

(주)민간임대허브제 4 호위탁관리부동산투자회사의 재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 8 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

제 7 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

(주)민간임대허브제 4 호위탁관리부동산투자회사

# 목 차

독립된 감사인의 감사보고서	_____	1
재무제표		
재무상태표	_____	5
손익계산서	_____	6
자본변동표	_____	7
현금흐름표	_____	8
재무제표에 대한 주석	_____	9
외부감사 실시내용	_____	26

# 독립된 감사인의 감사보고서

(주)민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

## 감사의견

우리는 첨부된 (주)민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2024년 12월 31일과 2023년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2024년 12월 31일과 2023년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

## 감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

## 재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

## 재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.

• 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.

• 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

• 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

한 일 회 계 법 인

대 표 이 사 유 승 인

2025년 3월 10일

서울특별시 영등포구 국제금융로8길 1



이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

## (첨부)재 무 제 표

(주)민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사

### 제 8 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

### 제 7 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주)민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사 대표이사 주택도시보증공사

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 영등포구 의사당대로 8(여의도동)

(전 화) 02-3771-6573

재 무 상 태 표

제 8(당) 기 2024년 12월 31일 현재

제 7(전) 기 2023년 12월 31일 현재

회사명 : (주)민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 8(당) 기	제 7(전) 기
자 산		
I. 유동자산	9,563,157,868	39,629,691,265
1. 현금및현금성자산 (주석2,3)	9,510,511,192	39,121,098,834
2. 미수수익 (주석2,3)	457,016	279,624,291
3. 선급법인세	52,189,660	228,968,140
II. 비유동자산	458,808,778,326	355,612,035,815
1. 지분법적용투자주식 (주석2,3,5,11)	458,808,778,326	355,612,035,815
자 산 총 계	468,371,936,194	395,241,727,080
부 채		
I. 유동부채	212,695,779	111,002,500
1. 미지급금 (주석2,3,4,11)	110,892,500	111,002,500
2. 미지급비용 (주석2,3,4)	101,803,279	-
II. 비유동부채	59,683,000,977	-
1. 사채 (주석 2,3,4,6)	60,000,000,000	-
사채할인발행차금	(316,999,023)	-
부 채 총 계	59,895,696,756	111,002,500
자 본		
I. 자본금 (주석1)	44,591,350,000	40,781,350,000
1. 보통주자본금	44,591,350,000	40,781,350,000
II. 자본잉여금	398,373,626,075	364,105,175,575
1. 주식발행초과금	398,373,626,075	364,105,175,575
III. 결손금	34,488,736,637	9,755,800,995
1. 미처리결손금(주석2,7)	34,488,736,637	9,755,800,995
자 본 총 계	408,476,239,438	395,130,724,580
부 채 및 자 본 총 계	468,371,936,194	395,241,727,080

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

손익계산서

제 8(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 7(전) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

회사명 : (주)민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8(당) 기	제 7(전) 기
I. 영업수익	-	-
II. 영업비용	24,685,266,622	9,579,045,880
1. 급여(주12)	7,200,000	7,200,000
2. 자산관리수수료(주석9,11)	360,000,000	360,000,000
3. 자산보관수수료(주석9)	10,000,000	10,000,000
4. 사무수탁수수료(주석9)	24,000,000	24,000,000
5. 지급수수료	81,179,133	65,547,830
7. 광고비	630,000	630,000
8. 지분법손실(주석5)	24,202,257,489	9,111,668,050
III. 영업손익	(24,685,266,622)	(9,579,045,880)
IV. 영업외수익	59,727,646	1,479,996,354
1. 이자수익	59,727,646	1,479,996,354
V. 영업외비용	107,396,666	-
1. 이자비용	107,396,666	-
VI. 법인세비용차감전순손익	(24,732,935,642)	(8,099,049,526)
VII. 법인세비용(주석2,10)	-	-
VIII. 당기순손익	(24,732,935,642)	(8,099,049,526)

