

영 업 보 고 서

2023년 10월 01일부터

2023년 12월 31일까지

대한토지신탁(주)

< 목 차 >

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁
2. 영업의 개요
3. 자본금 변동사항
4. 임원 현황
5. 자산운용전문인력현황
6. 영업소 현황
7. 재무상태표
8. 손익계산서

II. 업무현황

1. 계약 및 업무현황
 - 가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황
 - 나. 부동산투자회사법 제22조의3제3항에 의하여 겸영하고 있는 업무
2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황
3. 업무수탁 수수료체계

III. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조
 - 가. 원천별 수입금액
 - 나. 부문별 수입금액 명세
 - 1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익
 - 2) 기타 수익
2. 영업비용 등 지출에 관한 사항
3. 고유자산의 유가증권 보유현황
4. 차입에 관한 사항
 - 가. 차입내역
 - 나. 차입처 등

영 업 보 고 서 (제 27 기 4 분기)

대한토지신탁(주)

2023년 10월 01일부터

2023년 12월 31일까지

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁

1997. 12. 01 회사 설립인가(재정경제원 장관)
1997. 12. 08 회사 설립등기
1997. 12. 15 영업개시(주식회사 주택공제부동산신탁)
1999. 06. 24 상호변경(대한토지신탁 주식회사)
2001. 05. 17 대주주변경(군인공제회)
2008. 01. 16 부동산개발업 등록
2009. 02. 04 금융투자업 인가
2013. 09. 05 자산관리회사 설립 인가(국토교통부)
2017. 09. 19 납입자본금 증자 350억 증자 (총 1,100억원)

2. 영업의 개요

1. 부동산의 신탁 및 이와 관련된 다음의 업무
가. 토지신탁을 수행하기 위한 건설사업
나. 건축물, 시설물의 유지·관리업
다. 부동산 임대업 및 판매업
라. 대지조성사업
마. 기타 부동산 개발과 관련된 일체의 업무
2. 지상권, 전세권, 부동산임차권, 부동산소유권 이전등기청구권, 그 밖에 부동산 관련권리의 신탁
3. 동산의 신탁
4. 담보부사채신탁업
5. 건축물의 분양에 관한 법률에 따른 분양관리신탁
6. 제1호 내지 제5호에 부수하는 다음 각목의 업무
가. 건축물의 분양에 관한 법률에 따른 대리사무
나. 재산의 취득, 관리, 개발, 처분 또는 대차에 관한 대리사무
다. 재산의 정리 또는 청산에 관한 대리사무
라. 채무의 이행 및 채권의 추심에 관한 대리사무
마. 유언의 집행 및 상속재산 정리에 관한 대리사무
바. 부동산 컨설팅에 관한 사항
사. 기타 금융위원회에 신고한 부수업무
7. 기타 신탁업무에 부수하는 일체의 사무
가. 부동산에 관한 상담 및 자문
나. 부동산 정보자료의 조사연구 및 판매
8. 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 등과 관련된 업무
9. 부동산투자회사법에 따른 자산관리회사의 업무
10. 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비사업 시행 및 대행 업무
11. 기타 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 및 관계법령이 허용하거나 금융위원회가 승인하는 업무
및 위 법령에 따라 금융위원회에 신고한 업무
12. 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 주택임대관리업
13. 기타 관계법령에 따른 부동산의 임대관리업무
14. 법인세법에 따른 프로젝트금융회사의 자산관리 및 운용업무
15. 회사가 보유하고 있는 지식, 정보, 기술 등 무형자산과 지식재산권의 관리, 라이선스, 판매 및 관련 용역사업
16. 부동산투자회사법에 따른 부동산 또는 부동산관련 증권의 취득·관리·처분 및 개발에 대한 자문업무. 다만, 부동산투자회사법에 따른 부동산투자자문회사의 업무는 제외한다.
17. 제1호 내지 제16호에 따른 출자 및 투자
18. 제1호 내지 제17호에 부대하는 일체의 업무

3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)자 일자	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
1997.12.01	보통주	10,000	10,000	설립자본금
2004.03.27	보통주	65,000	75,000	유상증자
2017.09.19	보통주	35,000	110,000	유상증자

