

# 투 자 보 고 서

2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

( 제 2 기 1분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.05.15

|           |                                       |                 |      |         |
|-----------|---------------------------------------|-----------------|------|---------|
| 회 사 명 :   | (주)이베데스다대한제8호위탁관리부동산투자회사              |                 |      |         |
| 대 표 이 사 : | 권용하 (인)                               |                 |      |         |
| 본점소재지 :   | 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동 아셈타워) |                 |      |         |
|           | (전화번호)                                | 02-528-7802     |      |         |
|           | (홈페이지)                                | www.reitpia.com |      |         |
| 작성책임자 :   | (회사)                                  | 대한토지신탁          | (직책) | 대리      |
|           | (전화번호)                                | 02-528-7802     | 성명   | 우진영 (인) |
| 공시책임자 :   | (회사)                                  | 대한토지신탁          | (직책) | 대리      |
|           | (전화번호)                                | 02-528-7802     | 성명   | 우진영 (인) |

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

|                 |   |
|-----------------|---|
| 1) 회사명          | (주)이베데스다대한제8호위탁관리부동산투자회사  |
| 2) 설립일          | 2023.06.30  |
| 3) 소재지          | 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동 아셈타워)   |
| 4) 자산 및 자본금, 부채 | (기준일자) 2024.03.31 (단위: 원)   |
| 자산총계            | 292,524,613   |
| 부채총계            | 100,000   |
| 자본총계            | 292,424,613   |
| 자본금             | 300,000,000   |
| 5) 자산관리회사       | 대한토지신탁(주)   |
| 6) 사무수탁회사       | 신한펀드파트너스(주)   |
| 7) 자산보관회사       | 흥국생명보험 주식회사   |
| 8) 비고           | (1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유<br>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료<br>② 주주총회의 해산결의<br>③ 합병<br>④ 파산<br>⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결<br>⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소<br>⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우<br>⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우<br><br>(2) 신용평가결과<br>해당사항 없음 |



## 2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후 변동사항  
2023.06.30 : 회사설립(자본금:3억원)  
2023.06.30 : 발기인회 개최  
2023.06.30 : 발기인총회 개최  
2024.01.16 : 일반사무수탁계약체결(신한펀드파트너스(주))  
2024.01.18 : 자산보관계약체결(흥국생명보험(주))  
2024.01.18 : 자산관리계약체결(대한토지신탁)  
2024.02.23 : 국토교통부의 영업인가

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<br>법인등록번호 | 주요경력 및 연혁 | 비고 |
|-------------|-----|-------------------|-----------|----|
| 대표이사        | 권용하 | 1992.09.11        | 정미영법무사사무소 |    |
| 기타비상무<br>이사 | 정미숙 | 1966.08.03        | 정미영법무사사무소 |    |
| 기타비상무<br>이사 | 윤석현 | 1987.06.05        | 이랜드건설     |    |
| 감사          | 반대성 | 1986.05.05        | 예교지성회계법인  |    |

※ 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

[ 2024.03.31 현재]  
(단위 : 원, 주)

| 구분 | 종류  | 발행주식수  | 주당 발행가액 | 주당 액면가액 | 비고 |
|----|-----|--------|---------|---------|----|
| 기명 | 보통주 | 60,000 | 5,000   | 5,000   |    |

\* 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)

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

| 일자             | 원인   | 증가(감소)한 주식의 내용 |        |            |            | 증(감)자한<br>자본금 | 증(감)자 후<br>자본금 | 증(감)자<br>비율 |
|----------------|------|----------------|--------|------------|------------|---------------|----------------|-------------|
|                |      | 종류             | 수량     | 주당<br>발행가액 | 주당<br>액면가액 |               |                |             |
| 2023.06.<br>30 | 설립자본 | 보통주            | 60,000 | 5,000      | 5,000      | 300,000,000   | 300,000,000    | 0.00%       |

|  |
|--|
|  |
|--|

3) 자본금 변동예정 등

|                                       |
|---------------------------------------|
| 2024.04.30 유상증자 예정(총 26,600,000,000원) |
|---------------------------------------|

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.03.31 현재】

| 성명                | 관계       | 내/<br>외국인 | 국적       | 기관/<br>개인 | 청약예외<br>주주 | 주식의<br>종류 | 소유주식수(지분율)    |    |    |               | 변동원인 |
|-------------------|----------|-----------|----------|-----------|------------|-----------|---------------|----|----|---------------|------|
|                   |          |           |          |           |            |           | 기초            | 증가 | 감소 | 기말            |      |
| 대한토<br>지신탁<br>(주) | 최대<br>주주 | 내국인       | 대한<br>민국 | 기관        | 해당사항없<br>음 | 보통주       | 60,000        | 0  | 0  | 60,000        |      |
|                   |          |           |          |           |            |           | (100.00%<br>) |    |    | (100.00%<br>) |      |

