투 자 보 고 서

2026.01.01 부터 2026.06.30 까지

(제 2 기 2 분기)

2026.08.14

회 사 명 :	(주)대구대명대한제59호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	장덕용			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0473		
	(홈페이지)	http://www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0473	성명	장병준
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-528-0473	성명	장병준

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명	(주)대구대명대한제59호위탁 관리부동산투자회사	
(2) 설립일	2025.02.27	
(3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동 아셈타워)	
(4) 자산 및 자본금, 부채		(단위: 원)
구 분	당분기말	전기말
	2026.06.30	2025.12.31
자산총계	105,178,789,598	102,069,802,201
부채총계	32,668,560,126	29,287,929,337
자본총계	72,510,229,472	72,781,872,864
자 본 금	73,160,000,000	73,160,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 X)
(6) 비고	(가) 신용평가결과	
	해당없음	
	(나) 기타	

제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	100,980	98.22%	103,928	98.81%	98.81%	98.81%	
부동산	99,192	96.48%	99,192	94.31%			
부동산개발사업	1,788	1.74%	4,736	4.50%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권	0	0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	1,260	1.23%	762	0.72%	0.72%	0.72%	
기타 자산	568	0.55%	488	0.46%	0.46%	0.46%	
총계	102,809	100.00%	105,179	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

(2) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	공공지원민간임대
임대주택비율	100.0%
임대주택 포함 여부	O
임대주택 70% 이상 여부	O

※ 임대주택 구분은「공공주택 특별법」제2조에 따른 '공공건설', '공공매입', '지분적립형 임대주택', '이익공유형 분양주택',「민간임대주택 특별법」제2조 '민간건설', '민간매입', '공공지원민간임대', '장기일반민간임대' 중 선택하여 기재

나. 부동산 현황(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	대구 남구 대명동 공공지원민간임대주택	주택(공동주택)	대구광역시남구 대명동 1745-9번지 일원	2029.01.31		2025.12.31	부채: Tr.A 5,000백만원 Tr.B 25,000백만원 기금: 25백만원	개발사업	26,288	104,735	4,453	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재

(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 대구 남구 대명동 공공지원민간임대주택	99,192								99,192		임대주택

(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가능면적, %)	임대차 계약수
1 대구 남구 대명동 공공지원민간임대주택				

(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 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(분기말 현재 기준)

(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	100.0%
개발사업에 관한 인 • 허가일	2022.11.17
개발사업에 관한 사용승인 • 준공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
대구 남구 대명동 공공지원민간임대 주택 사업	주택(공동주택)	대구광역시남구 대명동 1745-9번지 일원		104,735	2029.01.31	2.64%	430,344	326,416	103,928	

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

(다) 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

대구 남구 대명동 공공지원민간임대주택 사업

2) 부동산개발사업명(2)

5. 사업 개요

가. 개발계획

사업명	대구광역시 남구 대명동 공공지원민간임대주택 사업						
사업개요	공동주택 건설 및 10년간 임대운영 후 매각						
건설 대상자산	구분			내 용			
	사업명			대구 남구 대명동 공공지원민간임대주택사업			
	소재지			대구광역시 남구 대명동 1745-9번지 일원			
	부지개요	대지면적(㎡)		26,287.70㎡			
		지역지구		제2종일반주거지역, 지구단위계획구역			
	건축개요	연면적(㎡)	건축물(A)	104,735.16㎡			
			임대주택(B)	104,735.16㎡			
		용적률(%)		248.5122%			
		건축규모		지하 2층~지상 29층, 공동주택 6개동			
		세대수		계	59Type	75Type	84Type
				614세대	96세대	104세대	414세대
		주용도		공동주택 및 부대복리시설			
		주차대수		868대			
	시공자			에이치에스화성㈜			
	자산관리회사			대한토지신탁㈜			
	임대관리회사			㈜빈플러스주거관리			
건설가격주1)	319,241백만원						
처분계획	임대운영 종료 후 매각						
사업주체	㈜대구대명대한제59호위탁관리부동산투자회사						

