

투자보고서

2024.01.01 부터 2024.12.31 까지

(제 7 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.03.26

회 사 명 :	(주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	주택도시보증공사			
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 의사당대로 8(여의도동)			
	(전화번호)	02-3771-6573		
	(홈페이지)	www.khug.or.kr		
작성책임자 :	(회사)	주택도시보증공사	(직책)	과장
	(전화번호)	02-3771-6573	성명	한솔희
공시책임자 :	(회사)	주택도시보증공사	(직책)	과장
	(전화번호)	02-3771-6573	성명	한솔희



한솔희

한솔희

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	(주)민간임대허브제6호위탁관리부 동산투자회사
(2) 설립일	2018.12.14
(3) 소재지	서울특별시 영등포구 의사당대로 8(여의도동)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.12.31 (단위: 원)
자산총계	485,015,823,600
부채총계	123,350,000
자본총계	484,892,473,600
자 본 금	48,915,900,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 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 등 록이 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우
	(2) 신용평가결과

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	주택도시보증공사
--------	----------

사무수탁회사	신한펀드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	NH농협은행
자산보관회사 (금융자산)	NH농협은행
자산보관회사 (부동산)	NH농협은행

(2) 투자대상

대표투자대상		기타
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중생 활시설, 노인복지주택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
직접 취득 자산	부동산	X
	지분증권	O
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택포함여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	해당없음
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준공 검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	100.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	○

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음



2. 회사의 연혁

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

- 2018.12.14 : 발기인총회 개최
- 2018.12.14 : 회사설립(자본금 : 3억원)
- 2018.12.27 : 1차 유상증자(10,095,900,000원)
- 2019.01.28 : 자산관리계약체결(한국토지주택공사)
- 2019.01.28 : 자산보관계약체결(농협은행(주))
- 2019.01.28 : 일반사무수탁계약체결(신한아이타스(주))
- 2019.05.01 : 국토교통부의 영업인가
- 2019.06.19 : (주)이베데스다대한제3호 주식취득(6,398,000주)
- 2019.09.24 : (주)양원어울림대한제13호 주식취득(2,059,800주)
- 2019.12.27 : 2차 유상증자(16,850,000,000원)
- 2020.01.03 : (주)엘티코크랩용산제6호 주식취득(4,250,600주)
- 2020.01.22 : (주)세진하나제1호 주식취득(2,203,600주)
- 2020.03.18 : (주)우미대한제23호 주식취득(2,416,600주)
- 2020.03.18 : (주)이베데스다제4호 주식취득(1,924,100주)
- 2020.05.08 : (주)한신대한제1호 주식취득(5,294,700주)
- 2020.05.28 : (주)계룡하나제2호 주식취득(3,521,200주)
- 2020.06.12 : (주)엘티하나제7호 주식취득(2,265,800주)
- 2020.06.18 : (주)제일하나제1호 주식취득(6,710,600주)
- 2020.07.22 : 3차 유상증자(6,470,000,000원)
- 2020.07.30 : (주)제일풍경채대한제24호 주식취득(12,205,000주)
- 2020.08.26 : 4차 유상증자(3,910,000,000원)
- 2020.08.27 : (주)세진하나제1호 주식 추가취득(245,000주)
- 2020.09.07 : (주)서한하나제2호 주식취득(7,944,600주)
- 2020.12.17 : (주)우미대한제28호 주식 추가취득(7,554,600주)
- 2020.12.28 : 5차 유상증자(800,000,000원)
- 2022.05.04 : 본점 주소 변경
- 2022.06.23 : 6차 유상증자(22,000,000,000원)
- 2022.06.28 : (주)엘티코크랩용산제6호 주식 추가취득(4,250,600주)
- 2022.07.11 : 7차 유상증자(12,000,000,000원)
- 2022.07.22 : (주)케이알대한이천제35호 주식취득(2,350,000주)
- 2022.09.23 : 8차 유상증자(6,010,000,000원)
- 2022.09.26 : (주)계룡하나제2호 주식 추가취득(3,521,200주)
- 2022.12.13 : 일반사무위탁계약 변경 체결(신한아이타스(주))
- 2023.07.21 : (주)상봉대한제42호 주식취득(3,728,000주)
- 2024.03.09 : 9차 유상증자(18,000,000,000원)
- 2024.04.05 : (주)케이알대한제35호 주식취득(2,350,000주)
- 2024.04.18 : (주) 하월곡동대한제43호 주식취득(2,980,000주)
- 2024.05.27 : (주)카이트제25호 주식취득 (2,880,000주)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
법인이사	주택도시 보증공사	184371- 0003123	-	결격사유 없음
감독이사	박미향	1972.10.31	세무법인 스타시아	결격사유 없음
감독이사	전성현	1981.11.03	호수회계법인	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
정병익	1965.10.15	2021.02.15	주택도시보증공사(1996~)	결격사유 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.12.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명	보통주	30,000	10,000	10,000	
기명	보통주	4,861,590	100,000	10,000	

※ 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)

자료가 없습니다.

