

투 자 보 고 서

2022.07.01 부터 2022.09.30 까지

(제 3 기 3분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.11.11

회 사 명 :	(주)민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	주택도시보증공사			
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 의사당대로8(여의도동)			
	(전화번호)	02-3771-6558		
	(홈페이지)	www.khug.or.kr		
작성책임자 :	(회사)	주택도시보증공사	(직책)	대리
	(전화번호)	02-3771-6558	성명	홍지원 (인)
공시책임자 :	(회사)	주택도시보증공사	(직책)	대리
	(전화번호)	02-3771-6558	성명	홍지원 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2020.11.30
3) 소재지	서울특별시 영등포구 의사당대로8(여의도동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.09.30 (단위: 원)
총자산	189,530,851,949
자본금	19,308,800,000
부채	109,492,500
5) 자산관리회사	주택도시보증공사
6) 사무수탁회사	신한아이타스
7) 자산보관회사	NH투자증권
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 - 존립기간 또는 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 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

- 2020.11.27 : 발기인총회 개최
- 2020.11.30 : 회사설립(자본금 : 3억원)
- 2020.12.15 : 자산보관계약 체결(NH투자증권)
- 2020.12.16 : 자산관리계약 체결(한국토지주택공사)
- 2020.12.16 : 일반사무관리계약 체결(신한아이타스)
- 2020.12.24 : 국토교통부 영업인가
- 2020.12.29 : 1차 유상증자(12,896,500,000원)
- 2020.12.30 : 제로에너지임대리츠2호 주식취득(10,520,000주)
- 2021.04.15 : 제일풍경채대한제32호 주식취득(4,404,600주)
- 2021.04.28 : 제일하나제2호 주식취득(10,668,400주)
- 2021.06.17 : 제2차 유상증자(1,517,300,000원)
- 2021.07.19 : 중흥카이트제19호 주식취득(1,517,300주)
- 2021.12.06 : 제3차 유상증자(4,595,000,000원)
- 2021.12.09 : 엘티대한제8호 주식취득(6,206,200주)
- 2022.04.29 : 자산관리회사 변경계약체결(한국토지주택공사→주택도시보증공사)
- 2022.05.04 : 본점 주소 변경

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
대한민국(주택도시 시기금의 운용 ·관리자인 국토 교통부장관)	184371-0003123	1992 주택건설촉진법 개정 및 공 포 1993 설립등기 및 주택분양보증 개시 2013 전세보증금반환보증, 임대관 리이행보증 등 출시 2014 주택도시시기금 전담운용기관 지정 및 임대주택 리츠 기금 출 자업무 시행 2015 1월 주택도시시기금법 공포 및 제정 2015 7월 주택도시보증공사 출범	결격사유 없 음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	주택도시보 증공사	184371- 0003123	-	결격사 유 없음
감독이사	지병근	1977.03.03	現 가감세무회계	결격사 유 없음
감독이사	최재필	1979.05.19	現 삼화회계법인	결격사 유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2022.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	30,000	10,000	10,000	
기명	보통주	1,900,880	100,000	10,000	

(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)

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			
2020.11. 30	설립자본	보통주	30,000	10,000	10,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.12. 29	증자	보통주	1,289,650	100,000	10,000	12,896,500,000	13,196,500,000	4298.83%
2021.06. 17	증자	보통주	151,730	100,000	10,000	1,517,300,000	14,713,800,000	11.50%
2021.12. 06	증자	보통주	459,500	100,000	10,000	4,595,000,000	19,308,800,000	31.23%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대한민국(주택도시보증·관리·자안·국토교통부 장관)	최대주주	내국인	대한민국	기관	제17호	보통주	1,930,880	0	0	1,930,880	
							(100,00%)			(100,00%)	

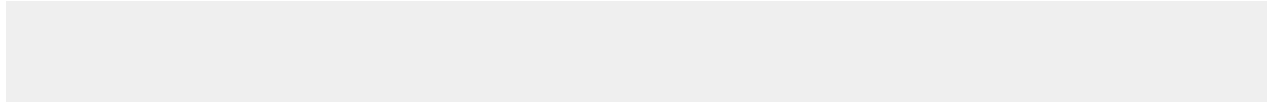
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2022.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	1,930,880	100.00%	
주요주주	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -법인	0	0.00%	0	0.00%	
합계	1	100.00%	1,930,880	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