※ 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

【 2024.03.31 현재】

| 순위        | 성명 | 내/<br>외국인 | 국적 | 기관/<br>개인 | 청약예외<br>주주 | 주식의<br>종류 | 소유주식수 | 지분율 | 비고 |
|-----------|----|-----------|----|-----------|------------|-----------|-------|-----|----|
| 자료가 없습니다. |    |           |    |           |            |           |       |     |    |





3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.03.31 현재】

| 구분          | 주주수<br>(명) | 비율      | 주식수    | 비율      | 비고 |
|-------------|------------|---------|--------|---------|----|
| 최대주주        | 1          | 100.00% | 60,000 | 100.00% |    |
| 주요주주        | 0          | 0.00%   | 0      | 0.00%   |    |
| 소액주주<br>-개인 | 0          | 0.00%   | 0      | 0.00%   |    |
| 소액주주<br>-법인 | 0          | 0.00%   | 0      | 0.00%   |    |
| 합계          | 1          | 100.00% | 60,000 | 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

회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회  
결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니  
한다.

회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조  
가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배  
당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은  
현금으로 하여야 한다.

회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이  
익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및  
배당 예정금액을 결정하여야 한다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

| 구분                      |     | 제 1기    | 제 -기 | 제 -기 | 제 -기 |
|-------------------------|-----|---------|------|------|------|
| 당기순이익                   |     | -16,987 |      |      |      |
| 상법상<br>이익배당한도           |     | 0       |      |      |      |
| 자산의 평가손실                |     | 0       | 0    | 0    | 0    |
| 부동산투자회사법<br>상<br>이익배당한도 |     | 0       | 0    | 0    | 0    |
| 당기감가상각비 등               |     | -       | -    | -    | -    |
| 배당가능이익                  |     | -       | -    | -    | -    |
| 배당금                     | 보통주 | 0       |      |      |      |
|                         | 종류주 | 0       |      |      |      |
| 주당<br>배당금               | 보통주 | 0       |      |      |      |
|                         | 종류주 | 0       |      |      |      |

|        |       |   |   |   |
|--------|-------|---|---|---|
| 배당수익율  | 0.00% | - | - | - |
| 연환산배당율 | 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

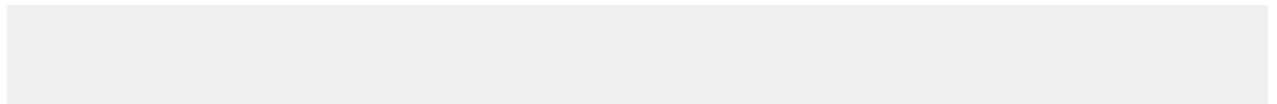
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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       | 전분기      |        | 당분기      |        | 총자산대비<br>구성비율 |
|----------|----------|--------|----------|--------|---------------|
|          | 자산<br>총액 | 비율     | 자산<br>총액 | 비율     |               |
| 부동산      | 300      | 99.97  | 293      | 100.00 | 100.00        |
| 부동산개발사업  |          |        |          |        |               |
| 부동산관련 증권 |          |        |          |        |               |
| 현금       | 0        | 0.02   |          |        |               |
| 기타 자산    | 0        |        | 0        |        |               |
| 총계       | 300      | 100.00 | 293      | 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. 현금의 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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



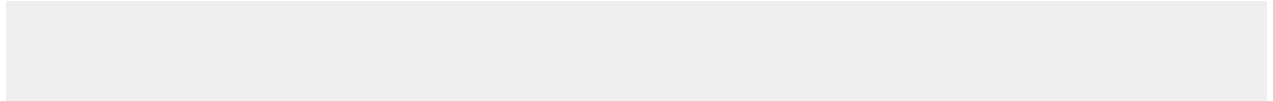
## 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

### 1) 소유 부동산별 개요

| 부동산<br>명  | 투자대상 | 위치 | 완공<br>(개축)일자 | 취득일자 | 담보 및 부채내역 |
|-----------|------|----|--------------|------|-----------|
| 자료가 없습니다. |      |    |              |      |           |

※ 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<br>자본적지출 |    | 평가손익 |    | 감가<br>상각<br>누계액 | 손상<br>차손<br>누계액 | 장부가액 |
|-----------|------|----|--------------|----|------|----|-----------------|-----------------|------|
|           | 토지   | 건물 | 토지           | 건물 | 토지   | 건물 |                 |                 |      |
| 자료가 없습니다. |      |    |              |    |      |    |                 |                 |      |



### 3) 소유 부동산별 임대현황

| 부동산<br>명  | 임대가능<br>면적<br>(㎡) | 임대면적<br>(㎡) | 임대율<br>(임대면적/임대<br>가능면적,%) | 임대차<br>계약수 |
|-----------|-------------------|-------------|----------------------------|------------|
| 자료가 없습니다. |                   |             |                            |            |



