

# 투자보고서

2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

(제 5 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.05.16

회 사 명 :	(주)인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박형우 			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-7826		
	(홈페이지)	<a href="http://www.reitpia.com/">http://www.reitpia.com/</a>		
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) 2024.03.31 (단위: 원)
자산총계	140,394,858,442
부채총계	100,760,546,007
자본총계	39,634,312,435
자본금	5,900,156,000
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 해당사항없음

## 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)
- 2023.10.19 : 청년안심주택(공공임대)매매계약 체결
- 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)

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 부소 장	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

[ 2024.03.31 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

\* 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 : 2,950,078주  
\*의결권이 있는 주식수 :2,950,078주(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	371.49%
2022.10. 28	유상증자	보통주	1,225,874	3,834	2,000	2,451,748,000	4,000,156,000	63.16%
2022.10. 29	유상증자	보통주	500,000	4,000	2,000	1,000,000,000	5,000,156,000	400.02%
2023.12. 28	유상증자	보통주	450,000	4,000	2,000	900,000,000	5,900,156,000	555.57%

## 3) 자본금 변동예정 등

- 2024년 8차 이사회(24.04.01) 승인에 따라 자본금 변동예정
- \* 신주발행 : 보통주(수량 6,883,516주, 발행가액 4,000원, 액면가액 2,000원)  
제1종종류주(수량 2,000,000주, 발행가액 4,000원, 액면가액 2,000원)  
증자후 자본금 : 11,250백만원

#### 4. 주주현황

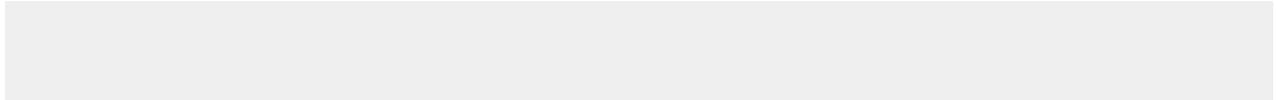
##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.03.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
선구디 앤아이 주식회 사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	2,000,07 8			2,000,07 8	
							(67.80%)			(67.80%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

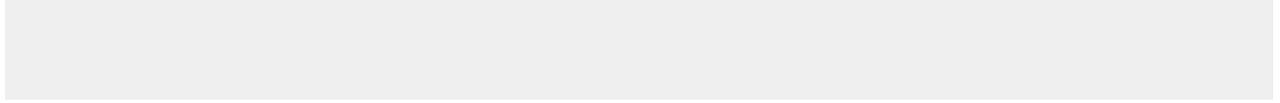
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.03.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	키움증권(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	500,000	16.95%	



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	20.00%	2,000,078	67.80%	
주요주주	1	20.00%	500,000	16.95%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	3	60.00%	450,000	15.25%	
합계	5	100.00%	2,950,078	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.

② 이익배당(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.

③ 회사의 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.

② 제1항의 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속한다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 2,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 4기	제 3기	제 2기	제 1기
당기순이익	-503,611,146	-289,529,393	-507,832,393	-61,614,657
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
	종류주	0	0	0
주당	보통주	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

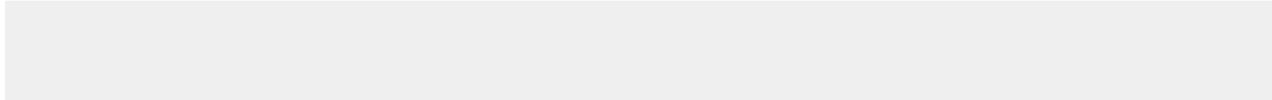
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	104,157	99.26	140,285	99.92	99.92
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	771	0.73	98	0.07	0.07
기타 자산	6	0.01	12	0.01	0.01
총계	104,934	100.00	140,395	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



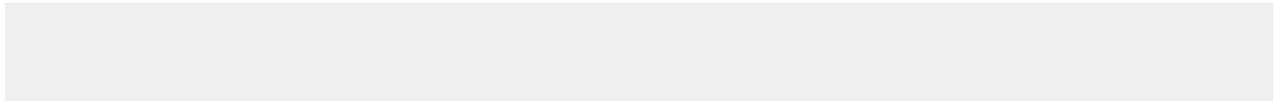
# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 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	단기차입금 96,595,442,989원

※ 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)	135,926	4,358							140,284



