

1. 개정이유

부동산투자회사의 대출투자 방법과 절차를 규정하고, 자산관리회사 공시사항을 간소화하는 등 미비한 부분을 보완하고 규제를 완화하여 부동산투자회사 시장의 발전을 촉진하려는 것임.

2. 주요내용

가. 부동산투자회사의 대출 방법 및 절차 규정(안 제8조의3 신설)

법령에서 위임한 부동산투자회사의 대출 방법과 절차를 명기하여 대출 투자를 위한 법규 완비

나. 자산관리회사의 공시사항 간소화(안 제6조)

대외공시와 국토교통부장관 보고가 중복되는 자산관리회사의 ‘내부 통제기준’을 공시 대상에서 제외하여, 자산관리회사의 부담 완화

다. 주요서류의 본점 사무소 비치 의무 대상자 명확화(안 제6조)

상근직원과 사무소가 없는 명목회사인 위탁관리부동산투자회사와 기업구조조정부동산투자회사는 서류의 비치 의무 대상자에서 제외

3. 참고사항

가. 관계법령 : 부동산투자회사법 및 같은 법 시행령

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 : 신·구조문대비표, 별첨

부동산투자회사 등에 관한 감독규정 일부개정훈령안

부동산투자회사 등에 관한 감독규정 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1조를 다음과 같이 한다.

제1조(목적) 이 훈령은 「부동산투자회사법」(이하 “법”이라 한다)·같은 법 시행령(이하 “영”이라 한다)·같은 법 시행규칙(이하 “규칙”이라 한다)에서 국토교통부장관에게 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제6조제2항 각 호 외의 부분 중 “부동산투자회사 및 자산관리회사·인수회사·판매회사·자산보관기관·사무수탁회사”를 “부동산투자회사의 자산관리회사·인수회사·판매회사·자산보관기관·사무수탁회사”로 하고, 같은 항 제8호를 삭제한다.

제8조의2제2항 중 “영 제40조의2제4항”을 “영 제40조의2제6항”으로 한다.

제2장에 제8조의3 및 제11조의2를 각각 다음과 같이 신설한다.

제8조의3(부동산투자회사의 대출방법 및 절차 등) ① 영 제17조의2제2항 제4호에서 “국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 정관에 다음 각 목의 사항을 기재할 것

가. 대출투자금액(대출채권을 매입하거나 양도받는 행위는 제외한다)이 부동산투자회사의 자기자본(자산총액에서 부채총액을 뺀 금액)에서 차지하는 비중의 한도

나. 대출의 대상

2. 내부적인 투자판단 과정에 따라 대출의 최종적 의사결정이 가능하도록 대출의 심사, 한도, 계약, 담보설정 등 대출 실행 및 대출금 회수에 관한 절차와 기준이 포함된 내부통제기준을 갖출 것

3. 영 제17조의2제1항 각 호 외의 자에게 대출하지 아니하며, 이를 회피할 목적의 연계 거래를 이용하여 대출하지 아니할 것

4. 대출을 실행하는 경우 그 실행일로부터 10일 이내에 부동산투자회사 정보시스템에 공시할 것

② 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사가 법 제21조제2항제3호에 따른 대출을 하고자 하는 경우 해당 부동산투자회사로부터 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제1항제2호를 갖추어야 한다.

제11조의2(지주회사 규정 적용 제외 보고) 법 제49조제5항에 따라 지주회사에 관한 규정을 적용받지 않는 부동산투자회사의 자산관리회사는 별지 제8호 서식 및 첨부서류를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

제13조를 다음과 같이 한다.

제13조(재검토기한) 국토교통부장관은 이 훈령에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2025년 1월 1일 기준으로 매3년이

되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

별지 제5호서식을 별지와 같이 한다.

별지 제6호서식을 별지와 같이 한다.

별지 제8호서식을 별지와 같이 신설한다.

부 칙

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 따라 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : _____

대 표 이 사 : _____ (인)

본 점 소 재 지 : _____

(전화번호)

작 성 책 임 자 : (직책) _____ 성명 _____ (인)

(전화번호)

다음 각 호의 사항을 간략히 기재하고 상업용 부동산이나 거래금액이 큰 부동산의 경우에는 첨부서류에 있는 해당사항을 별도로 자세히 작성(주거용 부동산은 생략 가능)하기 바랍니다.

