투 자 보 고 서

2024.07.01 부터 2024.09.30 까지

(제 4 기 3 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.11.14

회 사 명 :	(주)화성동탄경남하동귀농귀촌주택위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	이동욱			(인)
본점소재지 :	경기도 성남시 분당구 성남대로 54번길 3(구미동)			
	(전화번호)	031-738-4948		
	(홈페이지)	www.lh.or.kr		
작성책임자 :	(회사)	한국토지주택공사	(직책)	차장
	(전화번호)	031-738-4948	성명	최지영 (인)
공시책임자 :	(회사)	한국토지주택공사	(직책)	차장
	(전화번호)	031-738-4948	성명	최지영 (인)

제 1 부 부동산투자회사의 현황

Ⅰ. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)화성동탄경남하동귀농 귀촌주택위탁관리부동산투 자회사
2) 설립일	2021.09.15
3) 소재지	경기도 성남시 분당구 성남대로 54번길 3(구미동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.09.30 (단위: 원)
자산총계	398,199,043,881
부채총계	378,641,496,004
자본총계	19,557,547,877
자 본 금	32,000,000,000
5) 자산관리회사	한국토지주택공사
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주), 아시아신탁(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다. 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가의 취소
	(2) 신용평가결과 해당사항 없음

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2021.09.15 : 발기인총회
- 2021.09.15 : 회사 설립(자본금 3억원)
- 2021.11.30 : 일반사무위탁계약 체결 (신한아이타스㈜)
- 2021.11.30 : 자산보관위탁계약(증권 등) 체결 (엔에이치투자증권㈜)
- 2021.11.30 : 자산보관위탁계약(부동산) 체결 (아시아신탁㈜)
- 2021.11.30 : 자산관리위탁계약 체결 (한국토지주택공사)
- 2021.11.30 : 국토교통부 영업인가
- 2021.12.07 : 1차 유상증자
- 2021.12.08 : 자산보관위탁계약(부동산) 1차 변경계약 체결(아시아신탁㈜)
- 2021.12.08 : 토지매입(화성동탄)
- 2022.02.10 : 토지매입(경남하동)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	이동욱	1974.04.20	광화문법무사법인	해당사항 없음
기타비상무이사	김형준	1988.02.22	케이프투자증권(주)	해당사항 없음
기타비상무이사	장성욱	1979.06.19	디엘이엔씨	해당사항 없음
감사	김동명	1972.03.03	신우회계법인	해당사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.09.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명	보통주	6,400,000	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)

자료가 없습니다.

2) 자본금 변동상황

(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			
2021.09.15	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2021.12.07	증자	보통주	6,340,000	5,000	5,000	31,700,000,000	32,000,000,000	10566.7%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.09.30 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
㈜신한은행(제이비화성동탄경남하동귀농귀촌주택리츠일반사모형부동산투자신탁제53호의신탁업자)	최대주주	내국인	대한민국	기관	제30호	보통주	3,200,000	0	0	3,200,000	
㈜국민은행(트러스톤전문투자형사모부동산투자신탁제2호의신탁업자)	특별관계자	내국인	대한민국	기관	제30호	보통주	3,200,000	0	0	3,200,000	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.09.30 현재 】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.09.30 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	2	100.00%	6,400,000	100.00%	
주요주주	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 법인	0	0.00%	0	0.00%	
합 계	2	100.00%	6,400,000	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

① 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하여야 한다.
② 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있다. 매 사업연도별 초과 배당액은 당해 사업연도의 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요 시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있다.
다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 아니한다.
③ 이익배당(초과배당 포함)은 제51조에서 정한 매 사업연도별 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있은 날로부터 30일 이내에 현금으로 지급되어야한다.
단, 대출약정상 배당금 지급 제한 규정의 준수나 적정 현금시재 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
④ 이익배당은 매 결산기말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 구체적인 배당방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분		제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 - 기
당기순이익		-8,247,203,380	-1,779,990,251	-246,098,442	
상법상 이익배당한도		-10,273,292,073	-2,026,088,693	-246,098,442	
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-10,273,292,073	-2,026,088,693	-246,098,442	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-10,273,292,073	-2,026,088,693	-246,098,442	-
배당금	보통주	0	0	0	
	종류주	0	0	0	
주당 배당금	보통주	0	0	0	
	종류주	0	0	0	
배당수익율		0.00%	0.00%	0.00%	-
연환산배당율		0.00%	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)

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	157,876	42.23	157,876	39.65	88.55
부동산개발사업	175,009	46.81	194,731	48.90	
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00
현금	36,044	9.64	41,044	10.31	10.31
기타 자산	4,941	1.32	4,548	1.14	1.14
총계	373,871	100.00	398,199	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

	부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	화성동탄	주택	경기도 화성시 동탄2지구	2024.12.20	2021.12.08	주석참조
2	경남하동	주택	경상남도 하동군 악양면	2027.12.06	2022.02.10	주석참조

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	화성동탄	148,515	1,550	7,834	193,000					350,899
2	경남하동	1,394	26	133	155					1,708

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가능면적, %)	임대차 계약수
1 화성동탄				
2 경남하동				

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA	국민은행	변동금리	6	7	중도금 대출이자
MMDA	NH농협은행	변동금리	17	2,331	주금납입
MMDA	NH농협은행	변동금리	0	0	주금납입
MMDA	NH농협은행	변동금리	35,844	12,617	자금관리
MMDA	NH농협은행	변동금리	177	26,084	분양수입금
MMDA	NH농협은행	변동금리	0	5	발코니

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수금	4,055	4,055	
그 밖의 기타자산	미수예수금	296	296	
그 밖의 기타자산	선급비용	111	111	
그 밖의 기타자산	분양미수금	59	59	
그 밖의 기타자산	선납세금	21	21	
그 밖의 기타자산	선급보험료	4	4	
그 밖의 기타자산	미수수익	2	2	
그 밖의 기타자산				

Ⅱ. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금
MMDA	국민은행	변동금리	6	7
MMDA	NH농협은행	변동금리	17	2,331
MMDA	NH농협은행	변동금리	0	0
MMDA	NH농협은행	변동금리	35,844	12,617
MMDA	NH농협은행	변동금리	177	26,084
MMDA	NH농협은행	변동금리	0	5