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

자 본 변 동 표

제 8(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 7(전) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

회사명 : (주)민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
I. 2023.01.01(전기초)	40,781,350,000	364,105,175,575	(1,656,751,469)	403,229,774,106
II. 변동내역				
1. 당기순손익	-	-	(8,099,049,526)	(8,099,049,526)
III. 2023.12.31(전기말)	40,781,350,000	364,105,175,575	(9,755,800,995)	395,130,724,580
IV. 2024.01.01(당기초)	40,781,350,000	364,105,175,575	(9,755,800,995)	395,130,724,580
V. 변동내역				
1. 유상증자	3,810,000,000	34,268,450,500	-	38,078,450,500
2. 당기순손익	-	-	(24,732,935,642)	(24,732,935,642)
VI. 2024.12.31(당기말)	44,591,350,000	398,373,626,075	(34,488,736,637)	408,476,239,438

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

현금흐름표

제 8(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 7(전) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

회사명 : (주)민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8(당) 기	제 7(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	(127,366,445,732)	843,364,284
1. 당기순이익	(24,732,935,642)	(8,099,049,526)
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	24,207,850,876	9,111,668,050
가. 지분법손실	24,202,257,489	9,111,668,050
나. 사채할인발행차금의 상각	5,593,387	-
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	-	-
4. 영업활동으로인한 자산부채의 변동	(126,841,360,966)	(169,254,240)
가. 미수수익의 감소(증가)	279,167,275	6,810,833
나. 선급법인세의 감소(증가)	176,778,480	(177,047,900)
다. 지분법적용투자주식의 감소(증가)	(127,399,000,000)	-
라. 미지급금의 증가(감소)	(110,000)	982,827
마. 미지급비용의 증가(감소)	101,803,279	-
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	-	-
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	97,755,858,090	-
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	98,100,000,000	-
가. 유상증자	38,100,000,000	-
나. 사채발행	60,000,000,000	-
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	344,141,910	-
가. 주식발행비	21,549,500	-
나. 사채발행비용	322,592,410	-
IV. 현금의 증감( I+II+III)	(29,610,587,642)	843,364,284
V. 당기초의 현금	39,121,098,834	38,277,734,550
VI. 당기말의 현금	9,510,511,192	39,121,098,834

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

## 주석

제 8(당) 기 2024년 12월 31일 현재

제 7(전) 기 2023년 12월 31일 현재

회사명 : (주)민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

#### 1-1. 회사의 개요

주식회사 민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 09월 25일에 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 2017년 10월 24일 최초 영업인가를 받았습니다.

1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2017년 09월 25일
대 표 자	주택도시보증공사
본점소재지	서울특별시 영등포구 의사당대로 8(여의도동)
목적사업	<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"> <li>1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분</li> <li>2. 부동산의 개발사업</li> <li>3. 부동산의 임대차</li> <li>4. 증권의 매매</li> <li>5. 금융기관에의 예치</li> <li>6. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분</li> <li>7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분</li> </ol>

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

발행주식수		1주당 금액(원)	납입자본금(천원)	
제 8(당) 기	제 7(전) 기		제 8(당) 기	제 7(전) 기
4,459,135	4,078,135	10,000	44,591,350	40,781,350

당기말 및 전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, %)

주주명	제 8(당) 기		제 7(전) 기	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한민국정부	4,459,135	100.0%	4,078,135	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 포함되었다더라도, 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

가. 당기말 및 전기말 현재 금융자산의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융자산 범주	계정명	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	현금및현금성자산	9,510,511	9,510,511	39,121,099	39,121,099
기타금융자산	미수수익	457	457	279,624	279,624
	지분법적용투자주식	458,808,778	458,808,778	355,612,036	355,612,036
금융자산 합계		468,319,746	468,319,746	395,012,759	395,012,759

