

# 투 자 보 고 서

2023.01.01 부터 2023.12.31 까지

( 제 5 기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.03.29

회 사 명 :	(주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	박신홍		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)		
	(전화번호)	02-528-0523	
	(홈페이지)	<a href="http://www.reitpia.com">www.reitpia.com</a>	
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 대리
	(전화번호)	02-528-0451	성명 신하늘
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 대리
	(전화번호)	02-528-0451	성명 신하늘



## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)한신대한제1호위탁관리부 동산투자회사
2) 설립일	2019.07.23
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31 (단위: 원)
자산총계	354,836,136,750
부채총계	289,168,734,977
자본총계	65,667,401,773
자 본 금	37,823,500,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</li> <li>2. 주주총회의 해산결의</li> <li>3. 합병</li> <li>4. 파산</li> <li>5. 법원의 해산명령 또는 해산판결</li> <li>6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</li> <li>7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</li> <li>8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</li> </ol>

(2) 신용평가결과

해당사항 없음

## 2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2019.07.23 발기인총회
- 2019.07.23 회사설립(자본금 3억원)
- 2019.11.20 일반사무위탁계약체결(㈜국민은행)
- 2019.11.20 자산관리위탁계약체결 (대한토지신탁(주))
- 2019.11.20 자산보관위탁계약체결 (엔에이치투자증권(주))
- 2020.02.18 국토교통부 영업인가
- 2020.05.08 유상증자 (자본금 378.235억원)
- 2020.05.20 토지 매매계약 체결 (한국토지주택공사)
- 2021.05.08 본점소재지 변경
  - \*변경전: 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
  - \*변경후: 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층 (삼성동, 아셈타워)

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

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	박신흥	1976.09.06	한신공영	결격요건 없음
기타비상무이사	양경순	1975.08.12	한신공영	결격요건 없음
기타비상무이사	이종호	1970.09.11	한신공영	결격요건 없음
감사	홍승현	1968.05.01	정명회계법인	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

[ 2023.12.31 현재]  
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	2,270,000	10,000	5,000	
기명식	종류주	5,294,700	10,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고

(3) 현물출자 현황

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

\* 총 발행주식수 : 7,564,700주

\* 의결권이 있는 주식수 : 7,564,700주(100.00%)



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			
2019.07.23	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2020.05.08	유상감 자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	0	-100.0%
2020.05.08	유상증 자	보통주	2,270,000	10,000	5,000	11,350,000,000	11,350,000,000	3783.3%
2020.05.08	유상증 자	종류주	5,294,700	10,000	5,000	26,473,500,000	37,823,500,000	8824.5%

3) 자본금 변동예정 등



4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예 외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)민간임대허브제6호 위탁관리부동산투자회 사	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제25호	종류주	5,294,700			5,294,700	
							(69.99%)			(69.99%)	
										-	
										0	
										0	
										0	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재 】

[illegible]

### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.12.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	5,294,700	69.99%	
주요주주	1	33.33%	2,070,000	27.36%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	1	33.33%	200,000	2.64%	
합 계	3	100.00%	7,564,700	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 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하며, 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니함.

회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 연도의 감가상각비 상당액 범위 내에서 초과배당 할 수 있음. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니하며, 초과배당은 현금으로 하여야 함.

회사가 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 함.

배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하며, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정함.

회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 함. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니함.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원 ] (단위 : 원, %)

구분		제 5 기	제 4 기	제 3 기	제 2 기
당기순이익		-6,434,496,134	-2,507,305,173	-511,343,833	-332,316,265
상법상 배당가능이익		-9,785,461,405	-3,350,965,271	-843,660,098	-332,316,265
당기감가상각비 등		-	-	-	-
이익배당한도		- 9,785,461,405	- 3,350,965,271	- 843,660,098	- 332,316,265
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 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / 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, %)