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】													
성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
대한민국(주 택도시기금)	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제17호	보통주	4,891,590	0	0	4,891,590		공공기관(청 약예외주주 외)	489,159
							(100.00%)			(100.00%)			

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외주 주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
자료가 없습니다.											

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

※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.12.31 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	4,891,590	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%	
합 계	1	100.00%	4,891,590	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 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

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 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능 이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

③ 회사가 상장한 경우, 총 자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 10,000 원] (단위 : 원, %)

구분		제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당기순이익		-1,019,220,107	569,812,890	-396,421,374	-466,848,222
상법상 이익배당한도		-1,312,676,813	-293,456,706	-863,269,596	-466,848,222
자산의 평가손실		723,531,626	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-589,145,187	-293,456,706	-863,269,596	-466,848,222
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-589,145,187	-293,456,706	-863,269,596	-466,848,222
배당금	보통주	0	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 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

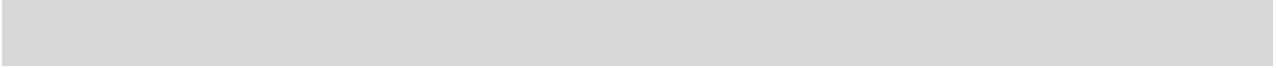
※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 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)



6. 차입에 관한 사항

【 2024.12.31 현재 】
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
자료가 없습니다.								

- ※ 구분 : 차입금, 회사채 등
- ※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
- ※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권	442,395	94.52	482,721	99.53	99.53	99.53
현금	25,295	5.40	2,231	0.46	0.46	0.46
기타 자산	343	0.07	63	0.01	0.01	0.01
총계	468,034	100.00	485,016	100.00	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. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
- 4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산					
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
자료가 없습니다.											

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

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



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가 능면적, %)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부 동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
부동산관련 증권	이베데스다대한제3호	31,990	31,990	6.62%	69.83%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	양원어울림대한제13호	10,299	9,716	2.13%	50.05%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	엘티코크랩용산제6호	42,506	42,506	8.79%	65.00%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	세진하나제1호위탁관리	12,243	12,102	2.53%	70.00%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	우미대한제23호	24,166	24,166	5.00%	50.01%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	이베데스다제4호	19,241	19,241	3.98%	70.00%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	한신대한제1호	52,947	52,947	10.95%	70.00%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	계룡하나제2호	35,212	35,212	7.28%	67.13%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	엘티하나제7호	11,329	11,329	2.34%	60.81%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	제일하나제1호	33,553	33,553	6.94%	65.00%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	제일풍경채대한제24호	61,025	61,025	12.62%	63.55%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	서한하나제2호	39,723	39,723	8.22%	70.00%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	우미대한제28호	37,771	37,771	7.81%	70.00%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	케이알대한제35호	11,750	23,500	2.43%	69.73%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	상봉대한제42호	18,640	18,640	3.86%	69.71%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	(주)하월곡동대한제43호	14,900	14,900	3.08%	69.63%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	(주)카이트제25호	14,400	14,400	2.98%	69.90%	1	국내	대한민국



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
정기예금	주식회사 우리은행	3.61%	0	1,400	
MMDA	농협은행(주)	변동금리	110	831	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	선납세금	55	55	
그 밖의 기타자산	미수수익	8	8	
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재
※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

(단위 : 백만원)

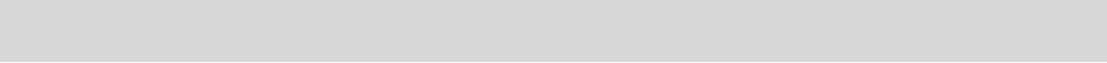
구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
2024-04-05_케이알대한제35호_주식매입_2,350,000 주_11,750,000,00 0원							
2024-04-18_하월곡동대한43호_주식매입_2,980,000 주_14,900,000,00 0원							
2024-05-27_카이트제25호리츠_주식매입_2,880,000 주_14,400,000,00 0원							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
---------	---------	-----	-------	-------

정기예금	주식회사 우리은행	3.61%	0	0
MMDA	농협은행(주)	변동금리	0	0



4. 기타자산 변경내역

선급법인세 129,490원 감소(전기 법인세 환급)

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%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	187,473,779	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타			0.00%	
총 수 익		187,473,779	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(%)	비 고
자료가 없습니다.			



