

# 투자보고서

2024.04.01 부터 2024.06.30 까지

( 제 6 기 2분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.08.14

회 사 명 :	(주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박신흥 			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)			
(전화번호)	02-528-0523			
(홈페이지)	www.reitpia.com			
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	대리
(전화번호)		02-528-0451	성명	신하늘 
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	대리
(전화번호)		02-528-0451	성명	신하늘 

## 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) 2024.06.30 (단위: 원)
자산총계	370,093,871,350
부채총계	307,519,384,153
자본총계	62,574,487,197
자본금	37,823,500,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 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. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우  (2) 신용평가결과 해당사항 없음

## 2. 회사의 연혁

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

#### 가) 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

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박신희	1978.09.06	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

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2024.06.30 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	

\* 종류는 보통주, 종류주 등

##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

##### (3) 현물출자 현황

##### (4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

\* 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

【 2024.06.30 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	5,294,700			5,294,700	
							(69.99%)			(69.99%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

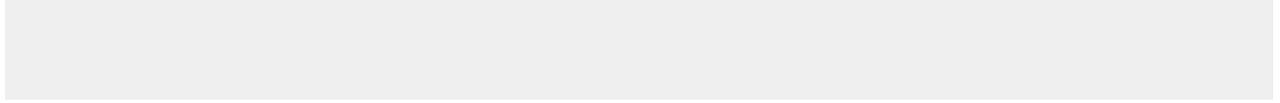
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.06.30 현재】

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



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.06.30 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 5기	제 4기	제 3기	제 2기
당기순이익	-6,434,496,134	-2,507,305,173	-511,343,833	332,316,265
상법상 이익배당한도	-9,785,461,405	-3,350,965,271	-843,660,098	332,316,265
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법상 이익배당한도	-9,785,461,405	-3,350,965,271	-843,660,098	332,316,265
당기감가상각비 등	-	-	-	-
배당가능이익	-9,785,461,405	-3,350,965,271	-843,660,098	332,316,265
배당금	보통주	0	0	0

	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익율		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

- ※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)
- ※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도 까지 누적 된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함
- ※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액
- ※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등
- ※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수
- ※ 배당수익율 : 배당액 / [ (기초납입자본금+기말납입자본금)/2 ] 로 계산
- ※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재  
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	294,105	81.99	295,099	79.74	79.74
부동산개발사업	1,149	0.32	0		
부동산관련 증권					
현금	58,746	16.38	70,551	19.06	19.06
기타 자산	4,718	1.32	4,444	1.20	1.20
총계	358,718	100.00	370,094	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

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

- 1) 임대보증금 잔액 : 70,590백만원
- 2) 차입금상환액 : 해당없음
- 3) 현금 : 70,551백만원

=> 총 자산에서 임대보증금 조정 대상액을 차감한 부동산 비율: 98.52%

# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	검단 한신더휴어반파크	주택	인천광역시 서구 당하동 205-0	2023-03-24	2020.05.20	장기차입금 236,600백만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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



## 2) 소유 부동산별 금액현황

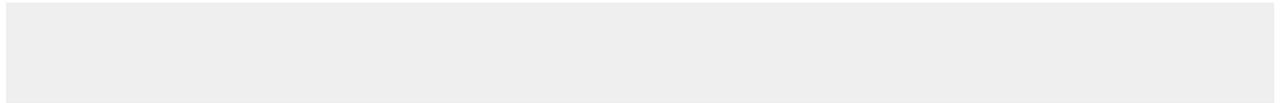
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	검단 한신 더휴 어반 파크	115,162	182,639		1,915			4,617		295,099

\*주1 : 건설중인자산 포함

### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	검단 한신더휴 어반파크	44,971.00	44,822.74	99.67%	907



## 2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

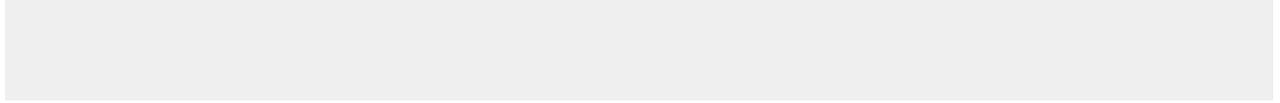
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동금리	1,178	1,282	
정기예금	국민은행	3.90	10,000	13,165	
정기예금	우리은행	3.60	40,000	56,000	
보통예금	우리은행	변동금리	7,568	104	



