

투 자 보 고 서




2023.07.01 부터 2023.09.30 까지

(제 2 기 3분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.11.14

회 사 명 :	주식회사 대한목동위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박영희			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-7819		
	(홈페이지)	www.reipia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-7819	성명	김재희 
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-7819	성명	김재희 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 대한목동위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2022.10.20
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.09.30 (단위: 원)
자산총계	87,651,960,253
부채총계	40,199,610,477
자본총계	47,452,349,776
자본금	47,870,000,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 ⑦ 부투법제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 (2) 신용평가결과 해당사항 없음



2. 회사의 연혁

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

설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등)

- 2022.10.20. 발기인총회 개최, 회사설립(자본금 3억원)

- 2022.12.06. 본점 주소 변경 :

변경전: 서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동,트레이드타워)

변경후: 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)

- 2022.12.08. 상호변경 :

변경전: (주)에이치엘목동제삼호위탁관리부동산투자회사

변경후: (주)대한목동위탁관리부동산투자회사

- 2022.12.08. 자산관리위탁계약 체결 [대한토지신탁(주)]

일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]

자산보관계약 체결 [엔에이치투자증권(주)]

- 2023.01.25. 국토교통부 영업인가

- 2023.03.22. 유상증자 : 증자후 자본금 478.7억원

- 2023.03.30. 토지 취득 (서울특별시 중랑구 목동 8번지)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1975.01.03	법무사 김현섭사무소 사무장	해당 없음
기타비상무 이사	박효진	1966.03.09	중앙법무사 법인 전무	해당 없음
기타비상무 이사	강태욱	1979.10.18	토가건축사사무소 팀장	해당 없음
감사	김준기	1984.06.27	삼덕회계법인 공인회계사	해당 없음

※ 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

[2023.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	2,880,000	5,000	5,000	
기명식	종류주	6,694,000	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)

총 발행 주식수 9,574,000주 , 의결권 있는 주식수 : 9,574,000주

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			
2022.10. 20	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2023.03. 22	증자	보통주	2,820,000	5,000	5,000	14,100,000,000	14,400,000,000	4700.00%
2023.03. 22	증자	종류주	6,694,000	5,000	5,000	33,470,000,000	47,870,000,000	11156.67%

--

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)민간 임대허 브제7호 위탁관 리부동 사투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	6,694,000			6,694,000	
							(69.92%)			(69.92%)	

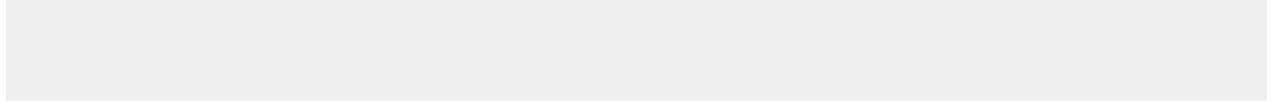
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)지에스 아이북동	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,315,800	13.74%	
2	(주)빅히트	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,264,200	13.21%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	6,694,000	69.92%	
주요주주	2	50.00%	2,580,000	26.95%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	25.00%	300,000	3.13%	
합계	4	100.00%	9,574,000	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

정관 제52조 (이익의 배당)

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회
의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한
다.

② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조
가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로
인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으
로 하여야 한다.

③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분이 10이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그
이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일전까지 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		0			
상법상 배당가능이익		0			
당기감가상각비 등		-	-	-	-
이익배당한도		-	-	-	-
배당금	보통주	0			
	종류주	0			
주당 배당금	보통주	0			
	종류주	0			
배당수익율		0.00%	-	-	-
연환산배당율		0.00%	-	-	-

※ 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

※ 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	80,264	93.93	80,264	91.57	98.57
부동산개발사업	2,914	3.41	6,131	6.99	
부동산관련 증권					
현금	1,330	1.56	401	0.46	0.46
기타 자산	940	1.10	856	0.98	0.98
총계	85,448	100.00	87,652	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 부채내 역
1	묵동 역 세권 청년주택 사업	주택	서울특별시 중랑구 묵동 8번지			장기차입금 : 40,100 백만 원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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



