투 자 보 고 서

2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

(제 7 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 :	㈜이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박영희 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)			
	(전화번호)	02-3287-4600		
	(홈페이지)	www.hanatrust.com		
작성책임자 :	(회사)	㈜하나자산신탁	(직책)	과장
	(전화번호)	02-3287-4654	성명	최유미 (인)
공시책임자 :	(회사)	㈜하나자산신탁	(직책)	과장
	(전화번호)	02-3287-4654	성명	최유미 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

Ⅰ. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	㈜이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2018.10.22
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.03.31 (단위: 원)
자산총계	76,610,648,837
부채총계	64,355,948,728
자본총계	12,254,700,109
자본금	17,769,000,000
5) 자산관리회사	주식회사 하나자산신탁
6) 사무수탁회사	주식회사 국민은행
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권 주식회사
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 가.존속기간 : 영속 나.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. 부투법 제3조부터 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)

가) 변동사항
- 2018.10.22 발기인총회
  회사설립(자본금3억)
- 2018.11.05 자산관리위탁계약체결(㈜하나자산신탁)
  자산보관위탁계약체결(엔에이치투자증권㈜)
  일반사무위탁계약체결(㈜국민은행)
- 2018.11.05 국토교통부 영업인가 신청
- 2019.01.15 국토교통부 영업인가
- 2019.03.01 유상증자(증자 후 자본금 177.69억원)
- 2019.03.06 부산광역시 부산진구 부전동 536-2, 536-18 일원의 토지 매입
- 2022.04.01 입주개시 (이랜드 PEER 서면 299세대 외)

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	박영희	1975.01.03	법무사 김현섭사무소	결격요건 없음
기타비상무이사	정현섭	1980.11.06	신안세무법인	결격요건 없음
기타비상무이사	문정혁	1997.01.29	㈜이랜드건설	결격요건 없음
감사	황선혁	1973.01.15	한미회계법인	결격요건 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

[2024.03.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	1,076,000	5,000	5,000	
기명식	종류주	2,477,800	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)

- 회사가 발행한 주식의 총수 : 3,553,800주
- 의결권을 행사할 수 있는 주식 수 : 3,553,800주(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			
2018.10.22	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	-
2019.03.01	유상증자	보통주	1,016,000	5,000	5,000	5,080,000,000	5,380,000,000	1693.33%
2019.03.01	유상증자	종류주	2,477,800	5,000	5,000	12,389,000,000	17,769,000,000	4129.67%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.03.31 현재】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
㈜민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제25호	종류주	2,477,800			2,477,800	
							(69.72%)			(69.72%)	

※ 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	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	㈜이랜드건설	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,066,000	30.00%	

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	2,477,800	69.72%	
주요주주	1	33.33%	1,066,000	30.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	33.33%	10,000	0.28%	
합계	3	100.00%	3,553,800	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 사업년도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제52조에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

· 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 지급하여야 한다.

· 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10이상을 차지하는 부동산을 매가하여 그 이익을 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 6기	제 5기	제 4기	제 3기
당기순이익		-863,430,968	-3,000,280,265	-580,031,422	-380,094,940
상법상 이익배당한도		-5,150,436,453	-4,287,005,485	-1,286,725,220	-706,693,798
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법상 이익배당한도		-5,150,436,453	-4,287,005,485	-1,286,725,220	-706,693,798
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-5,150,436,453	-4,287,005,485	-1,286,725,220	-706,693,798
배당금	보통주	0	0	0	0

	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	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 사업연도까지 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		64,528	83.17	64,334	83.97	83.97
	부동산개발사업	0		0		
부동산관련 증권						
현금		12,075	15.56	11,380	14.85	14.85
기타 자산		985	1.27	896	1.17	1.17
총계		77,588	100.00	76,611	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

* (총자산 차감액) MIN[임대보증금 잔액-차입금상환액), 현금]
 1) 임대보증금 잔액 : 12,705백만원
 2) 차입금상환액 : 해당없음
 3) 현금 : 11,380백만원
=> 총 자산에서 임대보증금 조정 대상액을 차감한 부동산 비율: 98.63%

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공(개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	이랜드 PEER 서면	주택	부산광역시 부산진구 부전동 일반 536-18번지	2022-01-13	2019-03-06	* 장기차입금 : 51,375백만원 * 임대보증금 : 12,705백만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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

※ 완공일 및 취득일 : 2019년 3월 6일 토지를 취득하여, 2022년 1월 13일 사용승인을 득함.