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	매출채권	154	154	
	미수수익	52	52	
	선급비용	482	482	
	선급부가세	0	0	
	선납법인세	88	88	
	장기선급비용	3,389	3,389	
	기타보증금	279	279	

\*백만원미만 미기재

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	국민은행	변동금리	1,178	1,282
정기예금	국민은행	3.90	10,000	13,165
정기예금	우리은행	3.60	40,000	56,000
보통예금	우리은행	변동금리	7,568	104

### 4. 기타 자산 변경내역

- 전분기 대비 274백만원 감소  
(매출채권 33백만원 증가, 미수수익 57백만원 감소, 선급부가세 12백만원 감소, 선납법인세 160만원 감소, 장기선급비용 103백만원 감소)

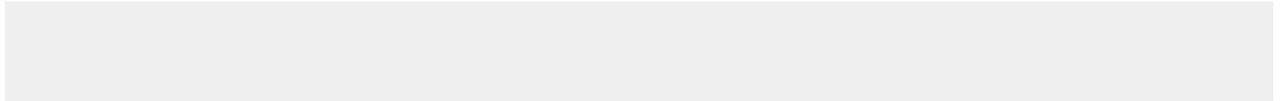
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	1,334,104,450	89.64%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	141,887,793	9.53%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		12,255,620	0.82%	잡이익
총 수익		1,488,247,863	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



## II. 부문별 상세내역

### 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

#### 1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	검단 한신더휴 어반파크	1,334,104,450	100.00%	

#### ○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류		주택형	총세대 수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
1	아파트	74C (일반)	53	53	73,867,924	523,754	
2	아파트	74E (일반)	205	204	82,392,156	504,539	
3	아파트	84D (일반)	138	138	83,637,681	556,913	
4	아파트	84E (일반)	132	132	70,992,424	585,340	
5	아파트	74D (신혼)	114	113	81,097,345	428,805	
6	아파트	74A (신혼)	54	54	84,481,481	421,203	
7	아파트	74B (신혼)	116	116	72,534,482	448,155	
8	아파트	84A (신혼)	50	49	76,285,714	485,836	
9	아파트	84B (신혼)	25	25	69,560,000	500,960	
10	아파트	84C (신혼)	23	23	88,956,521	457,217	



## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



## 2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

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



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

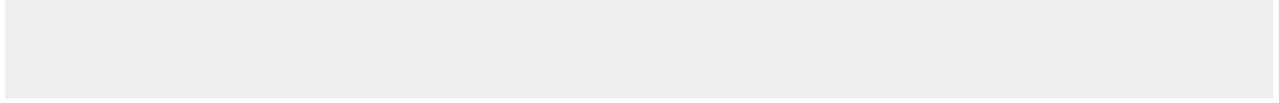
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동금리	3,143,330	978,362	
정기예금	국민은행	3.90	96,967,211	85,780,150	
정기예금	우리은행	3.60	295,591,286	52,366,026	
보통예금	우리은행	변동금리	586,109	2,763,255	

\*백만원미만 합산기재

#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

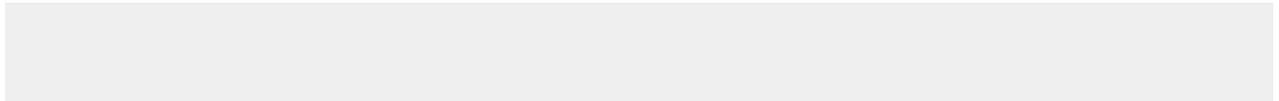


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	921,269,132	30.37%	
	기타비용	484,627,394	15.98%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		1,627,332,083	53.65%	사무수탁수수료 , 이자비용, 잡 손실
총비용		3,033,228,609	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



## IV. 상세내역

### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	한신 더 휴	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	900,000	900,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	57,000,000	57,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	67,089,000	67,089,000			
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	14,750,000				14,750,000
기타지급수수료	114,501,392	114,501,392			
유형자산 감가상각비	921,269,132	921,269,132			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	46,126,907	46,126,907			
광고선전비	96,865,300	96,865,300			
보험료	10,374,423	10,374,423			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	84,270,372	84,270,372			

## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)	<건설기간> - 연 2억2,800만원, 분기 57,000,000원 - 기간 : 착공 이후부터 임대기간 개시전까지 - 지급일: 분기가 종료되는 마지막 영업일 <운용기간> - 연 2억2,800만원, 분기 57,000,000원 - 기간 : 임대기간 개시일로부터 본 계약의 계약기간 종료일까지 - 지급일: 분기가 종료되는 마지막 영업일	57,000,000
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	<건설기간> - 연 3,900만원, 분기 9,750,000원 - 기간 : 1차 유상증자 주금이 납입된날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존 등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일중 먼저 도래하는 날까지 - 지급일: 매 분기 종료후 7일 영업일 이내 <운용기간> - 연 5,900만원, 분기 14,750,000원 - 기간 : 건설기간 종료 후 청산등기일까지 - 지급일: 매 분기 종료후 7일 영업일 이내	14,750,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	<건설기간> - 연 3,000만원, 분기 7,500,000원 - 기간 : 1차 유상증자 주금이 납입된날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존 등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일중 먼저 도래하는 날까지 - 지급일: 매 분기 종료후 7일 영업일 이내 <운용기간> - 연 3,000만원, 분기 7,500,000원 - 기간 : 건설기간 종료 후 청산등기일까지 - 지급일: 매 분기 종료후 7일 영업일 이내	7,500,000
시설관리회사	위탁보수	에스앤티관리주식회사	- 월 668,000원(vat 별도)	2,004,000
임대관리회사	위탁보수	에이치디씨랩스(주)	- 월 21,695,000원(vat 별도)	65,085,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				146,339,000

\*사무수탁회사 분사로 인한 변경 계약 체결 예정

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 6기 2분기	제 6기 1분기	제 5기 4분기	제 5기 3분기
당해회사수익률	-8.03	-7.96	-8.53	-7.42

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

1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4 - 1$

2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2 - 1$

3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3} - 1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



## 제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

### I. 부동산개발사업의 현황

#### 1. 개요

(단위 : 백만원)

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

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



## 2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 6 기 2 분기 기준일      2024.06.30      현재  
 전기 제 5 기 기말 기준일      2023.12.31      현재

회사명: (주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6 (당기 2 분기)		제 5 (전기 기말)	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		71,327,394,171		55,652,748,727
1) 현금및현금성자산	1,336,475,834		4,754,946,535	
2) 단기금융상품	69,214,748,484		50,000,000,000	
3) 매출채권	154,399,109		126,323,116	
5) 미수수익	52,366,026		83,606,557	
9) 선급비용	481,715,388		497,359,999	
11) 선급법인세	87,689,330		190,512,520	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		298,766,477,179		299,183,388,023
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	295,098,903,512		295,209,958,558	
토지	115,162,194,342		115,162,194,342	
건물	184,554,130,446		182,639,030,446	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-4,617,421,276		-2,782,776,230	
건설중인자산			191,510,000	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	278,620,000		378,620,000	
110) 기타비유동자산	3,388,953,667		3,594,809,465	
자 산 총 계		370,093,871,350		354,836,136,750
1. 유동부채		329,184,153		289,168,734,977
4) 기타선수금	638,779		6,474,000	
6) 미지급금	5,500,000		5,500,000	
7) 미지급비용	269,996,920		441,200,014	
9) 부가세예수금	3,728,434		7,260,963	
13) 유동성장기차입금			236,600,000,000	
15) 유동보증금			52,108,300,000	
17) 유동충당부채	49,320,020			
2. 비유동부채		307,190,200,000		0
3) 장기차입금	236,600,000,000			
5) 비유동보증금	70,590,200,000			
부 채 총 계		307,519,384,153		289,168,734,977
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	

3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-12,878,375,981		-9,785,461,405
자 본 총 계		62,574,487,197		65,667,401,773
부 채 및 자 본 총 계		370,093,871,350		354,836,136,750