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제47조 제5항에 따른 이사회
의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아
니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가
정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하
여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하
여야한다.
- ③ 회사가 상장한 경우, 총 자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할
때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금
액을 결정하여야 한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 10,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익	-446,025,561	-55,176,756		
상법상 배당가능이익	0	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)

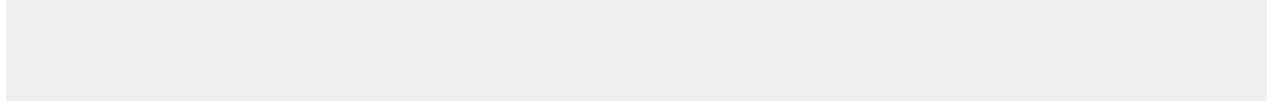
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 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, %)

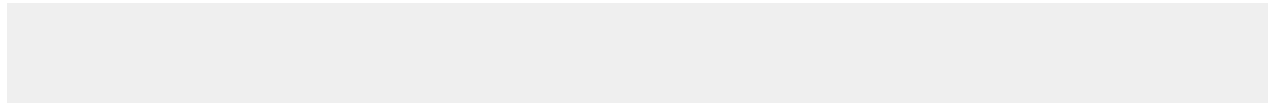
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권	174,169	91.89	174,169	91.89	91.89
현금	15,359	8.10	15,286	8.07	8.07
기타 자산	5		76	0.04	0.04
총계	189,533	100.00	189,531	100.00	100.00

※ 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

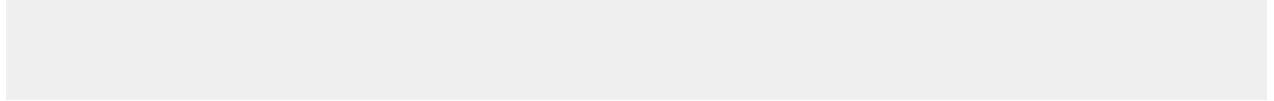


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.				

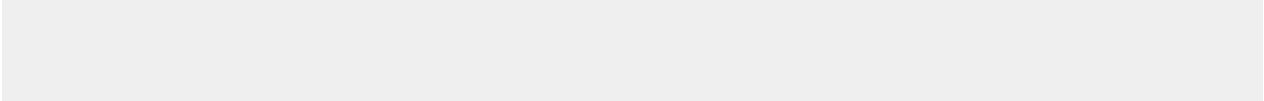
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

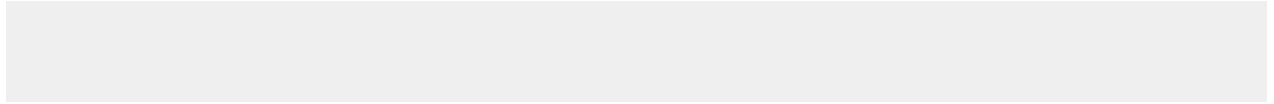
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
자료가 없습니다.									



3) 소유 부동산별 임대현황

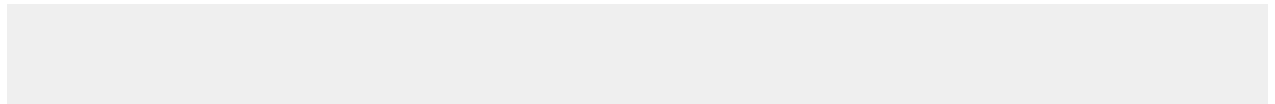
부동산 명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