1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황

소재지			
전체면적	m ²	필지	구분소유시 대지면적(지분율)
용도지역			m ² %
공시지가	지 목		
도로조건			
토지형상			

2) 건물의 현황

소재지			
규모	지상 층	지하 층	용 도
준공일			구 조
연면적	m ²		건폐율/용적률
관리상태			내외벽
주요 부대시설	주차 가능대수 등을 기재		

* 관리상태는 건물 리모델링, 보수공사 등을 실시한 경우에는 일시, 내역 등 기재

2. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

순 위	소유/권리자	매매/권리금액	비 고

* 부동산 등기부등본의 압구, 을구 사항 기재

3. 거래가격 및 거래비용

구 분		금 액	비 고
거래 가격			
거래비용	부동산 조세		
	중개수수료		
	기타 비용		
	거래비용 소계		
합 계			

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

5. 해당 부동산의 취득 또는 처분 시기

구 분	시 기(연/월/일)	비 고
취득		
처분		

* 취득 또는 처분 시기는 대금 청산일과 등기접수일 중 빠른 날짜로 함

6. 해당 부동산의 취득 또는 처분거래 상대방

구 분	거래 상대방	비 고
취득		
처분		

- < 첨부서류 >
1. 대상 부동산의 현황 조사보고서 : 물리적, 법률적, 경제적 조사
 2. 대상 부동산의 가격 : 수익가격, 비준가격, 적산가격
 3. 당해 부동산의 재무자료
 4. 당해 부동산의 주요 임차인 현황 등 수익에 영향을 미치는 요소

투 자 보 고 서

0000.00.00부터 0000.00.00까지

(제 0 기 0 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 같은 법 시행령 제40조 및 부동산투자회사 등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 따라 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

20 년 월 일

회 사 명 : _____

대 표 이 사 : _____ (인)

본 점 소 재 지 : _____

(전화번호) (홈페이지)

작 성 책 임 자 : (회사) _____ (직책) _____

(전화번호) 성명 (인)

공 시 책 임 자 : (회사) _____ (직책) _____

(전화번호) 성명 (인)

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	OO부동산투자회사 (상장일자 : 20XX.XX.XX)		
(2) 설립일	20□□.□□.□□		
(3) 소재지			
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자)	20△△.△△.△△	(단위: 원)
자산총계			
부채총계			
자본총계			
자 본 금			
(5) 회사유형			
(6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 (2) 신용평가결과		

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	
사무수탁회사	
자산보관회사 (금융자산+부동산)	
자산보관회사 (금융자산)	
자산보관회사 (부동산)	

(2) 투자대상

대표투자대상		
투자 대상	주택(공동주택)	
	주택(단독주택)	
	준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)	
	오피스	
	리테일	
	물류	
	호텔	
	데이터센터	
	사회기반시설	
	복합시설	
직접 취득자산	기타	
	부동산	
	지분증권	
	수익증권	
	기타	
해외물건 포함 여부		포함(○ 또는 ×)
해외물건 소재지		

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	
임대주택비율	
임대주택 포함 여부	
임대주택 70% 이상 여부	

(4) 개발관련 사항

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

※ 개발투자비율 : 법 제12조 제1항 4호의2 참고

(5) 주주 관련 사항

청약 예외주주 비율	
청약 예외주주 50% 이상 여부	

(6) 공모 관련 사항

공모 의무 여부	
공모 실시 여부	
30% 이상 공모 충족일	

2. 회사의 연혁

1) 설립 경과 및 설립 이후의 변동사항(상호의 변경, 합병, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산 취득일 등을 기재)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위 등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위 등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[년 월 일 현재]
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액 (액면가액)	비 고
합 계				

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
합 계				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용			증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자비율
		종류	수량	주당 발행가액 (액면가액)			

3) 자본금 변동예정 등

4) 공모 실시내역

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률

4. 주주현황

1) 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 (단위 : 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 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 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 (단위 : 백만원)	비고
합 계											