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	이랜드 PEER 서면	27,103	38,782					1,151		64,734

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	이랜드 PEER 서면	24,246.63	21,870.15	90.20%	278

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
MMDA	하나은행	변동금리	2,075	11,380	
정기예금	하나은행	4.72	10,000		

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	매출채권	14	14	
	미수수익	0	0	
	선급비용	707	707	
	미수금	0	0	
	선급법인세	58	58	
	기타보증금	112	112	
	장기선급비용	5	5	

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	전분기예치금	당분기예치금
MMDA	하나은행	변동금리	2,075	11,380
정기예금	하나은행	4.72	10,000	0

4. 기타 자산 변경내역

- 당기 기타자산 89백만원 감소
  (매출채권 702백만원 감소, 미수수익 20백만원 감소, 선급비용 617백만원 증가, 선급법인세 17백만원 증가, 장기선급비용 1백만원 감소)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	466,274,530	94.45%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	19,244,180	3.90%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		8,132,513	1.65%	잡이익
총 수 익		493,651,223	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	이랜드 PEER 서면	466,274,530	100.00%	

ㅇ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류		주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료 (원)	비고
1	도시형생활주택	18	38	36	26,052,632	240,157	
2	도시형생활주택	29A	112	102	43,783,783	270,000	
3	아파트	29B	37	31	44,388,888	281,833	
4	아파트	29C	112	101	43,736,363	283,790	

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 발생수익	당분기예치금 발생수익	비고
MMDA	하나은행	변동금리	1,682,836	19,244,180	
정기예금	하나은행	4.72	67,243,837		

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	193,910,436	25.42%	
	기타비용	125,414,085	16.44%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		443,418,835	58.13%	일반사무위탁수수료, 이자비용, 잡손실
총비용		762,743,356	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	이랜드 PEER 서면	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	900,000	900,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	54,500,000	54,500,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	42,823,276	42,823,276			
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	13,750,000				13,750,000
기타지급수수료	6,697,398	6,697,398			
유형자산 감가상각비	193,910,436	193,910,436			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	7,757,395	7,757,395			
광고선전비					
보험료	5,207,016	5,207,016			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	29,000	29,000			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	㈜하나자산신탁		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 수수료: 연 2억 1,800만원, 분기 5,450만원 - 기 간 : 최초 유상증자일로부터 청산종결 등기일까지 - 지급일: 매 분기말일	54,500,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	㈜국민은행	1) 건설기간 - 수수료: 연 5,500만원/분기별 1,375만원 - 기 간: 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된날부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존 등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 지급일: 해당분기 말일 2) 운영기간 - 수수료: 연 5,500만원/분기별 1,375만원 - 기간 : 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날부터 청산등기일까지 - 지급일: 해당분기 말일	13,750,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권㈜	1) 건설기간 - 수수료: 연 3,000만원/분기별 750만원 - 기간 : 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된날부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존 등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 지급일: 해당분기 말일 2) 운영기간 - 수수료: 연 3,000만원/분기별 750만원 - 기간 : 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날부터 청산등기일까지 - 지급일: 해당분기 말일	7,500,000
시설관리회사	위탁보수	주식회사 이랜드서비스	-수수료: 454,545원 -기 간 : 2022년 4월 1일부터 2년간 / 자동갱신 - 지급일: 다음달 10일까지 지급	1,363,635
임대관리회사	위탁보수	주식회사 이랜드서비스	-수수료: 7,401,000원 -기 간 : 2022년 4월 1일부터 2년간 - 지급일: 다음달 10일까지 지급	22,203,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				99,316,635

Ⅴ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 7기 1분기	제 6기 4분기	제 6기 3분기	제 5 기 2분기
당해회사수익률	-5.92	-4.86	-4.98	-4.05

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
1사분기수익률={1+(당분기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4 -1
2사분기수익률={1+(당반기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^2 -1
3사분기수익률={1+(1분기부터 3분기까지의 순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4/3 -1
4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

Ⅰ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

※ 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)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

Ⅰ. 재무상태표

당기 제 7 기 1 분기 기준일 2024.03.31 현재
전기 제 6 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: ㈜이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 7 (당)기 1 분기		제 6 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		12,271,531,796		13,053,876,042
1) 현금및현금성자산	11,380,492,019		2,074,612,965	
2) 단기금융상품			10,000,000,000	
3) 매출채권	13,537,554		19,798,654	
5) 미수수익			90,273,223	
9) 선급비용	707,211,113		715,765,730	
11) 선급법인세	58,141,110		41,275,470	
14) 재고자산	0		0	
16) 유동보증금	112,150,000		112,150,000	
2. 비유동자산		64,339,117,041		64,533,668,006
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	64,333,683,873		64,527,594,309	
토지	27,102,879,364		27,102,879,364	
건물	38,782,036,373		38,782,036,373	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-1,551,231,864		-1,357,321,428	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	5,433,168		6,073,697	
자 산 총 계		76,610,648,837		77,587,544,048
1. 유동부채		275,748,728		312,551,806
4) 기타선수금	952,978		49,912,438	
7) 미지급비용	256,417,817		244,011,652	
9) 부가세예수금	18,377,933		18,627,716	
2. 비유동부채		64,080,200,000		64,751,200,000
3) 장기차입금	51,375,200,000		51,375,200,000	
5) 비유동보증금	12,705,000,000		13,376,000,000	
부 채 총 계		64,355,948,728		65,063,751,806
1. 자본금		17,769,000,000		17,769,000,000
1) 보통주자본금	5,380,000,000		5,380,000,000	
2) 종류주자본금	12,389,000,000		12,389,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-94,771,305		-94,771,305
1) 주식할인발행차금	-94,771,305		-94,771,305	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-5,419,528,586		-5,150,436,453
자 본 총 계		12,254,700,109		12,523,792,242
부 채 및 자 본 총 계		76,610,648,837		77,587,544,048

Ⅱ. 손익계산서

당기 제 7 기 1 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.03.31
전기 제 6 기 1 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.03.31