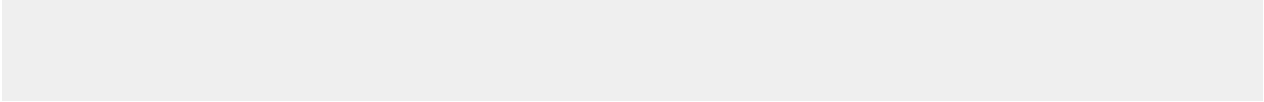
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 유가증권	제로에너지2호위 탁관리리츠	52,600	52,600	27.75%
	제일풍경채대한제 32호위탁관리리츠	22,023	22,023	11.62%
	제일하나제2호위 탁관리리츠	53,342	53,342	28.14%
	중흥카이트제19호 위탁관리리츠	15,173	15,173	8.01%
	엘티대한제8호위 탁관리리츠	31,031	31,031	16.37%



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

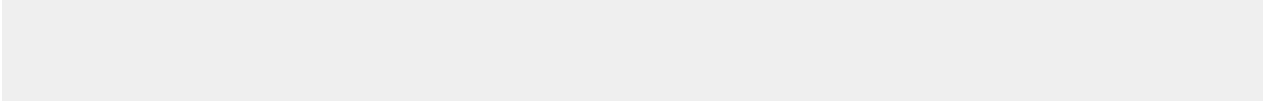
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
정기예금	우리은행	0.03	0	14,300	
MMDA	NH농협은행	변동금리	15,359	986	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	미수수익	72	72	
	선납세금	3	3	



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	전분기에치금	당분기에치금
정기예금	우리은행	0.03	0	14,300
MMDA	NH농협은행	변동금리	15,359	986

4. 기타 자산 변경내역

미수수익 6,896만원 증가
선급세금
151만원 증가
기타 유의적인 변동 없음

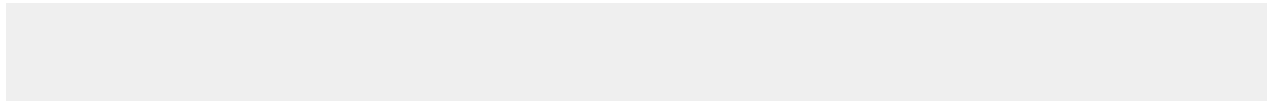
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	78,754,014	100.00%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		0		
총 수 익		78,754,014	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

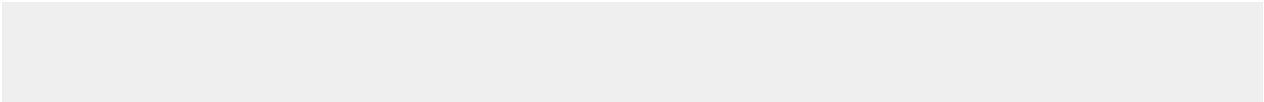


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산 명	임대료(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

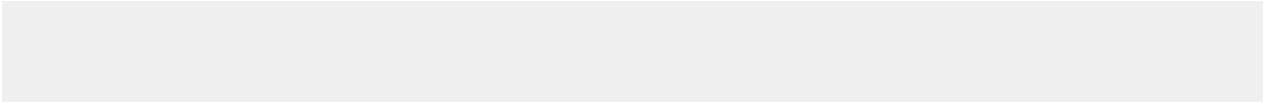
부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

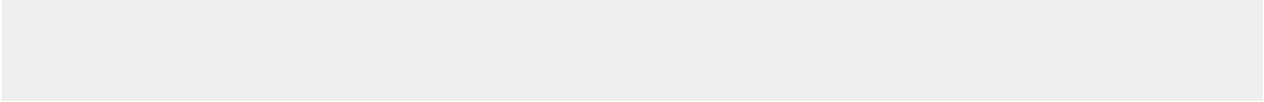
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

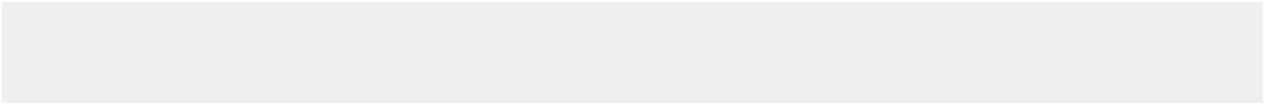
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
정기예금	우리은행	0.03	0	71,695,890	
MMDA	NH농협은행	변동금리	11,749,562	7,058,124	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