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분        | 종목명 | 취득금액 | 당해 분기말<br>현재 가액 | 자산구성비 |
|-----------|-----|------|-----------------|-------|
| 자료가 없습니다. |     |      |                 |       |





3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

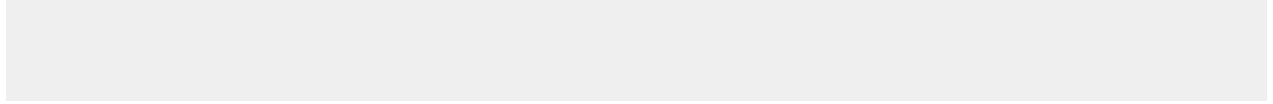
| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율  | 전분기예치금 | 당분기예치금 | 비고 |
|---------|---------|------|--------|--------|----|
| 예금      | 국민은행    | 변동금리 | 300    | 293    |    |



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분        | 종목명  | 취득금액 | 당해 분기말<br>현재 가액 | 비고 |
|-----------|------|------|-----------------|----|
| 그 밖의 기타자산 | 선납세금 | 0    | 0               |    |



## 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  | 전분기에치금 | 당분기에치금 |
|---------|---------|------|--------|--------|
| 예금      | 국민은행    | 변동금리 | 300    | 293    |

### 4. 기타 자산 변경내역

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

| 구분          |                | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|-------------|----------------|-------|-------|----|
| 부동산         | 임대료            | -     |       |    |
|             | 분양수익<br>(처분수익) | -     |       |    |
|             | 기타수익           | 0     |       |    |
| 부동산관련<br>증권 | 평가이익           | -     |       |    |
|             | 처분이익           | -     |       |    |
|             | 이자,배당금 등       | -     |       |    |
| 현금          | 현금관련수익         | -     |       |    |
| 기타자산        | 기타자산 관련수익      | -     |       |    |
| 기타          |                | 0     |       |    |
| 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

| 부동산<br>명  | 임대료(원) | 비율(%) | 비고 |
|-----------|--------|-------|----|
| 자료가 없습니다. |        |       |    |



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

| 주택<br>의 종<br>류 | 주택형 | 총세대수 | 임대세대<br>수 | 세대당 평균<br>임대보증금<br>(원) | 세대당평균<br>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  | 전분기예치금<br>발생수익 | 당분기예치금<br>발생수익 | 비고 |
|---------|---------|------|----------------|----------------|----|
| 예금      | 국민은행    | 변동금리 | 83,013         | 0              |    |





4. 기타 자산 수익

| 구<br>분    | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|-----------|-------|-------|----|
| 자료가 없습니다. |       |       |    |



III. 총 비용 및 지출구조

| 구분          |              | 금액(원)     | 비율(%)   | 비고 |
|-------------|--------------|-----------|---------|----|
| 부동산         | 분양원가         |           |         |    |
|             | 감가상각비        | 0         |         |    |
|             | 기타비용         | 7,558,400 | 100.00% |    |
| 부동산관련<br>증권 | 평가손실         |           |         |    |
|             | 처분손실         |           |         |    |
|             | 기타비용         |           |         |    |
| 현금          | 현금관련비용       |           |         |    |
| 기타자산        | 기타자산관련비<br>용 |           |         |    |
| 기타          |              | 0         |         |    |
| 총비용         |              | 7,558,400 | 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        | 이베데스다대 한제<br>8호 | 현금 | 기타자산 | 기타 |
|----------------------|-----------|-----------------|----|------|----|
| 분양원가                 |           |                 |    |      |    |
| 급여                   |           |                 |    |      |    |
| 상여                   |           |                 |    |      |    |
| 퇴직급여                 |           |                 |    |      |    |
| 복리후생비                |           |                 |    |      |    |
| 자산관리수수료<br>(AMC수수료)  |           |                 |    |      |    |
| 부동산관리수수료<br>(PM,FM등) |           |                 |    |      |    |
| 자산보관수수료              |           |                 |    |      |    |
| 일반사무<br>위탁수수료        |           |                 |    |      |    |
| 기타지급수수료              | 7,504,400 | 7,504,400       |    |      |    |
| 유형자산<br>감가상각비        |           |                 |    |      |    |
| 투자부동산<br>감가상각비       |           |                 |    |      |    |
| 무형자산<br>감가상각비        |           |                 |    |      |    |
| 세금과공과                | 54,000    | 54,000          |    |      |    |
| 광고선전비                |           |                 |    |      |    |
| 보험료                  |           |                 |    |      |    |
| 임차료                  |           |                 |    |      |    |
| 교육훈련비                |           |                 |    |      |    |
| 여비교통비                |           |                 |    |      |    |
| 통신비                  |           |                 |    |      |    |
| 수선유지비                |           |                 |    |      |    |
| 청소비                  |           |                 |    |      |    |
| 수도광열비                |           |                 |    |      |    |
| 대손상각비                |           |                 |    |      |    |
| 접대비                  |           |                 |    |      |    |
| 판매촉진비                |           |                 |    |      |    |
| 이자비용                 |           |                 |    |      |    |
| 금융리스이자비용             |           |                 |    |      |    |
| 기타영업비용               |           |                 |    |      |    |