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근여부	자산운용 전문인력여부
박종철	대표이사	2023.05.01	2026.04.30	대한토지신탁(주) 대표이사	상근	비해당
김영승	경영이사	2023.03.20	2025.03.19	부산 동의대학교 교수(前)	상근	비해당
오창균	영업이사	2023.05.01	2024.12.31	대한토지신탁(주) 리츠사업부문 이사	상근	비해당
김혁환	영업이사	2022.03.01	2024.02.29	대한토지신탁(주) 사업부문 이사	상근	비해당
김관식	영업이사	2023.07.01	2025.06.30	대한토지신탁(주) 도시사업부문 이사	상근	비해당
노양규	감사위원 (사외이사)	2022.05.09	2024.05.08	한국열린사이버대학교 교수 (前)	비상근	비해당
이창수	감사위원 (사외이사)	2022.05.09	2024.05.08	금융감독원 국장 (前)	비상근	비해당
정성근	감사위원 (사외이사)	2022.12.01	2024.11.30	한반도미래연구센터 선임연구위원(現)	비상근	비해당
박준구	사외이사	2023.08.27	2025.08.26	과천도시공사 시설관리부 (現)	비상근	비해당
나하연	비상임이사	2022.01.20	2025.01.19	군인공제회 본부장 (現)	비상근	비해당

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
본부장	서도원	대한토지신탁(주) 한국경우 AMC 투자자산운용사
팀장	이경민	대한토지신탁(주) 투자자산운용사
팀장	권세환	대한토지신탁(주) 투자자산운용사
팀장	김용진	대한토지신탁(주) 투자자산운용사
팀장	임지현	대한토지신탁(주) (주)메이트플러스 건축기사
팀장	조성우	대한토지신탁(주) 포스코건설
팀장	이상범	대한토지신탁(주) 건축기사 투자자산운용사
차장	윤상훈	대한토지신탁(주) 금호건설
차장	안정호	대한토지신탁(주) EY한영회계법인
차장	김근석	대한토지신탁(주) 하나에이아이엠 투자자산운용사
과장	김재희	대한토지신탁(주) 티시스 공인중개사
과장	김태형	대한토지신탁(주) 금호건설
과장	정회진	대한토지신탁(주) (주)신영자산관리
과장	조성욱	대한토지신탁(주) 인마크리츠운용(주)
과장	정종선	대한토지신탁(주) 투자자산운용사
대리	문광선	대한토지신탁(주) 우리펀드서비스 투자자산운용사
대리	신동주	대한토지신탁(주) DL이앤씨 대림에이엠씨 자이에스앤디
대리	신하늘	대한토지신탁(주) 건축기사 투자자산운용사
대리	우진영	대한토지신탁(주) 인트러스트투자운용(주) (주)에스엘플랫폼
대리	원대한	대한토지신탁(주) 투자자산운용사
대리	장절웅	대한토지신탁(주) 투자자산운용사

대리	신동엽	대한토지신탁주 DL이앤씨
대리	정상은	대한토지신탁주 투자자산운용사 건축기사
대리	이원재	대한토지신탁주 투자자산운용사
계장	김태우	대한토지신탁주 KT투자운용 투자자산운용사
계장	김승준	대한토지신탁주 한국자산캐피탈주 투자자산운용사
계장	장병준	대한토지신탁주 현대자산운용주 투자자산운용사
계	27 명	

6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수 (명)
대한토지신탁주	1997.12.08	서울특별시 강남구 영동대로 517 (삼성동, 아셈타워 26층, 33층) (Tel. 02-528-4477 / Fax. 02-528-0431)	169
※ 파견직원 제외			

7. 재 무 상 태 표

당기 제 27 기 4 분기 20 23 년 9 월 30 일 현재
전기 제 26 기 기말 20 22 년 12 월 31 일 현재

회사명: 대한토지신탁(주)

(단위: 원)

과 목	제 27 (당)기 4 분기		제 26 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 현금및예치금		26,125,780,993		53,439,653,495
현금및현금성자산	26,117,280,993		53,431,153,495	
기타예치금	8,500,000		8,500,000	
2. 유가증권		82,324,586,802		71,288,206,898
당기손익인식금융자산	82,324,586,802		71,288,206,898	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
3. 대출채권 등		637,951,370,830		391,012,307,835
대여금	3,549,600,000		3,853,600,000	
매입대출채권				
신탁계정대	634,401,770,830		387,158,707,835	
기타				
4. 재고자산				
5. 유형자산		4,378,549,145		7,000,043,061
토지	37,822,918		37,822,918	
건물	347,475,636		364,972,460	
기타	3,993,250,591		6,597,247,683	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		17,892,329,535		14,829,107,910
매출채권				
미수금	6,912,328,513		7,136,099,888	
미수수익	41,899,222		22,305,745	
선급금				
선급비용	3,091,028,709		7,246,725	
보증금	1,785,728,240		1,720,142,720	
파생상품자산				
무형자산	1,340,338,490		1,340,338,490	
이연법인세자산	937,000,361		544,648,181	
매각예정자산				
기타	3,784,006,000		4,058,326,161	
자 산 총 계		768,672,617,305		537,569,319,199
II. 부 채				
1. 차입부채		337,675,000,001		107,900,000,000
차입금	337,675,000,001		107,900,000,000	
사채	0		0	
2. 기타부채		38,195,069,273		52,271,723,751
매입채무				
미지급금	74,660,850		17,840,416	
미지급비용	1,585,780,650		1,286,043,150	
선수수익	26,054,771,205		32,969,204,780	
선수금				
예수금	1,698,495,095		971,460,450	
파생상품부채				
원대보증금				
순확정급여채무			0	
충당부채	666,904,142		4,336,570,134	
당기법인세부채	4,044,687,789		6,571,480,706	
기타	4,069,769,542		6,119,124,115	