### 3) 소유 부동산별 임대현황

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



## 2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	하나은행	변동	0	0	
보통예금	새마을금고중앙회	변동	0	0	운영계좌(이자)
보통예금	새마을금고중앙회	변동	471	98	사업비계좌
보통예금	새마을금고중앙회	변동	300	-	운영계좌(보미건설)

\*미수수익 포함

\*백만원 미만은 0원으로 표기함

(- 하나은행 전분기예치금 : 81,830원, 당분기예치금 : 81,849원

- 새마을금고(이자) 전분기예치금 : 56,980원, 당분기예치금 : 56,994원)

#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	부가세대급금, 선 급법인세	12	12	

\*선급법인세는 백만원 미만(84,580원)으로 부가세대급금에 포함하여 기재

## 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
보통예금	하나은행	변동	0	0
보통예금	새마을금고중앙회	변동	0	0
보통예금	새마을금고중앙회	변동	471	98
보통예금	새마을금고중앙회	변동	300	-

\*미수수익 포함

\*백만원 미만은 0원으로 표기함

(- 하나은행 전분기에치금 : 81,830원, 당분기에치금 : 81,849원

- 새마을금고(이자) 전분기에치금 : 56,980원, 당분기에치금 : 56,994원)

### 4. 기타 자산 변경내역

전기-> 당분기 (단위: 원)

부가세대급금 : 6,211,145->12,277,091

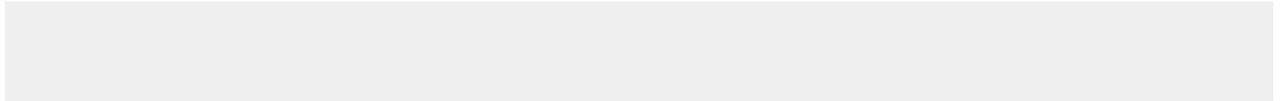
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	67,038	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타				
총 수 익		67,038	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)	-	-	

#### ○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

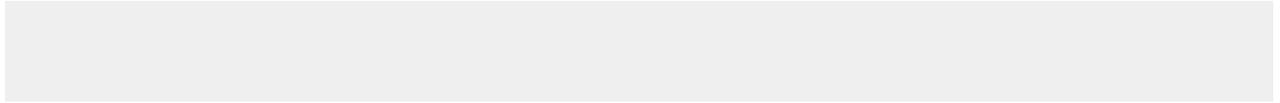
주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

## 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)

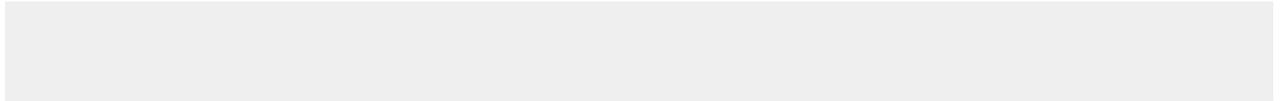
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	하나은행	변동	25	19	
보통예금	새마을금고중앙회	변동	11,140	14	운영계좌(이자)
보통예금	새마을금고중앙회	변동	132,058	6,272	사업비계좌
보통예금	새마을금고중앙회	변동	3,287	60,733	운영계좌(보 미건설)



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

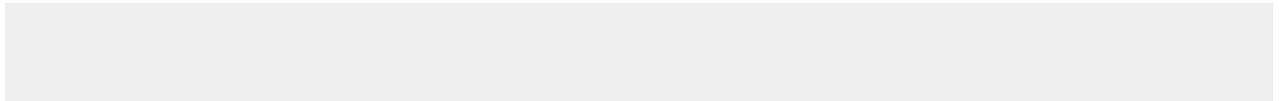


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	123,899,300	92.53%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		10,000,005	7.47%	사무수탁수수료 , 잡손실
총비용		133,899,305	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)부동산관련증권 1	현금
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	115,000,000	115,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료					
일반사무 위탁수수료	10,000,000				
기타지급수수료	8,110,800	8,110,800			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	173,380	173,380			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	615,120	615,120			

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

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		10,000,000
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, 위탁비율, 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)	
	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)	115,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(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	
사무수탁회사	위탁보수	스카이펀드서비스(주)	*보수 : 연간 40백만원 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 득한 날로부터 보수발생 *지급 : 매 분기마다 10백만원을 분기 종료 후 10영업일 이내 지급	10,000,000
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권(주)	[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	위탁보수	한국투자부동산신탁	*부동산담보신탁계약에서 정한 바에 따름	
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사				