회사명: ㈜이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	466,274,530	466,274,530	470,453,740	470,453,740
2) 임대료수익	466,274,530	466,274,530	470,453,740	470,453,740
Ⅱ. 영업비용	333,074,521	333,074,521	335,881,559	335,881,559
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	54,500,000	54,500,000	54,500,000	54,500,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	42,823,276	42,823,276	39,199,034	39,199,034
8) 자산보관수수료	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
9) 일반사무위탁수수료	13,750,000	13,750,000	13,750,000	13,750,000
10) 기타지급수수료	6,697,398	6,697,398	7,479,998	7,479,998
11) 유형자산감가상각비	193,910,436	193,910,436	193,910,436	193,910,436
14) 세금과공과	7,757,395	7,757,395	7,067,062	7,067,062
16) 보험료	5,207,016	5,207,016	5,978,329	5,978,329
21) 수선유지비			5,531,700	5,531,700
29) 기타영업비용	29,000	29,000	65,000	65,000
Ⅲ. 영업이익	133,200,009	133,200,009	134,572,181	134,572,181
Ⅳ. 영업외수익	27,376,693	27,376,693	118,215,004	118,215,004
1) 이자수익	19,244,180	19,244,180	117,791,975	117,791,975
10) 기타영업외수익	8,132,513	8,132,513	423,029	423,029
Ⅴ. 영업외비용	429,668,835	429,668,835	423,513,196	423,513,196
1) 이자비용	427,119,215	427,119,215	423,513,196	423,513,196
10) 기타영업외비용	2,549,620	2,549,620		
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	-269,092,133	-269,092,133	-170,726,011	-170,726,011
Ⅷ. 당기순이익(손실)	-269,092,133	-269,092,133	-170,726,011	-170,726,011
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	-269,092,133	-269,092,133	-170,726,011	-170,726,011
Ⅺ. 주당이익	-76	-76	-48	-48

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)

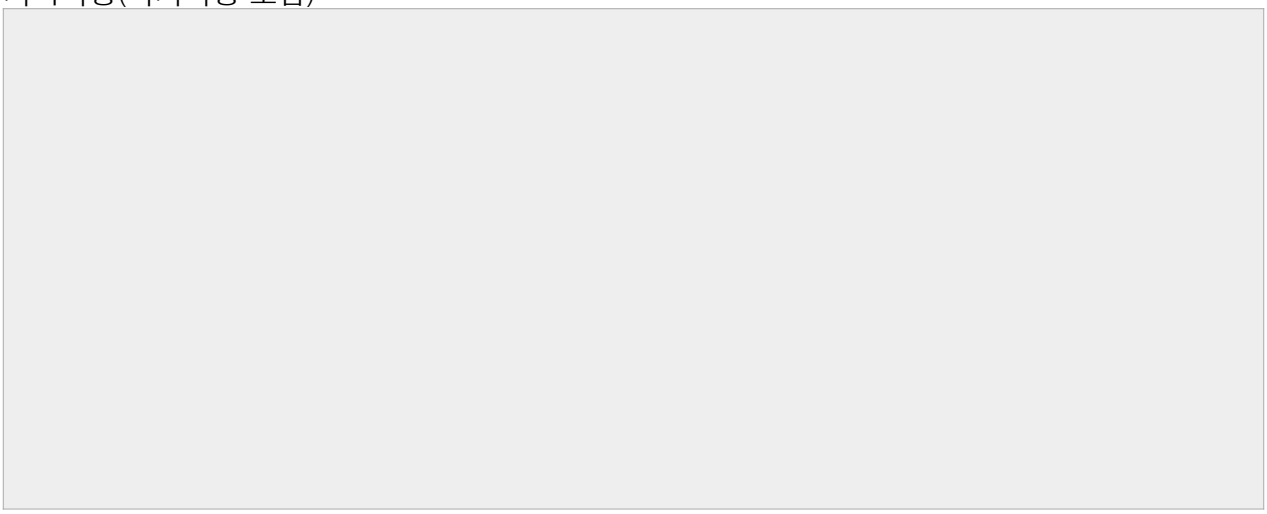
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅶ. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

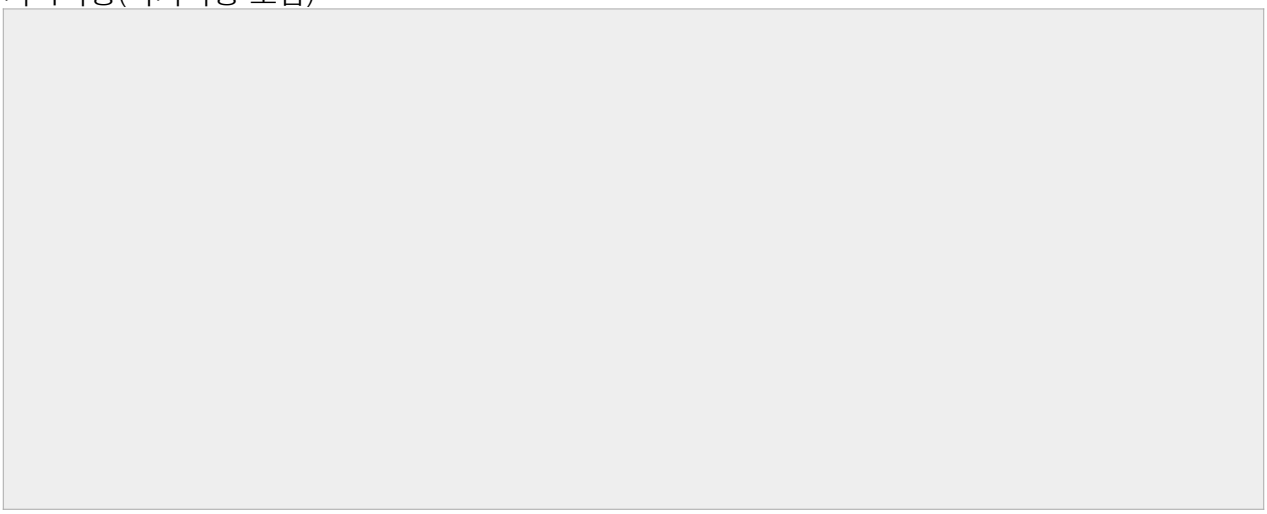
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