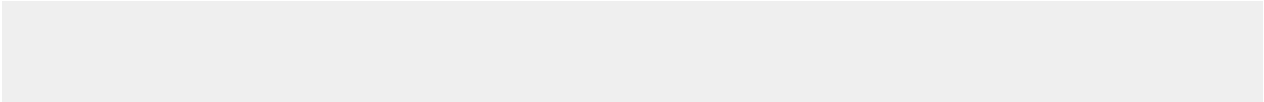


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실	0		
	기타비용	104,373,460	94.99%	
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		5,500,000	5.01%	
총비용		109,873,460	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

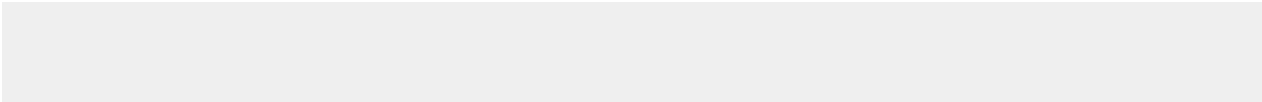


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

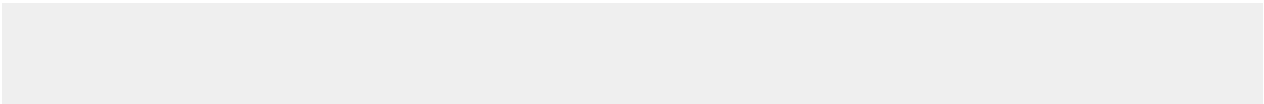
(단위 : 원)

구분	합계	공통(단일)_PHUB7	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	1,500,000	1,500,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	99,000,000	99,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	2,750,000	2,750,000			
일반사무 위탁수수료	5,500,000				5,500,000
기타지급수수료	1,123,460	1,123,460			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	주택도시보증공사		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		월 30,000,000원(부가세별도)으로 하고, 매분기 최종일로부터 7일 이내 지급	99,000,000
	성과보수(운용)		각 자리촌별로 정해진 목표수익금액의 합계를 초과하는 투자수익이 계산될 경우 10% 이상	
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스	연간 2,000만원(부가세 별도)으로 하고, 매분기 마다 500만원(부가세 별도)을 매분기 종료 후 '을'의 청구일로부터 7일 이내에 지급	5,500,000
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권	연간 1,000만원(부가세별도)으로 하고, 매분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내 지급	2,750,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				107,250,000



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 3기 3분기	제 3기 2분기	제 3기 1분기	제 2기 4분기
당해회사수익률	-0.25	-0.34	-0.27	-0.27

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

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

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

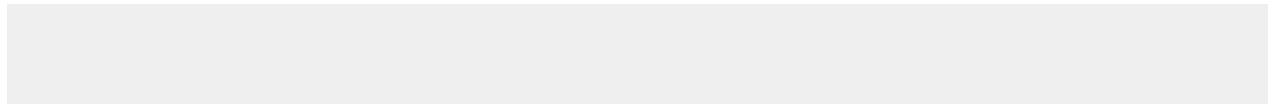
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 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

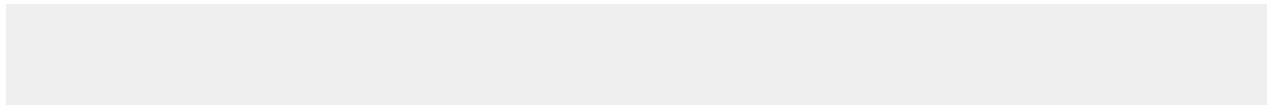
I. 부동산개발사업의 현황

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 3 기 3 분기 기준일 2022.09.30 현재
전기 제 2 기 기말 기준일 2021.12.31 현재

