1. 개정이유

리츠 활성화 방안('24.6.17, 관계부처 합동) 후속조치로 부동산투자회사 등의 보고·공시가 중복된 사항을 합리적으로 조정하고, 자산관리회사의 영업보고서를 투자자가 투자 판단 자료로 활용할 수 있도록 보고를 공시사항으로 개선·보완하려는 것임

2. 주요내용

가. 투자설명서의 국토교통부장관에 제출의무 삭제(안 제3조제1항 제1호)

나. 임원·자산운용전문인력의 경력증명서 등을 인터넷홈페이지 등의 공시사항에서 제외(안 제6조제1항제2호, 제2항제3호, 제5항)

- 임원의 경력은 투자보고서로 공시, 자산운용전문인력의 현황은 공시사항이므로 임원·자산운용전문인력의 경력증명서 등의 인터넷 홈페이지 등의 공시의무는 삭제

다. 투자자가 투자판단에 활용할 수 있도록 자산관리회사의 영업보고서의 국토교통부에 제출을 공시로 변경(안 제11조제1항)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 부동산투자회사법

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합　　의 : 해당기관 없음

라. 기　　타 : 신・구조문대비표, 별첨

국토교통부훈령　제1822호

부동산투자회사 등에 관한 감독규정 일부개정훈령안

부동산투자회사 등에 관한 감독규정 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항제1호를 삭제한다.

제6조제1항제2호를 다음과 같이 하고, 같은 조 제2항제3호 중 “현황 및 경력증명서”를 “현황”으로 하며, 같은 조 제5항 중 “서류”를 “서류(제1항제8호는 제외한다)”로 한다.

2. 임원·자산운용전문인력의 현황

제11조제1항 전단을 다음과 같이 한다.

자산관리회사는 영업보고서를 금융위원회에 제출하고, 법 제37조제4항에 따른 방법으로 공시하여야 한다.

제11조제1항 후단 중 “제출기한”을 “제출·공시기한”으로 한다.

별지 제6호서식을 별지와 같이 한다.

부　　칙

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

■ 부동산투자회사 등에 관한 감독규정 [별지 제6호서식]

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) 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) 자산관리회사			
6) 사무수탁회사			
7) 자산보관회사			
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 (2) 신용평가결과		

2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 합병, 영업양수 또는 영업양도, 주요자산 취득일 등을 기재)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재
※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위 등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재
※ 주요경력은 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. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

[년 월 일 현재]

성 명	관 계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
							주 (%)	주	주	주 (%)	
계											
지분율 계											

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식 소유현황

[년 월 일 현재]

순위	성 명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
합 계									

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 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 배당가능이익					
당기 감가상각비 등					
이익배당한도					
배당금	보통주				
	종류주				
주당배당금	보통주				
	종류주				
배당수익률					
연환산배당률					

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익률 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당률을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당률 = 배당수익률 * 365일 / (해당사업연도의 일수)

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	전분기		당분기		총자산 대비 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. 현금은 금융기관 예치금을 포함하며, 부동산에 포함 되는 자산은 제외함

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

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공(개축)일	취득일자	담보 및 부채 내역
1.					
…					

※ 준공시 잔금지급예정으로 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		감가상각 누계액	손상차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1.									
…									
합 계									

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적(㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	임대차 계약수
1.				
…				
합 계				

2. (분)기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구 분	종 목 명	취득금액	당해(분)기말 현재 가액	자산구성비
부동산 관련 증권				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	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	매매가액	거래비용	비고

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 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

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			
	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

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	전기예치금	당기예치금	비고
합 계					

4. 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 증권 1	현금	기타자산
분양원가						
급여						
상여						
퇴직급여						
복리후생비						
수선유지비						
…						

2) 위탁관리부동산투자회사 및 기업구조조정부동산투자회사 예시

(단위 : 원)

구 분	합 계	부동산1	부동산2	부동산 관련 증권 1	현금	기타자산
자산관리수수료						
자산보관수수료						
일반사무위탁수수료						
기타지급수수료						
…						

2. 업무위탁비용

구 분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)			
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
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

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

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

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

4사분기수익률 = (당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])

결산기수익률 = (당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 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. 개 요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공예정일	공정률	총사업비	총투자금액	기투자금액	비고

※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
3. 기투자금액이란 당해 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	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적

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

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제3조(투자설명서 작성·제공) ① 부동산투자회사가 법 제17조제1항에 따라 발행하는 주식의 인수청약을 권유하는 경우에는 투자설명서를 해당 부동산투자회사의 본·지점(위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사는 본점에 비치한다)에 비치하고 다음 각 호에 해당하는 자에게 제출하여야 한다.	제3조(투자설명서 작성·제공) ① ----------.
1. 국토교통부장관	<삭 제>
2. ~ 6. (생 략)	2. ~ 6. (현행과 같음)
② ~ ⑧ (생 략)	② ~ ⑧ (현행과 같음)
제6조(관련서류의 비치·공시) ① 자기관리 부동산투자회사는 다음 각 호의 서류를 본점 및 지점에 비치하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공하여야 한다.	제6조(관련서류의 비치·공시) ① ----------.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 임원·자산운용전문인력의 현황 및 각각의 경력증명서	2. 임원·자산운용전문인력의 현황
3. ~ 10. (생 략)	3. ~ 10. (현행과 같음)
② 위탁관리 부동산투자회사·기업구조조정 부동산투자회사 및 자산관리회사·인수회사·판매회사·자산보관기관·사무	② ----------

수탁회사는 업무를 위탁한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사와 관련된 다음 각 호의 서류를 본점에 비치하고 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하여야 한다.	---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ----------.
1.·2. (생 략)	1.·2. (현행과 같음)
3. 위탁관리 부동산투자회사·기업구조조정 부동산투자회사의 임원 및 자산관리회사의 자산운용전문인력의 현황 및 경력증명서	3. ---------- ---------- ---------- ---------- 현황
4. ~ 10. (생 략)	4. ~ 10. (현행과 같음)
③·④ (생 략)	③·④ (현행과 같음)
⑤ 자기관리 부동산투자회사, 사무수탁회사 및 자산관리회사는 제1항 또는 제2항 각 호의 서류를 법 제49조의6에 따른 부동산투자회사 정보시스템 및 인터넷 홈페이지 등에 그 사유발생일로부터 10일 이내에 공시하여야 한다.	⑤ ---------- ---------- ---------- 서류(제1항제8호는 제외한다)- ---------- ---------- ---------- -------.
제11조(영업보고서의 제출) ① 자산관리회사는 영업보고서를 국토교통부장관 및 금융위원회에 제출해야 한다. 이 경우 영업	제11조(영업보고서의 공시) ① 자산관리회사는 영업보고서를 금융위원회에 제출하고, 법 제37조제4항에 따른 방법으로 공시

보고서의 작성시기 및 제출기한은 영 제40조제1항과 제2항을 각각 준용한다. ② (생 략)	하여야 한다. ---------- ---------- 제출·공시기한- --------- ---------. ② (현행과 같음)