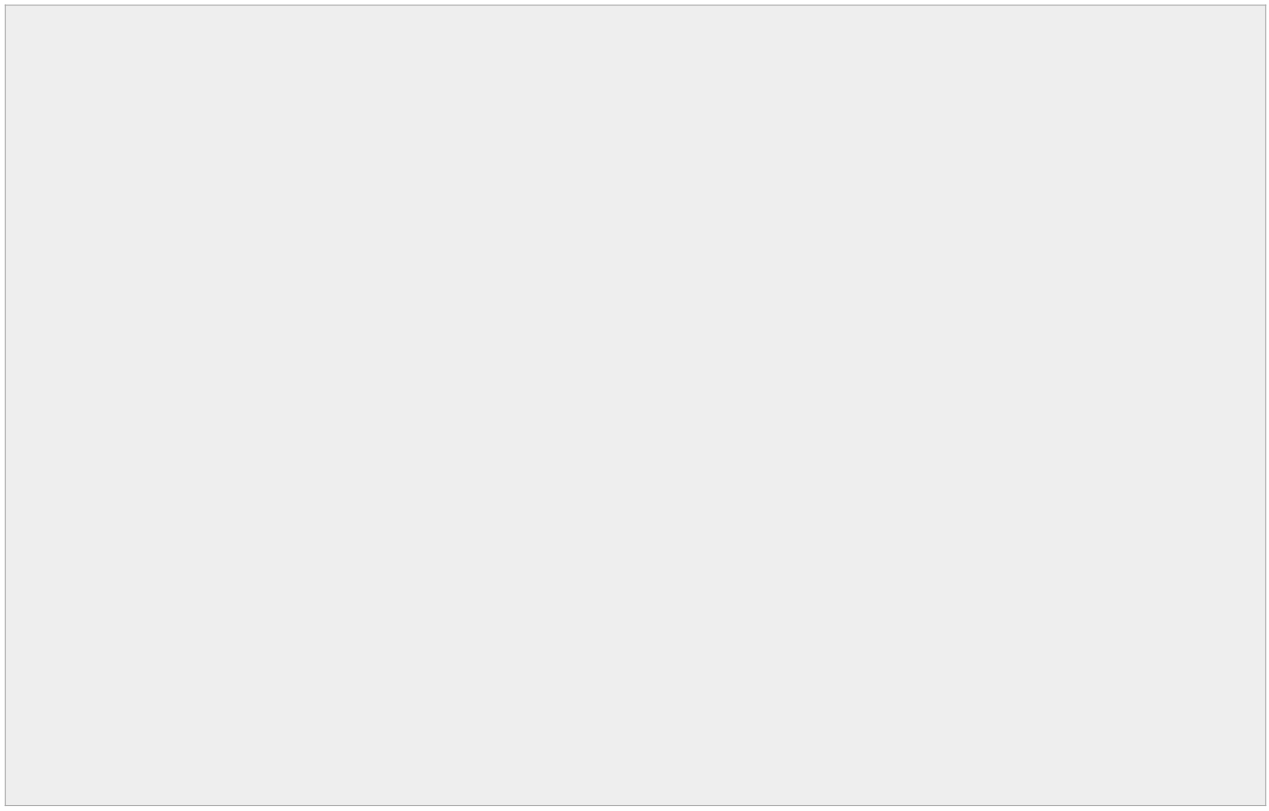
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