항 목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	115,138	37.89	295,018	83.14	83.20
부동산개발사업	162,241	53.40	192	0.05	
부동산관련 유가증권					
현금	21,757	7.16	54,755	15.43	15.43
기타 자산	4,710	1.55	4,871	1.37	1.37
총계	303,846	100.00	354,836	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 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

\* (총자산 차감액) MIN[임대보증금 잔액-차입금상환액], 현금]

1) 임대보증금 잔액 : 52,108백만원

2) 차입금상환액 : 해당없음

3) 현금 : 54,755백만원

=> 총 자산에서 임대보증금 조정 대상액을 차감한 부동산 비율: 97.52%

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1     한신 더 휴	주택	인천광역시 서구 당하동 205-0	2023-03-24	2020.05.20	장기차입금 236,600백만원
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물(주1)	토지	건물			
1	한신 더 휴	115,162	182,639		192			2,783		295,210
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										

\*주1 : 건설중인자산 포함

### 3) 소유 부동산별 임대현황

[illegible]



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동금리	1,757	4,755	
정기예금	국민은행	3.9	20,000	10,000	
정기예금	우리은행	3.6		40,000	

#### 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				
기타자산	매출채권	126	126	미수임대료
기타자산	미수수익	84	84	
기타자산	선급비용	497	497	
기타자산	선납법인세	190	190	
기타자산	장기선급비용	3,595	3,595	
기타자산	기타보증금	379	379	
기타자산				
기타자산				

※백만원 미만의 소액 생략함.

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	한신 더 휴	인천광역시 서구 당하동 205-0	2023.03.24	287,300	0	

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

--

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
보통예금	국민은행	변동금리	1,757	4,755
정기예금	국민은행	3.9	20,000	10,000
정기예금	우리은행	3.6	0	40,000

4. 기타 자산 변경내역

- 전분기 대비 162백만원 증가  
(매출채권 126백만원 증가, 미수금 1백만원 감소, 미수수익 25백만원 감소, 선급비용 33백만원 증가, 부가세대급금 9백만원 감소, 선납법인세 9백만원 증가, 장기선급비용 422백만원 감소, 기타보증금 279백만원 증가)

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	2,794,884,913	66.28%	
	분양수익	-		
	기타수익	-		
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	1,212,233,077	28.75%	이자수익
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		209,934,427	4.98%	잡이익
총 수 익		4,217,052,417	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 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            한신 더 휴	2,794,884,913	100.00%	
2			
3			
4			
5			

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1 아파트	74C (일반)	53	51	69,039,215	534,627	
2 아파트	74E (일반)	205	204	81,553,921	506,426	
3 아파트	84D (일반)	138	138	83,637,681	556,913	
4 아파트	84E (일반)	132	132	70,992,424	585,341	
5 아파트	74D (신혼)	114	114	81,719,298	427,404	
6 아파트	74A (신혼)	54	54	89,259,259	410,426	
7 아파트	74B (신혼)	116	116	74,362,068	444,034	
8 아파트	84A (신혼)	50	50	75,100,000	488,480	
9 아파트	84B (신혼)	25	25	76,720,000	484,800	
10 아파트	84C (신혼)	23	23	88,956,521	457,217	

※ 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
1									
2									
3									
4									
5									

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1					
2					
3					
4					
5					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동금리	5,953,680	57,606,270	
정기예금	국민은행	3.9	162,704,460	442,289,329	
정기예금	우리은행	3.6		712,337,478	