## 2. 업무위탁비용

| 구분     | 종류       | 위탁기관        | 대상물건, 위탁비용, 계산방법,<br>지급시기 및 지급방법   | 위탁비용<br>(원) |
|--------|----------|-------------|--|-------------|
| 자산관리회사 | 기본보수(매입) | 대한토지신탁(주)   |  |             |
|        | 성과보수(매입) |             |  |             |
|        | 기본보수(운용) |             | -설립 후 최초 유상증자일로부터 청산종결 등<br>기일까지 매 분기 금 오천칠백오십만원<br>(57,500,000원)<br>-해당 분기의 수수료를 해당 분기 말일까지 지<br>급. 단, 당해 분기 수탁자의 업무 수행기간이<br>3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 수수료는<br>실제 업무수행기간을 일할 계산하여 지급.   |             |
|        | 성과보수(운용) |             |  |             |
|        | 기본보수(매각) |             |  |             |
|        | 성과보수(매각) |             |  |             |
| 사무수탁회사 | 위탁보수     | 신한펀드파트너스(주) | 위탁자가 국토교통부장관으로부터 영업인가의<br>취득을 전제로, 영업인가를 득하고 1차 유상증<br>자 주금이 납입된 날로부터 기산하며, 연간<br>5,200만원(부가세별도)으로 정하고, 매 분기별<br>로 균등분할하여 지급한다. 보수의 지급시기는<br>분기 말일에 현금으로 지급한다.<br>다만, 당해 분기의 수탁자의 일반사무업무 수행<br>기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수<br>는 당해 분기의 일수에 실제업무수행기간을 일<br>할 계산한 금액으로 한다.                                 |             |
| 자산보관회사 | 위탁보수     | 흥국생명보험(주)   | 건설기간 동안은 매년 금 이천삼백만원<br>(23,000,000)(부가세별도), 임대기간 동안은 매<br>년 금 이천삼백만원(23,000,000)(부가세별도)으<br>로 하며, 위탁자가 국토교통부장관으로부터 영<br>업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된<br>날로부터 기산하여 매 분기마다 해당분기 말일<br>까지 지급하기로 한다.<br>단, 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3개<br>월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 당해<br>분기의 일수를 기준으로 실제 업무수행기간을<br>일할 계산한 금액으로 한다. |             |
| 시설관리회사 | 위탁보수     |             |  |             |
| 임대관리회사 | 위탁보수     |             |  |             |
| 재산관리회사 | 위탁보수     |             |  |             |
| 합 계    |          |             |  | 0           |

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

| 구분      | 제 2기 1분기 | 제 1기 4분기 | 제 1기 3분기 | 제 1 기 2분기 |
|---------|----------|----------|----------|-----------|
| 당해회사수익률 | -9.70    | -0.01    | 0.00     | 0.00      |

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 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<br>(㎡)     | 준공<br>예정일      | 공정률   | 총사업비   | 총<br>투자금액 | 기<br>투자금액 | 비고 |
|-------------------------------------|--|-----------------|----------------|-------|--------|-----------|-----------|----|
| 천안시 서북구<br>성정동(공공지<br>원민간임대) 사<br>업 | 천안시 서북구 성정<br>동 1425번지 외 3필<br>지<br>(1426, 1427, 1428) | 48,295.860<br>0 | 2027-04-<br>30 | 0.00% | 89,126 | 89,126    | 0         |    |