2) 소유 부동산별 금액현황

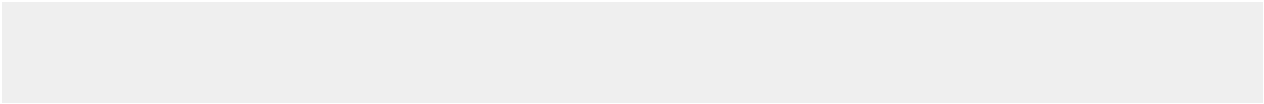
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	목동 역세 권 청년주 택사업	80,264								80,264



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	목동 역세권 청년주택사업				



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
기업자유	국민은행	변동금리	229	401	
기업자유	국민은행	변동금리	0	0	
기업자유	국민은행	변동금리	1,100	0	

*2부. 1. 3상의 현금현황에는 미수이자 금액이 포함되지 않은 예치금만 표시되어 있으며,
2부. 1 총자산의 구성현황의 현금 [금융기관 예치]금액에는 위의 예치금에 미수이자 금액이 포함되어 있음.

* 백만원 미만 금액은 0으로 표기함

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	장기선급비용	708	708	
	선급비용	105	105	
	기타	43	43	

* 기타에는 부가세대급금, 선급법인세가 포함되어 있음.

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
기업자유	국민은행	변동금리	229	401
기업자유	국민은행	변동금리	0	0
기업자유	국민은행	변동금리	1,100	0

*2부. 1. 3상의 현금현황에는 미수이자 금액이 포함되지 않은 예치금만 표시되어 있으며,
 2부. 1 총자산의 구성현황의 현금 [금융기관 예치]금액에는 위의 예치금에 미수이자 금액이 포함되어 있음.
 * 백만원 미만 금액은 0으로 표기함

4. 기타 자산 변경내역

	당분기	/	전분기
장기선급비용	708,038,090원	/	734,502,090원
선급비용	104,993,000원	/	104,993,000원
선급금	0원	/	92,164,383원
부가세대급금	42,841,980원	/	0원
선납세금	186,610원	/	186,610원
미수금	0원	/	8,247,903원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	-		
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)

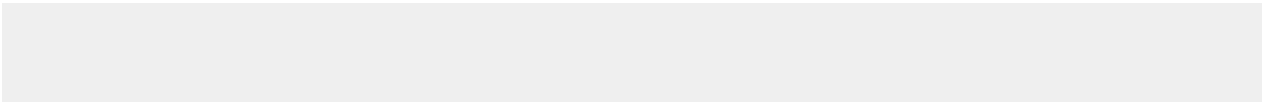
1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	목동 역세권 청년주택사업			



○ 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
자료가 없습니다.					

* 발생한 이자수익은 자본화 처리하여 건설중인 자산에 포함되어있음.

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	106,411,850	92.40%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		8,750,003	7.60%	
총비용		115,161,853	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	역세권청년주택사업	ex)부동산명2	ex)부동산관련증권1	현금
분양원가					
급여	3,600,000	3,600,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	50,000,000	50,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	8,750,000				
기타지급수수료	5,000,000	5,000,000			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	40,183,150	40,183,150			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	128,700	128,700			