4. 기타 자산 변경내역

미수금 : 4,630,315,944원 → 4,054,532,779원
미수예수금 : 0원 → 295,804,000원
선급비용 : 195,312,046원 → 111,495,047원
분양미수금 : 88,662,480원 → 59,296,435원
선납세금 : 14,166,420원 → 20,909,600원
선급보험료 : 6,296,886원 → 3,577,104원
미수수익 : 6,142,093원 → 1,973,742원

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%	
	기타수익	-	0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	1,552,812	5.14%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		28,653,494	94.86%	
총 수 익		30,206,306	100.00%	

※ 부동산관련 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
1	화성동탄			
2	경남하동			

ㅇ 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

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	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
MMDA	NH농협은행	변동금리	3,132	232,469	주금납입
MMDA	NH농협은행	변동금리	465,328	1,320,029	분양수입금
MMDA	NH농협은행	변동금리	395	287	발코니
MMDA	국민은행	변동금리	2,140	27	중도금대출

4. 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	769,252,187	98.09%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		15,000,009	1.91%	
총 비 용		784,252,196	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

Ⅳ. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	화성동탄	경남하동	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0	0			
급여	3,600,000	1,800,000	1,800,000			
상여	0	0	0			
퇴직급여	0	0	0			
복리후생비	0	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	90,000,000	45,000,000	45,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0	0	0			
자산보관수수료	6,250,000	3,125,000	3,125,000			
일반사무 위탁수수료	15,000,000					15,000,000
기타지급수수료	322,341,677	161,170,839	161,170,838			
유형자산 감가상각비	0	0	0			
투자부동산 감가상각비	0	0	0			
무형자산 감가상각비	0					
세금과공과	330,049,820	165,024,910	165,024,910			
광고선전비	14,290,908	7,145,454	7,145,454			
보험료	2,719,782	1,359,891	1,359,891			
임차료	0	0	0			
교육훈련비	0	0	0			
여비교통비	0	0	0			
통신비	0	0	0			
수선유지비	0	0	0			
청소비	0	0	0			
수도광열비	0	0	0			
대손상각비	0	0	0			
접대비	0	0	0			
판매촉진비	0	0	0			
이자비용	0	0	0			
금융리스이자비용	0	0	0			
기타영업비용	0	0	0			

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	한국토지주택공사		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		월 금 삼천만원(\30,000,000)(부가세 별도). 위탁자가 국토교통부로부터 영업인가를 받지 못하거나 영업인가가 취소되는 경우, 보수를 지급하지 아니한다.	90,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)		위탁자 및 시공사의 귀책이 아닌 사유로 귀농귀촌주택부지에 대한 귀농귀촌주택건설사업 진행이 어려운 상황이 발생하여 공동주택부지(화성동탄사업부지)상의 공동주택건설사업을 단독으로 수행하는 경우, 매각성과보수로 공동주택 분양대금총액(발코니확장공사대금과 부가가치세는 포함하며, 근린생활시설(상가) 분양대금은 제외함)의 영점오퍼센트(0.5%)에 해당하는 금원을 위탁자 청산일에 지급한다.	
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스	수수료는 연간 육천만원(VAT 별도)로 하고, 매 분기마다 일천오백만원(VAT 별도)을 분기말일로부터 8일 이내에 현금으로 지급한다. 다만, 수탁자의 수탁업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 결산기의 수수료는 실제로 업무를 수행한 일수에 따라 일할 계산(90일 기준)한 금액으로 하며, 수탁자의 수탁업무 수행기간이 3개월을 초과하는 경우, 매 결산기 단위의 수수료에 3개월을 초과하는 기간에 대해 실제로 업무를 수행한 일수로 일할 계산(90일 기준)한 금액을 더한 금액으로 한다. 제1기 결산기의 수수료는 국토교통부장관으로부터 영업인가를 취득한 날 또는 국토교통부에 등록을 완료한 날부터 발생한다.	15,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권	보수는 매 분기마다 금 육백이십오만원(6,250,000원)(VAT 별도)을 분기말로부터 7일 이내에 현금으로 지급한다. 다만, 수탁자의 수탁업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기보수는 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다. 최초 지급하는 보수는 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 날로부터 발생한다.	6,250,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				111,250,000

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

Ⅴ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 4 기 3 분 기	제 4 기 2 분 기	제 4 기 1 분 기	제 3 기 4 분 기
당해회사수익률	(8.26)	(7.66)	(11.80)	(25.77)

※ 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 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

Ⅰ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모(㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
화성동탄2 A-56BL공동주택 신축공사	경기도 화성시 동탄2신도시 A-56BL	161,129	2024.12.20	93%	433,061	82,162	350,899	
경상남도 하동군 귀농귀촌주택 신축공사	경상남도 하동군 악양면 정서리 642-3 외 3필지	2,195	2027.12.06	0%	17,835	16,127	1,708	

※ 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)

○부동산투자회사가 영업인가를 받으려는 경우에는 사업대상 부동산에 대한 감정평가를 실시하여 국토교통부장관에게 제출하여야 하나, 부동산투자회사법 제9조 제⑥항 및 동법 시행령 제8조 제⑥항, 제⑦항에 따라, 공공기관에게 경쟁의 방법으로 부동산을 매입하는 경우에는 감정평가를 실시하지 아니할 수 있으므로 별도의 감정평가는 실시하지 아니하였으며, 매입가격의 적정성 검토에 참고자료로 LH가 택지개발촉진법 시행령 제13조의2에 따라 ㈜미래새한감정평가법인에 의뢰하여 평가된 2021년 12월 31일을 기준시점으로 하는 본 건 부지의 감정평가 내역을 기재하였음.