## II. 손익계산서

당기 제 6기 2 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30  
 전기 제 5기 2 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: (주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6 (당기)		제 5 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,334,104,450	2,369,284,280	777,464,943	777,464,943
2) 임대료수익	1,334,104,450	2,369,284,280	777,464,943	777,464,943
II. 영업비용	1,420,646,526	2,797,782,493	1,630,267,185	1,973,062,267
2) 급여	900,000	1,800,000	900,000	1,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,000,000	114,000,000	57,000,000	114,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	67,089,000	134,178,000	67,261,300	72,860,000
8) 자산보관수수료	7,500,000	15,000,000	7,500,000	15,000,000
9) 일반사무위탁수수료	14,750,000	29,500,000	14,750,000	24,888,888
10) 기타지급수수료	114,501,392	256,877,674	140,921,200	170,394,218
11) 유형자산감가상각비	921,269,132	1,834,645,046	885,981,567	950,785,219
14) 세금과공과	46,126,907	46,292,701	92,706,097	92,895,097
15) 광고선전비	96,865,300	131,921,471	198,309,682	363,639,652
16) 보험료	10,374,423	19,625,401	9,333,498	10,945,152
23) 수도광열비			49,446	49,446
29) 기타영업비용	84,270,372	213,942,200	155,554,395	155,804,595
III. 영업이익	-86,542,076	-428,498,213	-852,802,242	-1,195,597,324
IV. 영업외수익	154,143,413	560,603,793	357,628,865	570,715,841
1) 이자수익	141,887,793	538,175,729	209,712,959	374,799,935
10) 기타영업외수익	12,255,620	22,428,064	147,915,906	195,915,906
V. 영업외비용	1,612,582,083	3,225,020,156	1,545,659,059	1,664,573,908
1) 이자비용	1,611,872,933	3,223,974,086	1,545,408,531	1,664,286,097
10) 기타영업외비용	709,150	1,046,070	250,528	287,811
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-1,544,980,746	-3,092,914,576	-2,040,832,436	-2,289,455,391
VIII. 당기순이익(손실)	-1,544,980,746	-3,092,914,576	-2,040,832,436	-2,289,455,391
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-1,544,980,746	-3,092,914,576	-2,040,832,436	-2,289,455,391
X I. 주당이익	-205	-409	-270	-303

### Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

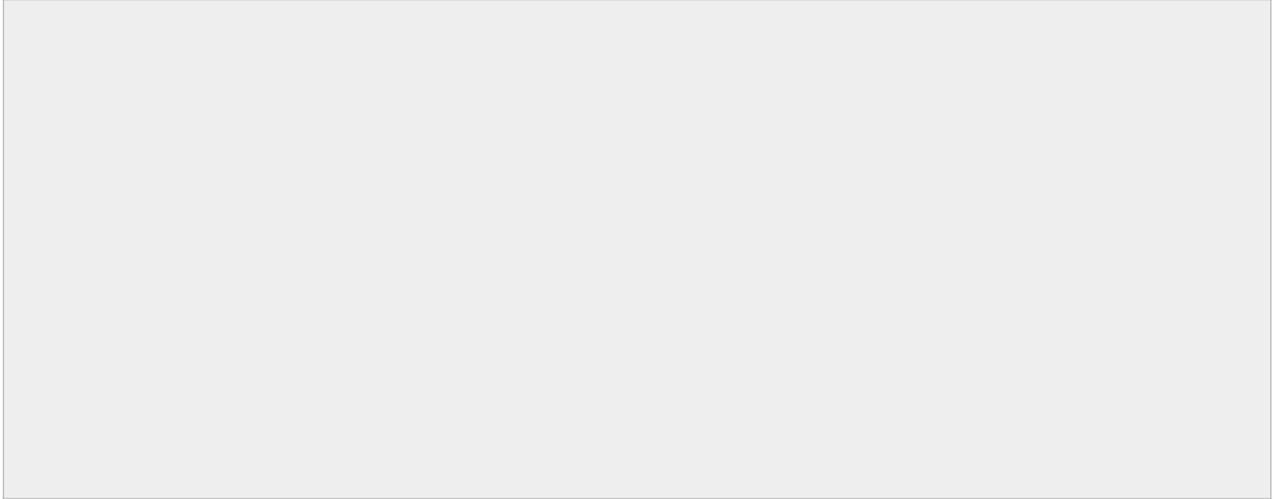
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