○ 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



3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1 이베데스다대한제3호					
2 양원어울림대한제13호					
3 엘티코크렙용산제6호					
4 세진하나제1호위탁관 리					
5 우미대한제23호					
6 이베데스다제4호					
7 한신대한제1호					
8 계룡하나제2호					
9 엘티하나제7호					
10 제일하나제1호					
11 제일풍경채대한제24호					
12 서한하나제2호					
13 우미대한제28호					
14 케이알대한제35호					
15 상봉대한제42호					
16 (주)하월곡공동대한제43호					
17 (주)카이트제25호					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
정기예금	국민은행	4.63%	106,172,876	0	
MMDA	농협은행(주)	변동금리	62,825,395	53,395,103	
정기예금	우리은행, 경남은행	3.60~4.55	874,826,574	133,328,711	
정기예금	우리은행	3.61%		749,965	



4. 부동산 기타수익 및 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		0.00%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실	-	0.00%	
	기타비용	1,180,293,886	97.81%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		26,400,000	2.19%	
총 비 용		1,206,693,886	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	공동(단일)-민간 임대허브제6호	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	7,200,000	7,200,000			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	396,000,000	396,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0	0			
자산보관수수료	11,000,000	11,000,000			
일반사무 위탁수수료	26,400,000				26,400,000
기타지급수수료	42,562,260	42,562,260			
유형자산 감가상각비	0	0			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	0	0			
광고선전비	0	0			
보험료	0	0			
임차료	0	0			
교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			
통신비	0	0			

수선유지비	0	0			
청소비	0	0			
수도광열비	0	0			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	723,531,626	723,531,626			



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	한국토지주택공사	취득금액의		%	청산종결시점을 기준으로 투자수익이 각 자리츠에 출자할 때 각 자리츠별로 정해진 목표수익금액의 합계를 초과하는 것으로 계산되는 경우, 초과수익의 10% 이상으로서 협의하여 정하는 비율에 상당하는 금액을 청산종결시점까지 지출될 위탁자의 수익과 비용이 확인되는 시점으로부터 3영업일 내 지급		
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	월 30,000,000원(부가세별도)으로 하고, 매분기 최종일로부터 7일 이내 지급	396,000,000	396,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%	청산종결시점을 기준으로 투자수익이 각 자리츠에 출자할 때 각 자리츠별로 정해진 목표수익금액의 합계를 초과하는 것으로 계산되는 경우, 초과수익의 10% 이상으로서 협의하여 정하는 비율에 상당하는 금액을 청산종결시점까지 지출될 위탁자의 수익과 비용이 확인되는 시점으로부터 3영업일 내 지급		
	기본보수(매각)		매각금액의		%			
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스(주)	연간 2,000만원(부가세 별도)으로 하고, 매분기마다 500만원(부가세 별도)을 매분기 청구일로부터 7일 이내 지급. 위탁자가 출자한 자리츠의 수가 10개를 초과할 경우, 초과시마다 기본보수의 10%를 추가수수료로 지급하기로 하되 추가 수수료의 상한은 20%로 함.			26,400,000	26,400,000	
자산보관회사	위탁보수	농협은행(주)	연간 1,000만원(부가세별도)으로 하고, 매분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내 지급			11,000,000	11,000,000	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							433,400,000	

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

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당해회사수익률	(0.21)	0.12	(0.09)	(0.12)

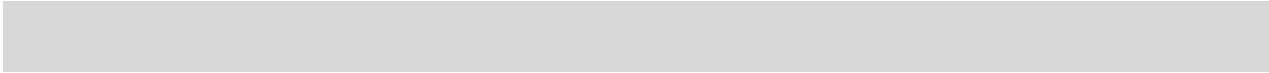
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

결산기수익률=(당기순이익/((연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2))

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모(m)	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. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

	당기	제 7 기	기말	기준일	2024.12.31	현재
	전기	제 6 기	기말	기준일	2023.12.31	현재
회사명: (주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사						(단위: 원)
과 목	제 7 (당)기		기말		제 6 (전)기	
	금 액		금 액		금 액	
1. 유동자산			2,294,355,226			25,638,934,857
1) 현금및현금성자산	831,251,424				25,295,436,020	
2) 단기금융상품	1,400,000,000					
5) 미수수익	8,065,162				177,986,027	
11) 선급법인세	55,038,640				165,512,810	
14) 재고자산	0				0	
2. 비유동자산			482,721,468,374			442,395,000,000
4) 유가증권	482,721,468,374				442,395,000,000	
종속기업투자	482,721,468,374				442,395,000,000	
5) 유형자산	0				0	
6) 투자부동산	0				0	
7) 무형자산	0				0	
자 산 총 계			485,015,823,600			468,033,934,857
1. 유동부채			123,350,000			110,892,500
6) 미지급금	123,350,000				110,892,500	
2. 비유동부채			0			0
부 채 총 계			123,350,000			110,892,500
1. 자본금			48,915,900,000			47,115,900,000
1) 보통주자본금	48,915,900,000				47,115,900,000	
2. 자본잉여금			437,289,250,413			421,100,599,063
1) 주식발행초과금	437,289,250,413				421,100,599,063	
3. 자본조정			0			0
4. 기타포괄손익누계액			0			0
5. 이익잉여금(결손금)			(1,312,676,813)			(293,456,706)
자 본 총 계			484,892,473,600			467,923,042,357
부 채 및 자 본 총 계			485,015,823,600			468,033,934,857