○부동산 매입금액 및 (참고)감정평가액

소재지	매입면적 (㎡)	실매입가격 (백만원)	감정평가액 (백만원)	감정기관 (기준시점)	평가액대비 실매입가격
화성동탄2 A-56BL	77,180	148,530	148,957	미래새한 감정평가법인 (2021.12.31)	99.70%

○편입대상 부동산 상세내역

사업명	화성동탄2 A-56BL 공동주택 신축공사
대지위치	경기도 화성시 동탄2신도시 A-56BL
대지면적	77,180.00 ㎡
지역지구	제2종일반주거지역
건물규모	철근콘크리트조, 지하2층 ~ 지상12층 14개동

○공급계획

구 분		세대수	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	구성비 (%)
공동주택	99A	250	99.94	125.71	189.08	31.25%
	99B	156	99.89	125.74	189.09	19.50%
	99C	196	99.90	126.42	189.77	24.50%
	99D	47	99.89	126.66	190.01	5.88%
	99E	47	99.94	127.04	190.42	5.88%
	99F	6	99.92	125.80	189.16	0.75%
	115A	48	115.97	144.53	218.07	6.00%
	115B	48	115.91	145.41	218.91	6.00%
	139	2	139.95	181.05	269.80	0.25%
	소계	800	81,549.91	102,777.97	154,492.23	100.0%
근린생활시설		-	-	-	458.92	-
합계		-	-	-	154,951.15	

○배치도



○예정분양가

주택 분양가		공급면적당 분양가	발코니 확장(VAT 포함)
99㎡	540,026천원	14,200천원/3.3㎡	250천원/3.3㎡
115㎡	620,824,천원		

나.편입대상 부동산(귀농귀촌주택부지)

2) 부동산개발사업명(2)

○당해 회사가 편입할 부동산은 경상남도 하동군 악양면 정서리 642-3 일원에 위치한 귀농귀촌주택부지에 단독주택 29호와 부대복리시설을 개발하여 4년간 임대 후 분양전환예정입니다.

○부동산투자회사가 영업인가를 받으려는 경우에는 사업대상 부동산에 대한 감정평가를 실시하여 국토교통부장관에게 제출하여야 하나, 부동산투자회사법 제9조 제⑥항 및 동법 시행령 제8조 제⑥항, 제⑦항에 따라, 공공기관에게 경쟁의 방법으로 부동산을 매입하는 경우에는 감정평가를 실시하지 아니할 수 있으므로 별도의 감정평가는 실시하지 아니하였으며, 매입가격의 적정성 검토에 참고자료로 LH가 취득처분 목적에 따라 ㈜중앙감정평가법인, ㈜대한감정평가법인에 의뢰하여 평가된 본건 부지의 감정평가 내역을 기재하였음.

○부동산 매입금액 및 (참고)감정평가액

소재지	매입면적 (㎡)	실매입가격 (백만원)	감정평가액 (백만원)	감정기관 (기준시점)	평가액대비 실매입가격
악양면 정서리 642-3 일원	26,794.00	1,894	1,894 (평균가격)	㈜중앙감정평가법인 (2021.12.31) ㈜대한감정평가법인 (2021.12.31)	100%

○편입대상 부동산 상세내역

사업명	경상남도 하동군 귀농귀촌주택 신축공사
대지위치	경상남도 하동군 악양면 정서리 642-3 외 3필지
대지면적	26,794 ㎡
지역지구	계획관리지역
건물규모	철근콘크리트조, 지상1층 ~ 지상2층 29호

○공급계획

구 분		세대수	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)	구성비(%)
귀농귀촌주택	60A	5	66.46	66.46	92.80	17.24%
	60B	6	66.57	66.57	92.46	20.69%
	66A	10	76.37	76.37	106.07	34.48%
	66B	4	76.41	76.41	106.12	13.79%
	84	4	84.51	84.51	117.37	13.79%
합계		-	2,139.10	2,139.10	2,970.93	

○배치도



○예정분양가

예정임대료	예상분환전환가
전세환산가 (105백만원/호) (임대조건: 보증금 30백만원, 평균임대료 0.16백만원/월)	계약면적기준 9,860,000원/3.3㎡ (220백만원/호)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

Ⅰ. 재무상태표

당기 제 4 기 3 분기 기준일 2024.09.30 현재
전기 제 3 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: (주)화성동탄경남하동귀농귀촌주택위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 4 (당)기 3 분기		제 3 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		396,490,672,795		304,598,170,113
1) 현금및현금성자산	41,044,383,091		31,624,925,459	
5) 미수수익	1,973,742		1,386,146	
6) 분양미수금	59,296,435		47,541,259	
7) 기타미수금	4,350,336,779		4,155,095,425	
9) 선급비용	115,072,151		362,123,684	
11) 선급법인세	20,909,600		13,407,180	
14) 재고자산	350,898,700,997		268,393,690,960	
용지	156,348,902,727		156,348,902,727	
미완성주택	194,549,798,270		112,044,788,233	
2. 비유동자산		1,708,371,086		1,669,480,457
5) 유형자산	1,708,371,086		1,669,480,457	
토지	1,527,467,334		1,527,467,334	
건설중인자산	180,903,752		142,013,123	
자 산 총 계		398,199,043,881		306,267,650,570
1. 유동부채		378,641,496,004		120,205,791,500
3) 분양선수금	213,262,593,434		119,366,318,107	
6) 미지급금	137,241,900		525,934,898	
7) 미지급비용	660,060,070		188,568,491	
8) 예수금	81,600,600		81,736,500	
9) 부가세예수금			43,233,504	
13) 유동성장기차입금	164,500,000,000			
2. 비유동부채		0		164,500,000,000
3) 장기차입금			164,500,000,000	
부 채 총 계		378,641,496,004		284,705,791,500
1. 자본금		32,000,000,000		32,000,000,000
1) 보통주자본금	32,000,000,000		32,000,000,000	
3. 자본조정		(164,848,857)		(164,848,857)
1) 주식할인발행차금	(164,848,857)		(164,848,857)	
5. 이익잉여금(결손금)		(12,277,603,266)		(10,273,292,073)
자 본 총 계		19,557,547,877		21,561,859,070
부 채 및 자 본 총 계		398,199,043,881		306,267,650,570

Ⅱ. 손익계산서

당기 제 4 기 3 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.09.30
전기 제 3 기 3 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.09.30