주1) 건설가격 : 토지대, 총사업비, 공사비 및 금융비용의 합계인 건설원가

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									

라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	신한은행	변동금리	0	0	
보통예금	국민은행	변동금리	1,260	762	

마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산	선급비용	488	488	
그 밖의 기타자산	선납세금	0	0	

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재

2. 총자산의 변경내역

가. 당분기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

나. 당분기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

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

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2026.06.30 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	한화손해보험	4,000	4.40%	4.40%	0.00%	2025.12.31	2039.07.31	고정	대구 남구 대명동 공공지원민간임대주택
차입금	롯데손해보험	1,000	4.40%	4.40%	0.00%	2025.12.31	2039.07.31	고정	대구 남구 대명동 공공지원민간임대주택
차입금	교보증권	25,000	4.10%	4.10%	0.00%	2025.12.31	2029.07.31	고정	대구 남구 대명동 공공지원민간임대주택
차입금	우리은행(주택도시기금)	346	2.50%	2.50%	0.00%	2026.06.30	2040.07.02	고정	대구 남구 대명동 공공지원민간임대주택
차입금	우리은행(주택도시기금)	2,176	3.00%	3.00%	0.00%	2026.06.30	2040.07.02	고정	대구 남구 대명동 공공지원민간임대주택

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

2. 주식 현황

가. 자본금 변동 현황

(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			
2025.02.27	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2025.12.31	증자	보통주	5,106,000	5,000	5,000	25,530,000,000	25,830,000,000	24286.7%
2025.12.31	증자	종류주	9,466,000	5,000	5,000	47,330,000,000	73,160,000,000	24286.7%

나. 공모 관련사항

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

다. 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										

3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.06.30 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
㈜민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제25호	종류주	9,466,000	0	0	9,466,000		청약예외주주	47,330
							(64.69%)	(0.00%)	(0.00%)	(64.69%)			

※ 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

나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.06.30 현재 】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (백만원)	비고
1	㈜제이에프개발	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,846,000	12.62%	기타	9,230	
2	에이치에스화성㈜	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	2,920,000	19.96%	건설사	14,600	

※ 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

다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.06.30 현재 】

구분	주주 수 (명)	비 율	주식 수	비 율	비고
최대주주	1	25.00%	9,466,000	64.69%	
주요주주	2	50.00%	4,766,000	32.57%	
기타주주 - 개인	0	0.00%	0	0.00%	
기타주주 - 법인	1	25.00%	400,000	2.73%	
합 계	4	100.00%	14,632,000	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	64.7%
청약예외주주 50% 이상 여부	O

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

제 4 부 배당에 관한 사항

1. 총괄표

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분		제 1 기	제 0 기	제 -1 기	제 -2 기
당기순이익		-12,402,316	0	0	0
상법상 이익배당한도		-12,402,316			
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-12,402,316	0	0	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-12,402,316	0	0	0
배당금	보통주	0			
	종류주	0			
주당 배당금	보통주	0			
	종류주	0			
배당수익률		0.00%	-	-	-
연환산배당률		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 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	-	0.00%	
	관리수익	0	0.00%	
	기타수익	-	0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	566,544	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		-	0.00%	
총 수 익		566,544	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

나. 부동산(지상권 • 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 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

(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 대구 남구 대명동 공공지원민간 임대주택				

(3) 부동산 관리 수익

	부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	대구 남구 대명동 공공지원민간임대주택			

다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

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

라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동금리	0	559,306	
보통예금	신한은행	변동금리	1,068,304	7,238	

마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금 액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가	-	0.00%	
	감가상각비	-	0.00%	
	기타비용	124,851,640	90.90%	
부동산관련 증권	평가손실	-	0.00%	
	처분손실	-	0.00%	
	기타비용	-	0.00%	
현금	현금관련비용	-	0.00%	
기타자산	기타자산관련비용	-	0.00%	
기타		12,500,000	9.10%	일반사무수탁수수료
총 비 용		137,351,640	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 2 기 2 분 기	제 2 기 1 분 기	제 1 기 4 분 기	제 - 기 - 분 기
당해회사수익률	(0.74)	(0.74)	(0.04)	