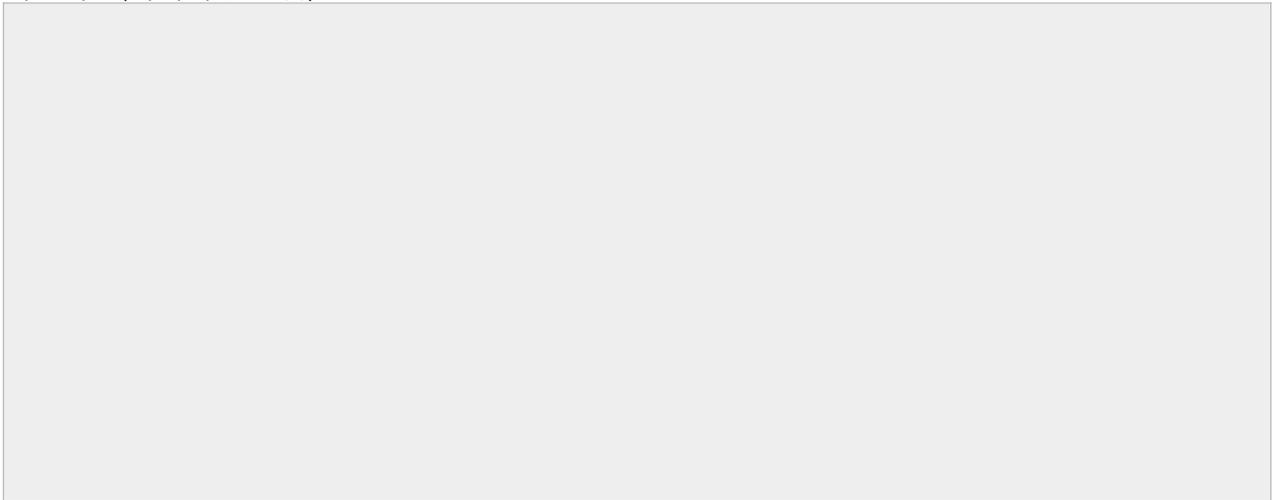
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

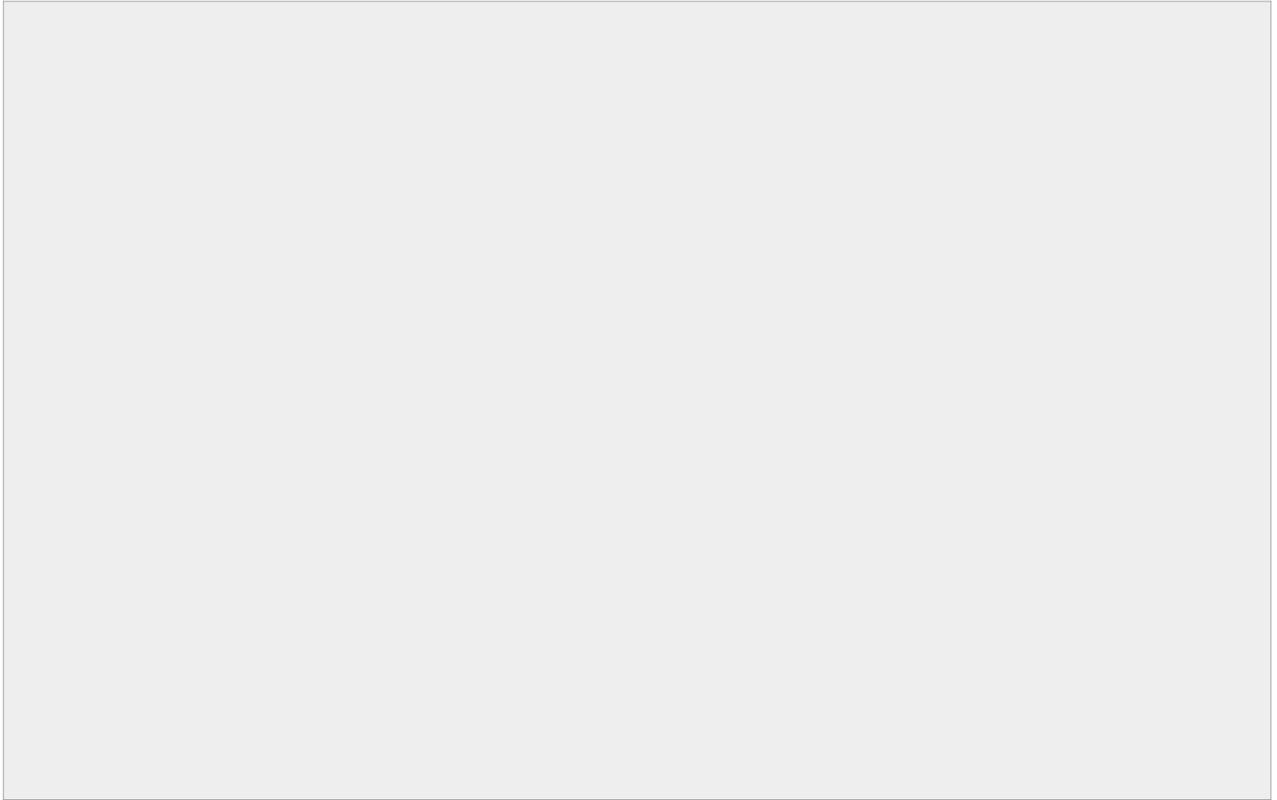
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