회사명: (주)화성동탄경남하동귀농귀촌주택위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	0	0	0	0
Ⅱ. 영업비용	784,252,187	2,073,180,255	2,982,110,003	7,341,513,277
2) 급여	3,600,000	10,800,000	3,600,000	10,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	90,000,000	270,000,000	90,000,000	270,000,000
8) 자산보관수수료	6,250,000	18,750,000	6,250,000	18,750,000
9) 일반사무위탁수수료	15,000,000	45,000,000	15,000,000	45,000,000
10) 기타지급수수료	322,341,677	1,320,930,528	1,945,508,608	2,993,553,517
14) 세금과공과	330,049,820	330,157,820	105,200	213,200
15) 광고선전비	14,290,908	69,412,724	891,734,252	3,907,430,027
16) 보험료	2,719,782	8,129,183	4,932,875	14,970,040
17) 임차료			24,979,068	80,796,493
Ⅲ. 영업이익	(784,252,187)	(2,073,180,255)	(2,982,110,003)	(7,341,513,277)
Ⅳ. 영업외수익	30,206,306	68,869,071	9,405,063	12,881,503
1) 이자수익	1,552,812	7,970,598	6,161,753	8,640,010
10) 기타영업외수익	28,653,494	60,898,473	3,243,310	4,241,493
Ⅴ. 영업외비용	9	9	5	7
10) 기타영업외비용	9	9	5	7
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	(754,045,890)	(2,004,311,193)	(2,972,704,945)	(7,328,631,781)
Ⅷ. 당기순이익(손실)	(754,045,890)	(2,004,311,193)	(2,972,704,945)	(7,328,631,781)
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	(754,045,890)	(2,004,311,193)	(2,972,704,945)	(7,328,631,781)
ⅩⅠ. 주당이익	(118)	(313)	(464)	(1,145)

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

Ⅳ. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

Ⅴ. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

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 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

Ⅰ. 중요한 소송진행사항

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

Ⅰ. 거래현황

주석 15. 특수관계자와의 거래 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

제 8 부 기타사항

Ⅰ. 제재현황

주석

제 4 기 3분기 2024년 09월 30일 현재

제 3 기 2023년 12월 31일 현재

주식회사 화성동탄경남하동귀농귀촌주택위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 화성동탄경남하동귀농귀촌주택위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 따라 경기도 화성시 동탄2지구 내 A-56BL에 공동주택 및 근린상업시설 분양, 경상남도 하동군 악양면 정서리 642-3 일원에 단독주택 및 부대복리시설을 4년 의무임대 후 분양을 위하여 2021년 9월 15일에 설립되었으며, 2021년 11월 30일 자로 대한민국 국토교통부의 인가를 획득하였습니다.

당사의 주요 사업목적은 공동주택, 근린상업시설, 단독주택 및 부대복리시설 등을 신축 분양 및 임대하는 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 경기도 성남시 분당구 성남대로54번길 3(구미동)입니다.

당분기말 현재 당사의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주명	소유주식수(주)	자본금(원)	지분율(%)	비고
㈜신한은행	3,200,000	16,000,000,000	50.00%	(주1)
㈜국민은행	3,200,000	16,000,000,000	50.00%	(주2)
합 계	6,400,000	32,000,000,000	100.00%	

(주1) 제이비화성동탄경남하동귀농귀촌주택리츠사모형부동산투자신탁 제53호의 신탁업자의 지위

(주2) 트러스톤일반사무부동산투자신탁제2호의 신탁업자의 지위

2. 중요한 회계처리방침

당사가 재무제표 작성에 적용한 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

1) 회계기준의 적용
당사는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제5조 1항 1호에서 규정하고 있는 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

가. 당사가 채택한 제・개정 기준서

회사는 2024년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제・개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류, 약정사항이 있는 비유동부채

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 또한, 기업이 보고기간말 후에 준수해야하는 약정은 보고기간말에 해당 부채의 분류에 영향을 미치지 않으며, 보고기간 이후 12개월 이내 약정사항을 준수해야하는 부채가 보고기간말 현재 비유동부채로 분류된 경우 보고기간 이후 12개월 이내 부채가 상환될 수 있는 위험에 관한 정보를 공시해야 합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표', 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 공급자금융약정에 대한 정보 공시

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험 익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 이 개정내용을 최초로 적용하는 회계연도 내 중간보고기간에는 해당 내용을 공시할 필요가 없다는 경과규정에 따라 중간재무제표에 미치는 영향이 없습니다.

- 기업회계기준서 제1116호 ‘ 리스’ 개정 - 판매후리스에서 생기는 리스부채

판매후리스에서 생기는 리스부채를 후속적으로 측정할 때 판매자-리스이용자가 보유하는 사용권 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스료나 수정리스료를 산정합니다. 해당 기준서의 제정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 ‘ 재무제표 표시’ 개정 - '가상자산 공시'

가상자산을 보유하는 경우, 가상자산을 고객을 대신하여 보유하는 경우, 가상자산을 발행한 경우의 추가 공시사항을 규정하고 있습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

나. 당사가 적용하지 않은 제・개정 기준서

- 기업회계기준서 제1021호 ‘ 환율변동효과’와 기업회계기준서 제1101호 ‘ 한국채택국제회계기준의 최초채택’ 개정 - 교환가능성 결여

통화의 교환가능성을 평가하고 다른 통화와 교환이 가능하지 않다면 현물환율을 추정하며 관련 정보를 공시하도록 하고 있습니다. 동 개정사항은 2025 년 1 월 1 일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2) 측정기준
재무제표는 금융상품 등 아래 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적 원가모형에 의하여 작성되었습니다.

3) 추정과 판단
한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하기 위해서 당사의 경영진은 회계정책의 적용, 자산 및 부채의 장부금액 및 손익에 영향을 미치는 사항에 대해서 많은 판단을 내리고 추정 및 가정을 사용합니다. 추정치와 추정에 대한 기본가정은 지속적으로 검토되고 있으며, 회계추정의 변경은 추정이 변경된 기간과 미래 영향을 받을 기간동안 인식되고 있습니다. 이러한 추정치는 실제 결과와 다를 수 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

현금및현금성자산은 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월이내인 것으로 합니다.

(3) 금융자산

1) 분류
당사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.
- 공정가치 측정 금융자산 (기타포괄손익 또는 당기손익에 공정가치 변동 인식)
- 상각후원가 측정 금융자산

금융자산은 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 분류합니다.

공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 채무상품에 대한 투자는 해당 자산을 보유하는 사업모형에 따라 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 당사는 금융자산을 관리하는 사업모형을 변경하는 경우에만 채무상품을 재분류합니다.

단기매매항목이 아닌 지분상품에 대한 투자는 최초 인식시점에 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 지정되지 않은 지분상품에 대한 투자의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니

다.