\*보통예금 백만원미만 합산기재

4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1			
2			
3			
4			
5			

### Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	5,705,872,937	53.57%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		4,945,675,614	46.43%	사무수탁수수료, 잡손실
총 비 용		10,651,548,551	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	현금	기타자산	기타
분양원가				
급여	3,600,000	3,600,000		
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료 (AMC수수료)	228,000,000	228,000,000		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	207,038,000	207,038,000		
자산보관수수료	30,000,000	30,000,000		
일반사무 위탁수수료	54,388,888			54,388,888
기타지급수수료	811,993,802	811,993,802		
유형자산 감가상각비	2,782,776,230	2,782,776,230		
투자부동산 감가상각비				
무형자산 감가상각비				
세금과공과	583,716,787	583,716,787		
광고선전비	1,027,626,324	1,027,626,324		
보험료	29,612,148	29,612,148		
임차료				
교육훈련비				
여비교통비				
통신비				
수선유지비				
청소비				
수도광열비	49,446	49,446		
대손상각비				
접대비				
판매촉진비				
이자비용				
금융리스이자비용				
기타영업비용	1,460,200	1,460,200		

## 2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁㈜		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		<건설기간> - 연 2억2,800만원, 분기 57,000,000원 - 기 간 : 착공 이후부터 임대기간 개시전까지 - 지급일: 분기가 종료되는 마지막 영업일 <운용기간> - 연 2억2,800만원, 분기 57,000,000원 - 기 간 : 임대기간 개시일로부터 본 계약의 계약기간 종료일까지 - 지급일: 분기가 종료되는 마지막 영업일	228,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	㈜국민은행	<건설기간> - 연 3,900만원, 분기 9,750,000원 - 기 간 : 1차 유상증자 주금이 납입된날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일중 먼저 도래하는 날까지 - 지급일: 매 분기 종료후 7일 영업일 이내 <운용기간> - 연 5,900만원, 분기 14,750,000원 - 기 간 : 건설기간 종료 후 청산등기일까지 - 지급일: 매 분기 종료후 7일 영업일 이내	54,388,888
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권㈜	<건설기간> - 연 3,000만원, 분기 7,500,000원 - 기 간 : 1차 유상증자 주금이 납입된날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일중 먼저 도래하는 날까지 - 지급일: 매 분기 종료후 7일 영업일 이내 <운용기간> - 연 3,000만원, 분기 7,500,000원 - 기 간 : 건설기간 종료 후 청산등기일까지 - 지급일: 매 분기 종료후 7일 영업일 이내	30,000,000
시설관리회사	위탁보수	에스엔티관리주식회사	- 금 액 : 매월 668,000원 - 지급일 : 익월 말일까지	6,184,300
임대관리회사	위탁보수	에이치디씨랩스㈜	- 금 액 : 매월 21,695,000원 - 지급일 : 청구 받은 달의 다음달 10일까지	200,853,700
재산관리회사	위탁보수			
합 계				519,426,888

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

\*사무수탁수수료 건설기간 및 운용기간 일할계산 반영

\*시설관리수수료 및 임대관리수수료 : 입주개시일부터 일할 계산 반영

# V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 5 기	제 4 기	제 3 기	제 2 기
당해회사수익률	(8.53)	(3.32)	(0.68)	(0.88)

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

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

\* 산출근거자료

구 분	제 5 기	제 4 기	제 3 기	제 2 기
결산기누적순이익	(6,434,496,134)	(2,507,305,173)	(511,343,833)	(332,316,265)
결산기누적개월수	12	12	12	12
연기초납입자본금	75,452,863,178	75,452,863,178	75,452,863,178	300,000,000
연기말납입자본금	75,452,863,178	75,452,863,178	75,452,863,178	75,452,863,178

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
인천 검단 AB5BL	인천광역시 서구 당하동 1274	44,971	2023-02-28	100.00%	378,237			

- ※ 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)

[개발 개요]

사업명 : 인천 검단신도시 AB5BL 공공지원 민간임대리츠 사업

위치 : 인천광역시 검단신도시 AB5BL 일원

건물규모 : 공동주택 910세대 및 복리, 부대시설

지역지구 : 제3종 일반주거지역

회사는 인천 검단신도시 AB5BL 한국토지주택공사가 매각하는 부지를 매입하여, 공동주택을 건설, 임대운영 및 관리하고, 임대기간 종료 후 매각 및 청산할 계획에 있으며, 사업개요는 인허가 진행에 따라 변경될 수 있습니다.