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

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 5기 1분기	제 4기 2분기	제 4기 1분기	제 3기 2분기
당해회사수익률	-4.47	-9.05	-12.05	-5.72

※ 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

※ 상환산식은 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	2025-08- 01	0.00%	255,813	-	-	

- ※ 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)

(1) 사업개요  
-사업명 : 노량진역 역세권 청년주택 개발사업  
-위치 : 서울특별시 동작구 노량진동 117-2번지 일원  
-대지면적 : 2,833m<sup>2</sup>  
-건축용도 : 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)  
-건축물규모 : 지하 6층 / 지상23층 (연면적 : 41,084.64m<sup>2</sup>)

(2) 투자금액(백만원)  
-부동산 매입금액 : 92,234  
-건설 관련비용 : 125,885  
-건설기간 비용 : 3,013  
-준공시점 잉여현금 : 1,000 (준공후 차입금상환재원으로 사용)

(3) 자금조달(백만원)  
-PF 차입금 : 167,157  
-종류주자본금 : 30,000  
-보통주자본금 : 10,000  
-공공임대 매각대금 : 14,975

### 2) 부동산개발사업명(2)

### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 5 기 1 분기 기준일 2024.03.31 현재  
 전기 제 4 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: (주)인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당기 1 분기)		제 4 (전기 기말)	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		110,329,204		776,982,169
1) 현금및현금성자산	97,886,234		770,672,163	
5) 미수수익	81,299		14,281	
10) 부가세대급금	12,277,091		6,211,145	
11) 선급법인세	84,580		84,580	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		140,284,529,238		104,156,579,532
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	140,284,529,238		104,156,579,532	
토지	135,926,351,196		99,798,401,490	
건설중인자산	4,358,178,042		4,358,178,042	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		140,394,858,442		104,933,561,701
1. 유동부채		100,760,546,007		94,531,036,498
7) 미지급비용	4,165,103,018		2,531,036,498	
12) 단기차입금	96,595,442,989		92,000,000,000	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		100,760,546,007		94,531,036,498
1. 자본금		5,900,156,000		5,900,156,000
1) 보통주자본금	5,900,156,000		5,900,156,000	
2. 자본잉여금		5,864,956,792		5,864,956,792
1) 주식발행초과금	5,864,956,792		5,864,956,792	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		29,365,619,499		0
4) 재평가잉여금	29,365,619,499			
5. 이익잉여금(결손금)		-1,496,419,856		-1,362,587,589
자 본 총 계		39,634,312,435		10,402,525,203
부 채 및 자 본 총 계		140,394,858,442		104,933,561,701



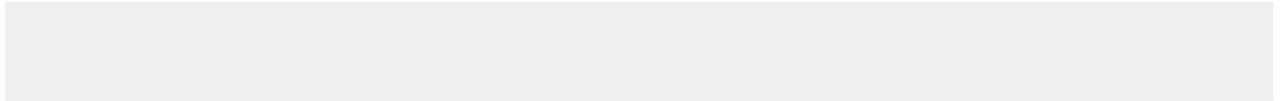
## II. 손익계산서

당기 제 5기 1 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.03.31  
 전기 제 4기 1 분기 시작일 2023.07.01 종료일 2023.09.30

회사명: (주)인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당기)		제 4 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	133,899,300	133,899,300	315,221,393	315,221,393
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	115,000,000	115,000,000	104,372,000	104,372,000
9) 일반사무위탁수수료	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
10) 기타지급수수료	8,110,800	8,110,800	5,501,000	5,501,000
14) 세금과공과	173,380	173,380	192,709,110	192,709,110
23) 수도광열비			2,106,643	2,106,643
29) 기타영업비용	615,120	615,120	532,640	532,640
III. 영업이익	-133,899,300	-133,899,300	-315,221,393	-315,221,393
IV. 영업외수익	67,038	67,038	325,174	325,174
1) 이자수익	67,038	67,038	325,174	325,174
V. 영업외비용	5	5	3	3
10) 기타영업외비용	5	5	3	3
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-133,832,267	-133,832,267	-314,896,222	-314,896,222
VIII. 당기순이익(손실)	-133,832,267	-133,832,267	-314,896,222	-314,896,222
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-133,832,267	-133,832,267	-314,896,222	-314,896,222
X I. 주당이익	-45	-45	-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)