2) 측정
당사는 최초 인식시점에 금융자산을 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득이나 해당 금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가산합니다. 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 거래원가는 당기손익으로 비용처리합니다.

내재파생상품을 포함하는 복합계약은 계약상 현금흐름이 원금과 이자로만 구성되어 있는지를 결정할 때 해당 복합계약 전체를 고려합니다.

① 채무상품

금융자산의 후속적인 측정은 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 그 금융자산을 관리하는 사업모형에 근거합니다. 당사는 채무상품을 다음의 세 범주로 분류합니다.

- 상각후원가
계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 자산은 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가로 측정하는 금융자산으로서 위험회피관계의 적용 대상이 아닌 금융자산의 손익은 해당 금융자산을 제거하거나 손상할 때 당기손익으로 인식합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다.

- 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산
계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융자산은 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 손상차손(환입)과 이자수익 및 외환손익을 제외하고는, 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 금융자산을 제거할 때에는 인식한 기타포괄손익누계액을 자본에서 당기손익으로 재분류합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다. 외환손익은 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시하고 손

상차손은 '기타 비용'으로 표시합니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융자산
상각후원가 측정이나 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 채무상품은 당기손익-공정가치로 측정됩니다. 위험회피관계가 적용되지 않는 당기손익-공정가치 측정 채무상품의 손익은 당기손익으로 인식하고 발생한 기간에 손익계산서에 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시합니다.

② 지분상품

당사는 모든 지분상품에 대한 투자를 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 선택한 지분상품에 대해 기타포괄손익으로 인식한 금액은 해당 지분상품을 제거할 때에도 당기손익으로 재분류하지 않습니다. 이러한 지분상품에 대한 배당수익은 당사가 배당을 받을 권리가 확정된 때 '금융수익'으로 당기손익으로 인식합니다.

당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 공정가치 변동은 손익계산서에 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 지분상품에 대한 손상차손(환입)은 별도로 구분하여 인식하지 않습니다.

3) 손상
당사는 미래전망정보에 근거하여 상각후원가로 측정하거나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 기대신용손실을 평가합니다. 손상 방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 단, 매출채권에 대해 당사는 채권의 최초 인식시점부터 전체기간 기대신용손실을 인식하는 간편법을 적용합니다.

(4) 금융부채

당사가 보유한 금융부채는 후속적으로 상각후원가로 측정되도록 분류하고 있습니다.

(5) 재고자산

당사는 완성공사, 미완성주택 및 용지를 개별법에 의해 산정된 취득원가로 평가하고 있습니다. 다만, 재고자산의 시가가 취득원가보다 하락한 경우에는 시가를 장부가액으로 하고 있습니다.

(6) 유형자산

유형자산은 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하여 표시됩니다. 역사적 원가는 자산의 취득에 직접적으로 관련된 지출을 포함합니다.

토지를 제외한 자산은 취득원가에서 잔존가치를 제외하고, 다음의 추정 경제적 내용연수에 걸쳐 정액법으로 상각됩니다.

과 목	추정 내용연수(년)
건 물	40

유형자산의 감가상각방법과 잔존가치 및 경제적 내용연수는 매 회계연도 말에 재검토되고 필요한 경우 추정의 변경으로 조정됩니다.

(7) 자본

보통주는 자본금으로 분류하며, 자본거래에 직접 관련되어 발생하는 증분원가는 관련된 법인세혜택을 차감한 순액을 자본에서 차감하고 있습니다. 자기지분상품을 취득하는 경우 (이하 "자기주식") 거래원가는 자기주식의 계정과목으로 하여 재무상태표상 자본의 차감항목으로 표시하고 있습니다.

(8) 수익인식

당사는 아파트 등의 분양매출의 경우 고객이 약속된 자산을 통제하고 당사가 수행의무를 이행하는 한 시점인 인도기준으로 수익을 인식하고 있습니다.

(9) 금융수익과 비용

금융수익은 투자로부터의 이자수익, 당기손익-공정가치금융자산의 공정가치 변동, 당기손익으로 인식하는 위험회피수단의 평가차익 등을 포함하고 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다. 금융비용은 차입금에 대한 이자비용, 충당부채의 상각액, 당기손익-공정가치금융자산의 공정가치 변동, 당기손익으로 인식하는 위험회피수단의 평가차손을 포함하고 있습니다. 차입금에 대한 이자비용은 유효이자율법을 적용하여 기간의 경과에 따라 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(10) 차입원가

적격자산의 취득, 건설 또는 제조와 직접 관련된 차입원가는 적격자산을 의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태에 이를 때까지 당해 자산원가의 일부로서 자본화하고 있습니다. 적격자산이란 의도된 용도로 사용하거나 판매될 수 있는 상태가 될 때까지 상당한 기간을 필요로 하는 자산을 말합니다. 적격자산을 취득하기 위한 목적으로 차입한 당해 차입금의 일시적 운용에서 생긴 투자수익은 자본화가능 차입원가에서 차감합니다. 기타 차입원가는 발생기간에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(11) 법인세비용

법인세비용은 당기법인세비용과 이연법인세비용으로 구성되어 있으며, 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식되는 거래나 사건으로부터 발생하는 세액을 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

1) 당기법인세비용

당기법인세비용은 회계기간의 과세소득(세무상결손금)에 대하여 납부할(환급받을) 법인세액으로서 당기 및 과거기간의 당기법인세부채(자산)는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율을 사용하여, 과세당국에 납부하거나 과세당국으로부터 환급받을 것으로 예상되는 금액으로 측정하고 있습니다.

2) 이연법인세비용

이연법인세 자산과 부채는 재무상태표상 자산 또는 부채의 장부금액과 세무기준액과의 차이인 일시적차이와 미사용 세무상결손금 및 세액공제에 대하여 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하고, 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않다면 이연법인세자산의 장부금액을 감액시키고 있습니다. 감액된 금액은 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 높아지면 그 범위 내에서 환입하고 있습니다.

(12) 이익잉여금

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

3. 재무위험관리

(1) 재무위험관리요소

당사는 여러 활동으로 인하여 신용위험 및 유동성위험과 같은 다양한 재무위험에 노출되어 있습니다. 당사의 전반적인 위험관리정책은 금융시장의 변동성에 초점을 맞추고 있으며 재무성과에 미치는 부정적 영향을 최소화하는데 중점을 두고 있습니다.