나. 당기말 및 전기말 현재 금융부채의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융부채 범주	계정명	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 측정하는 금융부채	미지급금	110,893	110,893	111,003	111,003
	미지급비용	101,803	101,803	-	-
	사채	59,683,001	59,683,001	-	-
금융부채 합계		59,895,697	59,895,697	111,003	111,003

### 4. 금융부채

당기말 및 전기말 현재 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	1년이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	110,893	-	-	110,893
미지급비용	101,803	-	-	101,803
사채	-	59,683,001	-	59,683,001
합계	212,696	59,683,001	-	59,895,697

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	111,003	-	-	111,003

5. 지분법적용투자주식

가. 당기말 및 전기말 현재 회사의 지분법적용투자주식의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회사명	지분율	결산월	취득가액	순자산가액	장부금액	
					당기말	전기말
㈜서한하나뉴스테이제1호 위탁관리부동산투자회사	50.01%	12월	9,673,800	7,240,281	7,343,413	8,843,875
㈜범양케이원제7호천안두정기업형 임대주택위탁관리부동산투자회사	69.09%	12월	29,930,000	22,337,322	22,557,668	26,070,341
㈜해피투게더하우스제3호 위탁관리부동산투자회사	70.00%	12월	10,990,000	12,530,131	10,990,000	10,990,000
㈜신세계하나제1호 기업형임대위탁관리부동산투자회사	51.30%	12월	20,360,000	20,914,298	20,360,000	20,360,000
㈜이베데스다제일호 위탁관리부동산투자회사	70.00%	12월	18,641,000	18,354,509	18,391,462	18,641,000
㈜대한제16호고덕어울림뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	68.85%	12월	38,995,000	30,234,336	30,313,727	35,202,474
㈜이베데스다제2호 위탁관리부동산투자회사	69.72%	12월	12,389,000	11,285,613	11,380,385	12,389,000
㈜계룡하나동탄제1호 위탁관리부동산투자회사	51.14%	12월	30,214,000	43,947,146	30,214,000	30,214,000
㈜대한제22호평택고평 위탁관리부동산투자회사	68.12%	12월	74,801,000	61,161,369	61,307,424	73,566,345
㈜서희대한스타힐스제2호 위탁관리부동산투자회사	56.89%	12월	38,815,000	49,015,956	38,815,000	38,815,000
㈜용산대한뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	69.95%	12월	52,600,000	51,429,130	51,816,699	52,600,000
㈜우미케이원제10호 위탁관리부동산투자회사	70.00%	12월	27,920,000	31,813,966	27,920,000	27,920,000
㈜맹그로브제1호 위탁관리부동산투자회사	69.67%	12월	17,000,000	23,875,595	17,000,000	-
㈜엘비더항제1호 위탁관리부동산투자회사	69.93%	12월	59,300,000	83,367,464	59,300,000	-
㈜계룡대한제3호 위탁관리부동산투자회사	70.00%	12월	26,930,000	38,265,243	26,930,000	-
㈜계룡하나제4호 위탁관리부동산투자회사	70.00%	12월	24,169,000	34,637,198	24,169,000	-
합 계			492,727,800	540,409,557	458,808,778	355,612,035

나. 당기말 및 전기말 현재 회사의 지분법적용투자주식의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

