

투 자 보 고 서

2024.01.01 부터 2024.06.30 까지

(제 5 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.09.30

회 사 명 :	(주)인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박형우			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-7826		
	(홈페이지)	http://www.reitpia.com/		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	계장
	(전화번호)	02-528-7826	성명	김승준 (인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	계장
	(전화번호)	02-528-7826	성명	김승준 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2022.03.21
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.06.30 (단위: 원)
자산총계	143,860,020,432
부채총계	94,915,363,386
자본총계	48,944,657,046
자본금	11,250,156,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁 주식회사
6) 사무수탁회사	스카이펀드서비스 주식회사
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권 주식회사, 한국투자부동산신탁 주식회사
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 제61조 (해산 등) ① 회사에게 다음 각 호의 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 해산한다. 1. 주주총회의 해산결의 2. 합병 3. 파산 4. 법원의 해산명령 또는 해산판결 5. 국토교통부장관의 영업인가의 취소 6. 법 제3조로부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 7. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우 (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

- 2022.03.21 : 발기인 총회
- 2022.03.21 : 회사 설립(자본금 3억원)
- 2022.03.29 : 자산관리위탁계약 체결(인마크리츠운용 주식회사)
자산보관위탁계약 체결(엔에이치투자증권 주식회사)
일반사무위탁계약 체결(스카이펀드서비스 주식회사)
- 2022.04.13 : 정관일부변경(정관제10조의 2, 종류주식의 우선 배당률)
- 2022.05.19 : 국토교통부 영업인가
- 2022.06.03 : 1차 유상증자 (증자 후 자본금 12.2억원)
- 2022.06.07 : 토지매매계약 (노량진동 148-8)
- 2022.07.20 : 정관일부변경(정관제52조의 1, 주주보호를 위한 임원의 행동준칙 등)
- 2022.08.30 : 2차 유상증자 (증자 후 자본금 15.4억원)
- 2022.10.27 : 토지매매계약 (노량진동 117-1, 117-2)
- 2022.10.28 : 3차 유상증자 (증자 후 자본금 40억원)
- 2022.10.29 : 4차 유상증자 (증자 후 자본금 50억원)
- 2023.10.31 : 자산관리위탁 변경계약 체결(대한토지신탁 주식회사)
- 2023.11.20 : 정관일부변경(제5조 및 제10조의 2, 공고방법 및 종류주식의 내용)
- 2023.11.27 : 국토교통부 변경인가(자산관리계약 변경)
- 2023.12.18 : 정관일부변경(제10조의 2, 종류주식의 내용)
- 2023.12.28 : 5차 유상증자 (증자 후 자본금 59억원)
- 2024.04.03 : 6차 유상증자 (증자 후 자본금 112억원)

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

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박형우	1978.02.28	선구산업(주) / 선구디앤아이(주) 대표	결격사항 없음
이사	류승호	1978.01.18	법률사무소 시우 대표변호사	결격사항 없음
이사	장재경	1980.10.13	(주) 삼우종합건축사사무소 부소장	결격사항 없음
감사	이태운	1988.03.11	이촌회계법인	결격사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.06.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	150,000	2,000	2,000	300000000
기명식	보통주	460,000	5,000	2,000	920000000
기명식	보통주	164,204	4,263	2,000	328408000
기명식	보통주	1,225,874	3,834	2,000	2451748000
기명식	보통주	500,000	4,000	2,000	1000000000
기명식	보통주	450,000	4,000	2,000	900000000
기명식	보통주	675,000	4,000	2,000	1350000000
기명식	종류주	2,000,000	4,000	2,000	4000000000

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

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

*발행주식의 총수 : 5,625,078주

*의결권이 있는 주식수 : 5,625,078주(100%)

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			
2022.03. 21	설립자본	보통주	150,000	2,000	2,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2022.06. 03	유상증자	보통주	460,000	5,000	2,000	920,000,000	1,220,000,000	306.67%
2022.08. 30	유상증자	보통주	164,204	4,263	2,000	328,408,000	1,548,408,000	26.92%
2022.10. 28	유상증자	보통주	1,225,874	3,834	2,000	2,451,748,000	4,000,156,000	158.34%
2022.10. 29	유상증자	보통주	500,000	4,000	2,000	1,000,000,000	5,000,156,000	25.00%
2023.12. 28	유상증자	보통주	450,000	4,000	2,000	900,000,000	5,900,156,000	18.00%
2024.04. 03	유상증자	보통주	675,000	4,000	2,000	1,350,000,000	7,250,156,000	22.88%
2024.04. 03	유상증자	종류주	2,000,000	4,000	2,000	4,000,000,000	11,250,156,000	55.17%

