

투 자 보 고 서

2024.07.01 부터 2024.09.30 까지

(제 1 기 3 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.11.14

회 사 명 :	(주)삼정대한제1호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	이기환			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로517, 26층, 33층 아셈타워(삼성동)			
	(전화번호)	02-528-7821		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-7821	성명	신동주
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-7821	성명	신동주



(인)

(인)

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)삼정대한제1호위탁관리 부동산투자회사
2) 설립일	2024.01.24
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로517, 26층, 33층 아셈타워(삼성동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.09.30 (단위: 원)
자산총계	215,733,652,149
부채총계	82,953,364,538
자본총계	132,780,287,611
자 본 금	133,600,000,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스(주)
7) 자산보관회사	NH투자증권(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

- 2024.01.24 : 회사설립(자본금 : 3억원)
- 2024.04.05 : 일반사무수탁계약체결(신한펀드파트너스(주))
- 2024.04.05 : 자산관리위탁계약 체결(대한토지신탁(주))
- 2024.04.05 : 자산보관위탁계약 체결(NH투자증권(주))
- 2024.05.02 : 국토교통부 영업인가
- 2024.05.31 : 자산관리변경위탁계약 체결(대한토지신탁(주))
- 2024.05.31 : 자산보관변경위탁계약 체결(NH투자증권(주))
- 2024.06.06 : 제1차 유상증자(1,333억원)
- 2024.06.12 : 토지매매계약서 체결(삼정건설(주))
- 2024.08.29 : 착공

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	이기환	1979.02.27	2012~현재 (주)삼정, 삼정건설(주), 삼정프라퍼티(주) 대표이사	해당사항없음
기타비상무이사	최태호	1968.03.24	2008~현재 (주)삼정 상무	해당사항 없음
기타비상무이사	고광현	1965.09.05	2018~2021 (주)삼정 전무 2021~현재 삼정건설(주) 대표이사	해당사항 없음
감사	김영수	1984.03.12	2016~2021 한일회계법인 회계사	해당사항없음

※ 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

[2024.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명	보통주	60,000	5,000	5,000	
기명	보통주	7,960,000	5,000	5,000	
기명	종류주	18,700,000	5,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

--

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

회사는 칠천만(70,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있고, 종류주식은 누적적, 참가적이며 의결권이 있다.
--

2) 자본금 변동사항

(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			
2024. 01.24	설립 자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2024. 06.06	유상 증자	보통주	7,960,000	5,000	5,000	39,800,000,000	40,100,000,000	13266.7%
2024. 06.06	유상 증자	종류주	18,700,000	5,000	5,000	93,500,000,000	133,600,000,000	31166.7%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.09.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
민간임대 허브제8호	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	18,700,000	0	0	18,700,000	유상증자

※ 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

【 2024.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	삼성건설㈜	내국인	대한민 국	기관	해당사항 없음	보통주	7,500,000	28.07%	

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.09.30 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	18,700,000	69.99%	
주요주주	1	33.33%	7,500,000	28.07%	
소액주주 - 개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 법인	1	33.33%	520,000	1.95%	
합 계	3	100.00%	26,720,000	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

- 배당정책
당해 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다. 또한, 당해 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 않습니다. 초과배당은 현금으로 합니다.

- 배당금 지급시기 및 결정방법
당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료할 계획입니다. 또한, 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다. 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 하지만 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니합니다.

배당금 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 않으면 소멸시효가 완성되며, 이러한 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속됩니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 0 기	제 0 기	제 0 기	제 0 기
당기순이익	0	0	0	0
상법상 이익배당한도	0	0	0	0
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	0	0	0	0
당기감가상각비 등	-	-	-	-
배당가능이익	-	-	-	-
배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
배당수익율	-	-	-	-
연환산배당율	-	-	-	-

※ 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)

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	208,700	99.38	213,946	99.17	99.17
부동산개발사업		0.00		0.00	
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00
현금	1,069	0.51	307	0.14	0.14
기타 자산	229	0.11	1,481	0.69	0.69
총계	209,998	100.00	215,734	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

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1 대구신암 공공지원민간임대주택	주택	대구광역시 동구 신암동 2	2028.01.01	-	장기차입금 : 81,200백만