회사명	기초	취득가	지분법손익	지분법자본변동	기말
(주)서한하나뉴스테이제1호 위탁관리부동산투자회사	8,843,875	-	(1,500,463)	-	7,343,413
(주)범양케이원제7호천안두정기업형 임대주택위탁관리부동산투자회사	26,070,341	-	(3,512,673)	-	22,557,668
(주)해피투게더하우스제3호 위탁관리부동산투자회사	10,990,000	-	-	-	10,990,000
(주)신세계하나제1호 기업형임대위탁관리부동산투자회사	20,360,000	-	-	-	20,360,000
(주)이베데스다제일호 위탁관리부동산투자회사	18,641,000	-	(249,538)	-	18,391,462
(주)대한제16호고덕어울림뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	35,202,474	-	(4,888,747)	-	30,313,727
(주)이베데스다제2호 위탁관리부동산투자회사	12,389,000	-	(1,008,615)	-	11,380,385
(주)계룡하나동탄제1호 위탁관리부동산투자회사	30,214,000	-	-	-	30,214,000
(주)대한제22호평택고평 위탁관리부동산투자회사	73,566,346	-	(12,258,920)	-	61,307,424
(주)서희대한스타힐스테이제2호 위탁관리부동산투자회사	38,815,000	-	-	-	38,815,000
(주)용산대한뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	52,600,000	-	(783,301)	-	51,816,699
(주)우미케이원제10호 위탁관리부동산투자회사	27,920,000	-	-	-	27,920,000
(주)앵그로브제1호 위탁관리부동산투자회사	-	17,000,000	-	-	17,000,000
(주)엘비더함제1호 위탁관리부동산투자회사	-	59,300,000	-	-	59,300,000
(주)계룡대한제3호 위탁관리부동산투자회사	-	26,930,000	-	-	26,930,000
(주)계룡하나제4호 위탁관리부동산투자회사	-	24,169,000	-	-	24,169,000
합 계	355,612,036	127,399,000	(24,202,257)	-	458,808,778

(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.

<전기말>

(단위 : 천원)

회사명	기초	취득가	지분법손익	지분법자본변동	기말
(주)서한하나뉴스테이제1호 위탁관리부동산투자회사	9,673,800	-	(829,925)	-	8,843,875
(주)범양케이원제7호천안두정기업형 임대주택위탁관리부동산투자회사	29,324,904	-	(3,254,563)	-	26,070,341
(주)해피투게더하우스제3호 위탁관리부동산투자회사	10,990,000	-	-	-	10,990,000
(주)신세계하나제1호 기업형임대위탁관리부동산투자회사	20,360,000	-	-	-	20,360,000
(주)이베데스다제일호 위탁관리부동산투자회사	18,641,000	-	-	-	18,641,000
(주)대한제16호고덕어울림뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	38,995,000	-	(3,792,526)	-	35,202,474
(주)이베데스다제2호 위탁관리부동산투자회사	12,389,000	-	-	-	12,389,000
(주)계룡하나동탄제1호 위탁관리부동산투자회사	30,214,000	-	-	-	30,214,000
(주)대한제22호평택고평 위탁관리부동산투자회사	74,801,000	-	(1,234,654)	-	73,566,346
(주)서희대한스타힐스테이제2호 위탁관리부동산투자회사	38,815,000	-	-	-	38,815,000
(주)용산대한뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	52,600,000	-	-	-	52,600,000
(주)우미케이원제10호 위탁관리부동산투자회사	27,920,000	-	-	-	27,920,000
합 계	364,723,704	-	(9,111,668)	-	355,612,036

(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.

다. 당기말 및 전기말 현재 지분법피투자회사의 요약재무정보는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

