

투 자 보 고 서

2024.07.01 부터 2024.09.30 까지

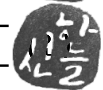
(제 6 기 3 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.11.13

회 사 명 :	(주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	박신홍		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)		
	(전화번호)	02-528-0523	
	(홈페이지)	www.reitpia.com	
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)한신대한제1호위탁관리 부동산투자회사
2) 설립일	2019.07.23
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.09.30 (단위: 원)
자산총계	369,247,174,931
부채총계	308,271,755,659
자본총계	60,975,419,272
자 본 금	37,823,500,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 3. 영업정지 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
	(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)
- 2024.07.04 일반사무위탁 변경계약 체결(㈜국민은행 -> (주)케이비펀드파트너스)

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	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

※ 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
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
자료가 없습니다.				

(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

【 2024.09.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)민간임대허브제6호위 탁관리부동산투자회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	5,294,700			5,294,700	

※ 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	한신공영(주)	내국인	대한민 국	기관	해당사항 없음	보통주	2,070,000	27.36%	

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.09.30 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%	
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 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야함.

배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 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 이사회의 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
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-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
	종류주	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0
	종류주	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)

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 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 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	295,099	79.74	294,176	79.67	79.67
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00	
부동산관련 유가증권		0.00		0.00	0.00
현금	70,551	19.06	70,521	19.10	19.10
기타 자산	4,444	1.20	4,551	1.23	1.23
총계	370,094	100.00	369,247	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

* (총자산 차감액) MIN[임대보증금 잔액-차입금상환액], 현금]

1) 임대보증금 잔액 : 71,276백만원

2) 차입금상환액 : 해당없음

3) 현금 : 70,521백만원

=> 총 자산에서 임대보증금 조정 대상액을 차감한 부동산 비율: 98.48%

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 한신더휴 어반파크	주택	인천광역시 서구 당하동 2	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	건물주1)	토지	건물			
1	검단 한신더 휴 어반파크	115,162	182,639		1,915			5,540		294,176

*주1 : 건설중인자산 포함

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	임대차 계약수
1 검단 한신더휴 어반파 크	44,971.00	44,773.33	99.56%	906

2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 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
보통예금	국민은행	변동금리	1,282	1,276	
정기예금	국민은행	3.9	13,165	13,166	
정기예금	우리은행	3.6	56,000	56,000	
보통예금	우리은행	변동금리	104	79	

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				
기타자산	매출채권	98	98	
기타자산	미수수익	333	333	
기타자산	선급비용	463	463	
기타자산	선급부가세	5	5	
기타자산	선납법인세	88	88	
기타자산	장기선급비용	3,285	3,285	
기타자산	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 유가증권 거래내역

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

--

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금
보통예금	국민은행	변동금리	1,282	1,276
정기예금	국민은행	3.9	13,165	13,166
정기예금	우리은행	3.6	56,000	56,000
보통예금	우리은행	변동금리	104	79

4. 기타 자산 변경내역

- 전분기 대비 107백만원 감소 (매출채권 56백만원 감소, 미수수익 281백만원 증가, 선급비용 19백만원 감소, 선급부가세 5백만원 증가, 장기선급비용 104백만원 감소)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	1,401,574,080	82.98%	
	분양수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 유가증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	281,842,663	16.69%	이자수익
기타자산	기타자산관련수익	-	0.00%	
기타		5,569,104	0.33%	잡이익
총 수 익		1,688,985,847	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	검단 한신더휴 어반파크	1,401,574,080	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1 아파트	74C (일반)	53	53	73,867,924	523,754	
2 아파트	74E (일반)	205	205	82,243,902	504,873	
3 아파트	84D (일반)	138	138	83,637,681	556,913	
4 아파트	84E (일반)	132	131	70,129,771	587,282	
5 아파트	74D (신혼)	114	112	81,410,714	428,098	
6 아파트	74A (신혼)	54	53	85,207,547	419,566	
7 아파트	74B (신혼)	116	116	72,534,483	448,155	
8 아파트	84A (신혼)	50	50	76,740,000	484,820	
9 아파트	84B (신혼)	25	25	69,560,000	500,960	
10 아파트	84C (신혼)	23	23	88,956,522	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
자료가 없습니다.								