[향후 일정]

- 2033년 8월 임대 종료 및 청산

### 2) 부동산개발사업명(2)

### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

## I. 재무상태표

당기 제 5 기 기말 기준일 2023.12.31 현재  
 전기 제 4 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

회사명: (주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기	기말	제 4 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		55,652,748,727		22,349,811,703
1) 현금및현금성자산	4,754,946,535		1,757,434,332	
2) 단기금융상품	50,000,000,000		20,000,000,000	
3) 매출채권	126,323,116			
4) 미청구공사				
5) 미수수익	83,606,557		108,471,226	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금			1,494,490	
8) 선급금				
9) 선급비용	497,359,999		464,702,003	
10) 부가세대급금			8,441,312	
11) 선급법인세	190,512,520		9,268,340	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		299,183,388,023		281,495,705,779
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	295,209,958,558		277,378,568,517	
토지	115,162,194,342		115,137,626,540	
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물	182,639,030,446			
감가상각누계액(유형자산-건물)	(2,782,776,230)			
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산	191,510,000		162,240,941,977	
기타(건설중인자산)				
기타유형자산				
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)				
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)				
기타(유형자산-기타유형자산)				
6) 투자부동산	0		0	
토지				
손상차손누계액(투자부동산-토지)				

기타(투자부동산-토지)				
건물				
감가상각누계액(투자부동산-건물)				
손상차손누계액(투자부동산-건물)				
기타(투자부동산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타				
7) 무형자산	0		0	
소프트웨어				
회원권				
기타				
8) 비유동보증금	378,620,000		100,000,000	
9) 비유동파생상품자산				
10) 금융리스채권				
110) 기타비유동자산	3,594,809,465		4,017,137,262	
자 산 총 계		354,836,136,750		303,845,517,482
Ⅱ. 부채				
1. 유동부채		289,168,734,977		231,743,619,575
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금	6,474,000		5,021,700,000	
5) 선수수익				
6) 미지급금	5,500,000		6,957,209	
7) 미지급비용	441,200,014		284,962,366	
8) 예수금				
9) 부가세예수금	7,260,963			
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금	236,600,000,000		226,430,000,000	
14) 유동사채				
15) 유동보증금	52,108,300,000			
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		0		0
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금				
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금				
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채				
부 채 총 계		289,168,734,977		231,743,619,575
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		37,823,500,000		37,823,500,000
1) 보통주자본금	11,350,000,000		11,350,000,000	
2) 종류주자본금	26,473,500,000		26,473,500,000	
2. 자본잉여금		37,629,363,178		37,629,363,178
1) 주식발행초과금	37,629,363,178		37,629,363,178	
2) 기타				
3. 자본조정		0		0
1) 주식할인발행차금				
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				

5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		(9,785,461,405)		(3,350,965,271)
자 본 총 계		65,667,401,773		72,101,897,907
부 채 및 자 본 총 계		354,836,136,750		303,845,517,482

## II. 손익계산서

당기 제 5 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 4 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,029,379,660	2,794,884,913	-	-
1) 분양수익				
2) 임대료수익	1,029,379,660	2,794,884,913		
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익				
II. 영업비용	2,033,782,658	5,760,261,825	2,235,252,363	2,683,980,337
1) 분양원가				
2) 급여	900,000	3,600,000	900,000	3,600,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,000,000	228,000,000	57,000,000	228,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	67,089,000	207,038,000		
8) 자산보관수수료	7,500,000	30,000,000	7,500,000	30,000,000
9) 일반사무위탁수수료	14,750,000	54,388,888	9,750,000	39,000,000
10) 기타지급수수료	237,083,269	811,993,802	15,594,781	36,589,254
11) 유형자산감가상각비	913,375,914	2,782,776,230		
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	95,554,578	583,716,787	173,558,296	324,071,797
15) 광고선전비	631,043,399	1,027,626,324	1,970,640,786	2,022,090,786
16) 보험료	9,333,498	29,612,148	308,500	308,500
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비				
22) 청소비				
23) 수도광열비	-	49,446		
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용	153,000	1,460,200	-	320,000
III. 영업이익	-1,004,402,998	-2,965,376,912	-2,235,252,363	-2,683,980,337
IV. 영업외수익	449,729,854	1,422,167,504	175,093,101	176,695,421
1) 이자수익	441,824,123	1,212,233,077	167,055,820	168,658,140
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				

