

투 자 보 고 서

2020.01.01 부터 2020.12.31 까지

(제 2 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.03.30

회 사 명 : (주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 정철교



본점소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)

(전화번호) 02-528-0523

(홈페이지) www.reitpia.com

작성책임자 : (회사) 대한토지신탁주 (직책) 대리

(전화번호) 02-528-0526 성명 홍지훈



공시책임자 : (회사) 대한토지신탁주 (직책) 대리

(전화번호) 02-528-0526 성명 홍지훈



제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2019.07.23
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2020.12.31 (단위: 원)
총자산	135,613,070,748
자본금	37,823,500,000
부채	60,492,523,835
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"> 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 <p>(2) 신용평가결과</p> <p>해당사항 없음</p>

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 (대 한토지신탁(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)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대한토지신탁(주)	110111-1492513	1997.12 (주)주택공제부동산설립 1999.06 상호변경(대한토지신탁(주))	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	정철교	1976.09.06	한신공영	결격요건 없음
기타비상무이사	박은상	1972.10.21	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

[2020.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	2,270,000	10,000	5,000	
기명식	종류주	5,294,700	10,000	5,000	

(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 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	0.00%
2020.05. 08	유상감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	300,000,000	0	-100.00%
2020.05. 08	유상증자	보통주	2,270,000	10,000	5,000	11,350,000,000	11,350,000,000	3783.33%
2020.05. 08	유상증자	종류주	5,294,700	10,000	5,000	26,473,500,000	37,823,500,000	8824.50%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)민간 임대허 브제6호 위탁관 리부동 산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	5,294,70 0			5,294,70 0	
							(69.99%)			(69.99%)	

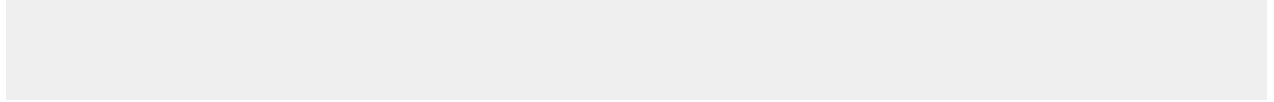
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2020.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	한신공영 (주)	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	2,070,000	27.36%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.12.31 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%	
합계	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 이사회의 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: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 2기	제 1기	제 기	제 -기
당기순이익	-332,316,265	0		
상법상 배당가능이익	-475,017	0		
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-
배당금	0	0	0	0
주당배당금	0	0	0	0
배당수익율	0.00%	0.00%	-	-
연환산배당율	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 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

* 영업손실로 인한 당기순손실인 경우 감가상각비 초과배당하지 않음.

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산총액	비율	
부동산	0		133,196	98.22	98.22
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	300	100.00	212	0.16	0.16
기타 자산			2,204	1.63	1.63
총계	300	100.00	135,613	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. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

* 부동산 항목은 설립할 때 납입된 주금 및 신주발행으로 조성한 자금임. (2년이내는 부동산 항목으로 표시함)

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	인천 검단 AB5BL	인천광역시 서구 당 하동 205-0		2020.05.20	장기차입금 473억원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 회사가 편입할 부동산은 서울시 용산구 한강로2가 2-350번지 일원에 시공 예정인 공동주택 763 세
대이며,매입 후 8년간 기업형 임대주택으로 운영 예정.

※ 2017년 12월 8일 부동산 매매계약을 체결하였으며, 준공 후 소유권 이전등기 완료 및 잔금 지급 예
정.

2) 소유 부동산별 금액현황

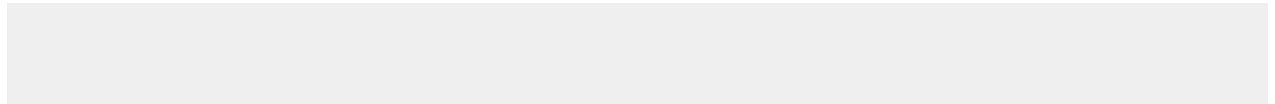
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	인천 검단 AB5BL	115,126			18,070					133,196

*(주1) 건설중인자산 18,070,228,439원

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	인천 검단 AB5BL				



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

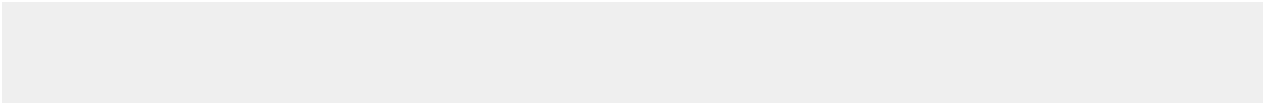
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	국민은행	변동금리	300	212	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	장기선급비용	2,004	2,004	
	선급비용	200	200	

※백만원 미만의 소액으로 생략함.