부 채 총 계		375,870,069,274		160,171,723,751
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		110,000,000,000		110,000,000,000
보통주자본금	110,000,000,000		110,000,000,000	
종류주자본금				
2. 자본잉여금		0		0
주식발행초과금				
기타				
3. 자본조정		0		0
주식할인발행차금				
기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
유가증권평가손익				
기타				
5. 이익잉여금(결손금)		282,802,548,031		267,397,595,448
자 본 총 계		392,802,548,031		377,397,595,448
부 채 및 자 본 총 계		768,672,617,305		537,569,319,199

8. 손 익 계 산 서

당기 제 27 기 4 분기

20 23 년 1 월 1 일 ~ 20 23 년 12 월 31 일

전기 제 26 기 4 분기

20 22 년 1 월 1 일 ~ 20 22 년 12 월 31 일

회사명: 대한토지신탁(주)

(단위: 원)

과 목	제 27 (당)기		제 26 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	33,372,987,792	110,100,829,941	21,186,464,579	96,542,873,667
1. 수수료수익	14,225,301,219	59,303,528,998	14,649,388,345	55,996,496,294
신탁보수	12,197,412,316	48,395,235,952	12,349,109,491	44,577,119,868
대리업무보수	582,833,333	3,865,633,333	508,430,000	3,817,028,484
리츠자산관리보수	1,445,055,570	7,042,659,713	1,791,848,854	7,602,347,942
리츠자산매입수수료수익	0	0	0	0
리츠운용수수료수익	1,445,055,570	7,042,659,713	1,791,848,854	7,602,347,942
리츠자산매각수수료수익	0	0	0	0
리츠운용관련기타수익	0	0	0	0
기타	0	0	0	0
2. 유가증권관련이익	0	0	0	0
3. 파생상품관련이익	0	0	0	0
4. 대출채권관련이익	0	0	(8,154,587,538)	2,684,491,382
5. 이자수익	12,146,206,664	41,614,875,384	7,803,215,294	28,848,718,194
6. 배당금수익	0	0	0	0
7. 기타의 영업수익	7,001,479,909	9,182,425,559	6,888,448,478	9,013,167,797
II. 영업비용	31,953,844,388	89,194,334,192	18,558,372,153	48,497,190,915
1. 이자비용	5,032,856,119	14,479,783,142	1,456,213,368	4,744,949,905
차입금	5,009,394,318	14,366,806,403	1,420,264,808	4,582,009,993
사채	0	0	0	0
기타	23,461,801	112,976,739	35,948,560	162,939,912
2. 유가증권관련손실	0	0	0	0
3. 파생상품관련손실	0	0	0	0
4. 대출채권관련손실	12,824,373,533	35,089,722,073	0	0
5. 판매비와관리비	8,758,440,851	34,246,596,109	12,774,570,485	39,381,332,657
급여	3,933,973,039	18,672,187,375	3,812,342,075	19,608,750,909
퇴직급여	278,568,845	1,686,085,122	844,991,408	2,136,905,587
복리후생비	1,831,398,786	4,394,418,401	1,326,303,989	4,000,346,637
임차료	81,798,668	309,327,176	54,083,438	217,329,405
지급수수료	279,711,345	598,710,415	109,304,620	388,816,690
접대비	265,905,020	1,194,710,585	216,355,823	1,117,152,463
감가상각비	724,090,513	2,884,879,396	723,983,244	2,911,537,845
세금과공과	427,381,515	1,025,010,662	4,256,720,803	4,660,841,706
기타	935,613,120	3,481,266,977	1,430,485,085	4,339,651,415
6. 기타영업비용	5,338,173,885	5,378,232,868	4,327,588,300	4,370,908,353
III. 영업이익	1,419,143,404	20,906,495,749	2,628,092,426	48,045,682,752
IV. 영업외수익	336,640	20,748,450	327,740	1,272,730
이자수익	0	0	0	0
배당금수익	0	0	0	0
유가증권관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
파생상품관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
유형자산관련이익(처분이익 등)	335,905	335,905	0	944,990
투자부동산관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
임대료수익	0	0	0	0
상각채권추심이익	0	0	0	0
충당부채환입	0	0	0	0
기타	735	20,412,545	327,740	327,740