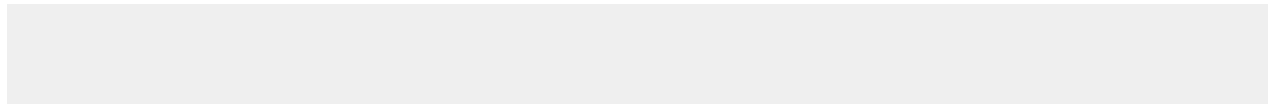
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		8,750,000
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, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		<ul style="list-style-type: none"> - 착공이후부터 임대기간 개시 전까지 : 매분기 금 오천만원(50,000,000/부가세별도)를 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급 - 임대기간 개시일부터 본 계약의 계약기간 종료일까지 : 매분기 금 오천만원(50,000,000/부가세별도)를 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급 	50,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리편드서비스(주)	<ul style="list-style-type: none"> - 착공일로부터 기산하여 개발기간과 운용기간으로 나누며, 연간 금액을 분기 별로 나누어 매 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급 - 개발기간(착공일로부터 입주개시일 전일까지) : 연간 금 삼천오백만원(35,000,000/부가세별도) - 운용기간(입주개시일로부터 청산종결 등기일까지) : 연간 금 사천만원(40,000,000/부가세별도) 	8,750,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	<ul style="list-style-type: none"> - 착공일로부터 청산등기일까지 연간 금 삼천만원(30,000,000/부가세별도)을 보수 로 지급. - 매 분기마다 금 칠백오십만원(7,500,000/부가세 별도)을 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급 	7,500,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				66,250,000



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 2기 3분기	제 2기 2분기	제 2기 1분기	제 1 기 4분기
당해회사수익률	-0.98	-0.51	-0.13	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

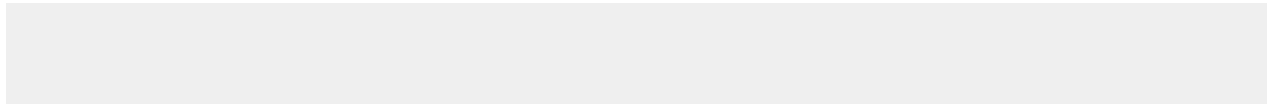
(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
중랑구 목동 역세권청년주 택	서울특별시 중랑구 목동 8번지	4,246.0000	2026.04.29	5.32%	239,333	239,333	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)

※사업명 : 중랑구 묵동 역세권청년주택(공공지원민간임대주택) 사업

※국토부 영업인가 신청 시 제출한 사업계획은 아래와 같음

- 지하 5층 ~ 지상 29층 / 724세대(민간임대 447세대, 공공임대 258세대, SH선매입 19세대)

- 자금조달계획 : 자기자본 478.7억원 / 기금융자 256.5억원 / 민간융자 1,020.5억원 /

보증금 637.6억원

- 추정손익 : 영업손익 441.2억원, 영업외손익 -200.1억원, 사업추정손익: 241.1억원

- 사업의 위험에 관한 사항 : 자산운용위험, 회사 경영 및 운영 위험

- 공사시공 등 외 용역에 관한 사항 : (미정)

- 투자자 보호 위한 필요사항 : 부동산투자회사법 및 자산관리계약, 정관에 따라 선량한 관리자로서 그 업무를 수행하며, 주요 안건 발생시 이사회 및 주총을 통한 의사 결정 진행 예정

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 2 기 3 분기 기준일 2023.09.30 현재
전기 제 1 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

회사명: 주식회사 대한목동위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

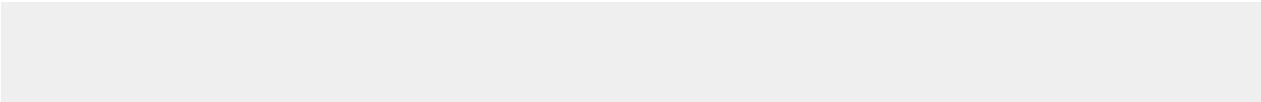
과목	제 2 (당)기 3 분기		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		548,846,600		300,000,000
1) 현금및현금성자산	400,663,388		300,000,000	
5) 미수수익	161,622			
9) 선급비용	104,993,000			
10) 부가세대급금	42,841,980			
11) 선급법인세	186,610			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		87,103,113,653		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	86,395,075,563		0	
토지	80,264,039,371			
건설중인자산	6,131,036,192			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	708,038,090			
자 산 총 계		87,651,960,253		300,000,000
1. 유동부채		99,610,477		0
7) 미지급비용	99,610,477			
2. 비유동부채		40,100,000,000		0
3) 장기차입금	40,100,000,000			
부 채 총 계		40,199,610,477		0
1. 자본금		47,870,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	14,400,000,000		300,000,000	
2) 종류주자본금	33,470,000,000			
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-240,776,000		0
1) 주식할인발행차금	-240,776,000			
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-176,874,224		
자 본 총 계		47,452,349,776		300,000,000
부 채 및 자 본 총 계		87,651,960,253		300,000,000