회사명: (주)민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

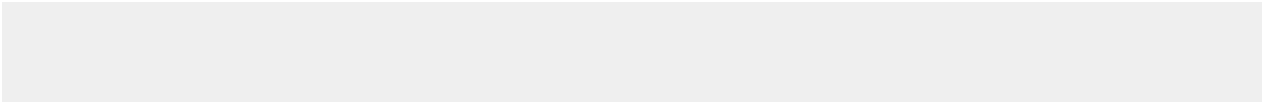
과목	제 3 (당)기 3 분기		제 2 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		15,361,851,949		15,726,622,648
1) 현금및현금성자산	986,163,649		15,720,658,196	
2) 단기금융상품	14,300,000,000			
5) 미수수익	72,235,950		301,672	
9) 선급비용			1,485,000	
11) 선급법인세	3,452,350		4,177,780	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		174,169,000,000		174,169,000,000
4) 유가증권	174,169,000,000		174,169,000,000	
종속기업투자	174,169,000,000		174,169,000,000	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		189,530,851,949		189,895,622,648
1. 유동부채		109,492,500		115,579,900
6) 미지급금	109,492,500		115,579,900	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		109,492,500		115,579,900
1. 자본금		19,308,800,000		19,308,800,000
1) 보통주자본금	19,308,800,000		19,308,800,000	
2. 자본잉여금		170,972,445,065		170,972,445,065
1) 주식발행초과금	170,972,445,065		170,972,445,065	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-859,885,616		-501,202,317
자 본 총 계		189,421,359,449		189,780,042,748
부 채 및 자 본 총 계		189,530,851,949		189,895,622,648

II. 손익계산서

당기 제 3기 3 분기 시작일 2022.01.01 종료일 2022.09.30
 전기 제 2기 3 분기 시작일 2021.01.01 종료일 2021.09.30

회사명: (주)민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	109,873,460	453,035,840	111,176,950	350,019,341
2) 급여	1,500,000	4,500,000	1,500,000	4,500,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	99,000,000	297,000,000	99,000,000	297,000,000
8) 자산보관수수료	2,750,000	8,250,000	2,750,000	8,258,152
9) 일반사무위탁수수료	5,500,000	16,500,000	5,500,000	16,521,739
10) 기타지급수수료	1,123,460	33,473,600	2,426,950	23,739,450
14) 세금과공과		92,682,240		
15) 광고선전비		630,000		
III. 영업이익	-109,873,460	-453,035,840	-111,176,950	-350,019,341
IV. 영업외수익	78,754,014	94,352,541	1,017,615	25,624,026
1) 이자수익	78,754,014	94,352,541	1,017,615	25,624,026
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-31,119,446	-358,683,299	-110,159,335	-324,395,315
VIII. 당기순이익(손실)	-31,119,446	-358,683,299	-110,159,335	-324,395,315
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-31,119,446	-358,683,299	-110,159,335	-324,395,315
X I. 주당이익	-16	-186	-57	-168



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)

검토결과 상기 재무제표가 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

특이사항 없음

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

특별관계자 등과의 거래 현황 없음

※ 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

1. 제재현황

제재현황 없음

주석

제 3(당) 기 3분기 2022년 09월 30일 현재

제 2(전) 기 2021년 12월 31일 현재

회사명 : (주)민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

1. 일반사항

1-1. 회사의 개요

주식회사 민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 11월 30일에 설립되었습니다. 회사의 주요 목적 사업은 공동주택을 건설, 매입 후 임대 및 분양하는 것을 사업으로 하는 개별 부동산투자회사 증권을 매매하거나, 직접 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발사업 및 임대차하는 방법 등을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 영등포구 의사당대로 8(여의도동)이며, 사업연도는 12월입니다. 회사는 2020년 12월 24일 최초 영업인가를 받았습니다.