Ⅰ. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

Ⅰ. 거래현황

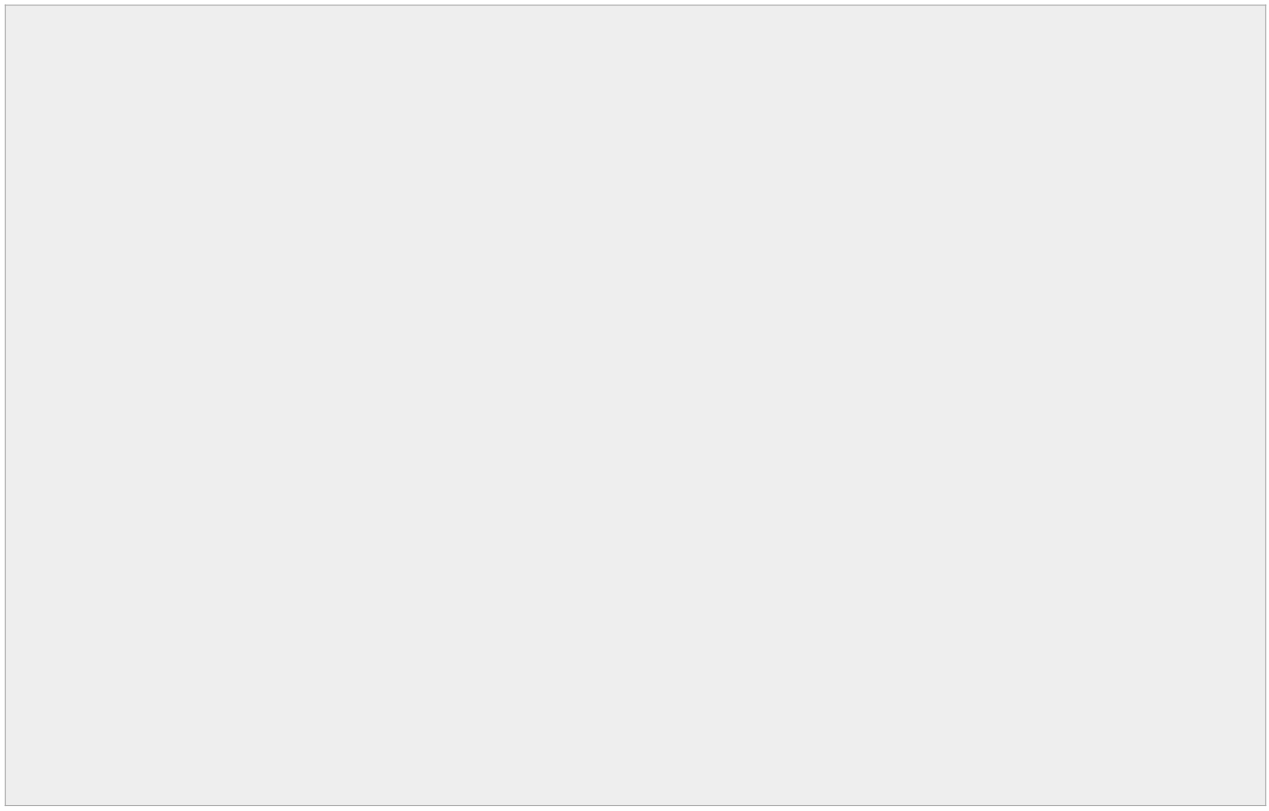
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

Ⅰ. 제재현황



(주)이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사

분 기 재 무 제 표 에 대 한

검 토 보 고 서

제 7 기 1분기

2024년 01월 01일 부터

2024년 03월 31일 까지

제 6 기 1분기

2023년 01월 01일 부터

2023년 03월 31일 까지

한 일 회 계 법 인

목 차

분기재무제표 검토보고서 ---------- 1

분기재무제표

분기재무상태표 ---------- 4

분기손익계산서 ---------- 5

분기자본변동표 ---------- 6

분기현금흐름표 ---------- 7

분기재무제표에 대한 주석 ---------- 8

분기재무제표 검토보고서

(주)이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

검토대상 재무제표

본인은 별첨된 (주)이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사의 분기재무제표를 검토하였습니다. 동 재무제표는 2024년 3월 31일 현재의 재무상태표, 2024년과 2023년 3월 31일로 종료하는 3개월 보고기간의 손익계산서, 3개월 보고기간의 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

감사인의 책임

본인의 책임은 상기 재무제표에 대하여 검토를 실시하고 이를 근거로 이 재무제표에 대하여 검토결과를 보고하는데 있습니다. 본인은 분・반기재무제표검토준칙에 따라 검토를 실시하였습니다.

이 준칙은 본인이 재무제표가 중대하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것에 관해 보통 수준의 확신을 얻도록 검토를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 주로 질문과 분석적 절차에 의거 수행되므로 감사보다는 낮은 수준의 확신을 제공합니다. 본인은 감사를 실시하지 아니하였으므로 감사의견을 표명하지 아니합니다.

검토의견

본인의 검토결과 상기 재무제표가 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

기타사항

본인은 2023년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)를 일반기업회계기준에 따라 감사하였으며, 2024년 3월 8일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시목적으로 첨부한 2023년 12월 31일 현재의 재무상태표는 위의 감사받은 재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

한 일 회 계 법 인
대 표 이 사 유 승 안
서울특별시 영등포구 국제금융로8길 11

2024년 5월 10일

이 검토보고서는 검토보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)분 기 재 무 제 표

(주)이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사

제 7 기 1분기

2024년 01월 01일 부터

2024년 03월 31일 까지

제 6 기 1분기

2023년 01월 01일 부터

2023년 03월 31일 까지

"첨부된 분기재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주)이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사
대표이사 박영희

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)

(전　화) 02-2073-5165

"검토를 받은 분기재무제표"

