

투 자 보 고 서

0000.00.00부터 0000.00.00까지

(제 0 기)

20 년 월 일

회 사 명 : _____

대 표 이 사 : _____ (서명 또는 인)

본 점 소 재 지 : _____

(전화번호) (홈페이지)

작 성 책 임 자 : (회사) (직책) _____

(전화번호) 성명 (서명 또는 인)

공 시 책 임 자 : (회사) (직책) _____

(전화번호) 성명 (서명 또는 인)

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명		OO부동산투자회사 (상장일자 : 20XX.XX.XX)	
(2) 설립일		20□□.□□.□□	
(3) 소재지			
(4) 자산 및 자본금, 부채		(단위: 원)	
구분	당기말	전기말	
	2000.00.00	2000.00.00	
자산총계			
부채총계			
자본총계			
자 본 금			
(5) 회사유형		(프로젝트 부동산투자회사 여부 :)	
(6) 투자 운용 보고*	자산운용		
	부채운용		
	자본운용		
	배당		
(7) 투자 환경 및 전략	투자환경		
	투자전략		
(8) 업무 위탁 현황	자산관리회사		
	사무수탁회사		
	자산보관회사	금융자산	
		부동산	
(9) 비고		(가) 신용평가결과	
		(나) 기타	

※ (6)투자 운용보고 및 (7)투자 환경 및 전략은 부동산투자회사법 제20조에 의거, 주식을 상장한 회사에 한하여 작성

나. 투자관련 주요 지표(상장리츠에 한함)

(사업기간 : n개월)

구분		단위	당기	전기	변동
			2000.00.00	2000.00.00	
투자 성과 지표	영업수익(매출)	백만원			xx.x%
	당기손익	백만원			xx.x%
	당기손익+감가상각비	백만원			xx.x%
	FFO	백만원			xx.x%
	NAV	백만원			xx.x%
배당 지표	보통주 배당금	백만원			xx.x%
	보통주 1주당 배당금	원			xx.x%
	종류주 배당금	백만원			xx.x%
	종류주 1주당 배당금	원			xx.x%
부채 지표	레버리지	%			xx.x%p
	이자보상배수	배			x.xx
	평균차입금리	%			xx.x%p
	고정금리 비중	%			xx.x%p
	부채 평균 잔여만기	년			x.xx년
임대 지표	임대율	%			xx.x%p
	WALE	년			x.xx년

※ FFO = 당기순이익 + 감가상각비 ± 평가손익 ± 매각손익 ± 손상차손/환입 ± 판매손익

※ NAV = 자본총계 + (장부에 반영되지 않은 공정가치 평가액 - 장부가액)

= 자산의 최근 감정평가액 - 부채총계

※ 레버리지 = 이자부담부채 ÷ 자산총계

※ 이자보상배수 = 영업이익 ÷ 이자비용

※ 평균차입금리 = [이자비용 * (12/사업기간 개월수)] ÷ [(기초 이자부담부채 + 기말 이자부담부채)/2]

※ 고정금리 비중 = 고정금리 이자부담부채 원금 합계 ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 부채 평균 잔여만기 = ∑(각 이자부담부채 원금 × 각 이자부담부채의 잔여만기) ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 임대율 = ∑(각 부동산의 임대면적) ÷ ∑(각 부동산의 임대가능면적)

※ WALE = ∑(각 임차인의 잔여 임대기간 × 각 임차인의 임대면적) ÷ 전체 임대면적

2. 회사의 연혁

가. 설립 경과 및 설립 이후의 변동사항

(상호의 변경, 합병, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산 취득일 등을 기재)

나. 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력 = 주요근무지, 근무기간 및 직위 등을 구체적으로 기재

다. 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력 = 주요근무지, 근무기간 및 직위 등을 구체적으로 기재

제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산 대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
부동산 관련							
부동산							
부동산개발사업							
설립할 때 납입된 주금(株金)							
신주발행으로 조성한 자금							
소유 부동산의 매각대금							
법 시행령 제27조제1항에 따른 항목							
부동산 관련 증권							
현금							
기타 자산							
총 계							