II. 손익계산서

당기

제 7 기

기말

시작일

2024.01.01

종료일

2024.12.31

전기

제 6 기

기말

시작일

2023.01.01

종료일

2023.12.31

회사명: (주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	833,880,726	1,206,693,886	110,990,180	474,011,955
2) 급여	1,800,000	7,200,000	1,800,000	6,903,225
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	99,000,000	396,000,000	99,000,000	396,000,000
8) 자산보관수수료	2,750,000	11,000,000	2,750,000	11,000,000
9) 일반사무위탁수수료	6,600,000	26,400,000	6,600,000	26,400,000
10) 기타지급수수료	199,100	42,562,260	840,180	33,708,730
29) 기타영업비용	723,531,626	723,531,626		
III. 영업이익	(833,880,726)	(1,206,693,886)	(110,990,180)	(474,011,955)
IV. 영업외수익	13,844,202	187,473,779	249,291,312	1,043,824,845
1) 이자수익	13,844,202	187,473,779	249,291,312	1,043,824,845
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(820,036,524)	(1,019,220,107)	138,301,132	569,812,890
VII. 당기순이익(손실)	(820,036,524)	(1,019,220,107)	138,301,132	569,812,890
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(820,036,524)	(1,019,220,107)	138,301,132	569,812,890
XI. 주당손익	(168)	(208)	28	116



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기제 7 기기말시작일2024.01.01종료일2024.12.31

전기제 6 기기말시작일2023.01.01종료일2023.12.31

회사명:(주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	처분예정일	2025.03.31	처분확정일	2024.03.29
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(1,312,676,813)		(293,456,706)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(293,456,706)		(863,269,596)	
2. 당기순이익(손실)	(1,019,220,107)		569,812,890	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금	0		0	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(1,312,676,813)		(293,456,706)



IV. 현금흐름표

당기제 7 기 기말시작일2024.01.01종료일2024.12.31

전기제 6 기 기말시작일2023.01.01종료일2023.12.31

회사명:(주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(41,052,835,946)		(18,191,372,508)
1. 당기순이익(손실)		(1,019,220,107)		569,812,890
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		723,531,626		0
유가증권관련손실(이익)	723,531,626			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(40,867,621,635)		(18,602,942,378)
미수수익의 변동	169,920,865		30,934,795	
선급금의 변동			4,950,000	
미지급금의 변동	12,457,500		1,172,827	
기타	(41,050,000,000)		(18,640,000,000)	
7. 법인세의 납부		110,474,170		(158,243,020)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(1,400,000,000)		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(1,400,000,000)		0
매도가능금융자산의 취득	1,400,000,000			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		17,988,651,350		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		17,988,651,350		0
주식의 발행	1,800,000,000			
기타	16,188,651,350			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(24,464,184,596)		(18,191,372,508)
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(24,464,184,596)		(18,191,372,508)
VII. 기초 현금및현금성자산		25,295,436,020		43,486,808,528
VIII. 기말 현금및현금성자산		831,251,424		25,295,436,020



V. 자본변동표

당기제7기
전기제6기

기말
시작일

2024.01.01
2023.01.01

종료일
종료일

2024.12.31
2023.12.31

회사명: (주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
1/1/2023	47,115,900,000	421,100,599,063	0	0	-863,269,596			467,353,229,467
당기순이익	0	0	0	0	569,812,890			569,812,890
12/31/2023	47,115,900,000	421,100,599,063	0	0	-293,456,706			467,923,042,357
1/1/2024	47,115,900,000	421,100,599,063	0	0	-293,456,706			467,923,042,357
유상증자(보통주)	1,800,000,000	16,188,651,350	0	0	0			17,988,651,350
당기순이익	0	0	0	0	-1,019,220,107			-1,019,220,107
12/31/2024	48,915,900,000	437,289,250,413	0	0	-1,312,676,813			484,892,473,600