- ※ 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) 최대주주, 주요주주 및 소액주주 분포

[년 월 일 현재]

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

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비 고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

- 1) 이익 등의 분배방침
- 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

(단위 : 원, %)

구 분		제 X 기	제 X 기	제 X 기	제 X 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

$$\text{연환산배당률} = \text{배당수익률} * 365일 / (\text{해당사업연도의 일수})$$

6. 차입에 관한 사항

[년 월 일 현재]
(단위: 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보 제공 자산

- ※ 구분 : 차입금, 회사채
- ※ 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 (결산기의 경우 사업기수별로 작성한다.)

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당(분)기말		총자산 대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산						
부동산개발사업						
부동산 관련 증권						
현금						
기타 자산						
총 계						

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

구 분	직전분기말 금액 (단위 : 백만원)	당분기말 금액 (단위 : 백만원)	사유발생일	참고
부동산				
설립할 때 납입된 주금(株金)				의제부동산 (법 제25조제2항 제1호)
신주발행으로 조성한 자금				의제부동산 (법 제25조제2항 제2호)
소유 부동산의 매각대금				의제부동산 (법 제25조제2항 제3호)
법 시행령 제27조제1항에 따른 항목				
부동산 개발사업				

1. 부동산(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(m ²)	연면적 (m ²)	건축 면적(m ²)
1.										
...										

※ 준공시 잔금 지급예정으로 준공 후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 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					
1.											
...											
합 계											

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적(m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	임대차 계약수	임대주택 여부
1.					
...					
합 계					

2. (분)기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구 분	종목명	취득금액	당해(분) 기말 현재 가액	자산 구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
부동산 관련 증권								

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기(직전분기) 예치금 발생수익	당(분)기 예치금 발생수익	비고
합 계					

4. (분)기말 기타자산 현황

(단위 : %, 백만원)

구 분	종 목 명	취득금액	당해(분)기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산				

II. 총자산의 변경내역

1. 당(분)기 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

2. 당(분)기 동안의 부동산 관련 증권 거래내역

- 당해 분기 동안에 거래된 부동산 관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

(단위 : 백만원)

구분	종목명	거래일자	매매가액	거래비용	비고

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
합 계				

4. 기타자산 변경내역

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비 율(%)	비 고
부동산	분양수익			
	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

II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	비 고
1.			
2.			
...			
합 계		100%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 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(분기말 현재 기준)

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
1.								
2.								
...								
합 계							100%	

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익 (원)	비율 (%)	비 고
1.			
2.			
...			
합 계		100%	

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1. 주식					
2. 채권					
...					
합 계				100%	

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기(직전분기) 예치금 발생 수익	당(분기) 예치금 발생 수익	비고
합 계					

4. 부동산 기타수익 및 기타자산 수익

구 분	금 액 (원)	비율 (%)	비 고
1.			
2.			
...			
합 계		100%	

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

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

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

1) 자기관리부동산투자회사 예시

(단위 : 원)

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

2) 위탁관리부동산투자회사 및 기업구조조정부동산투자회사 예시

(단위 : 원)

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

2. 업무위탁비용

구 분	종류	위탁기관	위탁수수료율		대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	위탁비용 (원)	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

V. 자기자본수익률(결산기의 경우 사업기수별로 나타냄)

(단위 : %)

구 분	N분기	N-1분기	N-2분기	N-3분기
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

※ 상기계산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익률을 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	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

2. 당(해 분)기에 추진 중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

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

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

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

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

(단위 : 원)

과 목	제 N 기	제 N-1 기 기말

II. 손익계산서

(단위 : 원)

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

III. 이익잉여금처분계산서(매 결산기에 한한다)

(단위 : 원)

과 목	제 N 기	제 N-1 기

IV. 현금흐름표(매 결산기에 한한다)

(단위 : 원)

과 목	제 N 기	제 N-1 기

V. 자본변동표(매 결산기에 한한다)

(단위 : 원)

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

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

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

제 6 부 중요한 소송 등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

※ 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

I. 거래현황

제 8 부 기타사항

I. 제재현황

부동산투자회사의 지주회사 규정 적용 제외 보고서

국토교통부장관 귀중

「부동산투자회사법」 제49조 제6항에 따라 부동산투자회사의 지주회사 규정 적용 제외 보고서를 제출합니다.