II. 손익계산서

당기 제 2 기 3 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.09.30
 전기 제 1 기 3 분기 시작일 종료일

회사명: 주식회사 대한목동위탁관리부동산투자회사 (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	115,161,850	176,874,221	0	0
2) 급여	3,600,000	4,800,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	50,000,000	82,777,777		
8) 자산보관수수료	7,500,000	12,416,666		
9) 일반사무위탁수수료	8,750,000	14,486,111		
10) 기타지급수수료	5,000,000	9,128,470		
14) 세금과공과	40,183,150	52,706,837		
29) 기타영업비용	128,700	558,360		
III. 영업이익	-115,161,850	-176,874,221	0	0
IV. 영업외수익	0	0	0	0
V. 영업외비용	3	3	0	0
10) 기타영업외비용	3	3		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-115,161,853	-176,874,224	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	-115,161,853	-176,874,224	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-115,161,853	-176,874,224	0	0
X I. 주당이익	-12	-18	0	0



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 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

* 주식 11. 특수관계자와의 주요 거래 참조

※ 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



주석

제 2(당) 기 3분기 2023년 09월 30일 현재

회사명 : (주)대한목동위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

1-1. 회사의 개요

(주)대한목동위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2022년 10월 20일에 설립되었습니다. 회사의 주요 목적 사업은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차 사업을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동,아셈타워)이며, 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 단, 최초 사업연도는 회사설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료합니다.

1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)대한목동위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2022년 10월 20일
대 표 자	박 영 희
본점소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동,아셈타워)
목 적 사 업	<p>회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산 투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2. 주택건설사업 3. 부동산의 개발사업 4. 부동산의 임대차 5. 증권의 매매 6. 금융기관에의 예치 7. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분 8. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분

당분기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	9,574,000	5,000	47,870,000

주주명	당분기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사	-	0.0%	6,694,000	100.0%	6,694,000	69.9%
(주)지에스아이목동	1,315,800	45.7%	-	0.0%	1,315,800	13.8%
(주)빅히트	1,264,200	43.9%	-	0.0%	1,264,200	13.2%
대한토지신탁(주)	300,000	10.4%	-	0.0%	300,000	3.1%
합계	2,880,000	100.0%	6,694,000	100.0%	9,574,000	100.0%

2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

2-1. 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2-2. 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 충당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 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.

2-3. 수익의 인식기준

회사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

2-4. 법인세비용

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

2-5. 금융자산과 금융부채의 측정

최초측정

회사는 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 채권채무로서 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. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정

가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 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

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2-6. 차입원가자본화

회사는 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매 할 수 있는 상태가 될때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 관련하여 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면, 당해 자산의 취득원가로 계상하고 있습니다.

2-7. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당분기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	금 액		비 고
		당분기말	전기말	
현금및현금성자산	보통예금	400,663	300,000	
기타금융자산	미수수익	162	-	
합 계		400,825	300,000	

나. 당분기말 및 전기말 현재 금융부채의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	금 액		비 고
		당분기말	전기말	
상각후 원가로 평가 하는 금융부채	미지급비용	99,610	-	
	장기차입금	40,100,000	-	
합 계		40,199,610	-	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당분기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다. 전기말 유형자산은 없습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인 자산	합계
당분기초	-	-	-
당기취득	80,264,039	6,131,036	86,395,075
당분기말	80,264,039	6,131,036	86,395,075
취득원가	80,264,039	6,131,036	86,395,075
상각누계액	-	-	-

4-2. 보유 토지의 공시지가

당분기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	당분기말		
	면적(㎡)	장부가액	공시지가
서울특별시 중랑구 묵동 8	4,245.9	80,264,039	26,732,186

5. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말
Tranche A(주1)	동양생명보험 주식회사	2023-03-30	2036-10-31	5.85%	17,100,000	-
Tranche B	동양생명보험 주식회사	2023-03-30	2026-11-30	5.80%	20,000,000	-
주택도시기금(주1,2)	주택도시기금	2023-09-20	2037-09-27	2.00%	3,000,000	-
합 계					40,100,000	-

(주1) Tranche A, 주택도시기금 대출은 약정에 따라 금액이 증액 될 수 있습니다.