V. 영업외비용	2,000,000	1,410,500,000	10,000,000	1,327,089,500
이자비용	0	0	0	0
유가증권관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
파생상품관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
유형자산관련손실(처분손실 등)	0	0	0	1,000
투자부동산관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
기부금	2,000,000	1,410,500,000	10,000,000	1,327,088,500
충당부채전입	0	0	0	0
기타	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,417,480,044	19,516,744,199	2,618,420,166	46,719,865,982
VII. 법인세비용(수익)	642,945,350	4,621,630,485	1,648,200,078	13,324,611,661
VIII. 당기순이익(손실)	774,534,694	14,895,113,714	970,220,088	33,395,254,321
IX. 기타포괄이익(손실)	509,838,869	509,838,869	(272,195,217)	(272,195,217)
X. 총포괄이익(손실)	1,284,373,563	15,404,952,583	698,024,871	33,123,059,104
X I. 주당이익	35	677	44	1,518

Ⅱ. 업무현황

1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지 여부	비고
(주)대한제1호뉴스테이위탁관리 부동산투자회사	2015.07.24	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)에미지뉴스테이기업형임대 위탁관리부동산투자회사	2015.09.08	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		자산관리위탁 변경계 약 체결 (계약기간 연장, 2018.07.25)
(주)엘티대한제2호뉴스테이위탁 관리부동산투자회사	2015.12.03	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)엘티제1호뉴스테이위탁관리 부동산투자회사	2016.03.02	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)대한제5호뉴스테이위탁관리 부동산투자회사	2016.06.07	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)엘티대한제3호뉴스테이위탁 관리부동산투자회사	2016.06.09	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)대한4호뉴스테이위탁관리부 동산투자회사	2016.07.15	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)힐스테이트봉담대한6호뉴스 테이위탁관리부동산투자회사	2016.08.31	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)계룡대한1호뉴스테이위탁관 리부동산투자회사	2016.08.31	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)고척아이파크대한뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	2016.12.12	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		자산관리위탁 변경계 약 체결 (자산관리보수 변경, 2018.09.17)
(주)미추8대한7호뉴스테이위탁 관리부동산투자회사	2016.12.13	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		자산관리위탁 변경계 약 체결 (자산관리보수 변경, 2022.03.17)
(주)대한10호뉴스테이위탁관리 부동산투자회사	2016.12.15	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)대한11호뉴스테이위탁관리 부동산투자회사	2016.12.15	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		자산관리위탁계약 변 경계약 체결 (위탁관리수수료변경, 2019.01.30)
(주)계룡대한2호뉴스테이위탁관 리부동산투자회사	2017.02.28	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)대한16호뉴스테이위탁관리 부동산투자회사	2017.03.02	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		

(주)우미대한제12호뉴스테이위 탁관리부동산투자회사	2017.03.08	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		자산관리위탁 변경계 약 체결 (위탁관리수수료변경, 2018.12.20)
(주)용산대한뉴스테이위탁관리 부동산투자회사	2017.09.22	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)대한제21호위탁관리부동산 투자회사	2017.12.18	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)이베데스다대한제3호위탁관 리부동산투자회사	2017.12.18	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)서희대한스타힐스테이제2호 위탁관리부동산투자회사	2018.08.28	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		자산관리위탁 변경계 약 체결 (보수 지급방식의 변 경 및 계약해지 사유 의 추가, 2019.12.27)
(주)대한22호뉴스테이위탁관리 부동산투자회사	2018.09.14	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)우미대한제23호민간임대주 택위탁관리부동산투자회사	2019.02.12	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		자산관리위탁 변경계 약 체결 (보수 지급방식의 변 경 및 계약 해지 사유 의 추가, 2020.03.16)
(주)양원어울림대한제13호위탁 관리부동산투자회사	2019.03.28	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)한신대한제1호위탁관리부동 산투자회사	2019.12.20	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)우미대한제28호위탁관리부 동산투자회사	2019.12.30	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		자산관리위탁 변경계 약 체결 (보수 지급방식의 변 경 및 계약 해지 사유 의 추가, 2021.01.12)
(주)제일풍경채대한제24호위탁 관리부동산투자회사	2020.02.18	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)대한제30호위탁관리부동산 투자회사	2020.07.03	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)제일풍경채대한제32호위탁 관리부동산투자회사	2020.12.31	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)대한제29호위탁관리부동산 투자회사	2021.01.22	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)전도관대한제31호위탁관리 부동산투자회사	2021.04.16	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)대한36호오피스위탁관리부 동산투자회사	2021.06.14	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)엘티대한제8호위탁관리부동 산투자회사	2021.09.29	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)케이알대한이천제35호위탁 관리부동산투자회사	2022.01.03	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)대한제37호위탁관리부동산 투자회사	2021.10.27	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)파주온정역서희대한제3호위 탁관리부동산투자회사	2022.05.19	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)대한제40호평촌리데일위탁 관리부동산투자회사	2022.10.20	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)노량진케이미트대한제41호 위탁관리부동산투자회사	2022.12.02	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)상봉대한제42호위탁관리부 동산투자회사	2023.01.12	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)대한목동위탁관리부동산투 자회사	2022.12.08	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		