--

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.06.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
선구디앤아이 주식회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	2,000,078			2,000,078	유상증자에 따 른 지분율 변 경
							(67.80%)			(35.56%)	

※ 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

【 2024.06.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	김은영	내국인	대한민국	개인	해당사항 없음	종류주	1,125,000	20.00%	
2	대한토지신타 주식회사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	750,000	13.33%	
3	글로벌스영 주식회사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	750,000	13.33%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.06.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	12.50%	2,000,078	35.56%	
주요주주	3	37.50%	2,625,000	46.67%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	4	50.00%	1,000,000	17.78%	
합계	8	100.00%	5,625,078	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

*정관 제 58 조 (이익 배당)

① 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있다 . 매 사업연도별 초과 배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요 시 이사회가 당해 사업연도의 감가가상각비 내에서 조정할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 아니 한다.

②이익배당(초과배당 포함)은 제53에서 정한 매 사업연도별 이익배당을 위한 주주총회에서 달리 정하지 않는 한, 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일 이내에 현금으로 지급되어야 한다. 다만, 대출약정상 배당금 지급 제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니 한다.

③회사의 이익배당은 매 결산기말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급한다.

*정관 제 59 조 (배당금 지급청구권의 소멸시효)

① 배당금의 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

②제1항의 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 2,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 5기	제 4기	제 3기	제 2기
당기순이익		-1,486,759,416	-503,611,146	-289,529,393	-507,832,393
상법상 이익배당한도		0	0	0	0
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		0	0	0	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-	-	-	-
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당	보통주	0	0	0	0

배당금	종류주	0	0	0	0
배당수익율		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율		0.00%	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 사업연도 까지 누적 된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

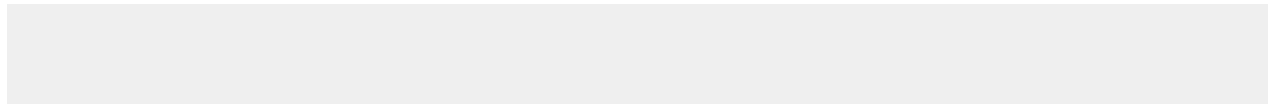
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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, %)

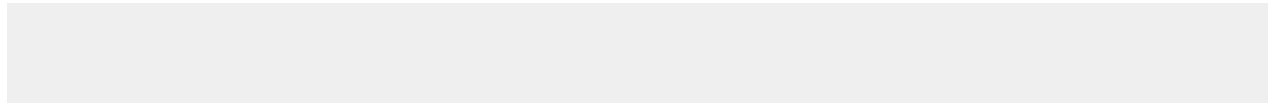
항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	104,157	99.26	142,846	99.30	99.30
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	771	0.73	995	0.69	0.69
기타 자산	6	0.01	19	0.01	0.01
총계	104,934	100.00	143,860	100.00	100.00

※ 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



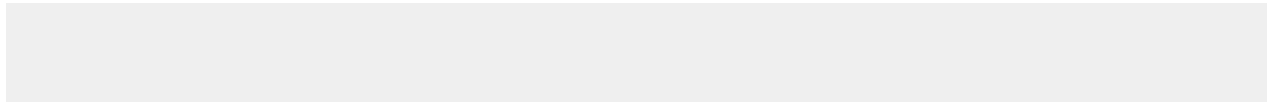
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	토지(노량진청년주택 148-8 외 2필지)	주택	서울특별시 동작구 노량진동 148-8	2025-08-01	2022-08-31	장기차입금 94,507,777,820원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

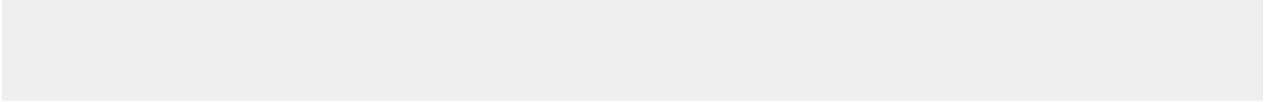
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

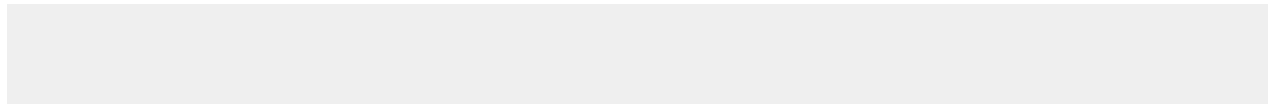
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	토지(노량 진정년주택 148-8 외 2필지)	109,081	4,399			29,366				142,846