9) 총당부채환입				
10) 기타영업외수익	7,905,731	209,934,427	8,037,281	8,037,281
<b>V. 영업외비용</b>	1,639,166,169	4,891,286,726	-	20,257
1) 이자비용	1,634,166,164	4,884,248,226		
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 총당부채전입				
10) 기타영업외비용	5,000,005	7,038,500	-	20,257
<b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	-2,193,839,313	-6,434,496,134	-2,060,159,262	-2,507,305,173
<b>VII. 법인세비용(수익)</b>				
<b>VIII. 당기순이익(손실)</b>	-2,193,839,313	-6,434,496,134	-2,060,159,262	-2,507,305,173
<b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>	-	-	-	-
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	-2,193,839,313	-6,434,496,134	-2,060,159,262	-2,507,305,173
<b>X I. 주당이익</b>	-290	-851	-272	-331

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 5 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31

전기 제 4 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	처분예정일	2024.03.29	처분확정일	2023.03.31
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(9,785,461,405)		(3,350,965,271)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(3,350,965,271)		(843,660,098)	
2. 당기순이익(손실)	(6,434,496,134)		(2,507,305,173)	
3. 확정급여채무의 재측정요소				
4. 기타				
II. 임의적립금등의 이입액				0
III. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금				
2. 임의준비금				
3. 주식할인발행차금상각액				
4. 배당금			0	
보통주현금배당금			0	
종류주현금배당금				
보통주주식배당금				
종류주주식배당금				
5. 기타				
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(9,785,461,405)		(3,350,965,271)

IV. 현금흐름표

당기 제 5 기 기말		시작일	2023.01.01	종료일	2023.12.31
전기 제 4 기 기말		시작일	2022.01.01	종료일	2022.12.31
회사명: (주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사					(단위: 원)
과 목	제 5 (당)기		제 4 (전)기		
	금 액		금 액		
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		43,441,678,474		2,619,394,990	
1. 당기순이익(손실)		(6,434,496,134)		(2,507,305,173)	
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		2,782,776,230		0	
법인세비용					
이자수익					
이자비용					
감가상각비	2,782,776,230				
유가증권관련손실(이익)					
파생상품관련손실(이익)					
유형자산관련손실(이익)					
투자부동산관련손실(이익)					
외화환산손실(이익)					
금융리스이자비용					
금융리스이자수익					
기타					
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		47,093,398,378		5,126,700,163	
재고자산의 변동					
금융상품의 변동					
매출채권의 변동	(126,323,116)				
투자부동산의 변동					
미청구공사의 변동					
미수수익의 변동	24,864,669		(108,471,226)		
분양미수금의 변동					
기타미수금의 변동	(179,749,690)		(10,558,850)		
선급금의 변동					
선급비용의 변동	389,669,801		189,389,607		
매입채무의 변동					
초과청구공사의 변동					
분양선수금의 변동					
기타선수금의 변동	(5,015,226,000)		5,021,700,000		
선수수익의 변동					
미지급금의 변동	(1,457,209)		1,457,209		
미지급비용의 변동	156,237,648		128,681,732		
예수금의 변동	7,260,963				
보증금의 변동	51,829,680,000		(100,000,000)		
퇴직금의 지급					
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동					
기타	8,441,312		4,501,691		
4. 배당금의 수취					
5. 이자의 지급					
6. 이자의 수취					
7. 법인세의 납부					
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(50,614,166,271)		(88,468,293,238)	
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0	
매도가능금융자산의 처분					
만기보유금융자산의 처분					
관계기업투자주식의 처분					
종속기업투자주식 처분					
유형자산의 처분					
투자부동산의 처분					
기타					