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 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	전기에치금	당기에치금
보통예금	국민은행	변동금리	300	212

4. 기타 자산 변경내역

- 전분기 대비 2,204백만원 증가
(장기선급비용 2,004백만원 증가, 선급비용 200백만원 증가)

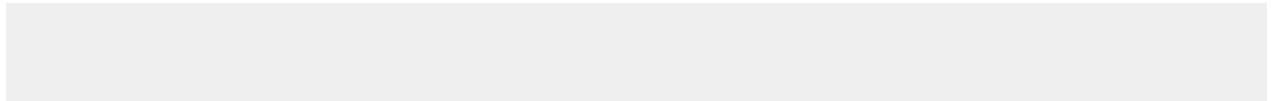
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	3,369,141	98.19%	이자수익
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		62,016	1.81%	잡이익
총 수 익		3,431,157	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

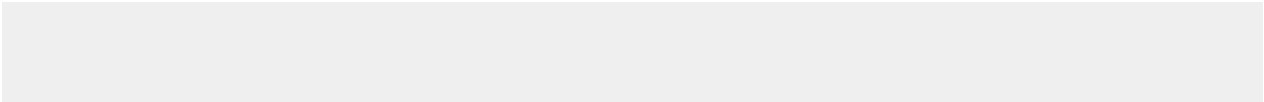


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	인천 검단 AB5BL	0		



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

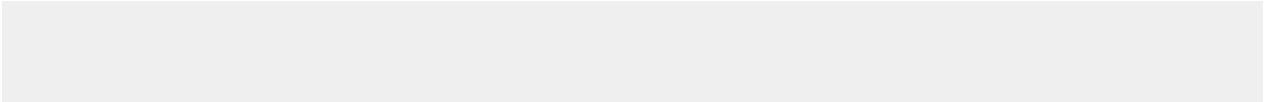
부동산 명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

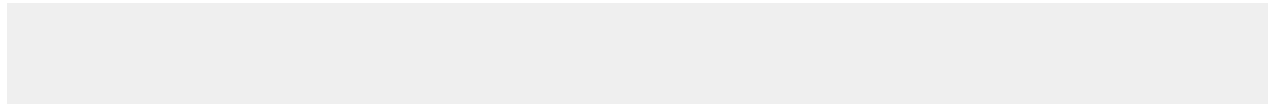
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동금리	0	3,369,141	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

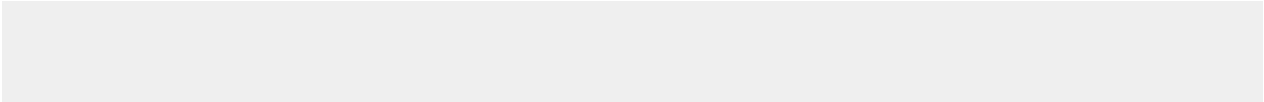


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	310,289,086	92.42%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		25,458,336	7.58%	사무수탁수수료 , 잡이익
총비용		335,747,422	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

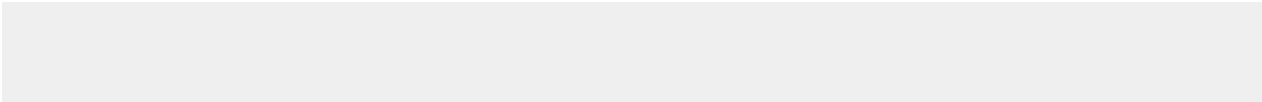


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	현금	기타자산	기타
분양원가				
급여	2,100,000	2,100,000		
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료 (AMC수수료)	132,164,835	132,164,835		
부동산관리수수료 (PM,FM등)				
자산보관수수료	19,583,333	19,583,333		
일반사무 위탁수수료	25,458,333			25,458,333
기타지급수수료	27,850,000	27,850,000		
유형자산 감가상각비				
투자부동산 감가상각비				
무형자산 감가상각비				
세금과공과	128,476,778	128,476,778		
광고선전비				
보험료				
임차료				
교육훈련비				
여비교통비				
통신비				
수선유지비				
청소비				
수도광열비				
대손상각비				
접대비				
판매촉진비				
이자비용				
금융리스이자비용				
기타영업비용	114,140	114,140		



