

투자보고서

2024.09.12 부터 2024.12.31 까지

(제 1 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.03.31

회 사 명 :	주식회사 이베데스다대한제9호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	권용하			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0571		
	(홈페이지)	http://www.reitpia.com/		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-528-0571	성명	조성우
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-528-0571	성명	조성우



조성우

조성우

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	주식회사 이베데스다대한제9호위 탁관리부동산투자회사		
(2) 설립일	9/12/2024		
(3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)		
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자)	2024.12.31	(단위: 원)
자산총계	25,003,133,823		
부채총계	5,287,167,377		
자본총계	19,715,966,446		
자 본 금	19,861,000,000		
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사		
(6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유		
	회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다. 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. 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우		
	(2) 신용평가결과		
	해당없음		

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	대한토지신탁(주)
사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스

자산보관회사 (금융자산+부동산)	엔에이치투자증권(주)
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

대표투자대상		주택(공동주택)
투자 대상	주택(공동주택)	O
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중생 활시설, 노인복지주택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	O
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	공공지원민간임대
임대주택비율	90.3%
임대주택포함여부	O
임대주택 70% 이상 여부	O

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	개발
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	100.0%
개발사업에 관한 인·허가일	1/5/2024
개발사업에 관한 사용승인·준공 검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음



2. 회사의 연혁

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

2024.09.12 : 발기인총회
2024.09.12 : 회사설립 (보통주 60,000주, 자본금 300,000,000원)
2024.10.11 : 일반사무위탁계약 체결 ((주)케이비펀드파트너스)
2024.10.14 : 자산관리위탁계약 체결 (대한토지신탁(주))
2024.10.14 : 자산보관위탁계약 체결 (엔에이치투자증권(주))
2024.11.19 : 국토교통부 영업인가
2024.12.16 : 자산관리위탁 변경계약 체결 (대한토지신탁(주))
2024.12.23 : 토지매매계약 체결 (대전광역시 중구 문화동 1-182번지 일원)
2024.12.24 : 자산보관위탁 변경계약 체결 (엔에이치투자증권(주))
2024.12.25 : 유상증자 (보통주 1,131,800주, 종류주 2,780,400주, 증자 후 자본금 19,861,000,000원)
2024.12.27 : 토지 취득 (대전광역시 중구 문화동 1-182번지 일원)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	권용하	1992.09.11	법무사 정미영, 오변규 사무소	해당사항 없음
기타비상무이사	정영주	1978.05.20	법무사 정미영, 오변규 사무소	해당사항 없음
기타비상무이사	정미숙	1966.08.03	법무사 정미영, 오변규 사무소	해당사항 없음
감사	정승환	1977.10.02	삼덕회계법인	해당사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
박홍준	1968.05.18	2024.01.19	대한토지신탁(주)	해당사항없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

* 2025.01.24 조호연 준법감시인 임면

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	1,191,800	5,000	5,000	
기명식	종류주	2,780,400	5,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 등을 기재)

* 총 발행주식수: 3,972,200주

* 의결권이 있는 주식수: 3,972,200주

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
㈜뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제25호	종류주	0	2,780,400		2,780,400	유상증자	청약예외주주	13,902
							(0.00%)	(70.00%)		(70.00%)			

- ※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함
- ※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재
- ※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외주 주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	(주)이랜드건설	내국인	대한민국	기관	해당사항 없 음	보통주	1,131,800	28.49%	건설사	5,659	

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

※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.12.31 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	2,780,400	70.00%	
주요주주	1	33.33%	1,131,800	28.49%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	1	33.33%	60,000	1.51%	
합 계	3	100.00%	3,972,200	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 이익배당한도[자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)은 고려하지 아니한다]의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

② 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 하여야 한다.