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

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 11번 참고

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

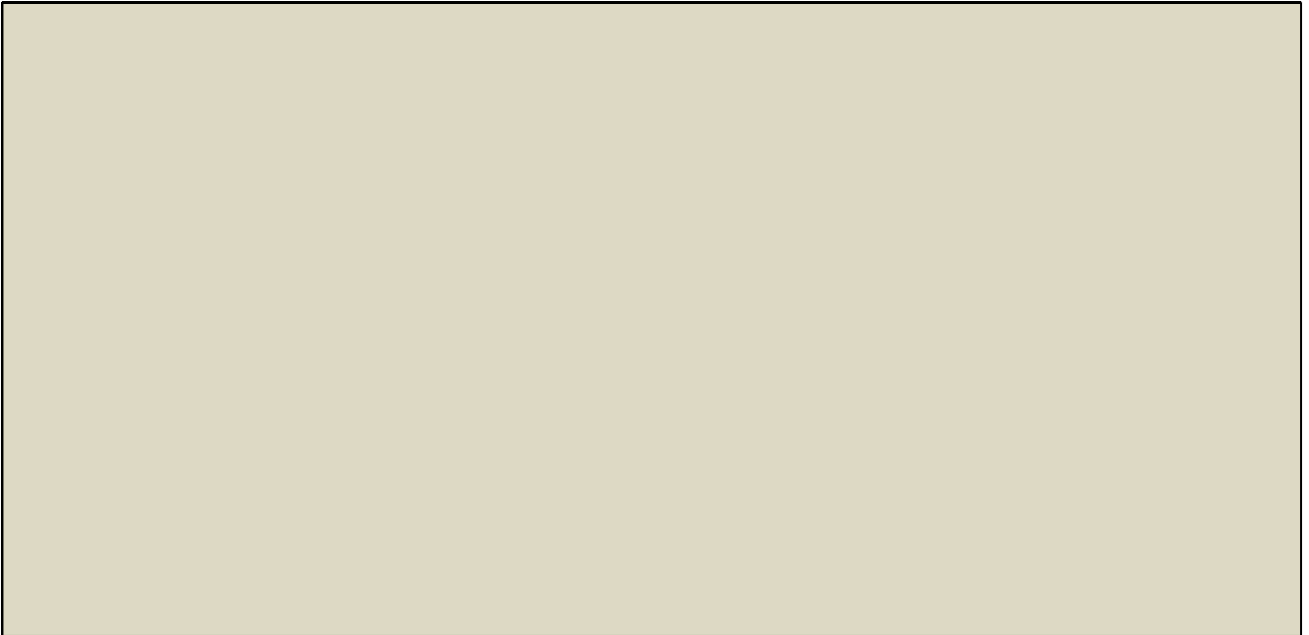
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 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

제 7(당) 기 2024년 12월 31일 현재

제 6(전) 기 2023년 12월 31일 현재

회사명 : (주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

1-1. 회사의 개요

주식회사 민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 12월 14일에 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 2019년 5월 1일 최초 영업인가를 받았습니다.

1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2018년 12월 14일
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 투자하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 부투법 또는 다른법령에 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 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다. 1. 취득, 개발, 개량 및 처분 2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차 3. 부투법 제2조제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법 시행령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치

1-3. 자본

(1) 당기말 및 전기말 현재 회사의 발행주식수에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	4,819,590	10,000	48,915,900

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한민국정부	4,819,590	100.0%	-	0.0%	4,819,590	100.0%

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	4,711,590	10,000	47,115,900

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한민국정부	4,711,590	100.0%	-	0.0%	4,711,590	100.0%

(2) 당기 및 전기 중 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

구분	당기		전기	
	주식수(주)	자본금	주식수(주)	자본금
기초	4,711,590	47,115,900	4,711,590	47,115,900
유상증자	180,000	1,800,000	-	-
기말	4,891,590	48,915,900	4,711,590	47,115,900

(3) 당기 및 전기 중 자본잉여금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

구분	당기	전기
	주식발행초과금	주식발행초과금
기초	421,100,599	421,100,599
유상증자(주1)	16,188,651	-
기말	437,289,250	421,100,599

(주1) 당기 해당 금액에는 주식발행비 (-)11,349천원이 포함되어 있음.

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 금

액으로 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 포함되었다하더라도, 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 회사채유통수익률을 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 취득시점 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 않습니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

3-1. 당기말 및 전기말 현재 금융자산의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융자산 범주	계정명	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	현금및현금성자산	831,251	831,251	25,295,436	25,295,436
기타금융자산	단기금융상품	1,400,000	1,400,000	177,986	177,986
	미수수익	8,065	8,065	177,986	177,986
	지분법적용투자주식	482,721,468	482,721,468	442,395,000	442,395,000
금융자산 합계		484,960,784	484,960,784	468,046,408	468,046,408

3-2. 당기말 및 전기말 현재 금융부채의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융부채 범주	계정명	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 측정하는 금융부채	미지급금	123,350	123,350	110,893	110,893

4. 금융부채

당기말 및 전기말 현재 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	123,350	-	-	123,350

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	110,893	-	-	110,893

5. 지분법적용투자주식

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

(단위 : 천원)