1) 신용위험

신용위험은 거래의 상대방이 계약에 의하여 정해진 기간에 이행해야 할 거래를 거절하거나, 이행능력을 상실함으로 인해 당사가 입게 될 재무손실을 의미하며, 신용위험관리의 목적은 신용위험의 원천을 당사가 수용할 수 있는 수준으로 유지하고 위험이 반영된 수익률을 최적화하는 것입니다.

금융자산의 신용위험에 대한 최대노출액은 보유한 담보물이나 기타 신용보강을 고려하기 전 특정 위험요인의 변동으로 인해 인해 금융자산의 순가치가 최대로 변동될 수 있는 불확실성을 보여주며, 당사가 보유한 금융자산의 장부금액은 신용위험에 대한 최대노출정도를 나타냅니다.

당분기말 및 전기말 현재 신용 위험에 대한 최대 노출 정도는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당분기말	전기말
현금및현금성자산	41,044,383	31,624,925
미수금	4,409,633	4,202,637
미수수익	1,974	1,386
합계	45,455,990	35,828,948

2) 유동성 위험

유동성위험이란 거래부족이나 자금부족 등으로 어려운 상황에 처함에 따라 특정자산을 현금화 또는 가용자산화하는데 불확실성이 발생하여 재산가치의 변동을 초래할 위험을 말합니다.

① 유동성위험의 관리
유동성위험 관리의 목적은 자금조달 및 운용과 관련된 유동성 변동요인을 미리 예측하고 적정수준의 유동성을 관리함으로써 만기가 도래하는 지급의무를 이행하지 못하는 경우가 발생하지 않도록 관리하는 것입니다.

② 금융부채의 잔존계약 만기 분석
당분기말 및 전기말 현재의 금융부채의 잔존계약 만기 분석내용은 다음과 같습니다.
<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이내	1~2년	2~5년
미지급금	137,242	137,242	137,242	-	-
미지급비용	660,060	660,060	660,060	-	-
유동성장기차입금	164,500,000	168,916,712	168,916,712	-	-
합 계	165,297,302	169,714,014	169,714,014	-	-

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이내	1~2년	2~5년
미지급금	525,935	525,935	525,935	-	-
미지급비용	188,568	188,568	188,568	-	-
장기차입금	164,500,000	173,238,781	5,773,274	167,465,507	-
합 계	165,214,503	173,953,284	6,487,777	167,465,507	-

(2) 자본위험관리

당사의 자본관리의 목적은 건전한 자본구조의 유지를 통하여 주주 및 이해당사자들에게 안정적으로 이익을 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본 비용을 절감하기 위해 최적의 자본 구조를 유지하는 것입니다.

당사는 자본조달비율에 기초하여 자본을 관리하고 있습니다. 자본조달비율은 순부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다. 순부채는 총차입금(재무상태표의 장단기차입금 포함)에서 현금및현금성자산을 차감한 금액이며 총자본은 재무상태표의 "자본"에 순부채를 가산한 금액입니다.

당분기말 및 전기말의 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당분기말	전기말
총차입금	164,500,000	164,500,000
차감: 현금및현금성자산	(41,044,383)	(31,624,925)
순부채	123,455,617	132,875,075
자본총계	19,557,548	21,561,859
총자본	143,013,165	154,436,934
자본조달비율	86.32%	86.04%

4. 금융상품 공정가치

금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당분기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산				
현금및현금성자산	41,044,383	41,044,383	31,624,925	31,624,925
미수금	4,409,633	4,409,633	4,202,637	4,202,637
미수수익	1,974	1,974	1,386	1,386
합계	45,455,990	45,455,990	35,828,948	35,828,948
금융부채				
미지급금	137,242	137,242	525,935	525,935
미지급비용	660,060	660,060	188,568	188,568
유동성장기차입금	164,500,000	164,500,000	-	-
장기차입금	-	-	164,500,000	164,500,000
합계	165,297,302	165,297,302	165,214,503	165,214,503

5. 범주별 금융상품

(1) 금융상품 범주별 장부금액

1) 금융자산

(단위 : 천원)		
구 분	당분기말	전기말
현금및현금성자산	41,044,383	31,624,925
미수금	4,409,633	4,202,637
미수수익	1,974	1,386
합계	45,455,990	35,828,948

2) 금융부채

(단위 : 천원)		
구 분	당분기말	전기말
미지급금	137,242	525,935
미지급비용	660,060	188,568
유동성장기차입금	164,500,000	-
장기차입금	-	164,500,000
합계	165,297,302	165,214,503

(2) 금융상품 범주별 순손익

당사의 금융상품 범주별 순손익은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당분기	전분기
금융자산		
이자수익(주1)	7,971	8,640
금융부채		
이자비용(주1)	-	-

(주1) 당기 금융부채에서 발생한 이자비용 4,310,385천원은 차입원가자본화에 따라 건설중인자산 및 미완성주택으로 대체되었습니다(당기 이자수익 차감금액 128,400천원).(주석17참조)

6. 현금및현금성자산

당사의 현금및현금성자산 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

금융기관	내 역	당분기말	전기말
(주)농협은행 등	현금및현금성자산	41,044,383	31,624,925

상기 현금및현금성자산은 당사의 장기차입금과 관련하여 담보로 제공되어 있습니다(주석11 참조).

7. 재고자산

당사의 재고자산은 건설용지 및 미완성주택으로 그 내역은 다음과 같습니다.

(1) 건설용지

당사의 건설용지의 장부금액 및 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

소재지	당분기말		전기말	
	장부금액	공시지가	장부금액	공시지가
경기도 화성시 동탄2지구 A-56BL	156,348,903	(주1)	156,348,903	(주1)

(주1) 지구단위 계획 등의 절차가 진행 중인 관계로 지번 등이 확정되지 아니하여 개별공시지가가 공시되지 아니하였습니다.

(2) 미완성주택

당분기말 현재 미완성주택 잔액은 194,549,798천원이며, 당기 중 분양원가로 대체된 금액은 없습니다.

