# 투 자 보 고 서

2025.01.01 부터 2025.09.30 까지

( 제 3 기 3 분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.11.14

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 회 사 명 : | (주)민간임대허브제8호위탁관리부동산투자회사 | | | |
| 대 표 이 사 : | 주택도시보증공사 | | | |
| 본점소재지 : | 서울특별시 영등포구 의사당대로8 (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 |

# 제 1 부 부동산투자회사의 현황

## Ⅰ. 회사의 현황

### 1. 회사의 개요

| | |
|---|---|
| **1) 회사명** | (주)민간임대허브제8호위탁관<br>리부동산투자회사 |
| **2) 설립일** | 2023.09.20 |
| **3) 소재지** | 서울특별시 영등포구 의사당대로8 (여의도동) |
| **4) 자산 및 자본금, 부채** | (기준일자) 2025.09.30 (단위: 원) |
| 자산총계 | 453,123,211,637 |
| 부채총계 | 116,629,220 |
| 자본총계 | 453,006,582,417 |
| 자 본 금 | 45,680,000,000 |
| **5) 회사유형** | 위탁관리부동산투자회사 |
| | (1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 |
| | - 존립기간 또는 해산사유<br>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료<br>② 주주총회의 해산결의<br>③ 합병<br>④ 파산<br>⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결<br>⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소<br>⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우<br>⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 |
| | (2) 신용평가결과 |

| | |
|---|---|
| 6) 비고 | 해당사항 없음 |

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

| | |
|---|---|
| 자산관리회사 | 주택도시보증공사 |
| 사무수탁회사 | 신한펀드파트너스 |
| 자산보관회사<br>(금융자산+부동산) | 해당없음 |
| 자산보관회사<br>(금융자산) | NH투자증권 |
| 자산보관회사<br>(부동산) | 해당없음 |

(2) 투자대상

| 대표투자대상 | | 기타 |
|---|---|---|
| 투자 대상 | 주택(공동주택) | X |
| | 주택(단독주택) | X |
| | 준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔) | X |
| | 오피스 | X |
| | 리테일 | X |
| | 물류 | X |
| | 호텔 | X |
| | 데이터센터 | X |
| | 사회기반시설 | X |
| | 복합시설 | X |
| | 기타 | O |
| | 부동산 | X |
| | 지분증권 | O |
| | | |

| | | |
|---|---|---|
| 직접 취득 자산 | 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 | 매입(일반) |
| 개발투자비율<br>(주주총회 결의 기준) | 해당없음 |
| 개발사업에 관한 인 • 허가일 | 해당없음 |
| 개발사업에 관한 사용승인 • 준공검사일 | 해당없음 |

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

| | |
|---|---|
| 청약예외주주 비율 | 100.0% |
| 청약예외주주 50% 이상 여부 | O |

(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)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
- 2023.09.20 : 발기인총회 개최
- 2023.09.20 : 회사설립(자본금 : 3억원)
- 2023.10.06 : 자산보관계약 체결(NH투자증권)
- 2023.10.06 : 자산관리계약 체결(주택도시보증공사)
- 2023.10.06 : 일반사무관리계약 체결(신한펀드파트너스)
- 2023.11.02 : 국토교통부 영업등록
- 2023.11.08 : 본점 주소 변경(층수 삭제)
- 2023.11.28 : 1차 유상증자(43,400,000,000원 투자금액)
- 2023.11.20 : 임원 변경(법인이사, 감독이사 체제 전환)
- 2023.11.28 : 주식양수도(주택도시기금이 설립자본금 주식매매계약서 날인을 통해 양수받음)
- 2023.12.13 : ㈜이베데스다제칠호위탁관리부동산투자회사 주식취득(4,854,000주)
- 2023.12.18 : 국토교통부 1차 영업변경 등록(신규자산 취득에 따른 사업계획 변경)
- 2023.12.23 : 제2차 유상증자(146,800,000,000원 투자금액)
- 2023.12.26 : ㈜서한하나제4호위탁관리부동산투자회사 주식취득(8,148,000주)
- 2023.12.27 : ㈜운정신도시대우케이원제18호위탁관리부동산투자회사 주식취득(7,960,008주)
- 2024.02.06 : ㈜울산반구대한제45호위탁관리부동산투자회사 주식취득(1,836,200주)
- 2024.02.15 : ㈜우미대한제33호위탁관리부동산투자회사 주식취득(13,260,000주)
- 2024.06.05 : ㈜삼정대한제1호위탁관리부동산투자회사 주식취득(18,700,000주)
- 2024.06.11 : ㈜부산거제대한제47호위탁관리부동산투자회사 주식취득(2,198,000주)
- 2025.02.24 : ㈜제일하나제3호위탁관리부동산투자회사 주식취득(7,512,400주)
- 2025.02.27 : ㈜서울장위대한제52위탁관리부동산투자회사 주식취득(12,792,000주)
- 2025.04.18 : ㈜전도관대한제31호위탁관리부동산투자회사 주식취득(6,511,800주)
- 2025.04.22 : ㈜제일풍경채대한제54호위탁관리부동산투자회사 주식취득(6,692,800주)