회사명	지분율	결산월	취득가액	순자산가액	장부금액	
					당기말	전기말
(주)이베데스다대한제3호 위탁관리부동산투자회사	69.83%	12월	31,990,000	37,298,428	31,990,000	31,990,000
(주)양원어울림대한제13호 위탁관리부동산투자회사	50.05%	12월	10,299,000	9,608,536	9,715,917	10,299,000
(주)엘티코크림용산제6호 위탁관리부동산투자회사	65.00%	12월	42,506,000	53,122,345	42,506,000	42,506,000
(주)세진하나제1호 위탁관리부동산투자회사	70.00%	12월	12,243,000	12,010,612	12,102,552	12,243,000
(주)우미대한제23호민간임대 주택위탁관리부동산투자회사	50.01%	12월	24,166,000	34,230,290	24,166,000	24,166,000
(주)이베데스다제4호 위탁관리부동산투자회사	70.00%	12월	19,241,000	19,333,039	19,241,000	19,241,000
(주)한신대한제1호 위탁관리부동산투자회사	70.00%	12월	52,947,000	60,843,142	52,947,000	52,947,000
(주)계룡하나제2호 위탁관리부동산투자회사	67.13%	12월	35,212,000	37,575,184	35,212,000	35,212,000
(주)엘티하나제7호 위탁관리부동산투자회사	60.81%	12월	11,329,000	13,955,755	11,329,000	11,329,000
(주)제일하나제1호 위탁관리부동산투자회사	65.00%	12월	33,553,000	36,826,294	33,553,000	33,553,000
(주)제일풍경대채대한제24호 위탁관리부동산투자회사	63.55%	12월	61,025,000	81,111,093	61,025,000	61,025,000
(주)서한하나제2호 위탁관리부동산투자회사	70.00%	12월	39,723,000	39,842,694	39,723,000	39,723,000
(주)우미대한제28호 위탁관리부동산투자회사	70.00%	12월	37,771,000	44,859,582	37,771,000	37,771,000
(주)케이알대한이천제35호 위탁관리부동산투자회사	69.73%	12월	23,500,000	27,182,932	23,500,000	11,750,000
(주)상봉대한제42호 위탁관리부동산투자회사	69.71%	12월	18,640,000	26,130,282	18,640,000	18,640,000
(주)카이트제25호 위탁관리부동산투자회사	69.90%	12월	14,400,000	20,110,711	14,400,000	-
(주)하월곡공동대한43호 위탁관리부동산투자회사	69.63%	12월	14,900,000	21,042,889	14,900,000	-
합 계			483,445,000	575,083,808	482,721,469	442,395,000

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

<당기>

(단위 : 천원)

회사명	기초	취득	처분	지분법손익	지분법자본 변동	기타증감	기말
(주)이베데스다대한제3호 위탁관리부동산투자회사	31,990,000	-	-	-	-	-	31,990,000
(주)양원어울림대한제13호 위탁관리부동산투자회사	10,299,000	-	-	(583,083)	-	-	9,715,917
(주)엘티코크렘용산제6호 위탁관리부동산투자회사	42,506,000	-	-	-	-	-	42,506,000
(주)세진하나제1호 위탁관리부동산투자회사	12,243,000	-	-	(140,448)	-	-	12,102,552
(주)우미대한제23호민간임대 주택위탁관리부동산투자회사	24,166,000	-	-	-	-	-	24,166,000
(주)이베데스다제4호 위탁관리부동산투자회사	19,241,000	-	-	-	-	-	19,241,000
(주)한신대한제1호 위탁관리부동산투자회사	52,947,000	-	-	-	-	-	52,947,000
(주)계룡하나제2호 위탁관리부동산투자회사	35,212,000	-	-	-	-	-	17,606,000
(주)엘티하나제7호 위탁관리부동산투자회사	11,329,000	-	-	-	-	-	11,329,000
(주)제일하나제1호 위탁관리부동산투자회사	33,553,000	-	-	-	-	-	33,553,000
(주)제일풍경대채대한제24호 위탁관리부동산투자회사	61,025,000	-	-	-	-	-	61,025,000
(주)서한하나제2호 위탁관리부동산투자회사	39,723,000	-	-	-	-	-	39,723,000
(주)우미대한제28호 위탁관리부동산투자회사	37,771,000	-	-	-	-	-	37,771,000
(주)케이알대한이천제35호 위탁관리부동산투자회사	11,750,000	11,750,000	-	-	-	-	23,500,000
(주)상봉대한제42호 위탁관리부동산투자회사	18,640,000	-	-	-	-	-	18,640,000
(주)카이트제25호 위탁관리부동산투자회사	-	14,400,000	-	-	-	-	14,400,000
(주)하월곡공동대한43호 위탁관리부동산투자회사	-	14,900,000	-	-	-	-	14,900,000
합 계	442,395,000	41,050,000	-	(723,531)	-	-	482,721,469

(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 : 천원)