③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

<정관 제53조(이익배당의 지급)>

① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회회의 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분		제 1 기	제 2 기	제 3 기	제 4 기
당기순이익		-38,356,404			
상법상 이익배당한도		-38,356,404			
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-38,356,404	0	0	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-38,356,404	-	-	-
배당금	보통주	0			
	종류주	0			
주당 배당금	보통주	0			
	종류주	0			
배당수익율		0.00%	-	-	-
연환산배당율		0.00%	-	-	-

※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

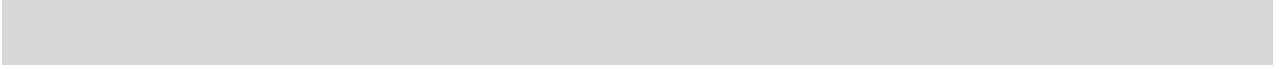
※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재

연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



6. 차입에 관한 사항

【 2024.12.31 현재 】
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	롯데손해보험㈜	5,000	4.80%	4.80%	0.00%	13.8	고정	해당없음

- ※ 구분 : 차입금, 회사채 등
- ※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
- ※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

* 차입금에 대하여 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있음

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	0		22,967	91.86	91.87	91.87
부동산개발사업	0		4	0.02		
부동산관련 증권			0	0.00	0.00	0.00
현금			1,838	7.35	7.35	7.35
기타 자산			195	0.78	0.78	0.78
총계	0		25,003	100.00	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. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산		22,967			
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업		4			



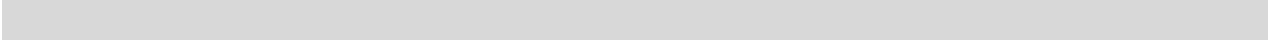
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 토지(대전 문화동 공공 지원민간임대 민간제한 공모사업)	주택(공동 주택)	대전광역시 중구 문화동 1- 182번지 일원			12/27/2024	장기차입금 5,000백 만원	개발사업	1,961	0	0	외 2필지

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(★), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지
로 분류함



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1 토지(대전 문화동 공공지원민간임대 민간제안공모사업)	22,967			4					22,970		임대주택

*취득후 자본적지출 건물: 건설중인자산

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가 능면적, %)	임대차 계약수
1 토지(대전 문화동 공공지원민간임대 민간제안 공모사업)				



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부 동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
보통예금	신한은행	변동	0	293	
보통예금	국민은행	변동	0	1,545	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	선급비용	14	14	
그 밖의 기타자산	기타비유동자산	180	180	장기선급비용
그 밖의 기타자산	기타자산	0	0	

* 기타자산: 미수수익 74,751원, 부가세대급금 94,509원, 선급법인세 10,690원

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
매입	토지(대전 문화동 공공지원민간임 대 민간제안공모 사업)	대전광역시 중구 문화동 1- 182번지 일원	2024.12.23	2024.12.27	22,150	817	22,967	

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재
※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용
등을 간략하게 기재

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	신한은행	변동	0	293
보통예금	국민은행	변동	0	1,545

4. 기타자산 변경내역

미수수익: 기초 0원, 기말 74,751원 선급비용: 기초 0원, 기말 14,149,991원 부가세대급금: 기초 0원, 기말 94,509원 선급법인세: 기초 0원, 기말 10,690원 장기선급비용: 기초 0원, 기말 180,383,434원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-	0.00%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	144,207	96.39%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		5,400	3.61%	잡이익
총 수 익		149,607	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(%)	비 고
1 토지(대전 문화동 공공지원민간임대 민간제안공모사업)			



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

- ※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등
- ※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등
- ※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

--

3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1 토지(대전 문화동 공공지원민간임대 민간 제안공모사업)			

--

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
보통예금	신한은행	변동	0	69,456	
보통예금	국민은행	변동	0	74,751	



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비		0.00%	
	기타비용	37,419,055	97.18%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		1,086,956	2.82%	
총 비 용		38,506,011	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	토지(대전 문화동 공공지원민간임 대 민간제안공모사업)	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	0				
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	4,956,521	4,956,521			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0				
자산보관수수료	652,173	652,173			
일반사무 위탁수수료	1,086,956				1,086,956
기타지급수수료	25,000,000	25,000,000			
유형자산 감가상각비	0				
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	361	361			
광고선전비	0				
보험료	0				
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				

수선유지비	0				
청소비	0				
수도광열비	0				
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	6,810,000	6,810,000			



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)	취득금액의		%			
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.2	%	해당 분기의 수수료를 해당 분기 말일 까지 지급	4,956,521	228,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의		%			
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비펀드파트너스	보수금액: 연간 5,000만원 지급일: 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내			1,086,956	50,000,000	
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	보수금액: 분기 750만원, 연간 3,000만원 지급일: 분기 종료 후 7 영업일 이내			652,173	30,000,000	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							6,695,650	