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재
2024년 6월 12일 대구광역시 동구 신암동 221-1 외 136필지 토지매입 완료

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	대구신암 공공지원민간 임대주택	207,866	6,081							213,947

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	임대차 계약수
¹ 대구신암 공공지원민간임대주택				

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA	KB국민은행	변동금리	0	0	자본금계좌
MMDA	KB국민은행	변동금리	0	0	구)자금관리계좌
MMDA	KB국민은행	변동금리	1,069	304	운용계좌
MMDA	KB국민은행	변동금리	0	3	대출금계좌

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수금	10	10	
그 밖의 기타자산	미수수익	0	0	
그 밖의 기타자산	선급비용	424	424	
그 밖의 기타자산	선납세금	9	9	
그 밖의 기타자산	장기선급비용	1,038	1,038	

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	전분기예치금	당분기예치금
MMDA	KB국민은행	변동금리	0	0
MMDA	KB국민은행	변동금리	0	0
MMDA	KB국민은행	변동금리	1,069	304
MMDA	KB국민은행	변동금리	0	3

4. 기타 자산 변경내역

미수금 162,669원 → 10,173,146원 미수수익 17,940,381원 → 83,822원 선급비용 402,090,328원 → 423,624,384원 장기선급비용 904,204,376원 → 1,037,744,897원 선납세금 5,388,840원 → 8,885,620원
--

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-	0.00%	
	분양수익	-	0.00%	
	기타수익	-	0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	4,849,978	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수 익	-	0.00%	
기타		-	0.00%	
총 수 익		4,849,978	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

Ⅱ. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료(원)	비율(%)	비 고
1 대구신암 공공지원민간임대주택	0		

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

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

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
MMDA	KB국민은행	변동금리	52,933,040	4,849,978	

4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비		0.00%	
	기타비용	175,595,592	92.98%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비 용		0.00%	
기타		13,250,009	7.02%	
총 비 용		188,845,601	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	대구신암 공공 지원 민간임대	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	0				
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	90,000,000	90,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0				
자산보관수수료	5,500,000	5,500,000			
일반사무 위탁수수료	13,250,000	0	0		13,250,000
기타지급수수료	80,028,092	80,028,092			
유형자산 감가상각비	0				0
투자부동산 감가상각비	0				0
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	67,500	67,500			
광고선전비	0				
보험료	0				
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	0				
청소비	0				
수도광열비	0				
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	0				

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		토지매매일로부터 매년 삼억육천만원(360,000,000)(부가세별도)이며, 매 분기 종료 후 7일 이내에 운용보수를 지급한다. 단, 당해 분기 실제 운용기간이 3개월에 미달하는 경우 실제 업무 수행기간을 일할계산하여 지급한다.	90,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스(주)	보수는 위탁자가 국토교통부장관으로 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 기산하며, 연간 5,300만원(부가세별도)으로 정하고, 매 분기별로 균등분할하여 지급한다. 보수의 지급시기는 분기 말일에 현금으로 지급한다. 다만, 당해 분기의 수탁자의 일반사무업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 당해 분기의 일수에 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.	13,250,000
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권(주)	국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 후, 1차 유상증자 주금납입일로부터 보수를 기산 하기로 한다. 보수는 매년 금 이천이백만원(22,000,000)(부가세별도)으로 하고, 매 분기마다 금 육백이십오만원(5,500,000)(부가세별도)을 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하기로 한다. 단, 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 당해 분기의 일수를 기준으로 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.	5,500,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				108,750,000

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

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 1 기 3 분 기	제 1 기 2 분 기	제 기 분 기	제 기 분 기
당해회사수익률	(0.33)	0.06		

※ 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

※ 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(m ²)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
대구신암 공공지 원 민간임대주택	대구광역시 동구 신암동 221-1 외 136필지	169,909	2028.01.01	0%	553,205	339,259	213,946	토지매입완료

- ※ 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)

가. 투자대상 부동산의 매입 및 건설

1) 당해 회사가 투자할 부동산은 대구광역시 동구 신암동 225-4번지 일원에 시공 예정인 주거복합시설(공동주택, 업무시설, 근린생활시설)입니다.