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)		
	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	132,164,835
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	<건설기간> - 연 3,900만원, 분기 9,750,000원 - 기 간 : 1차 유상증자 주금이 납입된날로부 터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존 등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일중 먼 저 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	25,458,333
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	<건설기간> - 연 3,000만원, 분기 7,500,000원 - 기 간 : 1차 유상증자 주금이 납입된날로부 터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존 등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일중 먼 저 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	19,583,333
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				177,206,501

* 첫분기 위탁수수료 일할계산
(자산관리보수 2020.6.2~ / 자산보관보수 및 사무수탁보수 2020.05.07~)

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 2기	제 1기	제 기	제 기
당해회사수익률	-0.88	-0.32		

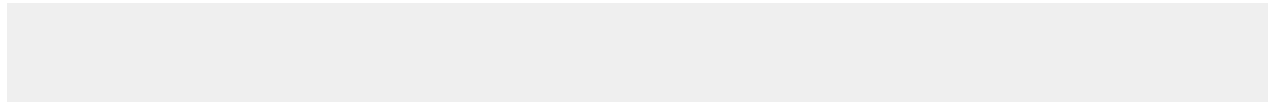
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

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

※ 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

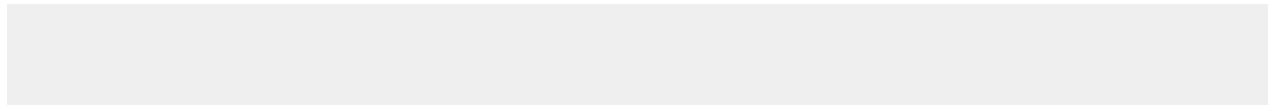
(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
인천 검단 AB5BL	인천광역시 서구 당 하동 205-0	44,971.000 0	2023-02- 28	3.58%	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]

- 2023년 2월 준공

- 2023년 3월 임대운영 개시

- 2033년 8월 임대 종료 및 청산

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 2 기 기말 기준일 2020.12.31 현재
 전기 제 1 기 기말 기준일 2019.12.31 현재

회사명: (주)한신대 한제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기 기말		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		412,740,780		300,000,000
1) 현금및현금성자산	212,159,215		300,000,000	
9) 선급비용	199,909,850			
10) 부가세대급금	153,085			
11) 선급법인세	518,630			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		135,200,329,968		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	133,196,444,979		0	
토지	115,126,216,540			
건설중인자산	18,070,228,439			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	2,003,884,989			
자 산 총 계		135,613,070,748		300,000,000
1. 유동부채		92,523,835		0
7) 미지급비용	92,523,835			
2. 비유동부채		60,400,000,000		0
3) 장기차입금	60,400,000,000			
부 채 총 계		60,492,523,835		0
1. 자본금		37,823,500,000		300,000,000
1) 보통주자본금	11,350,000,000		300,000,000	
2) 종류주자본금	26,473,500,000			
2. 자본잉여금		37,629,363,178		0
1) 주식발행초과금	37,629,363,178			
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-332,316,265		
자 본 총 계		75,120,546,913		300,000,000
부 채 및 자 본 총 계		135,613,070,748		300,000,000

II. 손익계산서

당기 제 2 기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.12.31
 전기 제 1 기 기말 시작일 2019.07.23 종료일 2019.12.31

회사명: (주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

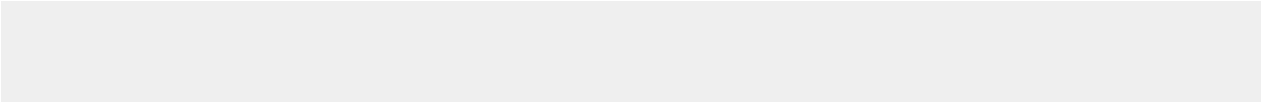
과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	89,001,073	335,747,419	0	0
2) 급여	900,000	2,100,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,000,000	132,164,835		
8) 자산보관수수료	7,500,000	19,583,333		
9) 일반사무위탁수수료	9,750,000	25,458,333		
10) 기타지급수수료	5,675,000	27,850,000		
14) 세금과공과	8,061,933	128,476,778		
29) 기타영업비용	114,140	114,140		
III. 영업이익	-89,001,073	-335,747,419	0	0
IV. 영업외수익	150,163	3,431,157	0	0
1) 이자수익	150,163	3,369,141		
10) 기타영업외수익		62,016		
V. 영업외비용	2	3	0	0
1) 이자비용				0
10) 기타영업외비용	2	3		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-88,850,912	-332,316,265	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	-88,850,912	-332,316,265	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-88,850,912	-332,316,265	0	0
X I. 주당이익	-12	-44	0	0