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	토지(노량진청년주택148- 8 외 2필지)	0.00	0.00	0.00%	0



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	하나은행	변동	0	23	
보통예금	새마을금고중앙회	변동	300	0	운영계좌(보 미건설)
보통예금	새마을금고중앙회	변동	0	0	운영계좌(이 자)
보통예금	우리은행	변동	-	436	대출금실행 계좌
보통예금	새마을금고중앙회	변동	471	0	운영계좌(자 금관리)
보통예금	우리은행	변동	-	536	운영계좌

*백만원 미만은 0원으로 표기함

(- 하나은행 전기예치금 : 81,826원

- 새마을금고(보미건설) 당기에치금 : 64,020원

- 새마을금고(이자) 전기예치금 : 55,911원, 당기에치금 : 1,092원

- 새마을금고(자금관리) 당기에치금 : 34,451원)

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	장기선급비용	6	6	
	부가세대급금	13	13	
	선급법인세	0	0	

*선급법인세는 백만원 미만 (93,570원)으로 0으로 기재함.

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	하나은행	변동	0	23
보통예금	새마을금고중앙회	변동	300	0
보통예금	새마을금고중앙회	변동	0	0
보통예금	우리은행	변동	-	436
보통예금	새마을금고중앙회	변동	471	0
보통예금	우리은행	변동	-	536

*백만원 미만은 0원으로 표기함
(- 하나은행 전기예치금 : 81,826원
- 새마을금고(보미건설) 당기에치금 : 64,020원
- 새마을금고(이자) 전기예치금 : 55,911원, 당기에치금 : 1,092원
- 새마을금고(자금관리) 당기에치금 : 34,451원)

4. 기타 자산 변경내역

전기-> 당기 (단위: 원)
선급법인세 : 84,580->93,570
부가세대급금 : 6,211,145->12,807,808
장기선급비용 : 0->5,847,328

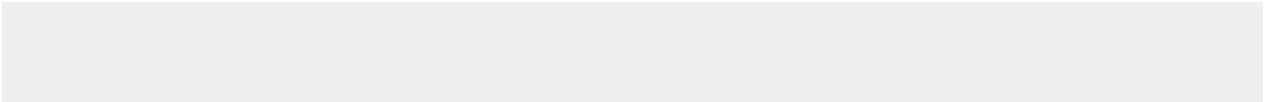
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	659,927	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타				
총 수 익		659,927	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

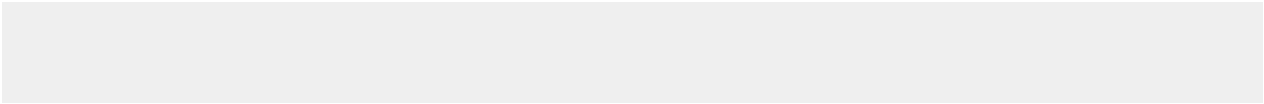


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

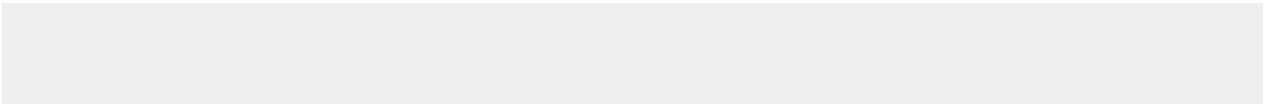
1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	토지(노량진청년주택 148-8 외 2필지)	0		



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	하나은행	변동	49	504,522	
보통예금	새마을금고중앙회	변동	53,370	23	운영계좌(이자)
보통예금	새마을금고중앙회	변동	414,978	21,711	운영계좌(자금관리)
보통예금	새마을금고중앙회	변동	3,287	72,375	운영계좌(보미건설)
보통예금	우리은행	변동	-	61,296	대출금실행 계좌



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

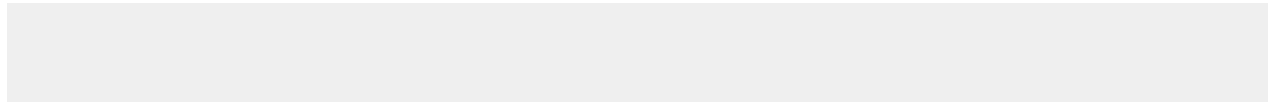


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	874,987,820	58.83%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		612,431,523	41.17%	사무수탁수수료 , 이자비용, 잡 손실
총비용		1,487,419,343	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