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

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예
상 수수료를 기재

* 각 보수 기산일: 유상증자 주금납입 완료일(2024.12.24)

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 1 기	제 기	제 기	제 기
당해회사수익률	(1.14)			

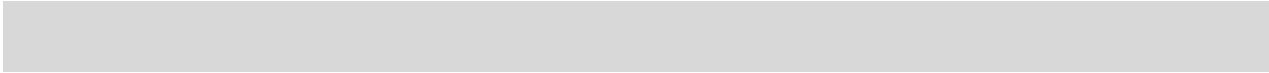
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

결산기수익률=(당기순이익/((연기초납입자본금+연기말납입자본금)/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	투자대상	소재지	전경사진	개발규모(㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
대전 문화동 공공지 원 민간임대주택사업	주택(공동주택)	대전광역시 중구 문화동 1-182 번지 일원		19,618	2/29/2028	0.00%	72,571	49,600	22,970	

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



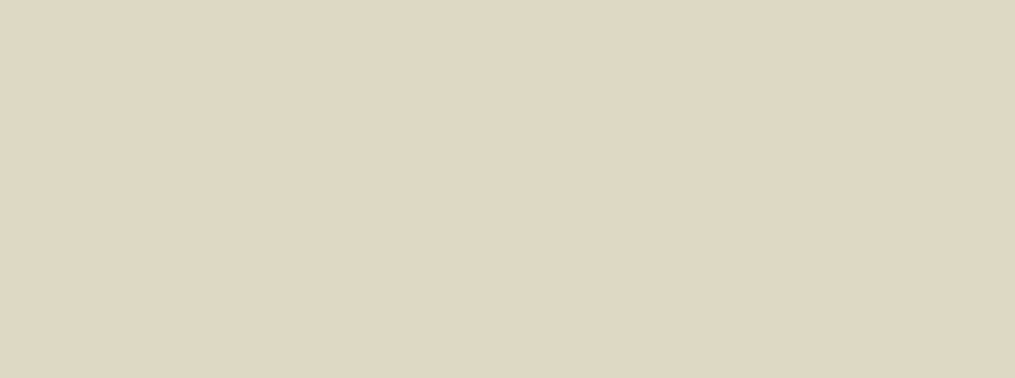
2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

구분		내용			비고	
사업명		대전 문화동 공공지원민간양대 민간제한용도사업				
소재지		대전광역시 중구 문화동 1-182번지 일원				
부지 개요	대지면적(㎡)	1,961.00㎡				
	지역자구	일반상업지역, 방화지구, 상대보호구역				
건축 개요	연면적 (㎡)	건축물	계(A)	지상	지하	90.33% (B/A)
			19,617.77㎡	13,696.29㎡	5,921.49㎡	
	인대부속		계(면적(B))	공급면적	전용면적	
			17,721.08㎡	11,908.33㎡	9,143.77㎡	
	용적률(%)	698.43%				
	건축규모	지하4층 / 지상20층, 1개동				
	세대수		계	847type	비고	
		108세대	108세대	특별공급22세대		
주용도	공동주택, 근린생활시설					
주차대수	142대 (주거 130대, 상가 12대) (별첨 층 118대 : 주거 108대, 상가 10대)					
시공자		영이랜드건설				
자산관리회사		대한국도신탁(주)				