분 기 재 무 상 태 표

제 7(당) 기 1분기 2024년 03월 31일 현재

제 6(전) 기 2023년 12월 31일 현재

회사명 : (주)이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 7(당) 기 1분기		제 6(전) 기 기말	
자 산				
I. 유동자산		12,159,381,796		13,053,876,042
1. 현금및현금성자산 (주석2,3)	11,380,492,019		2,074,612,965	
2. 단기금융상품	-		10,000,000,000	
3. 매출채권	13,537,554		19,798,654	
4. 선급비용	707,211,113		715,765,730	
5. 미수수익	-		90,273,223	
6. 미수법인세환급액	58,141,110		41,275,470	
7. 기타보증금	-		112,150,000	
II. 비유동자산		64,451,267,041		64,533,668,006
(1) 유형자산	64,333,683,873		64,527,594,309	
1. 토지 (주석2,4)	27,102,879,364		27,102,879,364	
2. 건물	38,782,036,373		38,782,036,373	
감가상각누계액	(1,551,231,864)		(1,357,321,428)	
(2) 기타비유동자산	117,583,168		6,073,697	
1. 장기선급비용	5,433,168		6,073,697	
2. 기타보증금	112,150,000			
자 산 총 계		76,610,648,837		77,587,544,048
부 채				
I. 유동부채		275,748,728		312,551,806
1. 미지급비용 (주석6)	256,417,817		244,011,652	
2. 선수금	952,978		49,912,438	
3. 부가세예수금	18,377,933		18,627,716	
II. 비유동부채		64,080,200,000		64,751,200,000
1. 장기차입금 (주석5,6)	51,375,200,000		51,375,200,000	
2. 임대보증금	12,705,000,000		13,376,000,000	
부 채 총 계		64,355,948,728		65,063,751,806
자 본				
I. 자본금 (주석1)		17,769,000,000		17,769,000,000
1. 보통주자본금	5,380,000,000		5,380,000,000	
2. 우선주자본금	12,389,000,000		12,389,000,000	
II. 자본조정		(94,771,305)		(94,771,305)
1. 주식할인발행차금	(94,771,305)		(94,771,305)	
III. 결손금		5,419,528,586		5,150,436,453
1. 미처리결손금	5,419,528,586		5,150,436,453	
자 본 총 계		12,254,700,109		12,523,792,242
부 채 및 자 본 총 계		76,610,648,837		77,587,544,048

" 별첨 분기재무제표에 대한 주석 참조"

"검토를 받은 분기재무제표"

분 기 손 익 계 산 서

제 7(당) 기 1분기 2024년 01월 01일부터 2024년 03월 31일까지

제 6(전) 기 1분기 2023년 01월 01일부터 2023년 03월 31일까지

회사명 : (주)이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 7(당) 기 1분기				제 6(전) 기 1분기			
	3 개 월		누 적		3 개 월		누 적	
Ⅰ. 영업수익(주석2)		466,274,530		466,274,530		470,453,740		470,453,740
1. 임대료수익	466,274,530		466,274,530		470,453,740		470,453,740	
Ⅱ. 영업비용		333,074,521		333,074,521		335,881,559		335,881,559
1. 임원보수	900,000		900,000		900,000		900,000	
2. 자산관리수수료(주석8)	54,500,000		54,500,000		54,500,000		54,500,000	
3. 자산보관수수료(주석8)	7,500,000		7,500,000		7,500,000		7,500,000	
4. 사무수탁수수료(주석8)	13,750,000		13,750,000		13,750,000		13,750,000	
5. 지급수수료	6,697,398		6,697,398		7,479,998		7,479,998	
6. 부동산위탁관리수수료	23,566,635		23,566,635		23,566,635		23,566,635	
7. 감가상각비	193,910,436		193,910,436		193,910,436		193,910,436	
8. 수선유지비	-		-		5,531,700		5,531,700	
9. 세금과공과금	7,757,395		7,757,395		7,067,062		7,067,062	
10. 보험료	5,207,016		5,207,016		5,978,329		5,978,329	
11. 기타관리비	19,256,641		19,256,641		15,632,399		15,632,399	
12. 기타비용	29,000		29,000		65,000		65,000	
Ⅲ. 영업손익		133,200,009		133,200,009		134,572,181		134,572,181
Ⅳ. 영업외수익		27,376,693		27,376,693		118,215,004		118,215,004
1. 이자수익	19,244,180		19,244,180		117,791,975		117,791,975	
2. 잡이익	8,132,513		8,132,513		423,029		423,029	
Ⅴ. 영업외비용		429,668,835		429,668,835		423,513,196		423,513,196
1. 이자비용	427,119,215		427,119,215		423,513,196		423,513,196	
2. 잡손실	2,549,620		2,549,620		-		-	
Ⅵ. 법인세비용차감전순손익		(269,092,133)		(269,092,133)		(170,726,011)		(170,726,011)
Ⅶ. 법인세비용(주석2)		-		-		-		-
Ⅷ. 분기순손익		(269,092,133)		(269,092,133)		(170,726,011)		(170,726,011)

" 별첨 분기재무제표에 대한 주석 참조"

"검토를 받은 분기재무제표"