2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(50,614,166,271)		(88,468,293,238)
매도가능금융자산의 취득				
만기보유금융자산의 취득				
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득				
유형자산의 취득	20,614,166,271		68,468,293,238	
투자부동산의 취득				
기타	30,000,000,000		20,000,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		10,170,000,000		86,200,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		10,170,000,000		86,200,000,000
주식의 발행				
단기차입금의 차입			86,200,000,000	
장기차입금의 차입	10,170,000,000			
사채의 발행				
기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환				
사채의 상환				
배당금의 지급				
기타				
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		2,997,512,203		351,101,752
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
VI. 현금및현금성자산의 순증감		2,997,512,203		351,101,752
VII. 기초 현금및현금성자산		1,757,434,332		1,406,332,580
VIII. 기말 현금및현금성자산		4,754,946,535		1,757,434,332

V. 자본변동표

		당기 제 5 기 기말	시작일	2023.01.01	종료일	2023.12.31		
		전기 제 4 기 기말	시작일	2022.01.01	종료일	2022.12.31		
회사명: (주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사							(단위: 원)	
구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2022.01.01(전기초)	37,823,500,000	37,629,363,178			-843,660,098			74,609,203,080
당기순손실					-2,507,305,173			-2,507,305,173
2022.12.31(전기말)	37,823,500,000	37,629,363,178			-3,350,965,271			72,101,897,907
2023.01.01(당기초)	37,823,500,000	37,629,363,178			-3,350,965,271			72,101,897,907
당기순손실					-6,434,496,134			-6,434,496,134
2023.12.31(당기말)	37,823,500,000	37,629,363,178			-9,785,461,405			65,667,401,773
								0

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

--

※ 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 8 부 기타사항

### I. 제재현황

--

## 주식

제 5(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 4(전) 기 2022년 12월 31일 현재

주식회사 한신대한제1호위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 한신대한제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산개발사업, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2019년 7월 23일에 설립되었으며, 당기말 현재 회사는 서울특별시 강남구에 소재하고 있습니다.

보고기간 종료일 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
대한토지신탁(주)	보통주	200,000	1,000,000	2.644
한신공영(주)	보통주	2,070,000	10,350,000	27.364
(주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사	종류주(*)	5,294,700	26,473,500	69.992
합계		7,564,700	37,823,500	100.000

(\*) 회사의 종류주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1주당 1 의결권을 보유하고 있습니다.



## 2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

### (1) 수익의 인식

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

### (2) 현금및현금성자산

회사는 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) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정의 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

#### (4) 유형자산

회사는 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, 회사는 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.

#### (5) 차입원가

회사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

특정차입금 관련 차입원가 중 자본화 할 수 있는 금액은 자본화기간동안 특정차입금으로부터 발생한 차입원가에서 동 기간 동안 자금의 일시적 운용에서 생긴 수익을 차감한 금액으로 산정하고 있습니다. 한편, 일반차입금에 대한 차입원가 중 자본화할수 있는 차입원가는 회계기간 동안의 적격자산에 대한 평균지출액 중 특정차입금을 사용한 평균지출액을 초과하는 부분에 대해 자본화이자율을 적용하는 방식으로 산정하고 있습니다.

## (6) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 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 자산항목 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.

회사는 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.

(7) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

(8) 주당이익에 대한 공시 생략

회사는 기업회계기준서 제23호 [주당이익]에 의거 주권을 상장하고 있는 기업이나 상장절차를 진행하고 있는 기업이 아닌 경우에는 주당이익을 공시하지 않을 수 있다는 예외 규정에 따라, 주당이익에 대하여 손익계산서에 별도 항목으로 표시 및 주석으로 기재하지 않습니다.