※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함

2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함

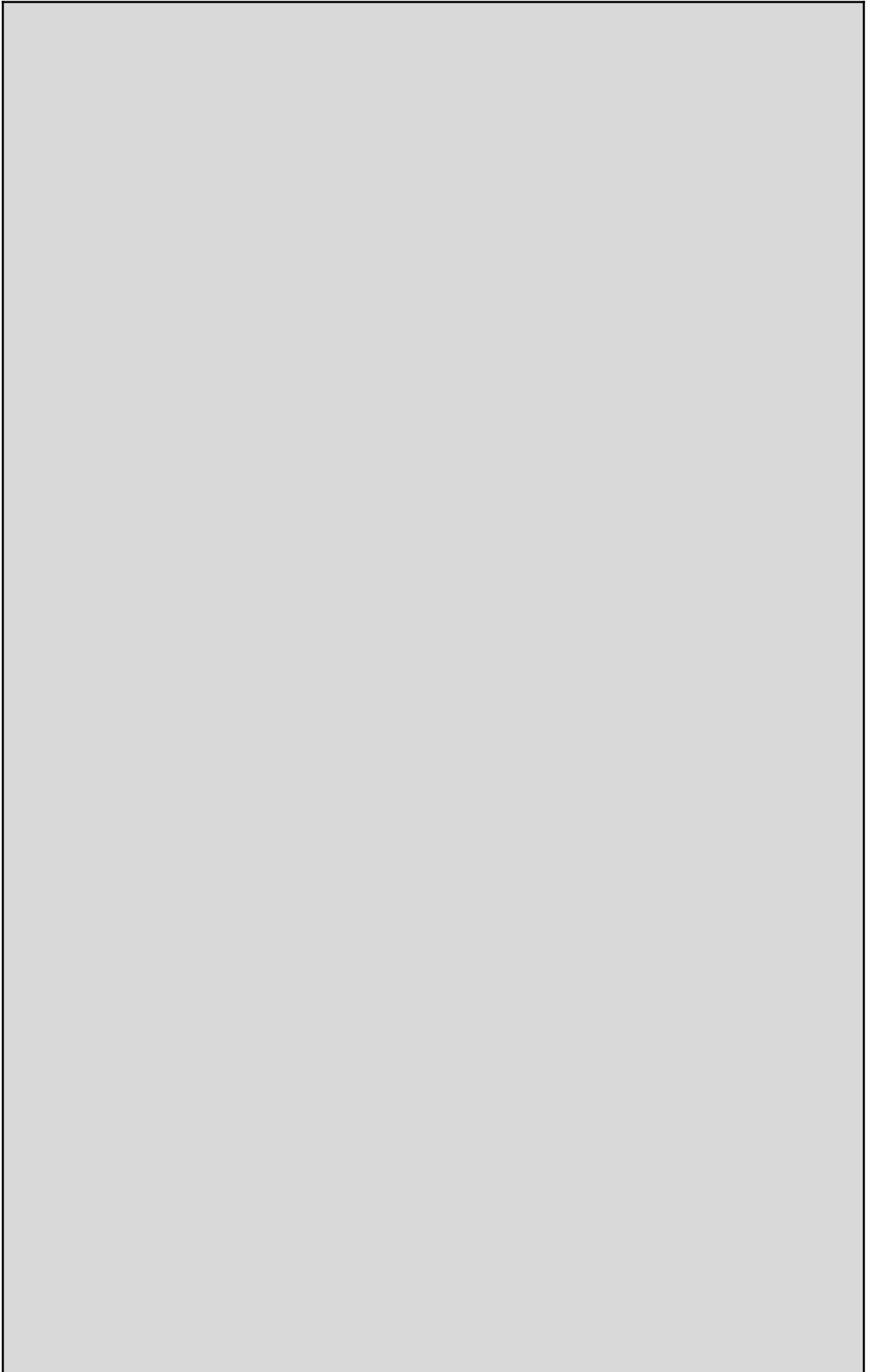
3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