한편, 상기의 건설용지 및 미완성주택은 당사의 장기차입금과 관련하여 담보로 제공되어 있습니다.(주석11 참조)

8. 유형자산

(1) 당사의 유형자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	당분기말	전기말
토지	경상남도 하동군 악양면 정서리 642-3 일원	1,527,467	1,527,467
건설중인자산(주1)		180,904	142,013
합계		1,708,371	1,669,480

(주1) 취득 관련 이자비용이 건설중인자산으로 대체되었습니다.(주석17)

한편, 상기의 유형자산은 당사의 장기차입금과 관련하여 담보로 제공되어 있습니다(주석11 참조).

(2) 당기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	기초장부가액	취득	감가상각	기타증감	기말장부가액
토지	1,527,467	-	-	-	1,527,467
건설중인자산	142,013	38,891	-	-	180,904
합계	1,669,480	38,891	-	-	1,708,371

(3) 전기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	기초장부가액	취득	감가상각	기타증감	기말장부가액
토지	1,527,360	-	-	107	1,527,467
건설중인자산	81,421	60,592	-	-	142,013
합계	1,608,781	60,592	-	107	1,669,480

9. 차입금

당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입금 종류	차입처	만기	이자율	당분기말	전기말
Tranche A	삼성화재해상보험㈜	2025-07-08	3.50%	75,946,000	75,946,000
	삼성생명보험㈜	2025-07-08	3.50%	88,554,000	88,554,000
소계				164,500,000	164,500,000
유동성장기차입금				(164,500,000)	-
장기차입금 합계				-	164,500,000

상기 차입금과 관련하여 당사의 현금및현금성자산, 미완성주택, 건설용지, 토지 및 건설중인자산이 담보로 제공되어 있습니다.(주석6,7,8 참조)

10. 계약부채

(1) 당사의 계약부채 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당분기말	전기말
분양선수금	213,262,593	119,366,318

(2) 계약부채는 고객과의 계약을 위해 고객으로부터 선수취한 금액으로 구성되며, 인식된 계약부채 중 당분기에 수익으로 인식된 금액은 없습니다.

11. 우발부채 및 약정사항

(1) 당분기말 및 전기말 현재 금융기관과 체결한 한도약정은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

금융기관	당분기말		전기말	
	약정금액	실행금액	약정금액	실행금액
삼성화재해상보험㈜	190,000,000	75,946,000	190,000,000	75,946,000
삼성생명보험㈜	221,000,000	88,554,000	221,000,000	88,554,000
합 계	411,000,000	164,500,000	411,000,000	164,500,000

(2) 당분기말 현재 당사의 차입금과 관련하여 담보로 제공한 자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	장부가액	관련 차입금액	설정금액
현금및현금성자산	41,044,383	164,500,000	411,000,000
건 설 용 지	156,348,903		
미완성주택	194,549,798		
토지	1,527,467		
건설중인자산	180,904		
합 계	393,651,455	164,500,000	411,000,000

(3) 주요 약정사항

① 매입확약

당사는 화성동탄2지구 A-56BL 및 경남하동군 악양면 정서리 642-3 일원의 공동주택개발과 관련하여 한국토지주택공사, 시공사인 DL이앤씨(주)와 계룡건설산업(주) 및 대리금융기관인 케이프투자증권(주)와의 4자 계약을 통해서 아래의 조건으로 미분양 공동주택 및 분양계약이 체결되었으나 분양대금 미납 등의 사유로 분양계약 해제 절차를 완료한 공동주택 전부를 한국토지주택공사 또는 한국토지주택공사가 지정하는 자에게 매각할 수 있는 권리를 보유하고 있습니다.

구분	내용
매입실행자	한국토지주택공사 또는 한국토지주택공사가 지정하는 자
매각대상자산	미분양 공동주택 및 분양계약이 체결되었으나 분양대금 미납 등의 사유로 분양계약 해제 절차를 완료한 공동주택 전부
매각시기	공동주택 전부에 대한 사용승인을 득한 날로부터 5개월이 되는 날부터 5영업일 이내
매각가액	매입확약 약정액은 세대별 감정평가금액에 세대별 감정가격 대비 매입확약률(화성동탄 사업 : 73.00%)을 곱하여 산정한 금액임(발코니확장비용 및 부가가치세 포함)

② 소유권이전등기청구권, 매매대금반환청구권 및 계약금반환청구권의 양도담보

당사는 화성동탄사업부지(공동주택부지) 매매계약을 체결하고 매매대금을 완납하는 즉시 한국토지주택공사의 사전 동의를 받아, 대출약정에 따른 피담보채무를 담보하기 위하여, 대출투자자들과 본건 사업부지에 대한 소유권이전등기청구권 및 사업부지 매매계약 해제로 인한 매매대금 반환청구권을 목적물로 하고 대출투자자들을 공동담보권자로 하며(담보권의 준공유지분비율은 각 대출투자자별 대출참가비율에 따름), 담보한도를 대출약정금의 120%로 하는 양도담보설정계약을 체결하고 있습니다. 또한, 당사는 경남하동사업부지(귀농귀촌주택부지) 매매계약을 체결하고 계약금을 지급하는 즉시 피담보채무를 담보하기 위하여, 대출투자자들과 귀농귀촌주택부지 매매계약상의 계약금반환청구권을 목적물로 하고 대출투자자들을 공동담보권자로 하며(담보권의 준공유지분비율은 각 대출투자자별 대출참가비율에 따름), 담보한도를 대출약정금의 120%로 하는 양도담보설정계약을 체결하고 있습니다.

③ 사업약정

당사는 본 사업의 시공과 관련하여 화성동탄사업(공동주택)은 분양률에 따라서 공사면적(평)당 3,330천원~4,400천원(부가가치세 포함), 경남하동사업(귀농귀촌주택)은 공사면적(평)당 11,000천원(부가가치세 포함)의 공사대금을 지급하는 계약을 DL이앤씨(주) 및 계룡건설산업(주)와 체결하고 있습니다. 본 약정에 따르면 대출약정에 따른 대출원리금이 전부 상환된 날의 직후 영업일과 대출약정에 따른 대출만기일의 오(5)영업일 전날 중 먼저 도래하는 날(이하 "공동주택 사업수익정산시점")에 공동주택(화성동탄사업)의 수익을 아래의 방법으로 공사대금을 감액정산하고(부언하자면, 공동주택 사업수익정산시점에는 시공사에 정산공사대금을 지급하지 않음), 귀농귀촌주택 분양전환 완료 후 오(5)영업일 이내(이하 "귀농귀촌주택 사업수익정산시점")에 아

래의 방법으로 정산공사대금을 지급(반환)하여야 합니다.