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 |
|---|---|---|---|---|
| 법인이사 | 주택도시보증공사 | 184371-0003123 | 주택도시보증공사 | 해당없음 |
| 감독이사 | 최재필 | 1979.05.19 | 삼화회계법인 회계사 | 해당없음 |
| 감독이사 | 전세진 | 1982.11.09 | 서율회계법인 회계사 | 해당없음 |

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 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~) | 해당없음 |

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

## 3. 주식 및 자본에 관한 사항

### 1) 주식에 관한 사항

#### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2025.09.30 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 | 4,538,000 | 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

| |
|---|
| 해당사항없음 |

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

| |
|---|
| 의결권있는 주식수=발행주식수 동일, 제한없음 |

### 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 | | | |
| 2023.09.20 | 설립자본 | 보통주 | 30,000 | 10,000 | 10,000 | 300,000,000 | 300,000,000 | 0.0% |
| 2023.11.28 | 증자 | 보통주 | 434,000 | 100,000 | 10,000 | 4,340,000,000 | 4,640,000,000 | 1446.7% |
| 2023.12.23 | 증자 | 보통주 | 1,468,000 | 100,000 | 10,000 | 14,680,000,000 | 19,320,000,000 | 316.4% |
| 2024.05.28 | 증자 | 보통주 | 955,000 | 100,000 | 10,000 | 9,550,000,000 | 28,870,000,000 | 49.4% |
| 2025.02.21 | 증자 | 보통주 | 1,016,000 | 100,000 | 10,000 | 10,160,000,000 | 39,030,000,000 | 35.2% |
| 2025.04.22 | 증자 | 보통주 | 665,000 | 100,000 | 10,000 | 6,650,000,000 | 45,680,000,000 | 17.0% |

### 3) 자본금 변동예정 등

| |
|---|
| 해당사항 없음 |

### 4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

| 종류 | 청약 개시일 | 청약 종료일 | 납입 개시일 | 납입 종료일 | 주당 모집가액 | 모집 주식수 | 청약 주식수 | 배정 주식수 | 청약률 | 배정률 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 자료가 없습니다. | | | | | | | | | | |

## 4. 주주현황

### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.09.30 현재 】

| 성명 | 관계 | 내/외국인 | 국적 | 기관/개인 | 청약예외주주 | 주식의 종류 | 소유주식수(지분율) | | | | 변동원인 | 기관 구분 | 분기말 출자금액 (단위 : 백만원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 기초 | 증가 | 감소 | 분기말 | | | |
| 대한민국 (주택도시기금) | 최대주주 | 내국인 | 대한민국 | 기관 | 제17호 | 보통주 | 4,568,000 | 0 | 0 | 4,568,000 | 유상증자 | 청약예외주주 | 454,100 |
| | | | | | | | (100.00%) | (0.00%) | | (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

【 2025.09.30 현재 】

| 순위 | 성명 | 내/외국인 | 국적 | 기관/개인 | 청약예외주주 | 주식의 종류 | 소유주식수 | 지분율 | 기관구분 | 분기말 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

【 2025.09.30 현재 】

| 구분 | 주주수 (명) | 비율 | 주식수 | 비율 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 최대주주 | 1 | 100.00% | 4,568,000 | 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% | 4,568,000 | 100.00% | |

### 4) 주가변동사항

| 월별 | 년 월 | 년 월 | 년 월 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 최고가(일자) | | | | |
| 최저가(일자) | | | | |
| 월간 거래량 | | | | |
| 일평균 거래량 | | | | |

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

## 5. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제47조 제5항에 따른 이사회의 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 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야한다.

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 예정금액을 결정하여야 한다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 10,000 원 ] (단위 : 원, %)

| 구분 | | 제 2 기 | 제 1 기 | 제 기 | 제 기 |
|---|---|---|---|---|---|
| 당기순이익 | | -306,308,410 | -146,277,747 | | |
| 상법상 이익배당한도 | | -452,586,157 | -146,277,747 | | |
| 자산의 평가손실 | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 부동산투자회사법상 이익배당한도 | | -452,586,157 | -146,277,747 | 0 | 0 |
| 당기감가상각비 등 | | - | - | - | - |
| 배당가능이익 | | -452,586,157 | -146,277,747 | - | - |
| 배당금 | 보통주 | 0 | 0 | | |
| | 종류주 | 0 | 0 | | |
| 주당 배당금 | 보통주 | 0 | 0 | | |
| | 종류주 | 0 | 0 | | |
| 배당수익율 | | 0.00% | 0.00% | - | - |
| 연환산배당율 | | 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