## 2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

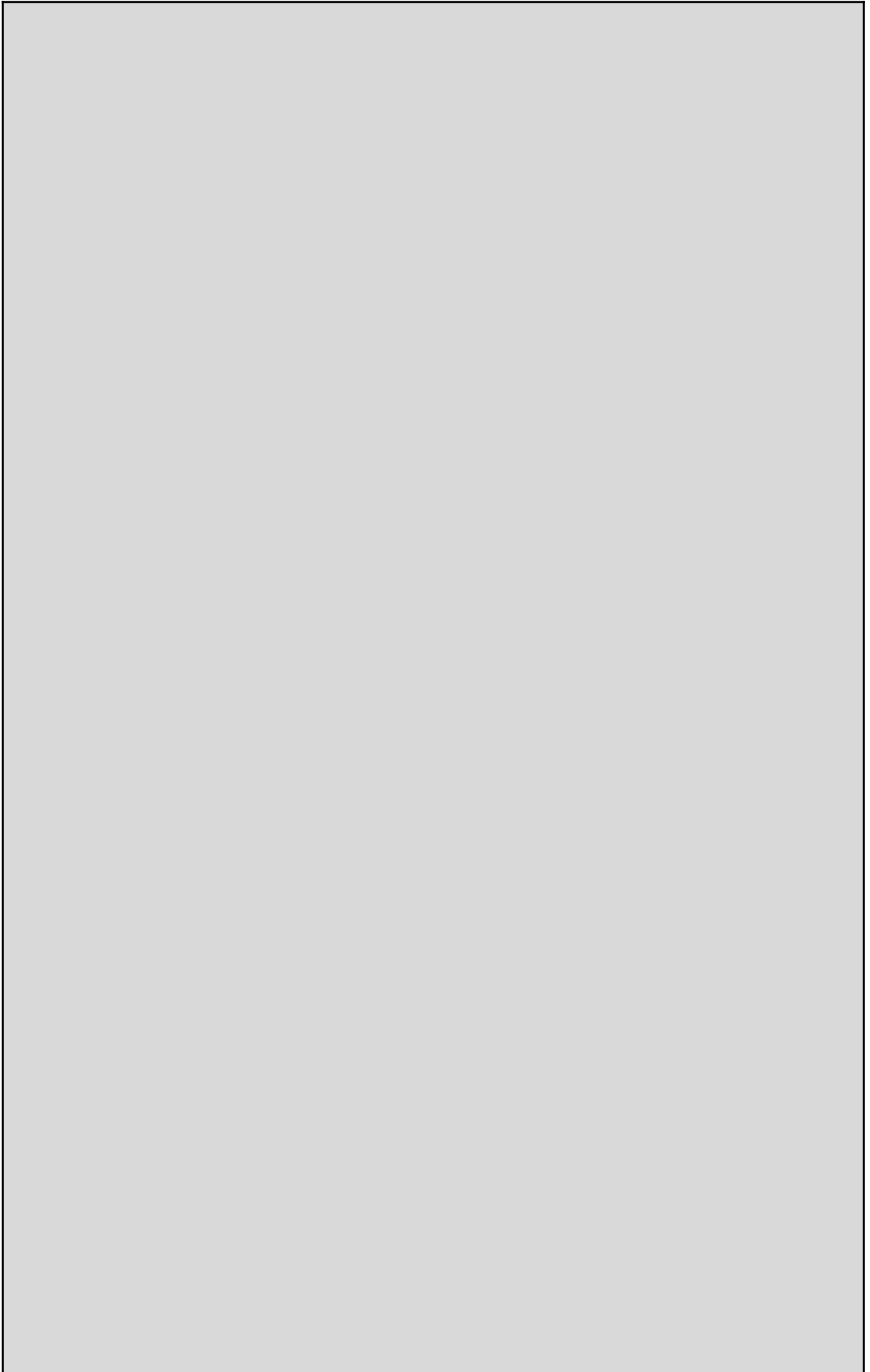
### 1) 부동산개발사업명(1)

| 가. 사업개요  |            |  |   |     |
|----------|------------|--|---|-----|
| 구 분      |            | 내 용  |   | 비 고 |
| 사 업 명    |            | 천안시 서북구 성정동(공공지원민간임대) 사업                       |   |     |
| 소 재 지    |            | 천안시 서북구 성정동 1425번지 외 3필지<br>(1426, 1427, 1428) |   |     |
| 부지<br>개요 | 대지면적(㎡)    |  | 3,652.50㎡                                 |     |
|          | 지역지구       |  | 일반상업지역                                    |     |
| 건축<br>개요 | 연면적<br>(㎡) | 건축물(A)   | 48,295.86㎡                                |     |
|          |            | 임대주택(B)  | 46,160.77㎡                                |     |
|          | 용적률(%)     |  | 773.64%                                   |     |
|          | 건축규모       |  | 지하7층 / 지상15층                              |     |
|          | 세대수        |  | 총 세대수 : 617세대<br>(아파트: 585세대 / 오피스텔: 32실) |     |
|          | 주용도        |  | 공동주택, 업무시설(오피스텔), 근린생활시설                  |     |
|          | 주차대수       |  | 469대                                      |     |
|          | 시공자        |  | (주)이랜드건설                                  |     |
| 자산관리회사   |            | (주)대한토지신탁                                      |   |     |
| 임대관리회사   |            | (주)이랜드서비스                                      |   |     |
| 기타사항     |            | -  |   |     |

### 2) 부동산개발사업명(2)









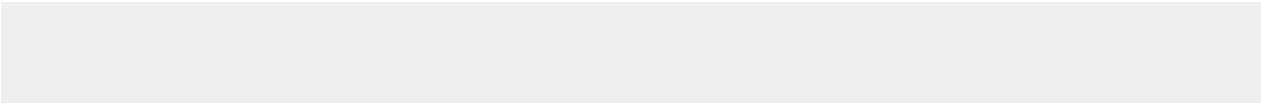
제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 2 기 1 분기 기준일 2024.03.31 현재  
전기 제 1 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: (주)이베데스다대한제8호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