구분	소재지	용도	대지면적(㎡)	건물연면적(㎡)
주거 복합시설	대구광역시 동구 신암동 225-4번지 일원	공동주택, 업무시설, 근린생활시설	20,725.30	169,909.5559
건설가격 ^{주1)}	평가기관		감정가(백만원) ^{주2)}	감정평가대비(%)
540,593	한국부동산원		589,110	91.76%

주1) 건설가격 : 토지비, 건설비, 자본화금융비용의 합계로 건설 원가에 해당함

주2) 감정가액은 「한국부동산원 공공지원민간임대주택 시세조사결과서(2023.12.)」 상의 공동주택 및 업무시설 및 근린생활시설의 감정가격의 합임

2) 투자대상 부동산은 공동주택 850세대 및 오피스텔 120실 및 근린생활시설이며, 건설 후 10년간 공공지원 민간임대주택으로 운영 예정으로, 주택도시보증공사(HUG)에서 한국부동산원에 의뢰한 '시세조사서'로부터 임대료 등의 금액을 산출하였습니다.

3) 영업인가 후 부동산매매계약을 체결할 예정이며, 상기 부동산 건설 후 부동산투자회사 명의로 소유권 보존등기를 진행하고 임대주택으로 운영할 예정입니다.

가. 투자금액 및 재원조달금액 총괄

구 분	내 역 ^(주1)	합 계	구성비
총사업비 (필요재원)	토지관련비용	207,341	31.1%
	건설관련비용	299,242	44.8%
	리츠운용비용	11,793	1.8%
	부동산관리비용	31,369	4.7%
	금융비용	117,850	17.6%
	합 계	667,594	100%
재원조달	우선주자본금	93,500	14.00%
	보통주자본금	40,100	6.0%
	임대보증금	143,507	21.5%
	기금융자	129,577	19.4%
	민간조달	260,910	39.1%
	합 계	667,594	100%

2) 부동산개발사업명(2)

나. 투자대상자산

공급 대상	구분	분양면적(㎡) (a)	세대수		전용면적(㎡) (b)	발코니 확장 면적(㎡) (c)	실사용 면적(㎡) (b+c)	전용률(%) (b/a)×100
			호	실				
		112,212.2	27	-	210,000	22,000	132,000	72.72%

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

	당기	제 1 기	3 분기	기준일	2024.09.30	현재
	전기	제 - 기	기말	기준일		현재
회사명: (주)삼정대한제1호위탁관리부동산투자회사				(단위: 원)		
과 목	제 1 (당)기 3 분기			제 - (전)기 기말		
	금 액			금 액		
1. 유동자산			749,429,290			0
1) 현금및현금성자산	306,662,318					
5) 미수수익	83,822					
7) 기타미수금	10,173,146					
9) 선급비용	423,624,384					
11) 선급법인세	8,885,620					
2. 비유동자산			214,984,222,859			0
6) 투자부동산	213,946,477,962			0		
토지	207,865,609,336					
건설중인자산	6,080,868,626					
110) 기타비유동자산	1,037,744,897					
자 산 총 계			215,733,652,149			0
1. 유동부채			1,753,364,538			0
6) 미지급금	1,733,347,458					
7) 미지급비용	20,017,080					
2. 비유동부채			81,200,000,000			0
3) 장기차입금	81,200,000,000					
부 채 총 계			82,953,364,538			0
1. 자본금			133,600,000,000			0
1) 보통주자본금	40,100,000,000					
2) 종류주자본금	93,500,000,000					
3. 자본조정			(654,267,980)			0
1) 주식할인발행차금	(654,267,980)					
5. 이익잉여금(결손금)			(165,444,409)			
자 본 총 계			132,780,287,611			0
부 채 및 자 본 총 계			215,733,652,149			0