### 3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	당기말	전기말	인출제한 등
보통예금	4,754,947	1,757,434	-

### 4. 사용이 제한된 금융상품 등

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 없습니다.

### 5. 유형자산

(1) 당기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
구 분	당기초	증가	감소	대체	감가상각비	당기말
토지	115,137,627	24,568	-	-	-	115,162,194
건물	-	20,398,088	-	162,240,942	(2,782,776)	179,856,254
건설중인자산	162,240,942	191,510	-	(162,240,942)	-	191,510
합계	277,378,569	20,614,166	-	-	(2,782,776)	295,209,959

(2) 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구 분	전기초	증가	감소	감가상각비	전기말
토지	115,126,217	11,410	-	-	115,137,627
건설중인자산	93,784,058	68,456,883	-	-	162,240,942
합계	208,910,275	68,468,293	-	-	277,378,569

## 6. 장기차입금

(1) 보고기간 종료일 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	차입용도	이자율	당기말	전기말	최종만기일	상환방법
삼성생명보험(주)	건설자금	2.70%	145,600,000	145,600,000	2033-09-18	만기 일시상환
우리은행(주택도시기금)	건설자금	2.80%	91,000,000	80,830,000	2033-12-17	
합 계			236,600,000	226,430,000		

(2) 대출 약정 사항

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

(단위 : 천원)				
구분	금융기관	약정금액	사용액	미사용잔액
건설자금	삼성생명보험(주)	159,523,000	145,600,000	13,923,000
	우리은행(주택도시기금)	91,000,000	91,000,000	-
합 계		250,523,000	236,600,000	13,923,000

한편, 회사는 삼성생명보험(주) 및 우리은행(주택도시기금)에서 각각 159,523백만원 및 91,000백만원 한도의 자금을 차입하기로 약정하고 있으며, 삼성생명보험(주)의 경우 차입금액이 약정한도 차입금액에 미달 시 미달된 차입금액에 대한 미인출수수료를 대주에게 지급하기로 하였습니다.

## 7. 금융상품

### (1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

### (2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

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

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	5,500	-	-	5,500
미지급비용	441,200	-	-	441,200
장기차입금	-	-	236,600,000	236,600,000
임대보증금	-	-	52,108,300	52,108,300
합 계	446,700	-	288,708,300	289,155,000

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

## 8. 자본금

### (1) 자본금

당기말 현재 1주당 금액은 5,000원으로 회사의 수권주식수는 100,000,000주이며, 발행주식수는 종류주 5,294,700주, 보통주 2,270,000주이며, 보고기간 종료일 현재 납입자본금은 37,823,500천원입니다.

### (2) 자본잉여금

당기말 현재 회사의 자본잉여금 중 주식발행초과금은 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

### (3) 이익준비금

회사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

### (4) 종류주식

회사는 보통주식보다 이익배당 및 잔여재산분배에 관하여 우선하는 주식(이하 "종류주식"이라 함)을 발행할 수 있으며, 종류주식은 누적적, 비참가적, 의결권이 있습니다

회사는 매 결산기에 종류주식 발행가액의 연 3.48%의 비율로 해당 결산기 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당하며, 상기 배당률에 미치지 못하는 경우 누적된 미배당금액을 다음 사업연도의 배당 시에 종류주식의 이익배당액에 추가하여 배당합니다.

회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우, 종류주식 또는 보통주식에 대한 신주의 배정은 각 그와 같은 종류의 주식으로 합니다.



## 9. 법인세비용 등

회사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 회사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

## 10. 우발채무 및 약정사항

### (1) 자산관리계약

회사는 (주)대한토지신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발·임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며, 수수료관련사항은 다음과 같습니다.

- ① 착공 이후부터 임대기간 개시 전까지의 기간 : 매 분기마다 57백만원(VAT 별도)을 해당 분기가 종료되는 마지막 영업일에 지급합니다.
- ② 임대기간 개시일부터 본 계약의 종료일까지의 기간 : 매 분기마다 57백만원(VAT 별도)을 해당 분기가 종료되는 마지막 영업일에 지급합니다.