20 년 월 일

자산관리회사 : _____

대 표 이 사 : _____ (인)

대상 부동산투자회사 : _____

작 성 책 임 자 : (회사) _____ (직책) _____

(전화번호) _____ 성명 _____ (인)

II. 다른 부동산투자회사 주식 보유 내역

(단위 : 백만원, %)

보유 부동산투자회사	투자일	지주회사 특례 적용	1주당 금액	보유 주식 수	주식 지분율	취득가액
1.						

기재할 때 주의사항

1. 투자일에는 투자대상 부동산투자회사 주식 등을 최초로 취득한 날을 기재하며, 지주회사 특례 적용에
는 법 제49조제5항 각 호를 모두 충족한 날을 기재한다.
2. 보유 주식 수에는 당해 부동산투자회사가 보유 중인 다른 부동산투자회사의 의결권 있는 주식 수를
기재한다.
3. 주식 지분율에는 당해 부동산투자회사가 보유 중인 다른 부동산투자회사의 의결권 있는 주식의 지분
율을 기재한다.

III. 보유 부동산투자회사의 개요

※ 보유 부동산투자회사의 개요(명칭, 법인등록번호 등)를 간단하게 기재한다.

■ 첨부서류

1. 부동산투자회사의 주식 상장을 증빙할 수 있는 서류
2. 부동산투자회사가 보유 중인 주식 내역 및 이를 증빙할 수 있는 서류
3. 부동산투자회사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제31조제1항 전단에 따라 지정된
공시대상기업집단에 속하지 아니함을 증명하는 서류
4. 부동산투자회사의 재무제표

제8조의2(정보의 공시) ① (생략)

② 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원(이하 “한국부동산원”이라 한다)은 영 제40조의2제4항에 따른 공시와 관련한 서식과 작성방법, 기재사항 등에 관한 구체적 기준을 정할 수 있다.

③ (생략)

<신 설>

제8조의2(정보의 공시) ① (현행과 같음)

② -----

----- 영 제40조의2제6항-----

-----.

③ (현행과 같음)

제8조의3(부동산투자회사의 대출 방법 및 절차 등) ① 영 제17조의2제2항제4호에서 “국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 정관에 다음 각 목의 사항을 기재할 것

- 가. 대출투자금액(대출채권을 매입하거나 양도받는 행위는 제외한다)이 부동산투자회사의 자기자본(자산총액에서 부채총액을 뺀 가액)에서 차지하는 비중의 한도
- 나. 대출의 대상

2. 내부적인 투자판단 과정에 따라 대출의 최종적 의사결정

이 가능하도록 대출의 심사, 한도, 계약, 담보설정 등 대출 실행 및 대출금 회수에 관한 절차와 기준이 포함된 내부통제기준을 갖출 것

3. 영 제17조의2제1항 각 호 외의 자에게 대출하지 아니하며, 이를 회피할 목적의 연계 거래를 이용하여 대출하지 아니할 것

4. 대출을 실행하는 경우 그 실행일로부터 10일 이내에 부동산투자회사 정보시스템에 공시할 것

② 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사가 법 제21조제2항제3호에 따른 대출을 하고자 하는 경우 해당 부동산투자회사로부터 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제1항제2호를 갖추어야 한다.

제11조의2(지주회사 규정 적용 제외 보고) 법 제49조제5항에 따라 지주회사에 관한 규정을 적용받지 않는 부동산투자회사의 자산관리회사는 별지 제8호 서식 및 첨부서류를 국토교통부장

<신 설>

제13조(유효기간) 이 훈령은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 훈령을 발령한 후의 법령이나 현실 여건의 변화 등을 검토하여야 하는 2027년 8월 17일까지 효력을 가진다.

관에게 제출하여야 한다.

제13조(재검토기한) 국토교통부 장관은 이 훈령에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2025년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.