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 2 기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.12.31
 전기 제 1 기 기말 시작일 2019.07.23 종료일 2019.12.31

회사명: (주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	처분예정일	2021.03.31	처분확정일	2020.03.30
	금액		금액	
I . 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-332,316,265		0
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)			0	
2. 당기순이익(손실)	-332,316,265		0	
II . 임의적립금등의 이입액				0
III . 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금			0	
보통주현금배당금			0	
V . 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-332,316,265		0



IV. 현금흐름표

당기 제 2기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2019.07.23 종료일 2019.12.31

회사명: (주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-2,444,258,984		0
1. 당기순이익(손실)		-332,316,265		
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-2,111,942,719		0
기타미수금의 변동	-518,630			
선급비용의 변동	-2,203,794,839			
미지급비용의 변동	92,523,835			
기타	-153,085			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-133,196,444,979		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-133,196,444,979		0
유형자산의 취득	133,196,444,979			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		135,552,863,178		300,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		135,552,863,178		300,000,000
주식의 발행	75,152,863,178		300,000,000	
장기차입금의 차입	60,400,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-87,840,785		300,000,000
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-87,840,785		300,000,000
VII. 기초 현금및현금성자산		300,000,000		
VIII. 기말 현금및현금성자산		212,159,215		300,000,000

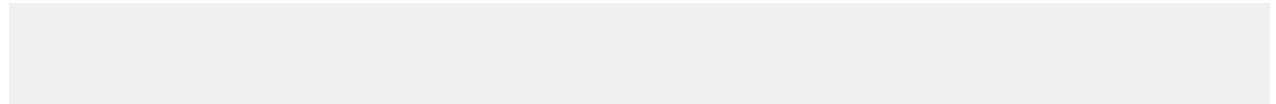
V. 자본변동표

당기 제 2기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2019.07.23 종료일 2019.12.31

회사명: (주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2019.07.23(전기 초)	300,000,000						300,000,000
2019.12.31(전기 말)	300,000,000						300,000,000
2020.01.01(당기 초)	300,000,000						300,000,000
유상증자	37,523,500,000	37,629,363,178					75,152,863,178
당기순손실					-332,316,265		-332,316,265
2020.12.31(당기 말)	37,823,500,000	37,629,363,178			-332,316,265		75,120,546,913



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

1. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

1. 표준사업약정서 체결(임대주택 리츠 PF보증)
 - 주요주주 : 한신공영 (지분율 27.36%)
 - 계약 체결일 : 2020년 5월 15일
2. 사업 및 대출약정서 체결
 - 대주 : 삼성생명보험주)
 - 시공사 : 한신공영
 - 계약 체결일 : 2020년 5월 15일
3. 공사도급계약 체결
 - 공사업체 : 한신공영
 - 계약 체결일 : 2020년 5월 15일