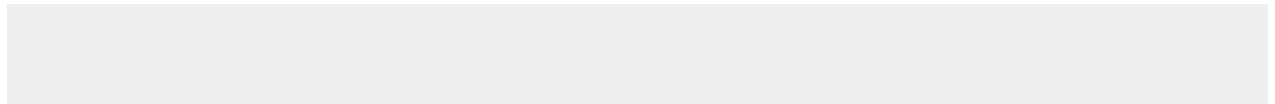
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	노량진청년주택	ex)부동산명2	ex)부동산 관련증 권1	현금
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	578,018,468	578,018,468			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료					
일반사무 위탁수수료	21,688,562				
기타지급수수료	201,293,664	201,293,664			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	173,380	173,380			
광고선전비					
보험료	94,382,352	94,382,352			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	1,119,956	1,119,956			

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		21,688,562
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)	*보수 : 300백만원 *지급 : 위탁자가 본건 사업의 착공을 위한 자금조달을 위해 유상증자가 완료되는 날로부터 15일 이내에 지급 (유상증자는 자산관리자가 위탁자에 금 30억원을 출자하는 것을 의미함)	300,000,000
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		*보수 : 연간 460백만원 발효일로부터 위탁자의 해산/청산 등기 완료일 까지 발생 *지급 : 발효일 이후 매 분기의 말일로부터 15일 이내에 연간 운용수수료를 균등 분할하여 지급 발효일이 속하는 분기 및 위탁자의 해산/청산 등기 신청이 속하는 분기의 운용수수료는 실제 일수를 기준으로 일할계산하여 산정함)	278,018,468
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		*보수 : 매각 차액의 5.0% (처분시기마다 발생) *지급 : 처분일로부터 30일 이내에 지급 1. 사업용 부동산의 일부 또는 전부를 처분하는 경우 2. 기존 주주들이 투자금을 회수하기 위하여 보유 주식을 처분하는 경우 3. 발행 주식이 유가증권시장이나 코스닥 시장에 상장되는 경우	
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	스카이펀드서비스(주)	*보수 : 연간 40백만원 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 득한 날로부터 보수발생 *지급 : 매 분기마다 10백만원을 분기 종료 후 10영업일 이내 지급	21,688,562
자산보관회사 (현금 등)	위탁보수	엔에이치투자증권 주식회사	[건설기간] *보수 : 연간 15백만원 영업인가를 득한 후 1차 유상증자 주금이 납입되고 사업건물의 실착공과 함께 부동산매매대금 계약금이 납입된 날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권이전등기일과 사업건물의 입주기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 *지급 : 매 분기마다 3.75백만원을 분기 종료 후 10영업일 이내 지급 [운영기간] *보수 : 연간 25백만원 위탁자 명의의 소유권이전등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날로부터 위탁자의 청산등기일까지 *지급 : 매 분기마다 6.25백만원을 분기 종료 후 10영업일 이내 지급	
자산보관회사 (부동산 등)	위탁보수	한국투자부동산신탁	*부동산담보신탁계약에서 정한 바에 따름	
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사				

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

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 5기	제 4기	제 3기	제 2 기
당해회사수익률	-16.64	-9.05	-5.72	-15.51

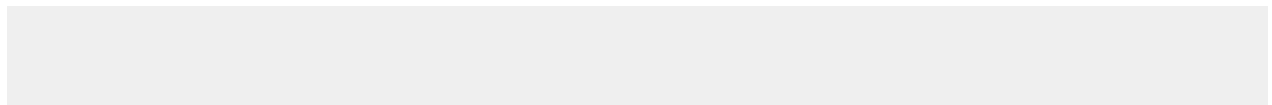
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

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

※ 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

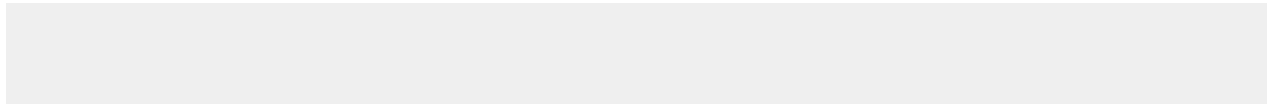
(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
노량진역 역세 권 청년주택 개발사업	서울특별시 동작구 노량진동 117-2번 지 일원	2,833.0000	2028-01- 30	0.00%	261,018	-	-	

※ 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)