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

	당기	제 1 기	기말	기준일	2024.12.31	현재
	전기	제 - 기	기말	기준일		현재
회사명: 주식회사 이베데스다대한제9호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)						
과 목	제 1 (당)기		기말	제 - (전)기		기말
	금 액			금 액		
1. 유동자산			1,852,270,127			0
1) 현금및현금성자산	1,837,940,186					
5) 미수수익	74,751					
9) 선급비용	14,149,991					
10) 부가세대금	94,509					
11) 선급법인세	10,690					
14) 재고자산	0			0		
2. 비유동자산			23,150,863,696			0
4) 유가증권	0			0		
5) 유형자산	22,970,480,262			0		
토지	22,966,714,700					
건설중인자산	3,765,562					
6) 투자부동산	0			0		
7) 무형자산	0			0		
110) 기타비유동자산	180,383,434					
자산 총 계			25,003,133,823			0
1. 유동부채			287,167,377			0
6) 미지급금	251,900,000					
7) 미지급비용	35,267,377					
2. 비유동부채			5,000,000,000			0
3) 장기차입금	5,000,000,000					
부채 총 계			5,287,167,377			0
1. 자본금			19,861,000,000			0
1) 보통주자본금	5,959,000,000					
2) 종류주자본금	13,902,000,000					
2. 자본잉여금			0			0
3. 자본조정			(106,677,150)			0
1) 주식할인발행차금	(106,677,150)					
4. 기타포괄손익누계액			0			0
5. 이익잉여금(결손금)			(38,356,404)			
자 본 총 계			19,715,966,446			0
부채 및 자본 총 계			25,003,133,823			0



II. 손익계산서

당기제1기기말시작일2024.09.12종료일2024.12.31

전기제-기기말시작일-종료일-

회사명: 주식회사 이베데스다대한제9호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	38,506,011	38,506,011	0	0
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	4,956,521	4,956,521		
8) 자산보관수수료	652,173	652,173		
9) 일반사무위탁수수료	1,086,956	1,086,956		
10) 기타지급수수료	25,000,000	25,000,000		
14) 세급과공과	361	361		
29) 기타영업비용	6,810,000	6,810,000		
III. 영업이익	(38,506,011)	(38,506,011)	0	0
IV. 영업외수익	149,607	149,607	0	0
1) 이자수익	144,207	144,207		
10) 기타영업외수익	5,400	5,400		
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(38,356,404)	(38,356,404)	0	0
VII. 당기순이익(손실)	(38,356,404)	(38,356,404)	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(38,356,404)	(38,356,404)	0	0
XI. 주당손익	(10)	(10)		



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기제1기기말시작일2024.09.12종료일2024.12.31

전기제-기기말시작일-종료일-

회사명:주식회사 이베데스다대한제9호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	처분예정일	2025.03.31	처분확정일	
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(38,356,404)		0
2. 당기순이익(손실)	(38,356,404)			
Ⅲ. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
Ⅳ. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(38,356,404)		0



IV. 현금흐름표

당기제1기기말시작일2024.09.12종료일2024.12.31

전기제-기기말시작일-종료일-

회사명:주식회사 이베데스다대한제9호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		54,097,598		0
1. 당기순이익(손실)		(38,356,404)		
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		92,454,002		0
미수수익의 변동	(74,751)			
선급비용의 변동	(194,533,425)			
미지급금의 변동	251,900,000			
미지급비용의 변동	35,267,377			
기타	(105,199)			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(22,970,480,262)		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(22,970,480,262)		0
유형자산의 취득	22,970,480,262			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		24,754,322,850		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		24,754,322,850		0
주식의 발행	19,754,322,850			
장기차입금의 차입	5,000,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		1,837,940,186		0
VI. 현금및현금성자산의 순증감		1,837,940,186		0
VII. 기초 현금및현금성자산		0		
VIII. 기말 현금및현금성자산		1,837,940,186		0



V. 자본변동표

		당기	제 1 기	기말	시작일	2024.09.12	종료일	2024.12.31		
		전기	제 - 기	기말	시작일	-	종료일	-		
회사명:		주식회사 이베데스다대한제9호위탁관리부동산투자회사							(단위: 원)	
구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계		
2024.09.12 (당기초)								0		
유상증자	19,861,000,000		-106,677,150					19,754,322,850		
당기순이익(손실)					-38,356,404			-38,356,404		
2024.12.31 (당기말)	19,861,000,000		-106,677,150		-38,356,404			19,715,966,446		