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

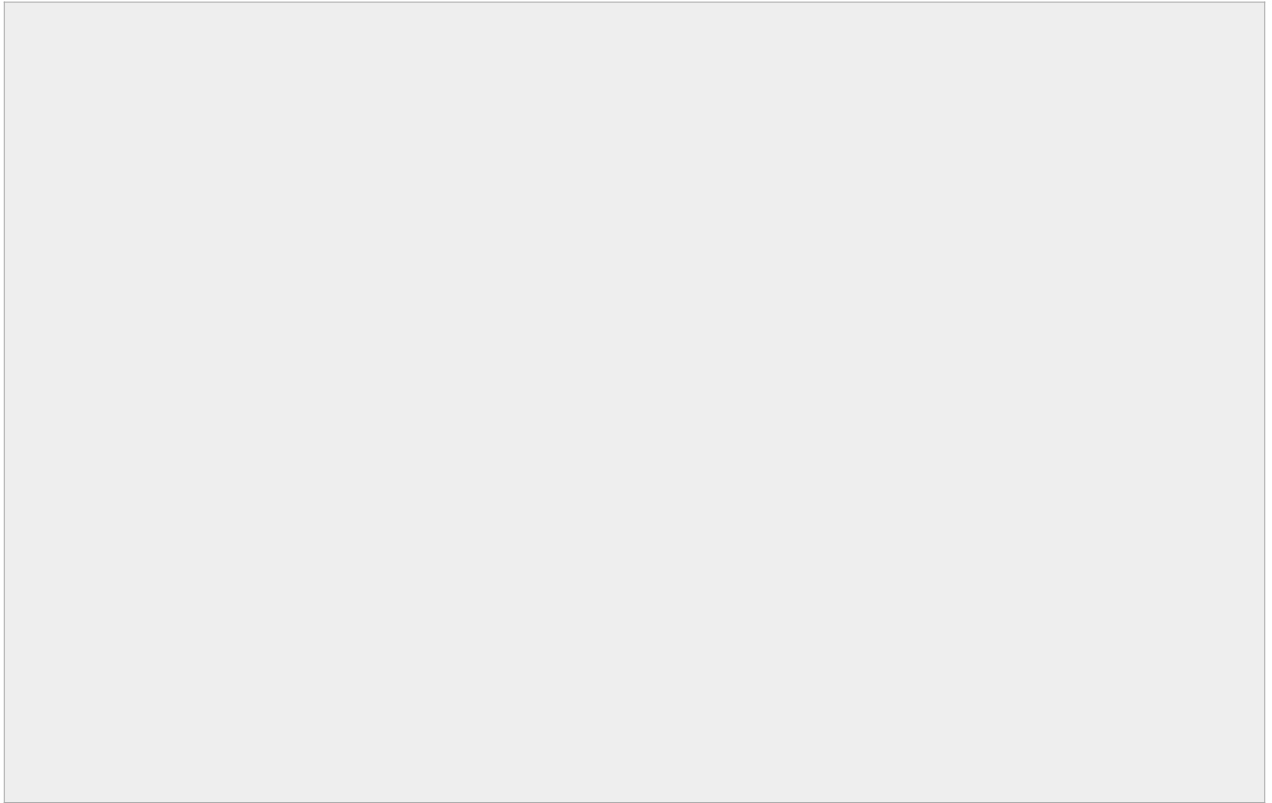
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



주식

제 2(당) 기 2020년 12월 31일 현재

제 1(전) 기 2019년 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

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

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 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

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.

(5) 차입원가

당사는 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 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 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	212,159	300,000	-

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	감가상각비	당기말
토지	-	115,126,217	-	-	115,126,217
건설중인자산	-	18,027,997	-	-	18,027,997
합계	-	133,154,214	-	-	133,154,214

(2) 보유토지의 공시지가

보고기간 종료일 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
주소	면적(㎡)	공시지가
인천광역시 서구 당하동 205-0	44,971.0	17,884,967

6. 장기차입금

(1) 보고기간 종료일 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	차입용도	이자율(%)	당기말	전기말	최종만기일	상환방법
삼성생명보험(주)	건설자금	2.70%	60,400,000	-	2033-09-18	만기 일시상환

(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	60,400,000	99,123,000

한편, 당사는 삼성생명보험(주)에서 159,523 백만원 한도의 자금을 차입하기로 약정하고 있으며, 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
미지급비용	92,524	-	-	92,524
장기차입금	-	-	60,400,000	60,400,000
합 계	92,524	-	60,400,000	60,492,524

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.

8. 자본금

(1) 자본금

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

(2) 자본잉여금

당기말 현재 당사의 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

당사는 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

당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 당사는 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

당사는 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 당사가 대주들에게 부담하는 채무를 담보하기 위하여 대주들에게 제출해야 할 서류는 PF보증서, 시공사 책임준공확약의무 및 책임준공확약서, 시공사 시공권 및 유치권 포기각서, 당사의 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)	13,196,081	-

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

12. 결손금처리계산서

당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 2(당)기	2020년 01월 01일 부터 2020년 12월 31일 까지	제 1(전)기	2019년 07월 23일 부터 2019년 12월 31일 까지
처리에정일	2021년 03월 31일	처리확정일	2020년 03월 30일

주식회사 한신대한제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 천원)

과 목	제 2(당) 기		제 1(전) 기	
I. 미처리결손금		324,254		-
1. 전기이월미처리결손금	-		-	
2. 당기순손실	324,254		-	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		324,254		-

13. 부가가치계산에 필요한 계정과목

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

(단위 : 천원)		
계 정 과 목	당기	전기
급여	2,100	-
세금과공과	120,415	-
합계	122,515	-

14. 현금흐름표

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

(2) 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요 거래는 발생하지 않았습니다.