(1) 사업개요
-사업명 : 노량진역 역세권 청년주택 개발사업
-위치 : 서울특별시 동작구 노량진동 117-2번지 일원
-대지면적 : 2,833㎡
-건축용도 : 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)
-건축물규모 : 지하 6층 / 지상23층 (연면적 : 41,084.64㎡)
(2) 투자금액(백만원)
-총사업비 : 261,018
(3) 자금조달(백만원)
-PF 차입금 : 224,100
-종류주자본금 : 8,000
-보통주자본금 : 14,500
-공공임대 매각대금 : 14,872

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 5 기 기말 기준일 2024.06.30 현재
전기 제 4 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: (주)인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

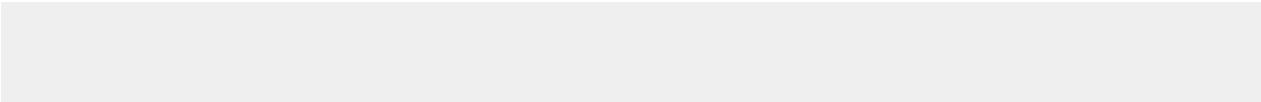
과목	제 5 (당)기 기말		제 4 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		1,008,331,704		776,982,169
1) 현금및현금성자산	995,365,237		770,672,163	
5) 미수수익	65,089		14,281	
10) 부가세대급금	12,807,808		6,211,145	
11) 선급법인세	93,570		84,580	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		142,851,688,728		104,156,579,532
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	142,845,841,400		104,156,579,532	
토지	138,446,907,728		99,798,401,490	
건설중인자산	4,398,933,672		4,358,178,042	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	5,847,328			
자 산 총 계		143,860,020,432		104,933,561,701
1. 유동부채		407,585,566		94,531,036,498
7) 미지급비용	407,585,566		2,531,036,498	
12) 단기차입금			92,000,000,000	
2. 비유동부채		94,507,777,820		0
3) 장기차입금	94,507,777,820			
부 채 총 계		94,915,363,386		94,531,036,498
1. 자본금		11,250,156,000		5,900,156,000
1) 보통주자본금	7,250,156,000		5,900,156,000	
2) 종류주자본금	4,000,000,000			
2. 자본잉여금		11,178,228,552		5,864,956,792
1) 주식발행초과금	11,178,228,552		5,864,956,792	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		29,365,619,499		0
4) 재평가잉여금	29,365,619,499			
5. 이익잉여금(결손금)		-2,849,347,005		-1,362,587,589
자 본 총 계		48,944,657,046		10,402,525,203
부 채 및 자 본 총 계		143,860,020,432		104,933,561,701

II. 손익계산서

당기 제 5기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30
전기 제 4기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31

회사명: (주)인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	762,777,082	896,676,382	188,861,434	504,082,827
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	463,018,468	578,018,468	122,607,795	226,979,795
9) 일반사무위탁수수료	11,688,562	21,688,562	11,688,562	21,688,562
10) 기타지급수수료	193,182,864	201,293,664	53,312,402	58,813,402
14) 세금과공과		173,380	183,240	192,892,350
16) 보험료	94,382,352	94,382,352		
23) 수도광열비			263,059	2,369,702
29) 기타영업비용	504,836	1,119,956	806,376	1,339,016
III. 영업이익	-762,777,082	-896,676,382	-188,861,434	-504,082,827
IV. 영업외수익	592,889	659,927	146,510	471,684
1) 이자수익	592,889	659,927	146,510	471,684
V. 영업외비용	590,742,956	590,742,961	0	3
1) 이자비용	435,833,286	435,833,286		
10) 기타영업외비용	154,909,670	154,909,675		3
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-1,352,927,149	-1,486,759,416	-188,714,924	-503,611,146
VIII. 당기순이익(손실)	-1,352,927,149	-1,486,759,416	-188,714,924	-503,611,146
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-1,352,927,149	-1,486,759,416	-188,714,924	-503,611,146
X I. 주당이익	-241	-264	-64	-171



III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 5 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30

전기 제 4 기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31

회사명: (주)인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	처분에정일	2024.09.25	처분확정일	2024.03.27
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-2,849,347,005		-1,362,587,589
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-1,362,587,589		-858,976,443	
2. 당기순이익(손실)	-1,486,759,416		-503,611,146	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-2,849,347,005		-1,362,587,589

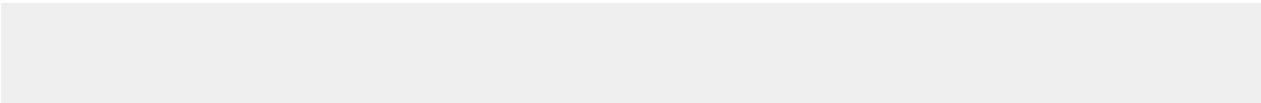


IV. 현금흐름표

당기 제 5기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30
전기 제 4기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31