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

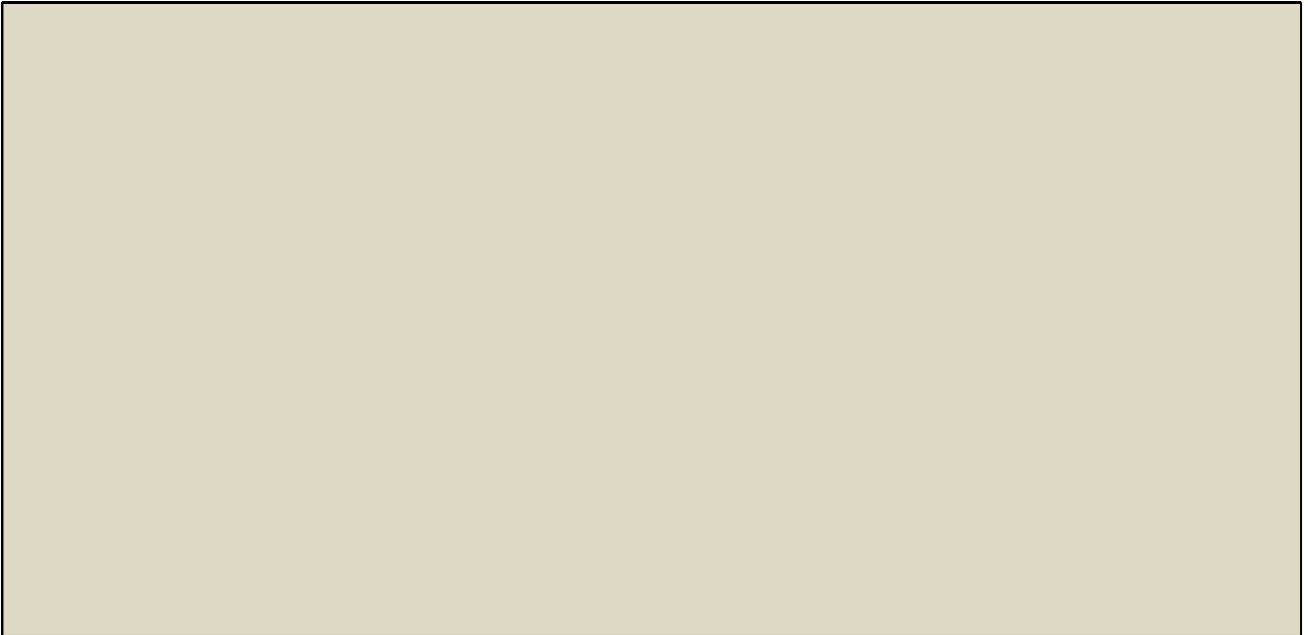
감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

* 주요주주 대한토지신탁(주)(증자 전 지분율 100%)와 자산관리 변경계약 체결

- 보고일(보고사유 발생일) : 2024.12.16(2024.12.23)

- 보고사항 : 법 제30조 단서 거래의 체결

* 주요주주 (주)뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사(지분율 70%) 및 (주)이랜드건설(지분율 28.49%)와 계약 체결

- 계약명: 표준사업약정서(자리츠용), 표준사업약정서(임대리츠 PF보증-LOAN), 사업 및 대출약정서, 토지매매 계약서, 공사도급계약서(건축,소방,전기,통신)

- 보고일(보고사유 발생일) : 2024.12.23(2024.12.27)