(주)울산반구대한제45호위탁관리부동산투자회사	2023.09.01	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)이베데스다대한제5호위탁관리부동산투자회사	2023.10.17	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		자산관리위탁변경 계약 체결 (2023.11.29)
(주)인마크노랑진청년주택위탁관리부동산투자회사	2023.10.31	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)우미대한제33호위탁관리부동산투자회사	2023.11.22	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		
(주)하월곡동대한제43호위탁관리부동산투자회사	2023.12.28	청산시까지	자산운용업무 및 부수업무		

나. 부동산투자회사법 제22조의 3 제3항에 의하여 경영하고 있는 업무

업무내역	근거법령	개시연월	비고
신탁업	자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제12조	1997-12-01	
담보부사채신탁업	담보부사채신탁법 제5조	1998-12-12	
PFV 자산관리업무	법인세법 제51조 및 동법시 행령 제86조의 제5항 제2호	2017-11-30	
부동산의 취득, 관리, 처분 및 개발에 대한 자문업무	부동산투자회사법	2022-01-18	

2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위: 억원)

위탁회사	수탁자산 규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
㈜엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2,110		1	2,109	현금, 미수금, 미수수익 및 장기선급비용 증가
㈜엘티제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	4,416	11		4,427	현금, 미수금 및 미수수익 증가
㈜계룡대한1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2,057	1		2,058	현금 및 미수수익 증가
㈜계룡대한2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2,071	11		2,081	현금, 미수수익 감소 및 감가상각누계액 증가
㈜대한10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	1,675		5	1,670	현금, 선급비용, 장기선급비용 감소 및 감가상각누계액 증가
㈜용산대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사	3,406		15	3,390	현금, 선급비용, 장기선급비용 감소 및 감가상각누계액 증가
㈜서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사	3,528		6	3,522	현금, 장기선급비용 감소 및 감가상각누계액 증가
㈜한신대한제1호위탁관리부동산투자회사	3,540	9		3,549	현금, 단기금융상품, 매출채권, 미수수익, 부가세대금, 선납세금 증가
㈜엘티대한제8호위탁관리부동산투자회사	1,859	195		2,053	현금, 부가세대금, 장기선급비용 및 건설중인자산 증가
㈜대한목동위탁관리부동산투자회사	877	53		929	부가세대금 및 건설중인자산 증가
㈜엘티대한제3호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	3,072		11	3,061	현금, 미수수익, 선급비용 감소 및 감가상각누계액 증가
㈜힐스테이트봉담대한6호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2,907		26	2,881	현금, 미수수익, 선급비용 감소 및 감가상각누계액 증가
㈜미추8대한7호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	3			3	-
㈜우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2,465	7		2,472	선급법인세, 장기금융상품 증가
㈜대한제21호위탁관리부동산투자회사	1,534		3	1,531	현금, 미수금, 선급비용 감소