| 과목            | 제 2 (당기 1 분기 |             | 제 1 (전기 기말  |             |
|---------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
|               | 금액           |             | 금액          |             |
| I. 자 산        |              |             |             |             |
| 1. 유동자산       |              | 292,524,613 |             | 300,083,013 |
| 1) 현금및현금성자산   | 292,511,833  |             | 300,070,233 |             |
| 11) 선급법인세     | 12,780       |             | 12,780      |             |
| 14) 재고자산      | 0            |             | 0           |             |
| 2. 비유동자산      |              | 0           |             | 0           |
| 4) 유가증권       | 0            |             | 0           |             |
| 5) 유형자산       | 0            |             | 0           |             |
| 6) 투자부동산      | 0            |             | 0           |             |
| 7) 무형자산       | 0            |             | 0           |             |
| 자 산 총 계       |              | 292,524,613 |             | 300,083,013 |
| 1. 유동부채       |              | 100,000     |             | 100,000     |
| 6) 미지급금       | 100,000      |             | 100,000     |             |
| 2. 비유동부채      |              | 0           |             | 0           |
| 부 채 총 계       |              | 100,000     |             | 100,000     |
| 1. 자본금        |              | 300,000,000 |             | 300,000,000 |
| 1) 보통주자본금     | 300,000,000  |             | 300,000,000 |             |
| 2. 자본잉여금      |              | 0           |             | 0           |
| 3. 자본조정       |              | 0           |             | 0           |
| 4. 기타포괄손익누계액  |              | 0           |             | 0           |
| 5. 이익잉여금(결손금) |              | -7,575,387  |             | -16,987     |
| 자 본 총 계       |              | 292,424,613 |             | 299,983,013 |
| 부 채 및 자 본 총 계 |              | 292,524,613 |             | 300,083,013 |



II. 손익계산서

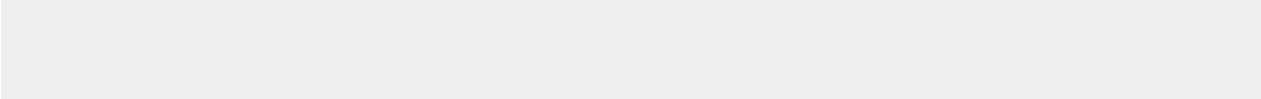
당기 제 2 기 1 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.03.31

전기 제 1 기 1 분기 시작일 종료일

회사명: (주)이베데스다대 한제8호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목                  | 제 2 (당)기   |            | 제 1 (전)기 |      |
|---------------------|------------|------------|----------|------|
|                     | 금액         |            | 금액       |      |
|                     | 최근 3개월     | 당기누적       | 최근 3개월   | 전기누적 |
| I. 영업수익             | 0          | 0          | 0        | 0    |
| II. 영업비용            | 7,558,400  | 7,558,400  | 0        | 0    |
| 10) 기타지급수수료         | 7,504,400  | 7,504,400  |          |      |
| 14) 세금과공과           | 54,000     | 54,000     |          |      |
| III. 영업이익           | -7,558,400 | -7,558,400 | 0        | 0    |
| IV. 영업외수익           | 0          | 0          | 0        | 0    |
| V. 영업외비용            | 0          | 0          | 0        | 0    |
| VI. 법인세비용차감전순이익(손실) | -7,558,400 | -7,558,400 | 0        | 0    |
| VIII. 당기순이익(손실)     | -7,558,400 | -7,558,400 | 0        | 0    |
| IX. 기타포괄이익(손실)      | 0          | 0          | 0        | 0    |
| X. 총포괄이익(손실)        | -7,558,400 | -7,558,400 | 0        | 0    |
| X I. 주당이익           | -126       | -126       |          |      |



### 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)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

## 1. 중요한 소송진행사항

## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

|  |
|--|
|  |
|--|

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

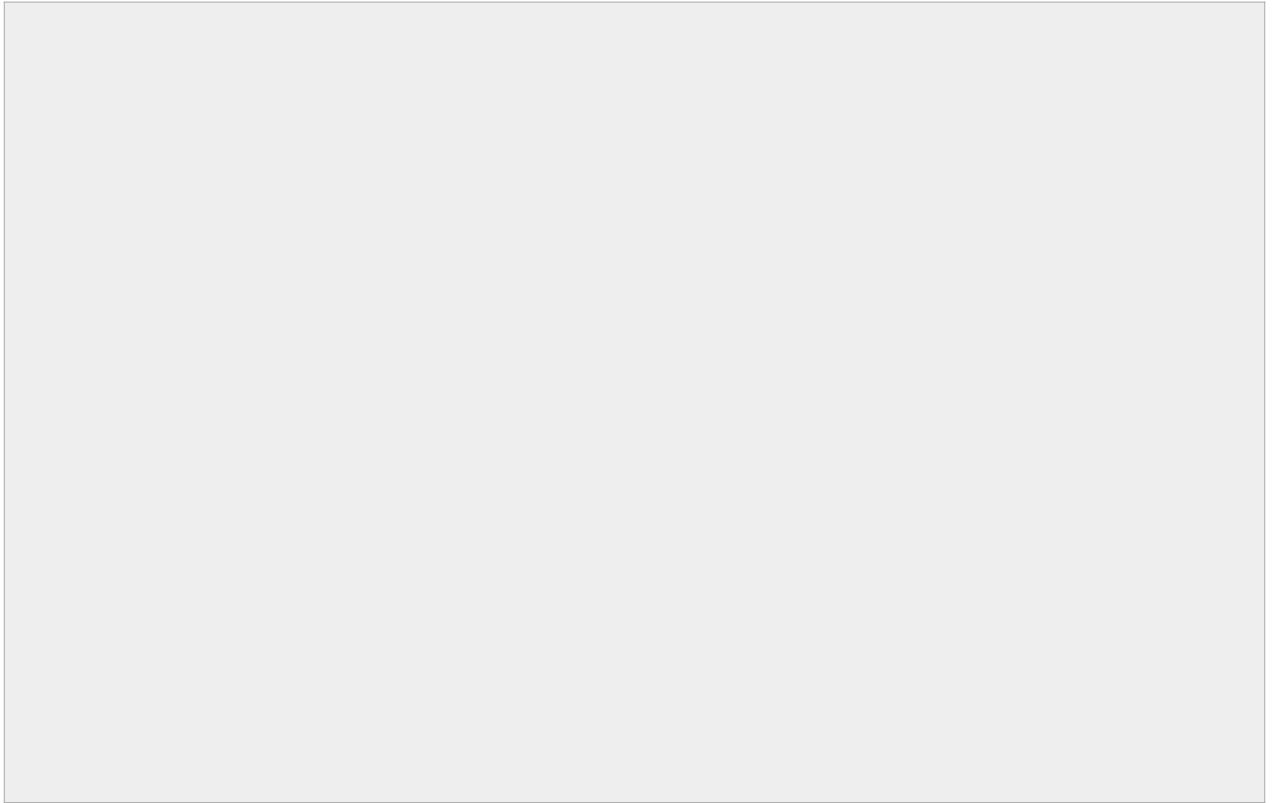
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8부 기타사항