- 보고사항 : 법 제30조 단서 거래의 체결

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자

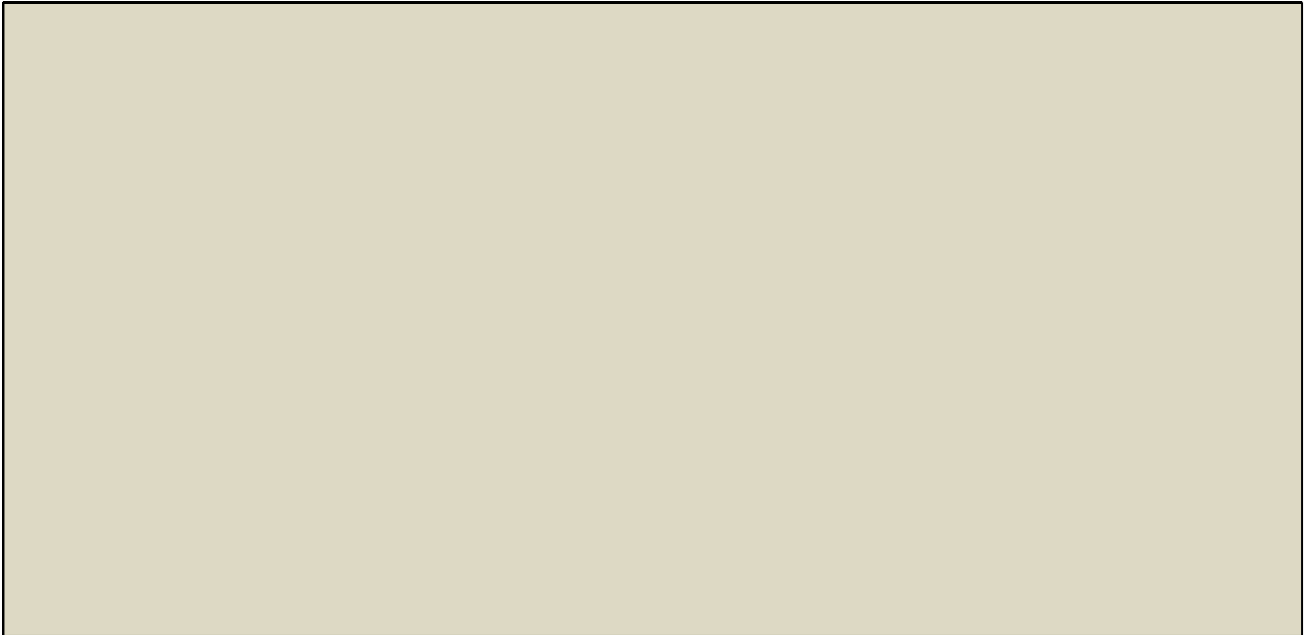
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



주식

제 1(당) 기 : 2024년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 이베데스다대한제9호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 이베데스다대한제9호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2024년 9월 12일에 설립되어 2024년 11월 19일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(아셈타워)이며, 당사의 당기말 현재 납입자본금은 5,125,000천원입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	주당 액면금액(원)	자본금(천원)	지분율(%)
대한토지신탁(주)	보통주	60,000	5,000	300,000	1.51%
(주)이랜드건설	보통주	1,131,800	5,000	5,659,000	28.49%
(주)뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사 (주1)	종류주	2,780,400	5,000	13,902,000	70.00%
합계		3,972,200		19,861,000	100%

(주1) 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1주당 1 의결권을 보유하고 있습니다.

2. 유의적인 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 유의적인 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

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

(3) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작용가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

(4) 차입원가 자본화

당사는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산(이하 '적격자산')의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 회계처리하고 있습니다.

(5) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인

세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업 회계기준서상의 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 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산 항목 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. 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다. 당사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 당기말 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)	
구분	당기말
보통예금(*1)	1,837,940

4. 유형자산

(1) 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

1) 당기

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	-	22,966,715	-	-	22,966,715
건설중인자산	-	3,766	-	-	3,766
합계	-	22,970,481	-	-	22,970,481

5. 차입원가 자본화

(1) 당사는 당기 중 차입금에서 발생한 차입원가 등 3,279천원을 자본화하였습니다.

(2) 당사가 금융비용을 자본화함에 따라 당기 중 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위 : 천원)			
구분	자본화한 경우 (A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액 (A-B)
재무상태표			
건설중인자산	3,766	487	3,279

(단위 : 천원)			
구분	자본화한 경우 (A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액 (A-B)
손익계산서			
이자비용	-	3,279	(3,279)
당기순이익(손실)	(38,356)	(41,635)	3,279

6. 차입금

(1) 보고기간 종료일 현재 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
차입처	이자율	만기일	상환방법	약정한도	당기말
롯데손해보험(주)	4.80%	2038-09-27	만기 일시상환	42,501,000	5,000,000

(2) 대출 약정 사항

보고기간 종료일 현재 회사가 차입금과 관련하여 체결한 주요 약정사항의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분	금융기관	약정금액	인출금액	상환액	대출잔액	미인출잔액
부동산PF대출	롯데손해보험(주)	42,501,000	5,000,000	-	5,000,000	37,501,000

한편, 회사는 상기 차입금과 관련하여 롯데손해보험(주)와 차입한도 최초 425억원의 대출약정에 따라 미인출잔액에 대하여 연 0.03%의 이율을 적용한 미인출수수료를 지급하기로 하였으며, 동 차입금과 관련하여 주택도시보증공사로부터 대출원리금에 대해 임대주택 리츠 PF 보증을 제공받고 있습니다(주석 8 참조).