※ 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 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기	제 2 기 2 분기	기준일	2026.06.30	현재
전기	제 1 기 기말	기준일	2025.12.31	현재

회사명: (주)대구대명대한제59호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 2 기 2 분기		제 1 기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		1,250,347,225		2,874,067,043
1) 현금및현금성자산	762,128,367		2,420,883,094	
9) 선급비용	487,967,378		453,154,509	
11) 선급법인세	251,480		29,440	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		103,928,442,373		99,195,735,158
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	103,928,442,373		99,195,735,158	
토지	99,192,348,200		99,192,348,200	
건설중인자산	4,736,094,173		3,386,958	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		105,178,789,598		102,069,802,201
1. 유동부채		147,360,126		1,287,929,337
6) 미지급금	146,424,452		1,287,171,414	
7) 미지급비용	935,674		757,923	
2. 비유동부채		32,521,200,000		28,000,000,000
3) 장기차입금	32,521,200,000		28,000,000,000	
부 채 총 계		32,668,560,126		29,287,929,337
1. 자본금		73,160,000,000		73,160,000,000
1) 보통주자본금	25,830,000,000		25,830,000,000	
2) 종류주자본금	47,330,000,000		47,330,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(365,724,820)		(365,724,820)
1) 주식할인발행차금	(365,724,820)		(365,724,820)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(284,045,708)		(12,402,316)
자 본 총 계		72,510,229,472		72,781,872,864
부 채 및 자 본 총 계		105,178,789,598		102,069,802,201

2. 손익계산서

당기	제 2 기 2 분기	시작일	2026.01.01	종료일	2026.06.30
전기	제 1 기 2 분기	시작일	2025.02.27	종료일	2025.06.30

회사명: (주)대구대명대한제59호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 2 기 2 분기		제 1 기 2 분기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	0	0	0	0
Ⅱ. 영업비용	137,351,640	273,278,240	0	0
2) 급여	300,000	600,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	90,000,000	180,000,000		
8) 자산보관수수료	7,000,000	14,000,000		
9) 일반사무위탁수수료	12,500,000	25,000,000		
10) 기타지급수수료	27,201,640	53,017,740		
14) 세금과공과	350,000	660,500		
Ⅲ. 영업이익	(137,351,640)	(273,278,240)	0	0
Ⅳ. 영업외수익	566,544	1,634,848	43,561	43,561
1) 이자수익	566,544	1,634,848	43,561	43,561
Ⅴ. 영업외비용	0	0	0	0
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	(136,785,096)	(271,643,392)	43,561	43,561
Ⅷ. 당기순이익(손실)	(136,785,096)	(271,643,392)	43,561	43,561
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	(136,785,096)	(271,643,392)	43,561	43,561
ⅩⅠ. 주당손익	(9)	(19)	1	1

3. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

4. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

5. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

3. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

4. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 적정

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

연결 재무제표 및 주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황

주석 12. 특수관계자와의 주요거래 참고

※ 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

2. 제재현황 등 기타사항

주석

제 2(당) 기 반기 2026년 06월 30일 현재

제 1(전) 기 2025년 12월 31일 현재

회사명 : (주)대구대명대한제59호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

1-1. 회사의 개요

주식회사 대구대명대한제59호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2025년 2월 27일에 설립되어 2025년 11월 3일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 목적사업은 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 정관 제2조에서 정하는 바에 따라 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 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료합니다.

1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)대구대명대한제59호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2025년 2월 27일
대 표 자	장 덕 용
본점소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)
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 부동산 투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다. 1. 주거용 부동산 임대 2. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 3. 부동산 개발사업 4. 주택건설사업 5. 부동산의 임대차 6. 증권의 매매 7. 금융기관에의 예치 8. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분 9. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분

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 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 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 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

3-1. 당반기말 및 전기말 현재 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과목	내역	당반기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	보통예금	762,128	762,128	2,420,883	2,420,883

3-2. 당반기말 및 전기말 현재 금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과목	내역	당반기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 측정하는 금융부채	미지급금	146,424	146,424	1,287,171	1,287,171
	미지급비용	936	936	758	758
	장기차입금	32,521,200	32,521,200	28,000,000	28,000,000
합 계		32,668,560	32,668,560	29,287,929	29,287,929