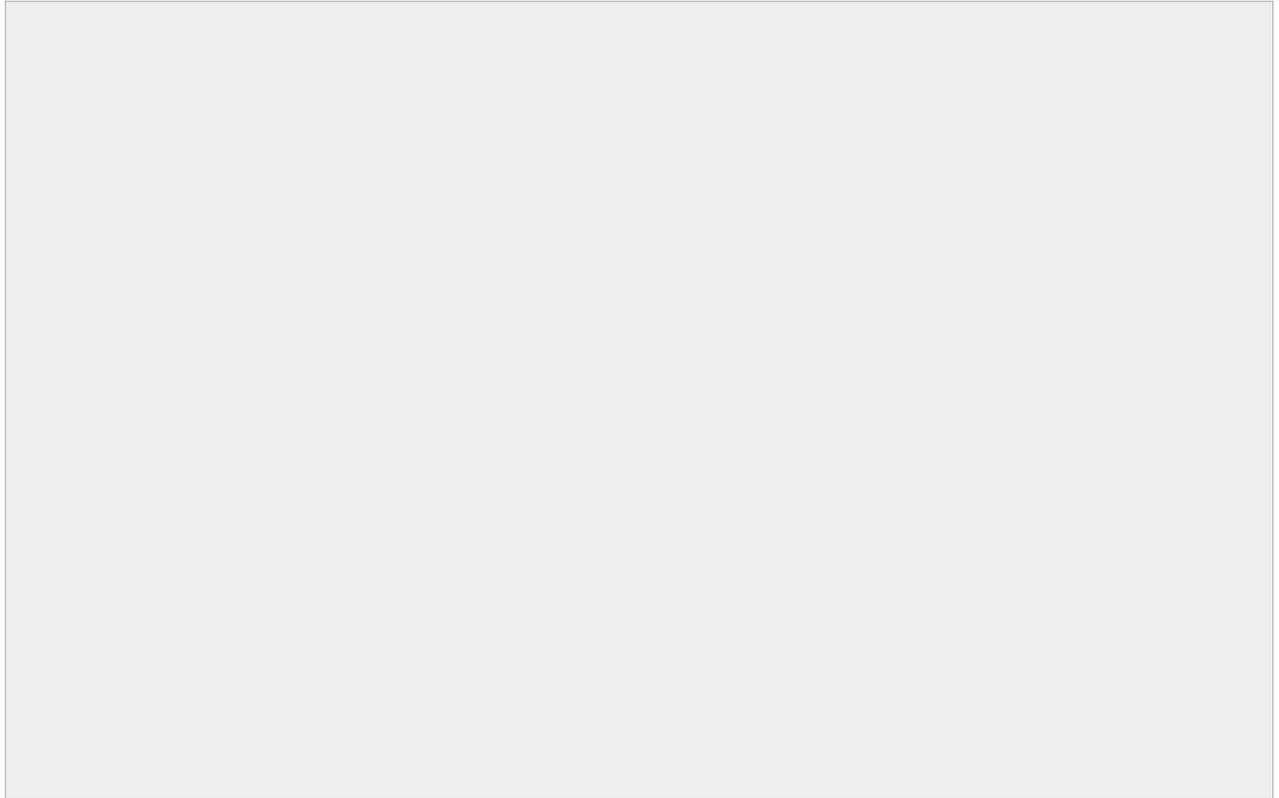
## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### 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



## 재무제표에 대한 주석

제 5(당)기 1분기 2024년 01월 01일 부터 2024년 03월 31일까지

회사명 : 주식회사 인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2022년 03월 21일 설립되어 2022년 5월 19일에 국토교통부의 인가를 획득하였습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발사업, 주택건설사업, 부동산의 임대차, 부동산 관련 증권을 포함한 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점은 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워)에 위치하고 있습니다.

회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 2022년 6월 30일에 종료되는 것으로 하고, 그 이후 사업연도는 최초 사업연도 종료일로부터 매 6개월로 합니다.