7. 특수관계자와의 거래

(1) 보고기간종료일 현재 회사의 특수관계자는 다음과 같습니다.

구분	당기말
지배기업	(주)뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사
당사에 유의적인 영향력을 행사하는 기업	(주)이랜드건설
기타	대한토지신탁(주)

(2) 당기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	특수관계자명	거래내용	당기
당사에 유의적인 영향력을 행사하는 기업	(주)이랜드건설	고정 자산취득	22,150,000
기타	대한토지신탁(주)	기타비용	4,957

(3) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	특수관계자명	거래내용	당기
기타	대한토지신탁(주)	기타비용	4,957

(4) 당기 중 특수관계자와의 자금거래는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	특수관계자명	당기
		유상증자
지배기업	(주)뉴스테이허브제3호 위탁관리부동산투자회사	13,902,000
당사에 유의적인 영향력을 행사하는 기업	(주)이랜드건설	5,659,000
기타	대한토지신탁(주)	300,000
합 계		19,861,000

8. 주요약정사항

(1) 사업 및 대출약정

당사는 사업시행자 겸 차주로서 2024년 12월 23일 대주인 롯데손해보험 주식회사, 시공사인 주식회사 이랜드건설과 대전 문화동 공공지원민간임대 사업(이하 "본 사업")을 위한 '사업 및 대출약정서'를 체결하였습니다. 동 약정에 따르면, 본 사업의 건설비 및 제 사업비 등의 조달을 위하여 이자율 4.8% , 최초 대출실행일로부터 165개월이 되는 날이 만기가 되는 42,501백만원 한도의 자금을 차입하기로 약정하고 있습니다

(2) PF보증 약정

당사는 기관투자자인 롯데손해보험 주식회사, 시공사인 주식회사 이랜드건설, 보증회사인 주택도시보증공사와 '임대주택 리츠 PF보증'에 대한 표준사업약정서를 체결하였으며, 동 계약에 따라 대출원리금에 대하여 보증회사인 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

(3) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
자산관리수수료	매 분기 57,000천원이며, 매 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급

(4) 일반사무위탁계약

당사는 (주)케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 매 분기 12,500천원을 보수로 하여 수탁자의 청구일로부터 7영업일 이내에 지

급하고 있습니다.

(5) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 매 분기 7,500천원을 보수로 하여 매 분기 말일로 부터 7영업일 이내에 지급하고 있습니다.

9. 법인세 비용

당사는 법인세법 제51조의2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당하는 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다.

10. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2024-09-12	5,000원	60,000주	300,000	-
유상증자	2024-12-25	5,000원	3,912,200주	5,659,000	13,902,000
당기말			3,972,200주	5,959,000	13,902,000

(2) 자본조정

당기말 현재 당사의 자본조정은 주식할인발행차금으로 신주발행시 발행하거나 취득하는 과정에서 등록비 등으로 발생한 비용입니다. 주식할인발행차금은 향후 발생하

는 주식발행초과금과 우선적으로 상계하고 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 개정법률 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(4) 당기 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

결손금처리계산서

제 1(당)기
2024년 09월 12일부터
2024년 12월 31일까지
처리예정일
2025년 03월 31일

(단위 : 원)	
구 분	당기
I. 미처리결손금	(38,356,404)
전기이월결손금	-
당기순이익(손실)	(38,356,404)
II. 결손금처리액	-
차기이월미처리결손금	(38,356,404)

11. 금융부채의 만기분석

(1) 보고기간 종료일 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 이하	1년 초과~2년 이하	2년 초과	합 계
미지급금	251,900	-	-	251,900
미지급비용	35,267	-	-	35,267
차입금	-	-	5,000,000	5,000,000
합 계	287,167	-	5,000,000	5,287,167

(2) 당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

12. 현금흐름표

(1) 당사는 현금흐름표를 간접법으로 작성하고 있으며, 현금흐름표상 현금은 재무상태표상 현금및현금성자산과 일치합니다.

(2) 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.