회사명: (주)인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-3,622,714,137		601,035,965
1. 당기순이익(손실)		-1,486,759,416		-503,611,146
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-2,135,954,721		1,104,647,111
미수수익의 변동	-50,808		77,752	
선급비용의 변동	-5,847,328		330,000	
미지급비용의 변동	-2,123,450,932		1,096,900,451	
기타	-6,605,653		7,338,908	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-9,323,642,369		-3,898,951,038
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-9,323,642,369		-3,898,951,038
유형자산의 취득	9,323,642,369		3,898,951,038	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		13,171,049,580		1,794,030,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		105,171,049,580		1,794,030,000
주식의 발행	10,663,271,760		1,794,030,000	
장기차입금의 차입	94,507,777,820			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-92,000,000,000		0
단기차입금의 상환	92,000,000,000			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		224,693,074		-1,503,885,073
VI. 현금및현금성자산의 순증감		224,693,074		-1,503,885,073
VII. 기초 현금및현금성자산		770,672,163		2,274,557,236
VIII. 기말 현금및현금성자산		995,365,237		770,672,163

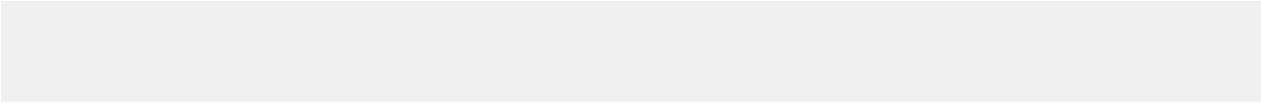


V. 자본변동표

당기 제 5기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30
전기 제 4기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31

회사명: (주)인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2023년 07월 01일(전기초)	5,000,156,000	4,970,926,792			-858,976,443		9,112,106,349
유상증자	900,000,000	894,030,000					1,794,030,000
당기순이익					-503,611,146		-503,611,146
2023년 12월 31일(전기말)	5,900,156,000	5,864,956,792			- 1,362,587,589		10,402,525,203
2024년 01월 01일(당기초)	5,900,156,000	5,864,956,792			- 1,362,587,589		10,402,525,203
유상증자	5,350,000,000	5,313,271,760					10,663,271,760
재평가잉여금				29,365,619,499			29,365,619,499
당기순이익					- 1,486,759,416		-1,486,759,416
2024년 06월 30일(당기말)	11,250,156,000	11,178,228,552		29,365,619,499	- 2,849,347,005		48,944,657,046



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 :적정

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 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

제 8부 기타사항

I. 제재현황



주식

제5(당)기 2024년 6월 30일 현재

제4(전)기 2023년 12월 31일 현재

주식회사 인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 따라 2022년 3월21일 설립되었으며, 2022년 5월 영업인가를 획득하였습니다.

당사의 주요 사업목적은 주거용 건물 개발 및 공급업으로 자산을 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본사는 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, ASEM 및 한국종합무역센터단지)에 소재하고 있습니다.

당사의 사업연도는 매년 1월1일에 개시하여 6월 30일 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일 종료합니다.

당기말 현재 당사가 발행할 주식의 총수는 100,000,000주이며, 1주의 금액 및 발행한 주식의 수는 각각 2,000원과 5,625,078주이며, 주주의 구성은 다음과 같습니다.

주주명	보통주	
	소유주식수(주)	지분율
선구디앤아이(주)	2,000,078	35.56%
키움증권(주)	500,000	8.89%
대한토지신탁(주)	750,000	13.33%
우암건설(주)	250,000	4.44%
(주)아이비리얼티	125,000	2.22%
(주)미도컨설팅	125,000	2.22%
글로벌스영(주)	750,000	13.33%
김은영	1,125,000	20.00%
합계	5,625,078	100.00%

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었고, 현재 적용하지 않은 제,개정 기준서는 없으며, 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

(2) 측정기준

재무제표는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다.

(3) 추정과 판단

일반기업회계기준에서는 재무제표를 작성함에 있어서 회계정책의 적용이나, 보고기간말 현재 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 사항에 대하여 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 보고기간말 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정이 실제 환경과 다를 경우 이러한 추정치와 실제 결과는 다를 수 있습니다.

3. 유의적 회계정책

(1) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것으로서 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 중요하지 않은 유가증권 및 단기 금융상품을 현금및현금성자산으로 계상하고 있습니다. 현금흐름표상의 현금은 이러한 현금및현금성자산을 의미합니다.