회사명	자산총액	부채총액	매출액	당기순손익
(주)서한하나뉴스테이제1호 위탁관리부동산투자회사	81,920,029	74,679,748	890,710	(1,490,809)
(주)범양케이원제7호천안두정기업형 임대주택위탁관리부동산투자회사	165,187,240	142,849,918	2,445,835	(3,512,673)
(주)해피투게더하우스제3호 위탁관리부동산투자회사	49,274,102	36,743,971	1,370,170	(311,314)
(주)신세계하나제1호 기업형임대위탁관리부동산투자회사	163,087,670	142,173,371	2,271,820	(3,974,596)
(주)이베데스다제일호 위탁관리부동산투자회사	101,689,258	83,334,748	2,594,550	(966,427)
(주)대한제16호고덕어울림뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	228,562,382	198,328,045	2,715,602	(4,888,541)
(주)이베데스다제2호 위탁관리부동산투자회사	75,431,153	64,145,539	1,773,724	(1,238,179)
(주)계룡하나동탄제1호 위탁관리부동산투자회사	242,908,953	198,961,807	3,356,910	(2,715,934)
(주)대한제22호평택고평 위탁관리부동산투자회사	470,815,618	409,654,249	3,736,314	(12,258,920)
(주)서희대한스타힐스테이제2호 위탁관리부동산투자회사	304,316,463	255,300,507	2,231,603	(5,068,797)
(주)용산대한뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	333,341,340	281,912,210	2,871,536	(5,170,645)
(주)우미케이원제10호 위탁관리부동산투자회사	237,392,873	205,578,907	1,230,036	(2,580,986)
(주)앵그로브제1호 위탁관리부동산투자회사	70,355,874	46,480,279	-	(394,273)
(주)엘비더함제1호 위탁관리부동산투자회사	196,582,689	113,215,225	-	(1,012,720)
(주)계룡대한제3호 위탁관리부동산투자회사	38,462,720	197,477	-	(6,932)
(주)계룡하나제4호 위탁관리부동산투자회사	34,776,662	139,464	-	(13,927)
합 계	2,794,105,026	2,253,695,465	27,488,810	(45,605,673)

<전기말>

(단위 : 천원)

회사명	자산총액	부채총액	매출액	당기순손익
(주)서한하나뉴스테이제1호 위탁관리부동산투자회사	83,273,843	74,533,099	877,629	(1,416,748)
(주)범양케이원제7호천안두정기업형 임대주택위탁관리부동산투자회사	168,478,156	142,628,161	2,426,635	(3,254,563)
(주)해피투게더하우스제3호 위탁관리부동산투자회사	50,144,117	37,302,673	1,327,981	(280,246)
(주)신세계하나제1호 기업형임대위탁관리부동산투자회사	166,657,925	141,769,030	2,235,151	(3,892,451)
(주)이베데스다제일호 위탁관리부동산투자회사	103,271,136	83,926,888	2,516,073	(1,098,654)
(주)대한제16호고덕어울림뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	237,214,850	202,091,766	2,689,363	(5,136,859)
(주)이베데스다제2호 위탁관리부동산투자회사	77,587,544	65,063,752	1,890,847	(863,431)
(주)계룡하나동탄제1호 위탁관리부동산투자회사	246,627,830	199,964,319	3,030,075	(2,990,063)
(주)대한제22호평택고평 위탁관리부동산투자회사	484,045,064	410,624,775	3,366,095	(12,438,174)
(주)서희대한스타힐스테이제2호 위탁관리부동산투자회사	352,200,856	298,116,103	2,162,777	(4,561,607)
(주)용산대한뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	339,042,838	282,443,062	2,815,209	(5,214,191)
(주)우미케이원제10호 위탁관리부동산투자회사	240,640,502	206,262,306	808,020	(3,471,531)
합 계	2,549,184,661	2,144,725,934	26,145,855	(44,618,518)

## 6. 사채

당기말 및 전기말 현재 회사의 사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

사채종류	발행일	만기일	이자율	상환조건	당기말	전기말
회사채	2024-12-12	2027-12-12	3.105%	만기일시상환	60,000,000	-
사채할인발행차금					(316,999)	-
장부가액					59,683,001	-

(주) 상기 회사채 발행가액의 100% 만큼을 주택도시보증공사가 보증하고 있습니다.

## 7. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 8(당) 기	2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지	제 7(전) 기	2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지
처리에정일	2025년 03월 31일	처리확정일	2024년 03월 29일

회사명 : (주)민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 8(당) 기		제 7(전) 기	
I. 미처리결손금		34,488,736,637		9,755,800,995
1. 전기이월미처리결손금	9,755,800,995		1,656,751,469	
2. 당기순손실(이익)	24,732,935,642		8,099,049,526	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		34,488,736,637		9,755,800,995

## 8. 포괄손익계산서

당기 회사의 포괄이익은 당기순이익과 동일합니다.