구 분	내 용
공사대금 감액	사업수익정산시점 현재 대출금입금계좌, 분양수입금관리계좌, 발코니확장비용계좌, 임대료관리계좌 및 자금관리계좌에 남아 있는 금원으로 (i) 공사대금(유보공사대금 포함)을 포함한 본건 사업과 관련하여 당사가 청산 시점까지 지급해야 할 것으로 합리적으로 예상되는 모든 비용, (ii) 잔여 대출원리금, (iii) 본 약정에 따른 당사주주들의 출자금, 당사주주들의 출자금에 대한 목표 수익 전액을 지급하기에 부족한 경우, 당사는 공사도급계약상 공사대금에서 부족액을 감액
정산공사대금의 지급 및 반환	귀농귀촌주택 사업수익정산시점 현재 대출금입금계좌, 분양수입금관리계좌, 임대보증금관리계좌, 임대료관리계좌, 유보금관리계좌 및 자금관리계좌에 남아 있는 금원으로 공사대금을 포함한 본건 사업과 관련하여 당사가 청산 시점까지 지급해야 할 것으로 합리적으로 예상되는 모든 비용, 사업약정 제22조에 따른 유상감자 이후 당사주주들의 잔여 출자금(리츠 최소자본금 50억원 및 당사주주들의 출자금에 대한 목표수익포함), 반환할 귀농귀촌주택 임대보증금을 충당하고 남거나 부족할 것으로 합리적으로 예상되는 금액을 정산공사대금으로 지급하거나 반환

④ 본건 사업부지의 담보(처분)신탁

당사는 화성동탄(2) A-56BL 부지와 귀농귀촌주택부지에 대하여 소유권을 취득하는 경우, 자산보관기관에 부동산을 담보(처분)신탁하는 약정을 체결하였습니다. 동 신탁의공동 1순위는 삼성화재해상보험㈜ 외 1개사 대출금융기관이며, 2순위 우선수익자는 시공사인 DL이앤씨(주)와 계룡건설산업(주)입니다.

⑤ 대출약정

당사는 화성동탄(2) A-56BL 부지와 귀농귀촌주택부지 개발사업과 관련하여 삼성생명보험(주) 등 2개 금융기관과 4,110억원의 대출약정을 체결하고 있습니다. 한편, 상기 대출금과 관련하여 당사의 건설용지, 미분양주택, 토지, 건설중인자산 및 당사 보유 계좌가 담보로 제공되어 있습니다.

⑥ 자산관리 위탁계약

당사는 당사가 소유하거나 소유할 예정인 부동산, 유가증권, 부동산의 사용에 대한 권리 등의 투자 및 운용을 한국토지주택공사에 위탁하는 자산관리 위탁계약을 체결하고 있습니다.

⑦ 일반사무 위탁계약

당사는 당사의 일반사무 및 일반사무에 한정된 부수업무를 신한펀드파트너스(주)에 위탁하는 일반사무 위탁계약을 체결하고 있습니다.

⑧ 자산보관 위탁계약
당사는 당사의 부동산, 증권 및 현금 등의 자산보관 및 자산보관 업무에 한정된 부수업무를 엔에이치투자증권(주) 및 아시아신탁(주)에 위탁하는 자산보관 위탁계약을 체결하고 있습니다.

⑨ 분양보증약정
당사는 당분기말 현재 분양공사와 관련하여 주택도시보증공사로부터 225,549백만원의 분양보증을 제공받고 있습니다.

⑩ 인허가보증
당사는 당분기말 현재 분양공사의 인허가와 관련하여 서울보증보험으로부터 112백만원의 보증을 제공받고 있습니다.

12. 자본금과 자본조정

당사가 발행할 주식 총수, 발행한 주식 수 및 1주당 금액은 각각 20,000,000주, 6,400,000주 및 5,000원이며, 자본금과 주식할인발행차금의 변동내역은 없습니다.

13. 결손금

(1) 당사의 결손금 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기말	전기말
기 초	10,273,292	2,026,089
당기순손실	2,004,311	8,247,203
배 당	-	-
기 말	12,277,603	10,273,292

14. 법인세비용

법인세비용은 전체 회계연도에 대해서 예상되는 최선의 가중평균 연간법인세율의 추정에 기초하여 인식하였습니다. 당분기말 현재의 예상법인세율은 소득공제등의 효과로 0% 입니다.

15. 특수관계자와의 거래

(1) 당사의 특수관계자와의 중요한 영업상 거래내용은 없습니다.

(2) 당사의 특수관계자와의 채권 및 채무의 내용은 없습니다.

16. 현금흐름표

당사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

17. 차입원가 자본화

당사가 자본화한 차입원가의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전기
순차입원가	4,181,985	5,582,440
자본화한 차입원가	4,181,985	5,582,440
손익계산서 차입원가	-	-

한편, 당사가 차입원가를 자본화함에 따라 재무상태표 및 포괄손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
미완성주택(주1)	194,549,798	179,904,354	14,645,444
건설중인자산(주1)	180,904	46,121	134,783
이자비용	-	(4,310,385)	4,310,385
이자수익	7,971	136,371	(128,400)
당기순이익(손실)	(2,004,311)	(6,186,296)	4,181,985

(주1) 차입원가 자본화금액의 누적효과가 반영되어 있습니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
미완성주택	112,044,788	101,542,438	10,502,350
건설중인자산	142,013	46,121	95,892
이자비용	-	(5,657,151)	5,657,151
이자수익	12,061	86,772	(74,711)
당기순이익(손실)	(8,247,203)	(13,829,643)	5,582,440

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명				
감사대상 사업연도		부터		까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 \ 인원수 및 시간		품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사·세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
		당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수															
투입 시간	분·반기검토														
	감사														
	합계														

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역								
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기							일	
	주요내용								
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용	
				상주		비상주			
			일		명		명		
			일		명		명		
			일		명		명		
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기							일	
	실사(입회)장소								
	실사(입회)대상								
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기							일	
	실사(입회)장소								
	실사(입회)대상								
외부조회	금융거래조회			채권채무조회				변호사조회	
	기타조회								
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수		회						
	수행시기								
외부전문가 활용	감사 활용 내용								
	수행시기							일	

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1				
2				