(주)이베데스다대한제3호위탁 관리부동산투자회사	1,752	291		2,043	현금, 선급비용 및 건 설중인자산 증가
(주)우미대한제23호민간임대 주택위탁관리부동산투자회 사	2,392		6	2,386	현금, 미수수익, 선급 비용 감소 및 감가상 각누계액 증가
(주)우미대한제28호위탁관리 부동산투자회사	2,647	452		3,099	현금, 부가세대금금 및 미수수익 증가
(주)전도관대한제31호위탁관 리부동산투자회사	3			3	-
(주)대한제37호위탁관리부동 산투자회사	983	52		1,035	현금, 부가세대금금, 장기선급비용 및 건설 중인자산(건물) 증가
(주)상봉대한제42호위탁관리 부동산투자회사	548	27		575	토지 및 건설중인자산 증가
(주)우미대한제33호위탁관리 부동산투자회사		271		271	-
(주)이베데스다대한제5호위탁 관리부동산투자회사		929		929	-
(주)대한4호뉴스테이위탁관리 부동산투자회사	3,727	17		3,744	현금및 현금성자산, 단기투자자산 증가
(주)대한11호뉴스테이위탁관 리부동산투자회사	1,548		12	1,536	선급법인세 및 매출채 권 감소
(주)대한16호뉴스테이위탁관 리부동산투자회사	2,378		5	2,373	선급비용 및 선급법인 세 감소
(주)대한22호평택고평위탁관 리부동산투자회사	4,897		57	4,840	장기선급비용 감소 및 감가상각누계액 증가
(주)대한제29호위탁관리부동 산투자회사	3	0		3	미수수익 및 선급법인 세 증가
(주)대한제30호위탁관리부동 산투자회사	769		5	763	미수금 및 선급비용 감소
(주)케이알대한이천제35호위 탁관리부동산투자회사	849	151		1,000	현금, 건설중인자산 증가
(주)대한36호오피스위탁관리 부동산투자회사	1,443		182	1,260	현금성자산 및 부가세 대금금 감소
(주)대한제40호평촌리테일위 탁관리부동산투자회사	3		0	3	미수수익 및 선급법인 세 증가
(주)대한제1호뉴스테이위탁관 리부동산투자회사	8,347		22	8,326	임대보증금 및 임대료 수입 감소
(주)대한제5호뉴스테이위탁관 리부동산투자회사	3,040		12	3,028	현금 및 현금성자산 감소

(주)양원어울림대한제13호위 탁관리부동산투자회사	1,030		149	881	현금 및 현금성자산 감소
(주)제일풍경채대한제24호위 탁관리부동산투자회사	5,482	439		5,921	건설중인 자산 증가
(주)제일풍경채대한제32호위 탁관리부동산투자회사	1,454	39		1,493	건설중인 자산 증가
(주)노랑진케이미트대한제41 호위탁관리부동산투자회사	1,843	64		1,908	건설중인 자산 증가
(주)하월곡동대한제43호위탁 관리부동산투자회사		3		3	-
(주)에미지뉴스테이기업형임 대위탁관리부동산투자회사	4,867	16		4,883	현금, 매출채권, 미수 수익, 선급비용, 선급 법인세 및 유형자산 증가
(주)고척아이파크대한뉴스테 이위탁관리부동산투자회사	7,302	5		7,307	현금, 매출채권, 미수 수익, 선급비용, 선급 법인세 및 유형자산 증가
(주)파주온정역서희대한제3호 위탁관리부동산투자회사	3			3	-
(주)울산반구대한제45호위탁 관리부동산투자회사		3		3	-
(주)인마크노랑진청년주택위 탁관리부동산투자회사	1,049			1,049	타 회사에서 자산관리회사 변경계 약 체결
총 계	93,878	3,045	517	96,406	

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

[illegible]

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)	7,043	6.40%	
기타수익	103,058	93.60%	신탁업 관련수익 및 기타수익
총수익	110,101	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비 고
(주)대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	200	2.84%	
(주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사	218	3.10%	
(주)엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	200	2.84%	
(주)엘티제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	210	2.98%	
(주)대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	200	2.84%	
(주)엘티대한제3호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	216	3.07%	
(주)대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	240	3.41%	
(주)힐스테이트봉담대한6호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	230	3.27%	
(주)계룡대한1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	390	5.54%	
(주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사	460	6.53%	
(주)미추8대한7호뉴스테이위탁관리부동산투자회사			
(주)대한10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	180	2.56%	
(주)대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	229	3.25%	
(주)계룡대한2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	270	3.83%	
(주)대한16호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	223	3.17%	
(주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	230	3.27%	
(주)용산대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사	180	2.56%	
(주)대한제21호위탁관리부동산투자회사	212	3.01%	
(주)이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사	230	3.27%	
(주)서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사	228	3.24%	
(주)대한22호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	230	3.27%	
(주)우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사	180	2.56%	
(주)양원어울림대한제13호위탁관리부동산투자회사	230	3.27%	