※ 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
자료가 없습니다.					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동금리	978,362	1,050,777	
정기예금	국민은행	3.9	85,780,150	134,675,790	
정기예금	우리은행	3.6	52,366,026	145,990,135	
보통예금	우리은행	변동금리	2,763,255	125,961	

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	923,226,645	28.08%	
	기타비용	720,375,927	21.91%	
부동산관련 유가증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		1,644,451,200	50.01%	사무수탁수수료, 이자비용, 잡손실
총 비 용		3,288,053,772	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	한신 더 휴	현금	기타자산	기타
분양원가	0	-			
급여	900,000	900,000			
상여	0	-			
퇴직급여	0	-			
복리후생비	0	-			
자산관리수수료 (AMC수수료)	57,000,000	57,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	67,089,000	67,089,000			
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	14,750,000				14,750,000
기타지급수수료	122,054,744	122,054,744			
유형자산 감가상각비	923,226,645	923,226,645			
투자부동산 감가상각비	0	-			
무형자산 감가상각비	0	-			
세금과공과	418,609,218	418,609,218			
광고선전비	3,412,500	3,412,500			
보험료	10,374,423	10,374,423			
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	33,436,042	33,436,042			

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 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	57,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비편드파트너스	<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	14,750,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	<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	7,500,000
시설관리회사	위탁보수	에스앤더원덕주식회사	- 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

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

*사무수탁회사 분사로 인한 변경 계약 체결 예정

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 6 기 3 분 기	제 6 기 2 분 기	제 6 기 1 분 기	제 5 기 4 분 기
당해회사수익률	(8.20)	(8.03)	(7.96)	(8.53)

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

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

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

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

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

* 산출근거자료

구 분	제 6 기 3 분 기	제 6 기 2 분 기	제 6 기 1 분 기	제 5 기 4 분 기
분기누적순이익	(4,691,982,501)	(3,092,914,576)	(1,547,933,830)	(6,434,496,134)
분기누적개월수	9	6	3	12
연기초납입자본금	75,452,863,178	75,452,863,178	75,452,863,178	75,452,863,178
분기말납입자본금	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
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 3 분기		기준일	2024.09.30	현재
전기 제 5 기 기말		기준일	2023.12.31	현재
회사명: (주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사				(단위: 원)
과 목	제 6 (당)기	3 분기	제 5 (전)기	기말
	금 액		금 액	
1. 유동자산		71,507,783,070		55,652,748,727
1) 현금및현금성자산	1,276,163,174		4,754,946,535	
2) 단기금융상품	69,244,340,496		50,000,000,000	
3) 매출채권	98,376,825		126,323,116	
5) 미수수익	333,031,951		83,606,557	
9) 선급비용	462,834,612		497,359,999	
10) 부가세대급금	5,165,492			
11) 선급법인세	87,870,520		190,512,520	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		297,739,391,861		299,183,388,023
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	294,175,676,867		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)	(5,540,647,921)		(2,782,776,230)	
건설중인자산			191,510,000	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보충금	278,620,000		378,620,000	
110) 기타비유동자산	3,285,094,994		3,594,809,465	
자 산 총 계		369,247,174,931		354,836,136,750
1. 유동부채		395,655,659		289,168,734,977
4) 기타선수금	1,540,710		6,474,000	
6) 미지급금	10,500,000		5,500,000	
7) 미지급비용	304,702,917		441,200,014	
9) 부가세예수금			7,260,963	
13) 유동성장기차입금			236,600,000,000	
15) 유동보충금			52,108,300,000	
17) 유동충당부채	78,912,032			
2. 비유동부채		307,876,100,000		0
3) 장기차입금	236,600,000,000			
5) 비유동보충금	71,276,100,000			
부 채 총 계		308,271,755,659		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)		(14,477,443,906)		(9,785,461,405)
자 본 총 계		60,975,419,272		65,667,401,773
부 채 및 자 본 총 계		369,247,174,931		354,836,136,750