II. 손익계산서

당기 제 1 기 3 분기

시작일 2024.01.24

종료일 2024.09.30

전기 제 - 기 - 분기

시작일

종료일

회사명: (주)삼정대한제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	188,845,592	223,227,418	0	0
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	90,000,000	101,868,132		
8) 자산보관수수료	5,500,000	7,071,429		
9) 일반사무위탁수수료	13,250,000	17,035,714		
10) 기타지급수수료	80,028,092	97,130,643		
14) 세금과공과	67,500	121,500		
III. 영업이익	(188,845,592)	(223,227,418)	0	0
IV. 영업외수익	4,849,978	57,783,018	0	0
1) 이자수익	4,849,978	57,783,018		
V. 영업외비용	9	9	0	0
10) 기타영업외비용	9	9		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(183,995,623)	(165,444,409)	0	0
VII. 당기순이익(손실)	(183,995,623)	(165,444,409)	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(183,995,623)	(165,444,409)	0	0
X I. 주당이익	(7)	(9)		

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 :

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석사항 12. 특수관계자와의 주요거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자

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

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I . 제재현황

--

주석

제 1(당) 기 3분기 2024년 09월 30일 현재

회사명 : (주)삼정대한제1호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

1-1. 회사의 개요

주식회사 삼정대한제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2024년 1월 24일에 설립되어 2024년 5월 2일에 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)삼성대한제1호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2024년 1월 24일
대 표 자	이 기 환
본점소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)
목 적 사 업	<p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2. 부동산 개발사업 3. 주택건설사업 4. 부동산의 임대차 5. 증권의 매매 6. 금융기관에의 예치 7. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분 8. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분

1-3. 자본금 및 주주현황

당분기말 현재 회사의 자본금 및 주주에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	26,720,000	5,000	133,600,000

주주명	당분기말					
	보통주		종류주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)민간임대허브제8호 위탁관리부동산투자회사	-	0.0%	18,700,000	69.98%	18,700,000	69.98%
삼성건설(주)	7,500,000	28.07%	-	0.0%	7,500,000	28.07%
대한토지신탁(주)	520,000	1.95%	-	0.0%	520,000	1.95%
합계	8,020,000	30.02%	18,700,000	69.98%	26,720,000	100.00%

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 발생하는 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 판매 할 수 있는 상태가 될때까지 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

당분기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과목	내역	금액	비고
		당분기말	
현금및현금성자산	보통예금	306,662	
합	계	306,662	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당분기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
당분기초	-	-	-
당분기 취득	207,865,609	6,080,869	213,946,478
감가상각	-	-	-
당분기말	207,865,609	6,080,869	213,946,478
취득원가	207,865,609	6,080,869	213,946,478
상각누계액	-	-	-

4-2. 보유 토지의 공시지가

당분기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	당분기말	
		장부가액	공시지가
대구광역시 동구 신암동 225-4번지 일원	21,380.1	207,865,609	20,897,971
합	21,380.1	207,865,609	20,897,971

5. 장기차입금

당분기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말
Tr-A(주1)	교보생명보험 주식회사	2024-06-19	2038-11-19	5.38%	2,200,000
	현대해상화재보험 주식회사	2024-06-19	2038-11-19	5.38%	2,200,000
	한화손해보험 주식회사	2024-06-19	2038-11-19	5.38%	2,400,000
	롯데손해보험 주식회사	2024-06-19	2038-11-19	5.38%	2,200,000
	흥국화재해상보험 주식회사	2024-06-19	2038-11-19	5.38%	2,200,000
Tr-B(주1)	신암제일차유동화전문 유한회사	2024-06-19	2028-09-19	5.35%	70,000,000
합계					81,200,000

(주1) 상기 대출은 중도상환이 가능한 한도대출입니다.

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

(단위 : 천원)

구분	차입처	약정이자율	약정한도	비고
Tr-A(주1)	교보생명보험 주식회사	5.38%	44,500,000	미인출수수료 0.03%
	현대해상화재보험 주식회사	5.38%	44,500,000	미인출수수료 0.03%
	한화손해보험 주식회사	5.38%	44,743,000	미인출수수료 0.03%
	롯데손해보험 주식회사	5.38%	44,500,000	미인출수수료 0.03%
	흥국화재해상보험 주식회사	5.38%	44,500,000	미인출수수료 0.03%
Tr-B(주1)	신암제일차유동화전문 유한회사	5.35%	70,000,000	
합계			292,743,000	

(주1) 상기 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

6. 금융부채

당분기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	1,733,347	-	-	1,733,347
미지급비용	20,017	-	-	20,017
장기차입금	-	70,000,000	11,200,000	81,200,000
합 계	1,753,364	70,000,000	11,200,000	82,953,364

7. 포괄손익계산서

당분기 회사의 포괄손익은 분기순손익과 동일합니다.