1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2020년 11월 30일
대 표 자	주택도시보증공사
본점소재지	서울특별시 영등포구 의사당대로 8(여의도동)
목 적 사 업	1. 회사는 부동산투자회사법(이하 '부투법'이라 한다) 에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하고, 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다. (1) 부동산 (2) 부동산개발사업 (3) 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리 (4) 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권 (5) 증권, 채권 (6) 현금(금융기관의 예금을 포함한다.) 2. 회사는 제1항의 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여야 한다. (1) 취득, 개발, 개량 및 처분 (2) 관리(시설운동을 포함한다), 임대차 및 전대차 (3) 부투법 제2조제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법 시행령 제17조의2 제1항에서 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령 제17조의2 제2항으로 정한 방법에 따른 대출, 예치

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	1,930,880	10,000	19,308,800

주주명	당 분기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한민국정부	1,930,880	100.0%	-	0.0%	1,930,880	100.0%

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	1,930,880	10,000	19,308,800

주주명	전기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한민국정부	1,930,880	100.0%	-	0.0%	1,930,880	100.0%

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. 수익의 인식기준

회사는 배당수익의 경우에는 배당금을 받을 권리가 확정되는 시점에 인식하고 있습니다.

2-3. 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.

2-4. 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 최초 인식하는 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.

2-5. 지분법적용투자주식

피투자기업에 대하여 유의한 영향력이 있는 지분법적용투자주식은 취득원가에 취득 시점 이후 발생한 지분변동액을 가감하여 처리하고 있습니다. 피투자기업의 지분변동이 피투자기업의 당기순손익으로 인하여 발생한 경우에는 당기손익(지분법손익)으로, 중대한 오류 또는 회계정책의 변경에 의한 전기이월이익잉여금의 증감으로 인한 경우에는 전기이월이익잉여금의 증감으로, 이를 제외한 자본의 증감으로 인하여 발생한 경우에는 기타포괄손익누계액(지분법자본변동)의 증감으로 처리하고 있습니다.

또한, 지분법피투자기업이 종속기업인 경우, 투자계정의 잔액이 0(영)이 되어 지분법적용을 중지하게 되는 경우를 제외하고는 지배기업 개별재무제표의 당기순손익 및 순자산이 연결재무제표를 작성하는 경우에는 연결재무제표의 당기순손익 및 순자산에 대한 지배기업의 지분과 일치되도록 회계처리하고 있습니다.

2-6. 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 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융자산 범주	계정명	당분기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	현금및현금성자산	986,164	986,164	15,720,658	15,720,658
단기금융상품	정기예금	14,300,000	14,300,000	-	-
기타금융자산	미수수익	72,236	72,236	302	302
	지분법적용투자주식	174,169,000	174,169,000	174,169,000	174,169,000
금융자산 합계		189,527,400	189,527,400	189,889,960	189,889,960

당분기말 및 전기말 현재 금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융자산 범주	계정명	당분기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 측정하는 금융부채	미지급금	109,493	109,493	115,580	115,580

4. 금융부채

당분기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	109,493	-	-	109,493

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	115,580	-	-	115,580

5. 지분법적용투자주식

5-1. 당분기말 및 전기말 현재 회사의 지분법적용투자주식의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회사명	지분율	결산월	취득가액	순자산가액	장부금액	
					당분기말	전기말
(주)제로에너지임대리츠2호 위탁관리부동산투자회사	67.52%	12월	52,600,000	73,806,627	52,600,000	52,600,000
(주)제일풍경채대한제32호 위탁관리부동산투자회사	70.00%	12월	22,023,000	30,670,048	22,023,000	22,023,000
(주)제일하나제2호 위탁관리부동산투자회사	61.50%	12월	53,342,000	85,318,071	53,342,000	53,342,000
(주)중흥가이트제19호 위탁관리부동산투자회사	55.70%	12월	15,173,000	26,698,347	15,173,000	15,173,000
(주)엘티대한제8호 위탁관리부동산투자회사	50.01%	12월	31,031,000	61,318,236	31,031,000	31,031,000
합 계			174,169,000	277,811,329	174,169,000	174,169,000

5-2. 당분기 및 전기 중 피투자회사에 대한 투자주식의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천 원)

회사명	기초	취득	처분	지분법손익	지분법 자본변동	기타증감	기말
(주)제로에너지임대리츠2호 위탁관리부동산투자회사	52,600,000	-	-	-	-	-	52,600,000
(주)제일풍경채대한제32호 위탁관리부동산투자회사	22,023,000	-	-	-	-	-	22,023,000
(주)제일하나제2호 위탁관리부동산투자회사	53,342,000	-	-	-	-	-	53,342,000
(주)중흥가이트제19호 위탁관리부동산투자회사	15,173,000	-	-	-	-	-	15,173,000
(주)엘티대한제8호 위탁관리부동산투자회사	31,031,000	-	-	-	-	-	31,031,000
합 계	174,169,000	-	-	-	-	-	174,169,000