(주2) 상기 주택도시기금 대출은 대출기간 만료일에 전액 상환하는 대출입니다.

한편, 회사가 장기차입금 조달과 관련하여 금융기관과 체결한 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	약정이자율	약정한도	비고
Tranche A(주1)	동양생명보험 주식회사	5.85%	90,186,000	만기상환 / 미인출수수료:0.03%
Tranche B(주1)	동양생명보험 주식회사	5.80%	20,000,000	
주택도시기금(주2)	주택도시기금	2.00%	25,649,500	
합 계			135,835,500	

(주1) Tranche A,B 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

(주2) 주택도시기금 차입금의 이자율은 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율이 변경되는 경우 그에 따라 변경 될 수 있습니다.

6. 금융부채

당분기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급비용	99,610	-	-	99,610
장기차입금	-	20,000,000	20,100,000	40,100,000
합 계	99,610	20,000,000	20,100,000	40,199,610

7. 포괄손익계산서

당분기 중 회사의 포괄손익은 당분기순손익과 동일합니다.

8. 수수료비용 및 주요 약정사항

8-1. 자산관리계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 운용수수료(분기별 지급) 및 청산수수료를 지급합니다.

8-2. 일반사무위탁계약

회사는 우리펀드서비스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

8-3. 자산보관계약

회사는 NH투자증권 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

9. 제공받은 보증내역 및 주요 약정사항

회사는 회사의 장기차입금과 관련하여 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

9-1. Tranche A 장기차입금 관련 보증

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 90,186,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 2023년 3월부터 2036년 10월

9-2. Tranche B 장기차입금 관련 보증

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 20,000,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 2023년 3월부터 2026년 11월

9-3. 공사도급계약

회사는 기업형 임대주택사업을 위해 (주)이랜드건설과 건설공사 도급계약을 체결하였으며, 세부내역은 다음과 같습니다.

가. 공사명 : 서울 중랑구 묵동 8번지 역세권청년주택 사업

나. 공사장소 : 서울 중랑구 묵동 8번지

다. 공사규모 - 대지면적 : 4,245.90m²

- 건축연면적 : 53,573.81m²

- 건축규모 : 지하5층, 지상29층, 총 724세대 및 부대복리시설

라. 공사기간 : 착공일로부터 36개월

마. 공사계약금액 : 68,261 백만원(부가가치세 별도)

10. 금융비용 자본화

당분기 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 2(당) 기 3분기
장기차입금 이자비용	1,060,174
금융수수료	62,746
합 계	1,122,920
운용수익	(1,374)
자본화한 금융비용	1,121,546
손익계산서 금융비용	-

한편, 회사가 당분기에 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

<제 2(당) 기 3분기>

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
토지	80,264,039	80,258,698	5,342
건설중인자산	6,131,036	5,076,204	1,054,832
이자비용	-	1,060,174	(1,060,174)
금융수수료	-	62,746	(62,746)
이자수익	-	(1,374)	1,374
당기순이익(손실)	(176,874)	(1,298,420)	1,121,546

11. 특수관계자와의 주요거래

11-1. 당분기말 및 전기말 중 회사의 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기말	전기말
대한토지산업(주)	자산관리수수료	50,000	-

11-2. 당분기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무는 없습니다.

12. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

당분기 및 전기 중 회사의 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전기
임원급여	4,800	-
세금과공과금	52,707	-
합 계	57,507	-