(주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사	228	3.24%	
(주)우미대한제28호위탁관리부동산투자회사	144	2.04%	
(주)제일풍경채대한제24호위탁관리부동산투자회사	132	1.87%	
(주)대한제30호위탁관리부동산투자회사	180	2.56%	
(주)제일풍경채대한제32호위탁관리부동산투자회사	210	2.98%	
(주)대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사			
(주)전도관대한제31호위탁관리부동산투자회사			
(주)대한36호오피스위탁관리부동산투자회사			
(주)엘티대한제8호위탁관리부동산투자회사	230	3.27%	
(주)케이알대한이천제35호위탁관리부동산투자회사	215	3.05%	
(주)대한제37호위탁관리부동산투자회사	230	3.27%	
(주)파주운정역서희대한제3호위탁관리부동산투자회사			
(주)대한제40호평촌리테일위탁관리부동산투자회사			
(주)노량진케이미트대한제41호위탁관리부동산투자회사	120	1.70%	
(주)상봉대한제42호위탁관리부동산투자회사	35	0.50%	
(주)대한목동위탁관리부동산투자회사	133	1.89%	
(주)울산반구대한제45호위탁관리부동산투자회사			
(주)이베데스다대한제5호위탁관리부동산투자회사			
(주)우미대한제33호위탁관리부동산투자회사			
(주)하월곡동대한제43호위탁관리부동산투자회사			
(주)인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사			
수 수 료 계	7,043	100.00%	

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 수수료수익	39,481	38.31%	
토지신탁보수	43,859	42.56%	
관리신탁보수	24	0.02%	
처분신탁보수	1,108	1.08%	
담보신탁보수	3,405	3.30%	
분양관리신탁보수	-		
대리업무보수	3,866	3.75%	
2. 대출채권관련이익	-		
3. 이자수익	41,615	40.38%	
4. 기타의 영업수익	9,182	8.91%	
수익 계	103,058	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자비용_차입금	14,367	16.11%	
이자비용_기타	113	0.13%	
대출채권관련손실	35,090	39.34%	
급여	18,672	20.93%	
퇴직급여	1,686	1.89%	
복리후생비	4,394	4.93%	
임차료	309	0.35%	
지급수수료	599	0.67%	
접대비	1,195	1.34%	
감가상각비	2,885	3.23%	
세금과공과	1,025	1.15%	
기타	3,481	3.90%	
기타 영업비용	5,378	6.03%	
비용 계	89,194	100.00%	

3. 고유자산의 유가증권 보유현황

(단위 : 백만원, %)

당분기말 현재 보유하고 있는 유가증권 현황	구 분		당분기동안 거래내역	비 고
	취득 금액	주식의 경우 의결권 있는 주식의 보유비율		
세풍산단개발(주)	995			
부천소사PFV(주)	1,000	5.00%		
(주)중앙PFV	2,000			
마스틴제137호부산중앙PFV(주)	250			
죽전주상복합PFV(주)	1,000			
청담복합PFV(주)	3,000			
마스틴제149호해운대우동PFV(주)	250			
울산반구동아파트PFV(주)	250			
서울복합물류프로젝트금융투자(주)	2,687			
서울복합물류자산관리(주)	6			
캄스퀘어안산데이터센터PFV(주)	4,500			
(주)엘티대한제2호뉴스테이위탁관리 부동산투자회사	2,800	6.07%		
(주)대한제5호뉴스테이위탁관리부동 산투자회사	4,400	6.06%		
(주)엘티대한제3호뉴스테이위탁관리 부동산투자회사	2,800	3.72%		
(주)힐스테이트봉담대한제6호뉴스테 이위탁관리부동산투자회사	2,400	3.56%		
(주)계룡대한뉴스테이제1호위탁관리 부동산투자회사	2,500	5.18%		
(주)서희대한스타힐스테이제2호위탁 관리부동산투자회사	1,939	2.84%		
(주)계룡대한뉴스테이제2호위탁관리 부동산투자회사	2,500	5.27%		
(주)우미대한제12호뉴스테이위탁관 리부동산투자회사	2,112	3.89%		
(주)양원어울림대한제13호위탁관리 부동산투자회사	1,800	8.75%		
(주)제일풍경채대한제24호위탁관리 부동산투자회사	300	0.31%		
(주)우미대한제23호민간임대주택위 탁관리부동산투자회사	2,000	4.14%		
(주)이베데스대한제3호위탁관리부 동산투자회사	2,600	5.68%		