회사명	기초	취득	처분	지분법손익	지분법자본 변동	기타증감	기말
(주)이베데스다대한제3호 위탁관리부동산투자회사	31,990,000	-	-	-	-	-	31,990,000
(주)양원어울림대한제13호 위탁관리부동산투자회사	10,299,000	-	-	-	-	-	10,299,000
(주)엘티코크랩웅산제6호 위탁관리부동산투자회사	42,506,000	-	-	-	-	-	42,506,000
(주)세진하나제1호 위탁관리부동산투자회사	12,243,000	-	-	-	-	-	12,243,000
(주)우미대한제23호민간임대 주택위탁관리부동산투자회사	24,166,000	-	-	-	-	-	24,166,000
(주)이베데스다제4호 위탁관리부동산투자회사	19,241,000	-	-	-	-	-	19,241,000
(주)한신대한제1호 위탁관리부동산투자회사	52,947,000	-	-	-	-	-	52,947,000
(주)계룡하나제2호 위탁관리부동산투자회사	35,212,000	-	-	-	-	-	35,212,000
(주)엘티하나제7호 위탁관리부동산투자회사	11,329,000	-	-	-	-	-	11,329,000
(주)제일하나제1호 위탁관리부동산투자회사	33,553,000	-	-	-	-	-	33,553,000
(주)제일풍경대채대한제24호 위탁관리부동산투자회사	61,025,000	-	-	-	-	-	61,025,000
(주)서한하나제2호 위탁관리부동산투자회사	39,723,000	-	-	-	-	-	39,723,000
(주)우미대한제28호 위탁관리부동산투자회사	37,771,000	-	-	-	-	-	37,771,000
(주)케이알대한이천제35호 위탁관리부동산투자회사	11,750,000	-	-	-	-	-	11,750,000
(주)상봉대한제42호 위탁관리부동산투자회사	-	18,640,000					18,640,000
합 계	423,755,000	18,640,000	-	-	-	-	442,395,000

(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. 당기말 및 전기말 현재 지분법피투자회사의 요약재무정보는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

회사명	자산총액	부채총액	매출액	당기순손익
(주)이베데스다대한제3호 위탁관리부동산투자회사	188,395,049	151,096,621	3,149,600	(5,070,052)
(주)양원어울림대한제13호 위탁관리부동산투자회사	85,038,879	75,430,343	1,076,665	(2,931,404)
(주)엘티코크렘용산제6호 위탁관리부동산투자회사	327,344,241	274,221,896	3,627,639	(3,529,012)
(주)세진하나제1호 위탁관리부동산투자회사	65,548,259	53,537,647	1,589,902	(786,008)
(주)우미대한제23호민간임대 주택위탁관리부동산투자회사	232,647,268	198,416,978	2,086,647	(4,627,091)
(주)이베데스다제4호 위탁관리부동산투자회사	122,856,091	103,523,052	1,099,448	(4,800,531)
(주)한신대한제1호 위탁관리부동산투자회사	369,308,899	308,465,757	5,174,779	(4,824,260)
(주)계룡하나제2호 위탁관리부동산투자회사	223,906,791	186,331,607	2,250,055	(4,197,965)
(주)엘티하나제7호 위탁관리부동산투자회사	68,124,446	54,168,691	2,061,557	(992,480)
(주)제일하나제1호 위탁관리부동산투자회사	253,624,975	216,798,681	2,104,238	(4,444,137)
(주)제일풍경대채대한제24호 위탁관리부동산투자회사	442,042,081	360,930,988	5,093,668	(5,550,757)
(주)서한하나제2호 위탁관리부동산투자회사	255,423,997	215,581,303	2,219,490	(4,929,704)
(주)우미대한제28호 위탁관리부동산투자회사	273,357,396	228,497,814	2,732,555	(3,392,052)
(주)케이알대한이천제35호 위탁관리부동산투자회사	148,058,172	120,875,240	678,966	(5,328,474)
(주)상봉대한제42호 위탁관리부동산투자회사	69,288,295	43,158,013	—	(347,516)
(주)카이트제25호 위탁관리부동산투자회사	53,396,882	33,286,171	—	(381,650)
(주)하월곡동대한43호 위탁관리부동산투자회사	51,545,284	30,502,395	—	(245,847)
합 계	3,229,907,005	2,654,823,197	34,945,209	(56,378,940)

<전기말>

(단위 : 천원)