분 기 자 본 변 동 표

제 7(당) 기 1분기 2024년 01월 01일부터 2024년 03월 31일까지

제 6(전) 기 1분기 2023년 01월 01일부터 2023년 03월 31일까지

회사명 : (주)이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	자본금	자본 조정	이 익 잉여금	총 계
Ⅰ. 2023.01.01(전분기초)	17,769,000,000	(94,771,305)	(4,287,005,485)	13,387,223,210
II. 변 동 내 역				
1. 분기순손익	-	-	(170,726,011)	(170,726,011)
III. 2023.03.31 (전분기말)	17,769,000,000	(94,771,305)	(4,457,731,496)	13,216,497,199
IV. 2024.01.01 (당분기초)	17,769,000,000	(94,771,305)	(5,150,436,453)	12,523,792,242
V. 변 동 내 역				
1. 분기순손익	-	-	(269,092,133)	(269,092,133)
VI. 2024.03.31 (당분기말)	17,769,000,000	(94,771,305)	(5,419,528,586)	12,254,700,109

" 별첨 분기재무제표에 대한 주석 참조"

"검토를 받은 분기재무제표"

분 기 현 금 흐 름 표

제 7(당) 기 1분기 2024년 01월 01일부터 2024년 03월 31일까지

제 6(전) 기 1분기 2023년 01월 01일부터 2023년 03월 31일까지

회사명 : (주)이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 7(당) 기 1분기		제 6(전) 기 1분기	
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름		(23,120,946)		(17,012,864)
1. 분기순손익	(269,092,133)		(170,726,011)	
2. 현금유출이 없는 비용의 가산	193,910,436		193,910,436	
1. 감가상각비	193,910,436		193,910,436	
3. 현금유입이 없는 수익의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의변동	52,060,751		(40,197,289)	
가. 선급비용의 감소(증가)	8,554,617		11,888,121	
나. 매출채권의 감소(증가)	6,261,100		52,273,073	
다. 미수금의 감소(증가)	-		(170,030)	
라. 미수수익의 감소(증가)	90,273,223		(116,079,498)	
마. 미수법인세환급액의 감소(증가)	(16,865,640)		(263,690)	
바. 장기선급비용의 감소(증가)	640,529		-	
사. 미지급비용의 증가(감소)	12,406,165		(21,599,152)	
아. 선수금의 증가(감소)	(48,959,460)		29,147,390	
자. 부가세예수금의 증가(감소)	(249,783)		4,606,497	
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		9,329,000,000		(3,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	10,000,000,000		-	
가. 금융상품 해지	10,000,000,000		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	671,000,000		3,000,000	
가. 임대보증금 반환	671,000,000		3,000,000	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		-		-
Ⅳ. 현금의 증감(Ⅰ+Ⅱ+Ⅲ)		9,305,879,054		(20,012,864)
Ⅴ. 분기초의 현금		2,074,612,965		2,340,057,466
Ⅵ. 분기말의 현금		11,380,492,019		2,320,044,602

" 별첨 분기재무제표에 대한 주석 참조"

주석

제 7 기 1분기 2024년 03월 31일 현재

제 6 기 2023년 12월 31일 현재

회사명 : (주)이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

1-1. 회사의 개요

주식회사 이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 10월 22일에 설립되었습니다. 회사의 주요 목적 사업은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차 사업을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익를 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹강남사옥)이며, 사업연도는 1월 1일 개시하여 12월31일에 종료합니다.

1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2018년 10월 22일
대 표 자	박 영 희
본점소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
목 적 사 업	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 부동산투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다. 1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2. 부동산의 개발사업 3. 주택건설사업 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

1-3 . 자본금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	3,553,800	5,000	17,769,000

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
㈜이랜드건설	1,066,000	99.07%	-	0.00%	1,066,000	30.00%
㈜하나자산신탁	10,000	0.93%	-	0.00%	10,000	0.28%
㈜민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사	-	0.00%	2,477,800	100.00%	2,477,800	69.72%
합계	1,076,000	100.00%	2,477,800	100.00%	3,553,800	100.00%

당분기말 및 전기말 현재 자본조정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

구분	당분기말				전기말			
	보통주 주식수	우선주 주식수	증가 자본금	자본조정	보통주 주식수	우선주 주식수	증가 자본금	자본조정
설립자본금	60,000	-	300,000	-	60,000	-	300,000	-
유상증자	1,016,000	2,477,800	17,469,000	(94,771)	1,016,000	2,477,800	17,469,000	(94,771)
합계	1,076,000	2,477,800	17,769,000	94,771	1,076,000	2,477,800	17,769,000	(94,771)

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.

당사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 건물 및 비품을 정액법에 따라 산정된 감가상각누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

구분	추정내용연수
건물	50 년

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 발생되는 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 공정가치의 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)

금융자산 범주	계정과목	당분기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금성자산	현금및현금성자산	11,380,492	11,380,492	2,074,613	2,074,613
금융상품	단기금융상품	-	-	10,000,000	10,000,000
수취채권	매출채권	13,538	13,538	19,799	19,799
	미수수익	-	-	90,273	90,273
합 계		11,394,030	11,394,030	12,184,685	12,184,685

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

(단위 : 천원)

금융부채 범주	계정과목	당분기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각 후 원가측정 금융부채	미지급비용	256,418	256,418	244,012	244,012
	장기차입금	51,375,200	51,375,200	51,375,200	51,375,200
	임대보증금	12,705,000	12,705,000	13,376,000	13,376,000
금융부채 합계		64,336,618	64,336,618	64,995,212	64,995,212