8. 자본금

8-1. 당분기말 현재 회사의 자본금 및 주주에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	26,720,000	5,000	133,600,000

주주명	당분기말					
	보통주		종류주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)민간임대허브제8호 위탁관리부동산투자회사	-	0.0%	18,700,000	69.98%	18,700,000	69.98%
삼정건설(주)	7,500,000	28.07%	-	0.0%	7,500,000	28.07%
대한토지신탁(주)	520,000	1.95%	-	0.0%	520,000	1.95%
합계	8,020,000	30.02%	18,700,000	69.98%	26,720,000	100.00%

8-2. 자본금의 변동

당분기 중 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

구 분	당분기	
	주식수(주)	자본금
기초	-	-
설립자본금	60,000	300,000
유상증자	26,660,000	133,300,000
기말	26,720,000	133,600,000

8-3. 당분기 중 자본조정 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기
	주식할인발행차금
기초	-
유상증자	654,268
기말	654,268

9. 수수료비용

9-1. 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.

9-2. 일반사무위탁계약

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

9-3. 자산보관계약

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

10. 제공받은 보증내역 및 주요 약정사항

10-1. Tr-A 장기차입금 관련 보증

회사는 회사의 장기차입금과 관련하여 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증한도 : 222,743백만원(보증비율 : 대출금액의 100%)

다. 보증기간 : 2024년 6월 19일부터 2038년 11월 19일

당분기말 현재 회사가 제공받고 있는 보증금액은 11,200,000천원입니다.

10-2. Tr-B 장기차입금 관련 보증

회사는 회사의 장기차입금과 관련하여 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증한도 : 70,000백만원(보증비율 : 대출금액의 100%)

다. 보증기간 : 2024년 6월 19일부터 2028년 9월 19일

당분기말 현재 회사가 제공받고 있는 보증금액은 70,000,000천원입니다.

10-3. 건축공사 안전관리에치금 보증

회사는 건축공사 안전관리에치금을 보증하는 인허가보증보험에 가입하고 있습니다.

가. 보증기관 : 서울보증보험(주)

나. 보증금액 : 3,940백만원

다. 보증기간 : 2024년 7월 31일부터 2029년 1월 31일

10-4. 책임준공확약

삼정건설 주식회사는 책임준공확약서에 따라 본건 공사의 책임준공기간 내에 본건 건축물을 준공할 것을 확약하였으며, 책임준공의무를 이행하지 못하는 경우 대출원금, 이자, 비용, 기타 발생한 손해를 배상할 것을 확약하였습니다.

10-5. 공사도급계약

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

구 분	내 용
사업명	대구광역시 동구 신암동 공공지원민간임대주택 사업
사업위치	대구광역시 동구 신암동 225-4 일원
대지규모	20,725.30㎡(6,269.40평)
건축 연면적	169,909.5559㎡(51,397.64평)
용적률	516.41%
건축규모	공동주택 850세대, 오피스텔 120실 및 근린생활시설
공사기간	42개월
임대기간	120개월

11. 금융비용 자본화

당분기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기
장기차입금 이자비용	1,212,015
금융수수료	64,331
합 계	1,276,346
운용수익	-
자본화한 금융비용	1,276,346
손익계산서 금융비용	-

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

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
건설중인자산	1,276,346	-	1,276,346
이자비용	-	1,212,015	(1,212,015)
금융수수료	-	64,331	(64,331)
당기순손익	(165,444)	(1,441,790)	1,276,346

12. 특수관계자와의 주요거래

12-1. 당분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기
삼정건설 주식회사	토지	202,538,694
	건설중인자산	2,276,831
	지급수수료	63,270
대한토지신탁 주식회사	자산관리수수료	101,868

12-2. 당분기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 없습니다.

13. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당분기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기
세금과공과	122

14. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당분기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기
유형자산 취득 관련 미지급금	1,712,722