(주1) 상기 지분은 모두 우선주로 우선주 원본은 향후 잔여재산분배시 보통주원본에 우선하여 회수할 수 있다는 내용의 주주간 협약서를 반영하여, 보통주원본 금액 이내에서 발생한 지분법손실은 반영하지 않았습니다.

<전기>

(단위 : 천 원)

회사명	기초	취득	처분	지분법손익	지분법 자본변동	기타증감	기말
(주)제로에너지임대리츠2호 위탁관리부동산투자회사	52,600,000	-	-	-	-	-	52,600,000
(주)제일풍경채대한제32호 위탁관리부동산투자회사	-	22,023,000	-	-	-	-	22,023,000
(주)제일하나제2호 위탁관리부동산투자회사	-	53,342,000	-	-	-	-	53,342,000
(주)중흥가이트제19호 위탁관리부동산투자회사	-	15,173,000	-	-	-	-	15,173,000
(주)엘티대한제8호 위탁관리부동산투자회사	-	31,031,000	-	-	-	-	31,031,000
합계	52,600,000	121,569,000	-	-	-	-	174,169,000

(주1) 상기 지분은 모두 우선주로 우선주 원본은 향후 잔여재산분배시 보통주원본에 우선하여 회수할 수 있다는 내용의 주주간 협약서를 반영하여, 보통주원본 금액 이내에서 발생한 지분법손실은 반영하지 않았습니다.

5-3. 당분기말 및 전기말 현재 지분법피투자회사의 요약재무정보는 다음과 같습니다

<당분기말>

(단위 : 천원)

회사명	자산총액	부채총액	매출액	당기순손익
(주)제로에너지임대리츠2호 위탁관리부동산투자회사	267,992,076	194,185,449	-	(2,405,818)
(주)제일풍경채대한제32호 위탁관리부동산투자회사	74,676,399	44,006,351	-	(319,892)
(주)제일하나제2호 위탁관리부동산투자회사	212,712,360	127,394,289	-	(506,883)
(주)중흥카이트제19호 위탁관리부동산투자회사	43,880,424	17,182,077	-	(257,436)
(주)엘티대한제8호 위탁관리부동산투자회사	104,783,444	43,465,208	-	(381,897)

<전기말>

(단위 : 천원)

회사명	자산총액	부채총액	매출액	당기순손익
(주)제로에너지임대리츠2호 위탁관리부동산투자회사	184,708,698	108,496,253	-	(1,285,939)
(주)제일풍경채대한제32호 위탁관리부동산투자회사	40,009,851	9,019,911	-	(310,526)
(주)제일하나제2호 위탁관리부동산투자회사	144,374,774	58,549,820	-	(482,157)
(주)중흥카이트제19호 위탁관리부동산투자회사	31,831,658	4,875,875	-	(144,330)
(주)엘티대한제8호 위탁관리부동산투자회사	69,511,438	7,811,304	-	(35,693)

6. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 회사의 포괄손익은 분기순손익과 동일합니다.

7. 수수료비용 및 주요 약정사항

7-1. 자산관리계약

회사는 주택도시보증공사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 운용수수료(분기별 지급), 운용성과 연동 수수료(청산시)를 지급합니다.

한편, 회사는 2022년 4월 28일로 한국토지주택공사와 자산관리계약을 해지하고 2022년 4월 29일 주택도시보증공사와 자산관리계약을 체결하여 자산관리업무 위탁을 이전하였습니다.

7-2. 일반사무위탁계약

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

7-3. 자산보관계약

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

8. 현금흐름에 관한 사항

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 없습니다.

9. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당분기 및 전분기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
임원급여	4,500	3,000
세금과공과	92,682	-
합계	97,182	3,000