(2) 금융자산과 금융부채의 측정

최초측정

당사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권·채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 당사는 단기매매증권, 파생상품(현금흐름위험회피회계에서 위험회피수단으로 지정되는 경우는 제외) 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

당사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나,

이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

후속측정

당사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유가증권, 파생상품 및 당기손익인식지정항목을 제외하고는 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다. 당기손익인식지정항목의 후속측정은 단기매매증권의 후속측정방법을 준용하고 있습니다.

(3) 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작용가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다.

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가 절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

(4) 차입원가 자본화

당사는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 유형자산과 관련하여 발생한 차입원가 등을 당해 자산의 취득원가에 산입하고 있습니다.

(5) 충당부채 및 우발채무

당사는 과거사건이나 거래의 결과로 존재하는 현재 의무의 이행을 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높고 동 손실의 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 그 손실금액을 충당부채로 계상하고 있습니다. 또한, 당사는 과거사건은 발생하였으나 불확실한 미래사건의 발생여부에 의해서 존재여부가 확인되는 잠재적인 의무가 있는 경우 또는 과거사건이나 거래의 결과 현재 의무가 존재하나 자원이 유출될 가능성이 매우 높지 않거나 당해 의무를 이행하여야 할 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우 우발부채로 주석에 기재하고 있습니다.

충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정하며, 현재 가치 평가에 사용하는 할인율은 그 부채의 고유한 위험과 화폐의 시간가치에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전 이자율입니다. 또한, 충당부채는 보고기간말마다 그 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 증감조정하며, 이때 현재가치 평가에 사용한 할인율은 변동되지 않는 것으로 보고 당초에 사용한 할인율로 평가하고 있습니다.

(6) 수익

당사는 재화의 판매, 용역의 제공이나 자산의 사용에 대하여 받았거나 또는 받을 대가의 공정가치로 수익을 측정하고 있으며, 매출에누리와 할인 및 환입 등은 수익에서 차감하고 있습니다.

(7) 자산손상

금융자산을 제외한 당사의 모든 자산에 대해서는 매 보고기간말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다.

회수가능액은 개별 자산별로 추정합니다. 만약, 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위별로 회수가능액을 추정하고 있습니다. 현금창출단위란 다른 자산이나 자산집단에서의 현금유입과는 거의 독립적인 현금유입을 창출하는 식별가능한 최소자산집단을 의미합니다. 개별 자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며 이러한 장부금

액의 감소는 손상차손(당기손익)으로 인식하고 있습니다.

매 보고기간말에 영업권을 제외한 자산에 대해 과거기간에 인식한 손상차손이 더 이상 존재하지 않거나 감소된 것을 시사하는 징후가 있는지를 검토하고 직전 손상차손의 인식시점 이후 회수가능액을 결정하는 데 사용된 추정치에 변화가 있는 경우에만 손상차손을 환입하고 있으며, 손상차손환입으로 증가된 장부금액은 과거에 손상차손을 인식하기 전 장부금액의 감가상각 또는 상각 후 잔액을 초과할 수 없습니다.

4. 현금 및 현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	당기말	전기말	비고
보통예금	995,365	770,672	(*)

5. 유형자산

(1) 당기와 전기 중 유형자산의 변동 내용은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)							
구분	기초장부금액	취득	처분	감가상각	대체증(감)	기타(*)	기말장부금액
토지	99,798,401	9,282,887	-	-	-	29,365,619	138,446,907
건설중인자산	4,358,178	40,756	-	-	-	-	4,398,934
합 계	104,156,579	9,323,643	-	-	-	29,365,619	142,845,841

(*) 토지 재평가와 관련하여 재평가이익 29,365,619천원을 인식하였습니다.

② 전기

(단위: 천원)							
구분	기초장부금액	취득	처분	감가상각	대체증(감)	기타	기말장부금액
토지	96,069,450	3,728,951	-	-	-	-	99,798,401
건설중인자산	4,188,178	170,000	-	-	-	-	4,358,178
합 계	100,257,628	3,898,951	-	-	-	-	104,156,579

(2) 보유토지 공시지가

당기말 및 전기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)				
소재지	당기말		전기말	
	장부가액	공시지가	장부가액	공시지가
서울특별시 동작구 노량진동 117-1 외 2필지	138,446,908	50,218,085	99,798,401	41,949,559

(3) 당사는 유형자산 중 토지 및 건물에 대해 재평가모형을 적용하고 있으며, 2024년 3월 13일을 기준으로 하여 당사와 독립적이고 전문적인 자격이 있는 평가기관이 산출한 감정가액을 이용하여 토지를 재평가하였습니다.