당분기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주	주식의종류	주식수(주)	금액(원)	지분율(%)
선구디앤아이 주식회사	보통주	2,000,078	4,000,156,000	69.0
키움증권(주)	보통주	500,000	1,000,000,000	17.0
대한토지신탁 주식회사	보통주	250,000	500,000,000	8.0
주식회사 보미건설	보통주	75,000	150,000,000	2.0
주식회사 아이비리얼티	보통주	125,000	250,000,000	4.0
합계		2,950,078	5,900,156,000	100.0

## 2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

### (1) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3 개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

### (2) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세 관련 기업회계기준상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 유동자산(유동부채) 또는 비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

한편, 회사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

### (3) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익적립금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

### 3. 현금및현금성자산

당분기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
과 목	예금의종류	금융기관명	당분기말	전기말
현금및현금성자산	보통예금	하나은행	81	81
		새마을금고	97,748	470,534
			55	55
			0	300,000

### 4. 자본

(1) 보고기간종료일 현재 자본금의 내용은 다음과 같습니다.

구분	당분기말	전기말
발행할 주식의 총수	100,000,000 주	100,000,000 주
1 주당 액면금액	2,000 원	2,000 원
발행한 주식의 수 보통주식	2,950,078 주	2,500,078 주
자본금 보통주식	5,900,156,000 원	5,000,156,000 원

### 5. 주요 약정사항

보고기간종료일 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 자산의 취득 및 처분, 취득한 자산의 운용 및 관리 등 자산운용업무에 관한 매 결산기의 사업계획 및 차입계획의 작성 및 제공, 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차에 관한 업무, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(부가가치세 별도)

구분	수수료	비고
설정수수료	금 삼억원 (₩300,000,000)	· 위탁자가 본건 사업의 착공을 위한 자금조달을 위해 유상증자가 완료되는 날로부터 15일 이내에 지급 (유상증자는 자산관리자가 위탁자에 금 30 억원을 출자하는 것을 의미함)
운용수수료	금 사억육천만원 (₩460,000,000)	· 발효일로부터 위탁자의 해산/청산 등기 완료일까지 발생 · 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)
성과수수료	매각차액의 5.0%	· 해당 부동산의 매매(처분)대금에서 취득가액(장부가액 기준)을 공제한 금액으로 산정함. · 처분일로부터 30일 이내에 지급함. · 해당 주식의 양도대금에서 그 처분 당시 위탁자의 장부상 순자산가치에 처분대상 주식의 지분비율에 상응하는 금액을 공제한 금액으로 산정함 · 처분일로부터 30일 이내에 지급함

		<ul style="list-style-type: none"><li>· 상장 당일 종가 기준 위탁자의 시가 총액에서 그 당시 위탁자의 장부상 순자산가치를 공제한 금액으로 산정함.</li><li>· 처분일로부터 30 일 이내에 지급함</li></ul>
--	--	---

(2) 일반사무수탁계약

회사는 스카이펀드서비스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식 발행에 관한사무, 운영, 계산, 세무에 대한 사무 및 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(부가가치세 별도)

구분	수수료	비고
운영기간	연간 금 사천만원 (₩40,000,000)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 위탁자가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득하고 사업건물을 착공한 날로부터 제 16 조에 따른 계약기간 종료일까지 발생하며 연간 40,000,000 원(VAT 별도)으로 함.</li> <li>· 매 분기별로 균등분할하여 지급한다. 보수의 지급시기는 분기 종료 후 10 영업일 이내에 현금으로 지급.</li> <li>· 해당 분기의 수탁자의 일반사무업무 수행기간이 3 개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 당해 분기의 일수에 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 함.</li> </ul>

(3) 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(부가가치세 별도)

구분	수수료	비고
건설기간	연간 금 일천오백만원 (₩15,000,000)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 영업인가를 득한 후 1 차 유상증자 주금이 납입되고 사업건물의 실착공과 함께 부동산매매대금 계약금이 납입된 날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권이전등기일과 사업건물의 입주기간 개시일 중 먼저 도</li> </ul>

		<p>래하는 날까지 매 분기마다 3.75 백만원을 분기 종료 후 10 영업일 이내 지급</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3 개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 당해 분기의 일수에 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 함.</li> </ul>
<p>운영기간</p>	<p>연간 금 이천오백만원 (₩25,000,000)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위탁자 명의의 소유권이전등기일과 서업건물의 입주 지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날로부터 위탁자의 청산등기일까지 매 분기마다 6.25 백만원을 분기 종료 후 10 영업일 이내 지급</li> <li>• 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3 개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 당해 분기의 일수에 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 함.</li> </ul>