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당반기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
당반기초	99,192,348	3,387	99,195,735
취득	-	4,732,707	4,732,707
감가상각	-	-	-
당반기말	99,192,348	4,736,094	103,928,442
취득원가	99,192,348	4,736,094	103,928,442
상각누계액	-	-	-

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
전기초	-	-	-
취득	99,192,348	3,387	99,195,735
감가상각	-	-	-
전기말	99,192,348	3,387	99,195,735
취득원가	99,192,348	3,387	99,195,735
상각누계액	-	-	-

4-2. 보유 토지의 공시지가

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

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	당반기말		전기말	
		장부가액	공시지가	장부가액	공시지가
대구광역시 남구 대명동 1745-9번지 외 11필지	30,420.30	99,192,348	32,113,941	99,192,348	31,745,565

5. 장기차입금

당반기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	차입일	만기	연이자율	당반기말	전기말
Tr-A	한화손해보험 주식회사	2025-12-31	2038-07-31	4.40%	4,000,000	2,400,000
	롯데손해보험 주식회사	2025-12-31	2038-07-31	4.40%	1,000,000	600,000
Tr-B	대명케이제일차유동화전문 유한회사	2025-12-31	2029-07-31	4.10%	25,000,000	25,000,000
기금융자	우리은행(주택도시기금)	2026-06-30	2040-07-02	2.50%	345,600	-
		2026-06-30	2040-07-02	3.00%	2,175,600	-
합계					32,521,200	28,000,000

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

(단위 : 천원)

구분	차입처	약정이자율	약정한도	비고
Tr-A(주1)	한화손해보험 주식회사	4.40%	130,000,000	미인출수수료 0.03%
	롯데손해보험 주식회사	4.40%	33,714,000	
Tr-B(주1)	대명케이제일차유동화전문 유한회사	4.10%	25,000,000	
기금융자(주2)	우리은행(주택도시기금)	3.00%	72,520,000	
		2.50%	11,520,000	
합계			272,754,000	

(주1) 상기 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.
(주2) 주택도시기금 차입금의 이자율은 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율이변경되는 경우 그에 따라 변경될 수 있습니다.

6. 금융부채

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

<당반기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	146,424	-	-	146,424
미지급비용	936	-	-	936
장기차입금	-	25,000,000	7,521,200	32,521,200
합 계	147,360	25,000,000	7,521,200	32,668,560

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	1,287,171	-	-	1,287,171
미지급비용	758	-	-	758
장기차입금	-	25,000,000	3,000,000	28,000,000
합 계	1,287,929	25,000,000	3,000,000	29,287,929

7. 포괄손익계산서

당반기 및 전반기 회사의 포괄손익은 반기순손익과 동일합니다.

8. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

8-1. 당반기 및 전반기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

8-2. 당반기 중 회사의 일시적 차이의 증감내역은 없습니다.

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제52조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으나 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

9. 자본

9-1. 자본금

회사의 당반기말 및 전기말 현재 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

구분	당반기말			전기말		
구분	보통주식	종류주식	합계	보통주식	종류주식	합계
수권주식수(주)	30,000,000	70,000,000	100,000,000	30,000,000	70,000,000	100,000,000
발행주식수(주)	5,166,000	9,466,000	14,632,000	5,166,000	9,466,000	14,632,000
1주당금액(원)	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
납입자본금(천원)	25,830,000	47,330,000	73,160,000	25,830,000	47,330,000	73,160,000

9-2. 자본조정

회사의 당반기말 및 전기말 현재 자본조정에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당반기말			전기말		
	대금납입액	자본금	주식할인발행차금	대금납입액	자본금	주식할인발행차금
유상증자	73,160,000	73,160,000	-	73,160,000	73,160,000	-
증자관련비용	-	-	(365,725)	-	-	(365,725)
합계	73,160,000	73,160,000	(365,725)	73,160,000	73,160,000	(365,725)