회사명	자산총액	부채총액	매출액	당기순손익
(주)이베데스다대한제3호 위탁관리부동산투자회사	204,264,306	161,895,827	120,171	(1,697,567)
(주)양원어울림대한제13호 위탁관리부동산투자회사	88,113,999	75,574,060	1,008,187	(2,849,506)
(주)엘티코크렘용산제6호 위탁관리부동산투자회사	331,469,889	274,818,531	4,375,014	(2,408,880)
(주)세진하나제1호 위탁관리부동산투자회사	66,276,605	53,479,985	2,135,984	(757,529)
(주)우미대한제23호민간임대 주택위탁관리부동산투자회사	238,552,634	199,695,254	1,856,520	(5,855,012)
(주)이베데스다제4호 위탁관리부동산투자회사	123,092,760	98,959,191	115,363	(2,200,660)
(주)한신대한제1호 위탁관리부동산투자회사	354,836,137	289,168,735	2,794,885	(6,434,496)
(주)계룡하나제2호 위탁관리부동산투자회사	229,159,248	187,386,108	2,130,656	(4,722,589)
(주)엘티하나제7호 위탁관리부동산투자회사	69,025,496	54,077,262	2,114,248	(1,014,043)
(주)제일하나제1호 위탁관리부동산투자회사	258,631,301	217,360,870	1,921,472	(7,107,841)
(주)제일풍경대채대한제24호 위탁관리부동산투자회사	592,131,839	505,469,989	2,542,118	(7,280,655)
(주)서한하나제2호 위탁관리부동산투자회사	261,978,595	217,206,196	1,222,572	(6,879,720)
(주)우미대한제28호 위탁관리부동산투자회사	309,923,068	261,671,434	565,109	(4,710,531)
(주)케이알대한이천제35호 위탁관리부동산투자회사	99,995,240	84,236,815	—	(847,692)
(주)상봉대한제42호 위탁관리부동산투자회사	57,484,177	31,006,379	—	(121,837)
합 계	3,284,935,294	2,712,006,636	22,902,299	(54,888,558)

6. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 7(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 6(전) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

처리에정일 : 2025년 03월 31일

처리확정일 : 2024년 03월 29일

회사명 : (주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 미처리결손금		1,312,676,813		293,456,706
1. 전기이월미처리결손금	293,456,706		863,269,596	
2. 당기손실(이익)	1,019,220,107		(569,812,890)	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		1,312,676,813		293,456,706

7. 포괄손익계산서

당기 및 전기의 회사의 포괄이익은 당기순이익과 동일합니다.

8. 수수료비용 및 주요 약정사항

8-1. 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.

8-2. 일반사무위탁계약

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

8-3. 자산보관계약

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

9. 현금흐름에 관한 사항

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

10. 법인세비용

10-1. 당기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

10-2. 당기 중 누적 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과목 또는 사항	기초잔액	당기 중 증감		기말잔액
		감소	증가	
미수수익	(177,986)	(177,986)	(8,065)	(8,065)
지분법적용투자주식	-	-	(723,532)	(723,532)

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으나 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연 법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

11. 특수관계자와의 주요거래

11-1. 지배, 종속관계

보고기간종료일 현재 회사의 종속기업은 다음과 같습니다.

특수관계자명	업종	지분율
(주)이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	69.83%
(주)양원어울림대한제13호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	50.05%
(주)엘티코크렘용산제6호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	65.00%
(주)세진하나제1호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	70.00%
(주)우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	50.01%
(주)이베데스다제4호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	70.00%
(주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	70.00%
(주)계룡하나제2호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	67.13%
(주)엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	60.81%
(주)제일하나제1호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	65.00%
(주)제일풍경대채대한제24호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	63.55%
(주)서한하나제2호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	70.00%
(주)우미대한제28호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	70.00%
(주)케이알대한제35호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	69.73%
(주)상봉대한제42호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	69.71%
(주)카이트제이십오호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	69.90%
(주)하월곡동대한43호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	69.63%

11-2. 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기	전기
주택도시보증공사	자산관리수수료	396,000	396,000
(주)상봉대한제42호위탁관리부동산투자회사	지분법적용투자주식	-	18,640,000
(주)케이알대한제35호위탁관리부동산투자회사	지분법적용투자주식	11,750,000	-
(주)카이트제이십오호위탁관리부동산투자회사	지분법적용투자주식	14,400,000	-
(주)하월곡동대한43호위탁관리부동산투자회사	지분법적용투자주식	14,900,000	-

11-3. 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기말	전기말
주택도시보증공사	미지급금	99,000	99,000

12. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당기 및 전기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다 .

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
임원급여	7,200	6,903

13. 재무제표 확정일 등

2025년 3월 31일 정기주주총회에서 재무제표가 이의없이 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	(주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2024년 01월 01일	부터	2024년 12월 31일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 \\ 인원수 및 시간		품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
		당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4
투입 시간	분·반기검토	3	3	3	3	15	15	-	-	-	-	-	-	21	21
	감사	4	4	4	4	27	28	-	-	-	-	-	-	36	34
	합계	7	7	7	7	42	43	-	-	-	-	-	-	57	55

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역				
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2024.10.25~2024.10.25			1 일
	주요내용	업무팀 구성 및 팀토의 수행			
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원		주요 감사업무 수행내용
			상주	비상주	
	2025.03.05~2025.03.07	3 일	2 명	1 명	실증적 분석절차 및 세부테스트 수행
	-	- 일	- 명	- 명	-
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			- 일
	실사(입회)장소	-			
	실사(입회)대상	-			
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			- 일
	실사(입회)장소	-			
	실사(입회)대상	-			

외부조회	금융거래조회	O	채권채무조회	-	변호사조회	-
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2024.10.25 / 2025.03.07				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-			-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 10월 25일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	전반감사계획에 대한 논의
2	2025년 03월 07일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	감사결과에 대한 논의