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당분기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
당분기초	27,102,879	37,424,715	64,527,594
당분기 취득	-	-	-
감가상각	-	(193,910)	(193,910)
당분기말	27,102,879	37,230,805	64,333,684
취득원가	27,102,879	38,782,036	65,884,915
상각누계액	-	(1,551,231)	(1,551,231)

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
전기초	27,102,879	38,200,356	65,303,235
전기 취득	-	-	-
타계정대체	-	-	-
감가상각	-	(775,641)	(775,641)
전기말	27,102,879	37,424,715	64,527,594
취득원가	27,102,879	38,782,036	65,884,915
상각누계액	-	(1,357,321)	(1,357,321)

4-2. 보유 토지의 공시지가

당분기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
부산광역시 부산진구 부전동 536-2	864.10	16,270,389	17,733,408
부산광역시 부산진구 부전동 536-18	575.30	10,832,490	
합계	1,439.40	27,102,879	17,733,408

<전기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
부산광역시 부산진구 부전동 536-2	864.10	16,270,389	17,733,408
부산광역시 부산진구 부전동 536-18	575.30	10,832,490	
합계	1,439.40	27,102,879	17,733,408

4-3. 보험가입내역

당분기말 현재 보유한 건물에 대하여 가입한 주요 보험의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

내역	보험목적물	보험가입금액	보험계약기간	부보처
재산종합보험	건물 및 부속설비	재물) 38,293,339 기업휴지: 재물) 3,528,000 기업휴지: 기계) 3,528,000	2024.02.11 ~ 2025.02.11	하나손해보험
가스배상보험	도시가스 사용자_일반공장	대인) 80,000 / 인당 대물) 300,000 / 1사고당		
승강기사고책임보험	승객용EV	대인) 80,000 / 인당 대물) 10,000 / 1사고당		

5. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말
디비생명보험㈜	2019-03-08	2030-11-08	3.60%	36,600,000	36,600,000
대한민국(주택도시기금)	2019-05-30	2031-01-30	2.00%	14,775,200	14,775,200
합 계				51,375,200	51,375,200

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

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	약정한도
디비생명보험㈜	3.60%	39,598,000
주택도시기금	2.00%	14,775,200
합 계		54,373,200

6. 금융부채

당분기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급비용	256,418	-	-	256,418
장기차입금	-	-	51,375,200	51,375,200
임대보증금	-	12,705,000	-	12,705,000
합 계	256,418	12,705,000	51,375,200	64,336,618

(주1) 기본 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년 단위로 연장 가능함.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급비용	244,012	-	-	244,012
장기차입금	-	-	51,375,200	51,375,200
임대보증금	-	13,376,000	-	13,376,000
합 계	244,012	13,376,000	51,375,200	64,995,212

(주1) 기본 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년 단위로 연장 가능함.

7. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 회사의 포괄이익은 분기순손익과 동일합니다.

8. 수수료비용 및 주요 약정사항

8-1. 자산관리계약

회사는 주식회사 하나자산신탁과 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료후 지급합니다.

8-2. 일반사무위탁계약

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

8-3. 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권 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

9-1. 장기차입금 관련 지급보증

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

가. 보증기관 : 주택도시보증공사
나. 보증원금 : 39,598,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액
다. 보증기간 : 2019년 3월 8일부터 2030년 11월 8일
라. 보증료 : 실제 차입금액에 대하여 실제 차입일로부터 만기까지
0.283%를 적용하여 일할계산한 금액

9-2. 책임준공확약

주식회사 이랜드건설은 책임준공확약서에 따라 본건 공사의 책임준공기간(최초 대출실행일로부터 33개월이 되는 날) 내에 본건 건축물을 준공할것을 확약하였으며, 책임준공의무를 이행하지 못하는 경우 대출원금, 이자, 비용, 기타 발생한 손해를 배상할 것을 확약하였습니다.

전기 이전 건설 완료되어, 현재 운용중에 있습니다.

9-3. 공사도급계약

회사는 본건 사업을 위해 주식회사 이랜드건설과 건설공사 도급계약을 체결하였으며, 세부내역은 다음과 같습니다.

구분	부산서면 드림아파트 신축공사
사업위치	부산광역시 부산진구 부전동 536-2, 536-18
대지규모	1,439.40㎡
연면적	24,378.24㎡
건축규모	지하 5층 지상 33층, 1개동 총 299세대 및 부대, 복리시설
건축용도	공공지원민간임대주택(공동주택), 근린생활시설

전기 이전 건설 완료되어, 현재 운용중에 있습니다.

10. 금융비용 자본화

전기 이전 건설 완료되어, 당분기 중 자본화한 금융비용은 없습니다.

11. 특수관계자와의 주요거래

11-1. 당분기 및 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기	전분기
㈜하나자산신탁	자산관리수수료	54,500	54,500
㈜이랜드건설	수선유지비	-	5,202
㈜이랜드서비스	위탁관리수수료 등	23,391	-

11-2. 당분기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기말	전기말
㈜하나자산신탁	미지급비용	59,950	59,950
㈜이랜드건설	미지급비용	2,946	2,946
㈜이랜드서비스	미지급비용	10,362	8,641