## 9. 수수료비용 및 주요 약정사항

### 9-1. 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.

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

10. 법인세비용

10-1. 당기에 납부할 법인세 등은 없으며, 당기의 기업회계상 법인세비용차감전순이익과 세무회계상 과세소득간의 차이 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	일시적차이	일시적차이아님	계
법인세비용차감전순이익			(24,732,936)
익금산입 및 손금불산입	24,481,881	-	24,481,881
미수수익	279,624	-	
지분법손실	24,202,257		
손금산입 및 익금불산입	457	-	457
미수수익	457	-	
각사업연도소득			(251,512)
이월결손금공제			-
과세표준			(251,512)

10-2. 누적 일시적 차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	기초잔액	당기감소액	당기증가액	기말잔액
미수수익	279,624	279,624	457	457
지분법손실	9,716,764	-	24,202,257	33,919,021
합계	9,996,388	279,624	24,202,714	33,919,478

10-3. 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 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

## 11. 특수관계자와의 거래

### 11-1. 지배, 종속관계

보고기간종료일 현재 회사의 종속기업은 다음과 같습니다.

특수관계자명	업종	지분율
(주)서한하나뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	50.01%
(주)범양케이원제7호천안두정기업형임대주택위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	69.09%
(주)해피투게더하우스제3호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	70.00%
(주)신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	51.30%
(주)이베데스다제일호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	70.00%
(주)대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	68.85%
(주)이베데스다제2호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	69.72%
(주)계룡하나동탄제1호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	51.14%
(주)대한제22호평택고평위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	68.12%
(주)서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	56.89%
(주)용산대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	69.95%
(주)유미케이원제10호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	70.00%

특수관계자명	업종	지분율
(주) 멩그로브제1호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	69.67%
(주)엘비더함제1호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	69.93%
(주)계룡대한제3호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	70.00%
(주)계룡하나제4호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	70.00%

## 11-2. 특수관계자와의 자금 거래

당기 중 특수관계자에 대한 출자 내역은 다음과 같으며, 전기 중 특수관계자에 대한 출자 내역은 없습니다.

(당기)

(단위: 천원)

특수관계 구분	특수관계자명	유상증자 납입
종속회사	(주) 멩그로브제1호위탁관리부동산투자회사	17,000,000
	(주)엘비더함제1호위탁관리부동산투자회사	59,300,000
	(주)계룡대한제3호위탁관리부동산투자회사	26,930,000
	(주)계룡하나제4호위탁관리부동산투자회사	24,169,000
합 계		127,399,000

11-3. 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기	전기
주택도시보증공사	자산관리수수료	396,000	396,000

11-4. 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 부가가치산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	제 8(당) 기	제 7(전) 기
임원급여	7,200	7,200

## 13. 재무제표 확정일 등

2025년 03월 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)민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사			
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
투입 인원수	1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4	
투입 시간	분·반기검토	3	3	3	3	19	18	-	-	-	-	-	-	25	24
	감사	4	4	4	4	33	32	-	-	-	-	-	-	41	40
	합계	7	7	7	7	52	50	-	-	-	-	-	-	66	64

## 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2024.09.09~2024.09.09			1	일		
	주요내용	업무팀 구성 및 팀토의 수행						
현장감사 주요내용	수행시기	투입인원		주요 감사업무 수행내용				
		상주	비상주					
	2025.02.24~2025.02.25	2	일	3	명	-	명	실증적 분석절차 및 세부테스트 수행
	-	-	일	-	명	-	명	-
-	-	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	-						
금융거래조회	○	채권채무조회	X	변호사조회	X			

외부조회	기타조회	-		
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회	
	수행시기	2024.09.09, 2025.3.10		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 09월 09일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	전반 감사계획에 대한 논의
2	2025년 03월 10일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	감사결과에 대한 논의
3	-	-	-	-
4	-	-	-	-