6. 차입금

(1) 당기말 및 전기말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	이자율(%)	당기말	전기말	최종만기일	상환방법
새마을금고	-	-	65,000,000	-	만기일시상환
하나캐피탈(주)	-	-	17,000,000	-	만기일시상환
김은영	-	-	9,500,000	-	만기일시상환
(주)미도건설팅	-	-	500,000	-	만기일시상환
합계		-	92,000,000		

(2) 당기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	이자율(%)	당기말	전기말	최종만기일	상환방법
우리은행	5.35	94,507,778	-	2037.11.30	만기일시상환

(3) 당기말 현재 당사의 장기차입금(유동성 포함)의 연도별 상환계획은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
2024년	2025년	2026년	2027년 이후	합계
-	-	-	94,507,778	94,507,778

7. 우발채무와 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고, 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 임대차, 증권의 매매 등 당사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 설정수수료, 운용보수 및 성과수수료를 지급합니다.

(2) 일반사무관리업무위탁계약

당사는 스카이펀드서비스 주식회사와 일반사무관리업무위탁계약을 체결하고 당사의 목적 사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 분기별로 구별하여 지급합니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 한국투자부동산신탁주식회사 및 엔에이치투자증권 주식회사와 자산보관위탁계약을 체결하고 당사의 목적 사업과 관련한 자산 등을 위탁하였으며, 자산보관위탁계약서에 따른 보수를 분기별로 구별하여 지급합니다.

8. 자본금

당기말 및 전기말 현재 자본금의 내용은 다음과 같습니다.

구분	당기말	전기말
발행할 주식의 총수	100,000,000 주	100,000,000 주
1주당 액면금액	2,000 원	2,000 원
발행한 주식수	5,625,078 주	2,950,078 주
보통주 자본금	11,250,156,000 원	5,900,156,000 원

9. 자본잉여금

(1) 당기말 및 전기말 현재 자본잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기말	전기말
주식발행초과금	11,178,229	5,864,957

(2) 당기 및 전기중 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)				
구분	기초	증가	감소	기말
주식발행초과금	5,864,957	5,313,272	-	11,178,229

② 전기

(단위: 천원)				
구분	기초	증가	감소	기말
주식발행초과금	4,970,927	894,030	-	5,864,957

10. 결손금

당사의 결손금처리 예정일은 2024년 9월 25일이며, 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위 : 원)				
구분	당기		전기	
I. 미처분이익잉여금(결손금)		(2,849,347,005)		(1,362,587,589)
1. 전기이월이익잉여금(결손금)	(1,362,587,589)		(858,976,443)	
2. 당기순이익(손실)	(1,486,759,416)		(503,611,146)	
II. 임의적립금이입액		-		-
III. 이익잉여금처분액		-		-
IV. 차기이월 미처분이익잉여금(결손금)		(2,849,347,005)		(1,362,587,589)

11. 법인세비용 등

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다.

12. 부가가치세산에 필요한 계정과목과 그 금액

부가가치세산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다 .

(단위 : 천원)		
구분	당기	전기
세금과공과	173	192,892

13. 특수관계자 거래

(1) 특수관계자 현황

관 계	회사명
지배기업	선구디앤아이(주)

(2) 특수관계자와의 중요한 영업상의 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)				
특수관계자	매출 등		매입 등	
	당기	전기	당기	전기
선구디앤아이(주)	-	-	-	-

(3) 당기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 채권 및 채무는 없습니다.

14. 현금흐름표에 관한 사항

당사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 없습니다.

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

15. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

당기말 및 전기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 없습니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

당기말 및 전기말 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위 : 원)				
과목	장부금액	1년 미만	1년~2년	2년 초과
미지급비용	407,585,566	407,585,566	-	-
차입금	94,507,777,820	-	-	94,507,777,820
합 계	94,915,363,386	407,585,566	-	94,507,777,820

② 전기

(단위 : 원)				
과목	장부금액	1년 미만	1년~2년	2년 초과
미지급비용	2,531,036,498	2,531,036,498	-	-
차입금	92,000,000,000	92,000,000,000	-	-
합 계	93,434,136,047	93,434,136,047	-	-

(3) 유동성위험 관리 방법

당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성 관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

16. 재무제표의 확정일

당사의 2024년 6월 30일 현재로 종료되는 회계기간에 대한 재무제표는 2024년 9월 25일자 정기주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.