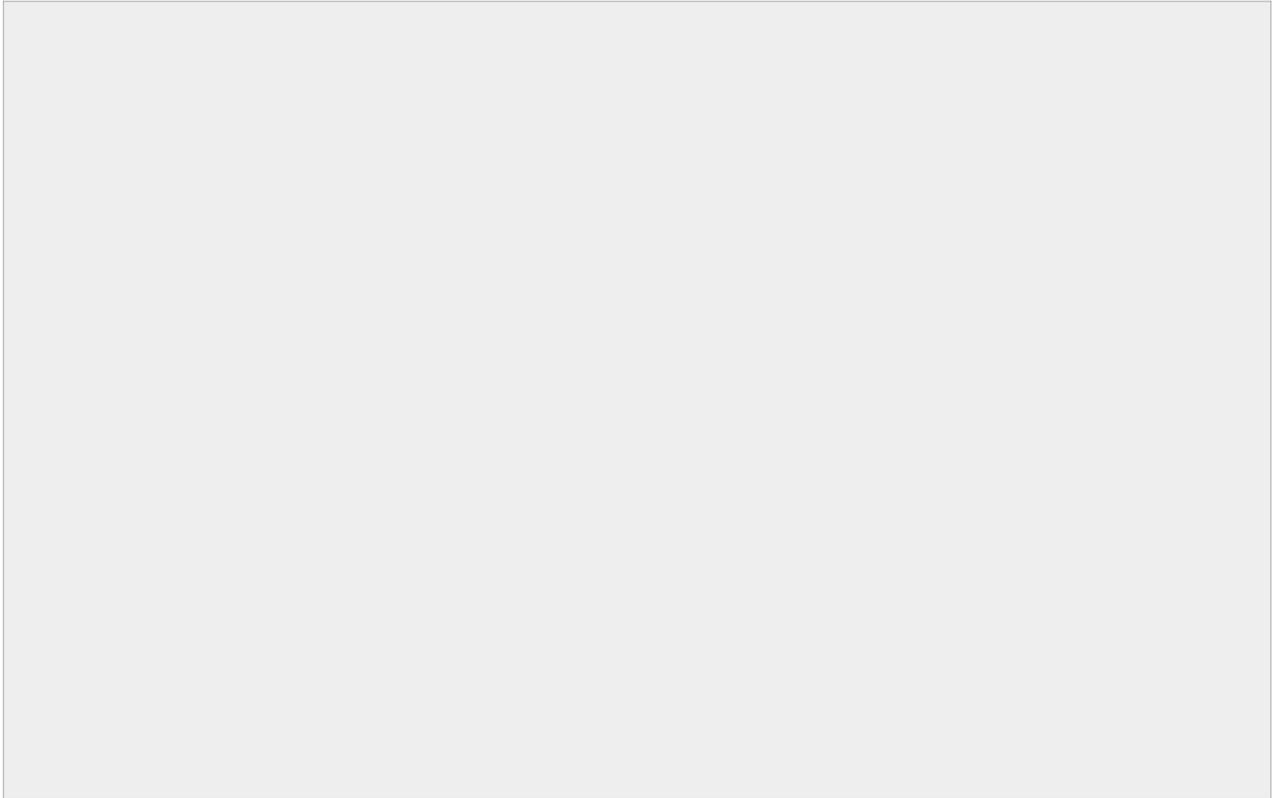
## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### 1. 중요한 소송진행사항