### (2) 자산보관위탁계약

회사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권, 현금 등의 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무에 관하여 위탁계약을 체결하여, 연간 30백만원(VAT별도)을 수수료로 하여 매 분기 단위로 매 분기 종료일로부터 7일 이내에 지급합니다.

### (3) 일반사무수탁계약

회사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여, 건설기간 중에는 연간 39백만원(VAT별도), 그 이후 운영기간 중에는 연간 59백만원(VAT별도)을 수수료로 하여 매 분기마다 매 분기 종료 후 청구일로부터 7일 이내에 지급합니다.

#### (4) 담보제공

보고기간 종료일 현재 현재 회사가 담보로 제공한 내역은 없습니다.

#### (5) 임대주택리츠 표준사업약정

회사는 출자신청인으로서 2020년 5월 15일 (주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사(이하 "모리츠"), 사업제안자 겸 자산관리회사인 대한토지신탁(주), 시공사 겸 사업제안자인 한신공영(주), 기관투자자인 삼성생명보험(주)과 '임대주택 리츠표준사업약정서(사업명: 인천검단신도시 AB5BL 공공지원 민간임대리츠사업)'를 체결하였습니다. 동 약정에 따르면, 임대리츠사업의 제반 사업비의 조달을 위하여 총재원의 20%는 출자금 75,647백만원(출자금의 69.99%는 모리츠 52,947백만원, 27.36%는 한신공영(주) 20,700백만원, 2.64%는 대한토지신탁(주) 2,000백만원, 총재원의 62.6%는 융자금 236,678백만원으로 조달하고 나머지 총재원의 17.4%는 임대보증금으로 조달하기로 약정하였습니다.

#### (6) 사업 및 대출 약정

회사는 사업시행자 겸 차주로서 2020년 5월 15일 대주인 삼성생명보험(주), 시공사인 한신공영(주)와 인천검단신도시 AB5BL 공공지원민간임대주택 개발사업(이하 "본 사업")을 위한 '사업 및 대출약정서'를 체결하였습니다. 동 약정에 따르면, 본 사업의 건설비 및 제 사업비 등의 조달을 위하여 이자율 2.7%, 만기가 최초 차입일로부터 160개월이 되는 날인 159,523백만원 한도의 자금을 차입하기로 약정하고 있습니다.

또한, 이 약정과 관련하여 회사가 대주들에게 부담하는 채무를 담보하기 위하여 대주들에게 제출해야 할 서류는 PF보증서, 시공사 책임준공확약의무 및 책임준공확약서, 시공사 시공권 및 유치권 포기각서, 회사의 시행권 포기각서 등 입니다.

## 11. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자	거래내용	당기	전기
한신공영(주)	건설중인자산 취득(공사도급)	14,844,889	61,321,789

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자에 대한 채권 · 채무 내역은 발생하지 않았습니다.

## 12. 결손금처리계산서

당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 5(당)기	2023년 01월 01일 부터 2023년 12월 31일 까지	제 4(전)기	2022년 01월 01일 부터 2022년 12월 31일 까지
처리에정일	2024년 03월 29일	처리확정일	2023년 03월 29일

주식회사 한신대한제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 천원)

과 목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
I. 미처리결손금		9,785,461		3,350,965
1. 전기이월미처리결손금	3,350,965		843,660	
2. 당기순손실	6,434,496		2,507,305	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		9,785,461		3,350,965

### 13. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기 및 전기 중 회사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계 정 과 목	당기	전기
급여	3,600	3,600
세금과공과	583,717	324,072
감가상각비	2,782,776	-
합계	3,370,093	327,672

### 14. 현금흐름표

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

(2) 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요 거래는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
내 용	당기	전기
건설중인자산의 건물 대체	162,240,942	-
합 계	162,240,942	-