- ※ 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(기업구조조정부동산투자회사인 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)
2. 부동산 관련 증권은 법 제2조 제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금에는 금융기관 예치금을 포함하며, 부동산에 포함 되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산 관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(2) 투자대상 및 직접취득자산

대표투자대상		
투자 대상	주택(공동주택)	
	주택(단독주택)	
	준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)	
	오피스	
	리테일	
	물류	
	호텔	
	데이터센터	
	사회기반시설	
	복합시설	
	기타	
매입형/개발형		
직접 취득 자산	부동산	
	지분증권	
	수익증권	
	기타	
해외물건 포함 여부		
해외물건 소재지		

※ 대표투자대상은 투자대상 중 대표되는 대상을 선택하여 기재

※ 매입형/개발형은 매입(일반), 매입(선매입), 개발, 혼합(매입+개발) 중 선택하여 기재

※ 직접취득자산 중 부동산은 '2부.1.나. 부동산 현황'에 상세내역이 기재되며, 지분증권 및 수익증권 중 부동산투자회사법 제2조제3호에 따른 "부동산관련 증권"은 '2부.1.다. 부동산 관련 증권 현황', 이외 지분증권 및 수익증권(즉, "부동산관련 증권"이 아닌 증권)은 '2부.1.마. 기타자산 현황'에 상세내역이 기재됨

(3) 임대주택 관련 현황

임대주택 구분	
임대주택비율	
임대주택 포함 여부	
임대주택 70% 이상 여부	

※ 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	투자 대상	위치	완공 (개축) 일자	전경 사진	취득 일자	담보 및 부채 내역	유형	대지 면적(㎡)	연면적 (㎡)	건축 면적(㎡)

※ 준공시 잔금 지급예정으로 준공 후 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		취득 후 자본적 지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부 가액	보증금	임대 주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
합 계											

(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적(㎡)	임대면적(㎡)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	임대차 계약수
합 계				

(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대 세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	
개발사업에 관한 인·허가일	
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	

※ 개발투자비율 : 법 제12조 제1항 4호의2 참고

(나) 부동산개발사업 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경 사진	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총 사업비	총투자 금액	기투자 금액	비고

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

(다) 당기에 추진 중인 부동산개발사업 현황

① 부동산개발사업명(위 표 사업별로 기재)

- 사업계획서가 작성되어 이사회 결의를 거친 프로젝트 및 건설 중인 프로젝트를 의미하며, 이 경우 기 작성된 사업계획서를 바탕으로 하여 다음의 순으로 내용을 개략적 정보를 나타냄

- 사업의 개요
- 자금의 조달·투자 및 회수에 관한 사항
- 추정손익에 관한 사항
- 사업의 위험에 관한 사항
- 공사시공 등 외부용역에 관한 사항
- 그 밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항

② 장래 예정인 부동산개발사업 계획

- 사업계획서 작성 이전 단계에 있으나, 개발추진 가능성이 상당하고 정보의 공개가 당사의 이익에 해가 되지 않는다면, 대상 프로젝트에 대한 개략적 정보를 나타냄

다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구 분	종목명	취득금액	당기말 현재 가액	자산 구성비	보유 수량	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
리츠									
리츠 외									

라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
합 계					

마. 기타 자산 현황

(단위 : %, 백만원)

구 분	종 목 명	취득금액	당기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산				

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

2. 총자산의 변경내역

가. 당기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/ 처분일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고

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

나. 당기 동안의 부동산 관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	종목명	거래일자	취득/ 처분일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고

3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

[년 월 일 현재]

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수 (지분율)				변동 원인	기관 구분	기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	기말			
							주 (%)	주	주	주 (%)			
계													
지분율 계													

- ※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함
- ※ 청약예외주주란에는 국민연금공단 및 법 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당 호 기재
- ※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘리츠’, ‘기타’ 중 기재

나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식 소유현황

[년 월 일 현재]

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관 구분	기말 출자금액 (백만원)	비고
합 계											

- ※ 청약예외주주란에는 국민연금공단 및 법 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당 호 기재
- ※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘리츠’, ‘기타’ 중 기재

다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

[년 월 일 현재]