9-3. 주주 구성내역

당반기말 및 전기말 현재 회사의 주주 구성내역은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위 : 주, %)

주주명	당반기말					
	보통주		종류주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)민간임대허브제4호 위탁관리부동산투자회사	-	0.00%	9,466,000	100.00%	9,466,000	64.69%
에이치에스화성(주)	2,920,000	56.52%	-	0.00%	2,920,000	19.96%
(주)제이에프개발	1,846,000	35.73%	-	0.00%	1,846,000	12.62%
대한토지신탁(주)	400,000	7.75%	-	0.00%	400,000	2.73%
합계	5,166,000	100.00%	9,466,000	100.00%	14,632,000	100.00%

<전기말>

(단위 : 주, %)

주주명	전기말					
	보통주		종류주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)민간임대허브제4호 위탁관리부동산투자회사	-	0.00%	9,466,000	100.00%	9,466,000	64.69%
에이치에스화성(주)	2,920,000	56.52%	-	0.00%	2,920,000	19.96%
(주)제이에프개발	1,846,000	35.73%	-	0.00%	1,846,000	12.62%
대한토지신탁(주)	400,000	7.75%	-	0.00%	400,000	2.73%
합계	5,166,000	100.00%	9,466,000	100.00%	14,632,000	100.00%

10. 제공받은 보증내역 및 주요 약정사항

10-1. 자산관리위탁계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

10-2. 일반사무위탁계약

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

10-3. 자산보관계약

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

10-4. 본건 사업 관련 보증

회사가 본건 사업과 관련하여 제공받고 있는 보증의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	보증기관	내용	계약기간	보증한도	보증금액
지급	주택도시보증공사	Tr-A 차입금	2025.12.31 ~ 2039.07.31	163,714,000	5,000,000
		Tr-B 차입금	2025.12.31 ~ 2029.07.31	25,000,000	25,000,000
인허가	서울보증보험	건축공사 안전관리예치금 보증	2026.01.31 ~ 2030.01.31	2,505,265	2,505,265
			2026.01.31 ~ 2029.09.30	46,053	46,053
합계				191,265,318	32,551,318

10-5. 공사도급계약

회사는 본건 사업을 위해 에이치에스화성 주식회사와 건설공사 도급계약을 체결하였으며, 세부내역은 다음과 같습니다.

구 분	내용
사업명	대구광역시 남구 대명동 공공지원민간임대주택사업
사업위치	대구광역시 남구 대명동 1745-9번지 일원
대지규모	26,287.70㎡
건축 연면적	104,735.16㎡
건축규모	지하 2층~지상 29층, 공동주택 6개동
공사기간	36개월
공사계약금액	174,570백만원

11. 금융비용 자본화

당반기 및 전반기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당반기	전반기
장기차입금 이자비용	607,219	-
금융수수료	49,554	-
합 계	656,773	-
자본화한 금융비용	656,773	-
손익계산서 금융비용	-	-

한편, 당반기 및 전반기 중 회사가 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
건설중인자산	4,736,094	4,079,321	656,773
이자비용	-	607,219	(607,219)
금융수수료	-	49,554	(49,554)
반기순손익	(271,643)	(928,416)	656,773

<전반기>

전반기 중 회사가 자본화한 금융비용은 없습니다.

12. 특수관계자와의 주요거래

12-1. 당반기 및 전반기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당반기	전반기
(주)제이에프개발	건설중인자산	1,464,014	-
에이치에스화성(주)	건설중인자산	1,800,000	-
대한토지신탁(주)	자산관리수수료	180,000	-
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관의 수탁대리인, 우리은행)	건설중인자산 (이자비용)	202	-
합계		3,444,216	-

12-2. 당반기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당반기말	전기말
(주)제이에프개발	미지급금	-	1,020,775
대한토지신탁(주)	미지급금	91,479	1,973
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관의 수탁대리인, 우리은행)	장기차입금	2,521,200	-
	미지급비용	202	-
합계		2,612,881	1,022,748

13. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당반기 및 전반기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당반기	전반기
세금과공과	661	-
임원급여	600	-
합계	1,261	-

14. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당반기 및 전반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 없습니다.