000원	18,742,600주	32,881,000	60,832,000
합계			18,802,600주	33,181,000	60,832,000

9. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치
보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

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

(당반기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	22,495	-	-	22,495
미지급비용	44,671	-	-	44,671
장기차입금	-	-	76,000,000	76,000,000
합계	67,166	-	76,000,000	76,067,166

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.

10. 현금흐름표

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

(2) 당반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.