II. 손익계산서

당기 제 6 기 3 분기

시작일 2024.01.01

종료일 2024.09.30

전기 제 5 기 3 분기

시작일 2023.01.01

종료일 2023.09.30

회사명: (주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 6 (당)기		제 5 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,401,574,080	3,770,858,360	988,040,310	1,765,505,253
2) 임대료수익	1,401,574,080	3,770,858,360	988,040,310	1,765,505,253
II. 영업비용	1,658,352,572	4,456,135,065	1,753,416,901	3,726,479,167
2) 급여	900,000	2,700,000	900,000	2,700,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,000,000	171,000,000	57,000,000	171,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	67,089,000	201,267,000	67,089,000	139,949,000
8) 자산보관수수료	7,500,000	22,500,000	7,500,000	22,500,000
9) 일반사무위탁수수료	14,750,000	44,250,000	14,750,000	39,638,888
10) 기타지급수수료	122,054,744	378,932,418	141,273,140	311,667,358
11) 유형자산감가상각비	923,226,645	2,757,871,691	918,615,098	1,869,400,316
14) 세금과공과	418,609,218	464,901,919	395,267,112	488,162,209
15) 광고선전비	3,412,500	135,333,971	32,943,273	396,582,925
16) 보험료	10,374,423	29,999,824	9,333,498	20,278,650
23) 수도광열비				49,446
29) 기타영업비용	33,436,042	247,378,242	108,745,780	264,550,375
III. 영업이익	(256,778,492)	(685,276,705)	(765,376,591)	(1,960,973,914)
IV. 영업외수익	287,411,767	848,015,560	401,721,809	972,437,650
1) 이자수익	281,842,663	820,018,392	395,609,019	770,408,954
10) 기타영업외수익	5,569,104	27,997,168	6,112,790	202,028,696
V. 영업외비용	1,629,701,200	4,854,721,356	1,587,546,649	3,252,120,557
1) 이자비용	1,629,701,200	4,853,675,286	1,585,795,965	3,250,082,062
10) 기타영업외비용	-	1,046,070	1,750,684	2,038,495
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(1,599,067,925)	(4,691,982,501)	(1,951,201,431)	(4,240,656,821)
VII. 당기순이익(손실)	(1,599,067,925)	(4,691,982,501)	(1,951,201,431)	(4,240,656,821)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(1,599,067,925)	(4,691,982,501)	(1,951,201,431)	(4,240,656,821)
X I. 주당이익	(212)	(621)	(258)	(561)

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

--

※ 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

제6(당)기 분기 2024년 09월 30일 현재

제5(전)기 2023년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 한신대한제1호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

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, 당분기말 현재 회사는 서울특별시 강남구에 소재하고 있습니다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료하고, 최초 사업연도는 설립일(2019년 7월 23일)로부터 2019년 12월 31일까지입니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 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 1의결권을 보유하고 있습니다.

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

당사는 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) 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.

(4) 법인세회계

당사는 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 미래의 법인세 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.

당사는 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. 당사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 보고기간 종료일 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	당분기말	전기말	인출제한 등
보통예금	1,276,163	4,754,947	-

4. 유형자산

(1) 당분기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	당분기말
토지	115,162,194	-	-	-	-	115,162,194
건물	179,856,254	1,723,590	-	191,510	(171,000)	181,600,354
건설중인자산	191,510	-	-	(191,510)	-	-
합계	295,209,959	1,723,590	-	-	(171,000)	296,762,549

(2) 전분기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	전분기말
토지	115,137,627	24,568	-	-	-	115,162,194
건물	162,240,942	20,398,088	-	162,240,942	(1,869,400)	180,769,630
건설중인자산	277,378,569	-	-	(162,240,942)	-	-
합계	554,757,138	20,422,656	-	-	(1,869,400)	295,931,824

5. 특수관계자와의 거래

(1) 당분기 및 전분기중 발생된 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자	특수관계구분	거래 구분	
		매입	
		당분기	전분기
한신공영(주)	유의적인 영향력을 행사하는 자	1,915,100	14,969,297

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 채권 및 채무내역은 없습니다.

6. 장기차입금

(1) 보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	차입용도	이자율	당분기말	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, 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. 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

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) 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)케이비펀드파트너스와 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.

8. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주 자본금	종류주 자본금
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)	-
당분기말	2024-09-30	5,000원	7,564,700주	11,350,000	26,473,500

(2) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당분기 및 전분기 중 회사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계 정 과 목	당분기	전분기
급여	2,700	900
세금과공과	-	918,615
감가상각비	171,000	395,267
합계	173,700	1,314,782

10. 현금흐름표

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

(2) 당분기 및 전분기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
내 용	당분기	전분기
건설중인자산의 건물 대체	191,510	162,240,942
합 계	191,510	162,240,942