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 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 8부 기타사항

### 1. 제재현황



# 주식

제 6(당)기 반기 2024년 06월 30일 현재

제 5(전)기 2023년 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, 당반기말 현재 회사는 서울특별시 강남구에 소재하고 있습니다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다.

당반기말 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	100.00

## 2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준서 제29장(중간재무제표)에 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) 차입원가자본화

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.

#### (4) 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 자본조정외 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.

#### (5) 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 당반기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당반기 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.

(6) 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.

(7) 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	당반기말	전기말
현금및현금성자산	1,336,476	4,754,947

### 4. 사용이 제한된 금융상품 등

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 존재하지 않습니다.

### 5. 유형자산

(1) 당반기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분	당반기초	증가	감소	기타증감	감가상각비	당반기말
토지	115,162,194	-	-	-	-	115,162,194
건물	179,856,254	1,723,590	-	191,510	(1,834,645)	179,936,709
건설중인자산	191,510	-	-	(191,510)	-	-
합계	295,209,959	1,723,590	-	-	(1,834,645)	295,098,904

(2) 전반기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분	당반기초	증가	감소	기타증감	감가상각비	당반기말
토지	115,137,627	2,024,175	-	-	-	117,161,801
건물	162,240,942	18,395,930	-	162,240,942	(950,785)	179,686,086
건설중인자산	277,378,569	-	-	(162,240,942)	-	-
합계	554,757,138	20,420,104	-	-	(950,785)	296,847,888

## 6. 장기차입금

(1) 보고기간 종료일 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	약정금액	당분기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
삼성생명보험(주)	159,523,000	145,600,000	145,600,000	2.70%	2033-09-18	만기일시상환
우리은행(주택도시기금)	91,000,000	91,000,000	91,000,000	2.80%	2033-12-17	
합 계	250,523,000	236,600,000	236,600,000			

## (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 상기 장기차입금과 관련하여 삼성생명보험(주)와 차입한도 1,595억원의 대출약정에 따라 미인출잔액에 대하여 연 0.03%의 이율을 적용한 미인출수수료를 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	269,997	-	-	269,997
장기차입금	-	-	236,600,000	236,600,000
임대보증금	-	-	70,590,200	70,590,200
합 계	275,497	-	307,190,200	307,465,697

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) 보고기간 종료일 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	종류주자본금
설립시	2019-07-23	5,000원	60,000주	300,000	-
유상증자	2020-05-08	5,000원	7,564,700주	11,350,000	26,473,500
유상감자	2020-05-08	5,000원	(60,000주)	(300,000)	-
당반기말	2024-06-30	5,000원	7,564,700주	11,350,000	26,473,500

### (2) 자본잉여금

당반기말 현재 당사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본전입 및 결손금의 보전 목적으로 사용할 수 있습니다.

### (3) 종류주식

회사는 보통주식보다 이익배당 및 잔여재산분배에 관하여 우선하는 주식(이하 "종류주식"이라 함)을 발행할 수 있으며, 종류주식은 누적적, 참가적, 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 대한토지신탁(주)와 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) 자산보관계약

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.

11. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당반기 및 전반기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 아래와 같습니다

(단위: 천원)			
특수관계자	거래내용	당반기	전반기
한신공영(주)	건설증인자산 취득(공사도급)	1,915,100	14,670,789

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

12. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당반기 및 전반기 중 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당반기	전반기
급여	1,800	1,800
세금과공과	46,293	92,838
감가상각비	1,834,645	950,785
합계	1,882,738	1,045,423

### 13. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다.

한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산과 일치하며 당반기 및 전반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
거래내용	당반기	전반기
건설중인자산의 건물 대체	191,510	162,240,942