### 1. 제재현황



## 주식

제 2(당) 1 분기 2024 년 03 월 31 일 현재

회사명 : 주식회사 이베데스다대한제 8 호위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

주식회사 이베데스다대한제 8 호위탁관리부동산투자회사 (이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2023 년 06 월 30 일에 설립되어 2024 년 02 월 23 일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다.

당사의 정관상 사업연도는 매년 1 월 1 일에 개시하여 12 월 31 일에 종료한다.

당분기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

| 주주     | 주식의 종류 | 주식수(주) | 자본금(천원) | 지분율(%) |
|--------|--------|--------|---------|--------|
| 대한토지신탁 | 보통주    | 60,000 | 300,000 | 100.00 |
| 합계     |        | 60,000 | 300,000 | 100.00 |

### 2. 회사의 일반현황

#### 1) 영업인가 후 회사 개황

|      |   |
|------|---|
| 상호   | 주식회사 이베데스다대한제 8 호위탁관리부동산투자회사            |
| 소재지  | 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26 층,33 층(삼성동 아셈타워) |
| 존속기간 | 대상 사업 종료 시까지                            |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>주요업무</b> | 1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분<br>2. 부동산의 개발사업<br>3. 주택건설사업<br>4. 부동산의 임대차<br>5. 증권의 매매<br>6. 금융기관에의 예치<br>7. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분<br>8. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분 |
| <b>설립방식</b> | 발기 설립   |
| <b>자본금</b>  | 300 백만원   |
| <b>업무위탁</b> | 1. 자산관리회사 : 대한토지신탁(주)<br>2. 자산보관회사 : 흥국생명보험(주)<br>3. 일반사무수탁회사 : 신한펀드파트너스(주)   |
| <b>상장</b>   | 비상장   |

### 3. 주요약정사항

당기말 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

|      |             |  |
|------|-------------|--|
| 자산관리 | 대한토지신탁      | <p>설립 후 최초 유상증자일로부터 청산종결 등기일까지 매 분기 금 오천칠백오십만원(57,500,000원)을 지급.</p> <p>해당 분기의 수수료를 해당 분기 말일까지 지급. 단, 당해 분기 수탁자의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 수수료는 실제 업무수행기간을 일할 계산하여 지급.</p>   |
| 자산보관 | 흥국생명보험(주)   | <p>위탁자가 국토교통부장관으로부터 영업인가의 취득을 전제로, 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 기산하며, 연간 5,200만원(부가세별도)으로 정하고, 매 분기별로 균등 분할하여 지급한다. 보수의 지급시기는 분기 말일에 현금으로 지급한다.</p> <p>다만, 당해 분기의 수탁자의 일반사무업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 당해 분기의 일수에 실제업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.</p>                             |
| 사무관리 | 신한펀드파트너스(주) | <p>건설기간 동안은 매년 금 이천삼백만원(₩23,000,000)(부가세별도), 임대기간 동안은 매년 금 이천삼백만원(₩23,000,000)(부가세별도)으로 하며, 위탁자가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 기산하여 매 분기마다 해당분기 말일까지 지급하기로 한다.</p> <p>단, 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 당해 분기의 일수를 기준으로 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.</p> |