(주)대한제29호파주금촌위탁관리부 동산투자회사	300	100.00%		
(주)고척아이파크대한뉴스테이위탁 관리부동산투자회사	3,000	1.60%		
(주)대한제16호고덕어울림뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	1,500	2.65%		
(주)대한제22호평택고평위탁관리부 동산투자회사	500	0.46%		
(주)한신대한제1호위탁관리부동산투 자회사	2,000	2.64%		
(주)대한제30호위탁관리부동산투자 회사	500	2.34%		
(주)제일풍경채대한제32호위탁관리 부동산투자회사	1,400	4.44%		
(주)전도관대한제31호위탁관리부동 산투자회사	300	100.00%		
(주)대한제37호위탁관리부동산투자 회사	2,000	5.78%		
(주)엘티대한제8호뉴스테이위탁관 리부동산투자회사	2,000	3.22%		
(주)케이알대한이천제35호위탁관리 부동산투자회사	750	4.45%		
(주)대한제36호오피스위탁관리부동 산투자회사	6,800	14.20%		
(주)파주운정역서희대한제3호위탁 관리부동산투자회사	300	100.00%		
(주)하남교산고센대토개발제1호위 탁관리부동산투자회사	300	100.00%		
(주)대한제38호동두천송내위탁관리 부동산투자회사	300	100.00%		
(주)대한제39호위탁관리부동산투자 회사	300	100.00%		
(주)우미대한제33호위탁관리부동산 투자회사	300	100.00%		
(주)노량진케이미트대한제41호위탁 관리부동산투자회사	300	0.29%		
(주)대한제40호평촌리데일위탁관리 부동산투자회사	300	100.00%		
(주)광주에너지밸리민간임대주택위 탁관리부동산투자회사	300	100.00%		
(주)상봉대한제42호위탁관리부동산 투자회사	1,500	5.61%		
(주)대한목동위탁관리부동산투자회 사	1,500	3.13%		
(주)울산반구대한제45호위탁관리부 동산투자회사	300	100.00%		
(주)이베데스다대한제8호위탁관리 부동산투자회사	300	100.00%		
(주)용인죽전대한제46호위탁관리부 동산투자회사	300	100.00%		
(주)인마크노량진청년주택위탁관리 부동산투자회사	1,000	8.47%		
(주)미추8대한제7호뉴스테이위탁관 리부동산투자회사	300	100.00%		
앰플러스글로벌사모부동산투자신 탁1호	1		(1)	

메테우스대체투자전문투자형사모 투자신탁	2,500			
마스턴기회추구전문투자형사모부 동산투자신탁	995			
골든브릿지비온드전문투자형사모 투자신탁11호	2,450	96.07%		
합 계	78,684	-	-	-

4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
단기차입금	58,000	182,050	4,375	235,675	
장기차입금	49,900	52,500	400	102,000	
차입금 총계	107,900	234,550	4,775	337,675	

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
신한은행	2023-05-27	19,500	6.35%	변동금리장기시설대	19,500
신한은행	2023-07-29	15,000	6.06%	만기상환	15,000
신한은행	2023-11-23	20,000	5.27%	만기상환	20,000
산업은행	2023-04-27	20,000	5.60%	만기상환	20,000
산업은행	2023-06-20	10,000	5.45%	만기상환	10,000
수협은행	2023-04-19	10,000	6.42%	만기상환	10,000
대구은행	2023-04-28	10,000	6.47%	만기상환	10,000
대구은행	2022-10-31	20,000	6.32%	만기상환	20,000
국민은행	2023-09-13	20,000	6.08%	만기상환	20,000
국민은행	2023-03-24	7,500	7.20%	균등분할상환	7,500
국민은행	2023-11-16	10,000	5.32%	만기상환	10,000
우리은행	2023-03-29	10,000	6.19%	만기상환	10,000
우리은행	2023-11-23	20,000	5.03%	만기상환	20,000
하나은행	2023-11-16	10,000	5.27%	만기상환	10,000
광주은행	2023-01-31	6,000	6.86%	만기상환	6,000
부산은행	2023-03-30	5,050	6.56%	만기상환	5,050
농협은행	2023-03-22	5,000	6.83%	만기상환	5,000
농협은행	2023-03-22	3,125	5.88%	균등분할상환	3,125
대신저축은행	2023-02-23	8,500	7.90%	만기상환	8,500
DB저축은행	2023-02-23	8,500	7.90%	만기상환	8,500
SBI저축은행	2023-02-23	8,000	7.90%	만기상환	8,000
푸른상호저축은행	2023-02-23	5,000	7.90%	만기상환	5,000
KB증권	2023-04-07	10,000	7.49%	만기상환	10,000
KB증권	2023-06-01	10,000	7.30%	만기상환	10,000
하이투자증권	2023-06-01	10,000	7.30%	만기상환	10,000
하이투자증권	2023-06-22	24,000	7.30%	만기상환	24,000
코리아에셋증권	2023-06-22	3,000	7.30%	만기상환	3,000
하이투자증권	2023-07-31	14,500	7.30%	만기상환	14,500
하이투자증권	2023-08-10	10,000	7.30%	만기상환	10,000
KB증권	2023-08-10	5,000	7.30%	만기상환	5,000
차입금 총계	-	337,675	-	-	337,675