구 분	주주 수(명)	비 율	주식 수	비 율	비 고
최대주주					
주요주주					
기타주주 - 개인 - 법인					
합 계					

라. 청약 예외주주 분포

청약 예외주주 비율	
청약 예외주주 50% 이상 여부	

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

제 4 부 배당에 관한 사항

1. 총괄표

(단위 : 원, %)

구 분		제 N 기	제 N-1 기	제 N-2 기	제 N-3 기
당기순이익					
상법상 이익배당한도					
자산의 평가손실					
부동산투자회사법상 이익배당한도					
당기 감가상각비 등					
배당가능이익					
배당금	보통주				
	종류주				
주당배당금	보통주				
	종류주				
배당수익률					
연환산배당률					

- ※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)
- ※ 부동산투자회사법상 이익배당한도 : 상법상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 않음
- ※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액
- ※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등
- ※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수
- ※ 배당수익률 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]로 계산
- ※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당률을 다음의 계산식으로 추가기재
 연환산배당률 = 배당수익률 * 365일 / (해당사업연도의 일수)

제 5 부 수익과 비용에 관한 사항

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비 율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분손익			
	임 대 료			
	관리수익			
	기타수익			
부동산 관련 증권	평가이익			
	처분이익			
	이자, 배당금 등			
현금	현금 관련수익			
기타자산	기타자산 관련수익			
기타				
총 수 익				

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

나. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 부동산 분양수익 및 처분손익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
합 계								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료(원)	비율(%)	평당 임대료 단가	비 고
합 계				

(3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
합 계			

다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

구 분	처분이익	평가이익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
합 계					

라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기 예치금 발생 수익	당기 예치금 발생 수익	비고
합 계					

마. 부동산 기타수익 및 기타자산 수익 상세내역

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1.			
2.			
...			
합 계			

2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비 율(%)	비 고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산 관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금 관련비용			
기타자산	기타자산 관련비용			
기타				
총 비 용				

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함
 ※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

나. 부동산 영업경비

(1) 자기관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구 분	합 계	부동산1	부동산2	부동산 관련 증권1	현금	기타자산
분양원가						
급여						
상여						
퇴직급여						
복리후생비						
수선유지비						
...						

(2) 위탁관리부동산투자회사 및 기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

구 분	합 계	부동산1	부동산2	부동산 관련 증권1	현금	기타자산
자산관리수수료						
자산보관수수료						
일반사무위탁수수료						
기타 지급수수료						
...						

다. 업무위탁비용

구 분	종류	위탁기관	위탁수수료율		대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)		취득금액의	%			
	성과보수(매입)		취득금액의	%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	%			
	성과보수(운용)		총 사업비의	%			
	기본보수(매각)		매각금액의	%			
	성과보수(매각)		매각차익의	%			
사무수탁회사	위탁보수						
자산보관회사	위탁보수						
시설관리회사	위탁보수						
임대관리회사	위탁보수						
재산관리회사	위탁보수						
합 계							

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

3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	N기	N-1기	N-2기	N-3기
당해회사 수익률				

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

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

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

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

$$4\text{사분기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])$$

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상계산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상계 계산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익률을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

제 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

(단위 : 원)

과 목	제 N 기 기말	제 N-1 기 기말

2. 손익계산서

(단위 : 원)

과 목	제 N 기		제 N-1 기	
	최근 3개월	당기 누적	최근 3개월	전기 누적

3. 이익잉여금처분계산서

(단위 : 원)

과 목	제 N 기	제 N-1 기

4. 현금흐름표

(단위 : 원)

과 목	제 N 기	제 N-1 기

5. 자본변동표

(단위 : 원)

구분	자본금	자본 잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익 잉여금	기타	비지배 지분	총계

6. 재무제표에 대한 주석

7. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항
- 내부감사인의 감사(검토) 의견

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

1. 연결재무상태표

(단위 : 원)

과 목	제 N 기 기말	제 N-1 기 기말

2. 연결손익계산서

(단위 : 원)

과 목	제 N 기		제 N-1 기	
	최근 3개월	당기 누적	최근 3개월	전기 누적

3. 연결현금흐름표

(단위 : 원)

과 목	제 N 기	제 N-1 기

4. 연결자본변동표

(단위 : 원)

구분	자본금	자본 잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익 잉여금	기타	비지배 지분	총계

5. 연결재무제표에 대한 주석

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