【 2025.09.30 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 | 직전분기말 | | 당분기말 | | 총자산대비 구성비율 | 임대보증금 등을 고려한 구성비율 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 자산총액 | 비율 | 자산총액 | 비율 | | |
| 부동산 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00 | |
| 부동산개발사업 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | | |
| 부동산관련 증권 | 452,326 | 99.80 | 452,326 | 99.82 | 99.82 | |
| 현금 | 925 | 0.20 | 797 | 0.18 | 0.18 | |
| 기타 자산 | 1 | 0.00 | 1 | 0.00 | 0.00 | |
| 총계 | 453,252 | 100.00 | 453,123 | 100.00 | 100.00 | |

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(단위 : 백만원, %)

| 구 분 | 직전분기말 | 당분기말 | 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<br>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/임대가능면적, %) | 임대차 계약수 |
|---|---|---|---|---|
| 자료가 없습니다. | | | | |

## 2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분 | 종 목 명 | 취득금액 | 당해 분기말 현재 가액 | 자산구성비 | 소유 지분율 | 증권 소유 부동산 개수 | 증권 소유 부동산 위치 구분 | 증권 소유 부동산 위치 국가명 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 부동산관련 증권 | (주)이베데스다제칠호리츠 | 24,270 | 24,270 | 5.35% | 69.38% | 1 | 국내 | 대구광역시 중구 동문동 20-4번지 |
| 부동산관련 증권 | (주)서한하나제4호리츠 | 40,740 | 40,740 | 8.99% | 70.00% | 1 | 국내 | 경기도 평택시 고덕국제화계획지구 A-47BL |
| 부동산관련 증권 | (주)운정신도시대우케이원제18호리츠 | 39,800 | 39,800 | 8.78% | 70.00% | 1 | 국내 | 경기도 파주운정3지구 A-8BL |
| 부동산관련 증권 | (주)울산반구대한제45호 | 9,181 | 9,181 | 2.03% | 70.00% | 1 | 국내 | 울산광역시 중구 반구동 447-19번지 |
| 부동산관련 증권 | 우미대한제33호 | 66,300 | 66,300 | 14.63% | 70.00% | 1 | 국내 | 경기도 오산시 오산세교2지구 A-5BL |
| 부동산관련 증권 | (주)삼정대한제1호 | 93,500 | 93,500 | 20.63% | 69.99% | 1 | 국내 | 대구광역시 동구 신암동 225-4번지 |
| 부동산관련 증권 | (주)부산거제대한제47호 | 10,990 | 10,990 | 2.42% | 70.00% | 1 | 국내 | 부산광역시 연제구 거제동 714-16번지 |
| 부동산관련 증권 | (주)제일하나제3호 | 37,562 | 37,562 | 8.29% | 70.00% | 1 | 국내 | 서울 동대문구 청량리동 46번지 일원 |
| 부동산관련 증권 | (주)서울장위대한제52호 | 63,960 | 63,960 | 14.11% | 68.66% | 1 | 국내 | 서울 성북구 장위동 63-112번지 일원 |
| 부동산관련 증권 | (주)천도관대한제31호 | 32,559 | 32,559 | 7.18% | 71.95% | 1 | 국내 | 인천광역시 미추홀구 숭의동109-119일원 |
| 부동산관련 증권 | (주)제일풍경채대한제54호 | 33,464 | 33,464 | 7.38% | 70.00% | 1 | 국내 | 경기도 양주시 남방동 588번지 일원 |

## 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 직전분기말 예치금 | 당분기말 예치금 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| MMDA | NH농협은행 | 변동금리 | 925 | 796 | |
| 보통예금 | NH농협은행 | 변동금리 | 0 | 0 | |

## 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분 | 종 목 명 | 취득금액 | 당해 분기말<br>현재 가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 유가증권 | | | | |
| 유가증권 | | | | |
| 유가증권 | | | | |
| 유가증권 | | | | |
| 유가증권 | | | | |
| 파생상품자산 | | | | |
| 파생상품자산 | | | | |
| 파생상품자산 | | | | |
| 그 밖의 기타자산 | 선납세금 | 1 | 1 | |
| 그 밖의 기타자산 | 미수수익 | 0 | 0 | |
| 그 밖의 기타자산 | | | | |
| 그 밖의 기타자산 | | | | |
| 그 밖의 기타자산 | | | | |

## Ⅱ. 총자산의 변경내역

### 1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

| 구분 | 부동산명 | 위치 | 거래일자 | 취득/처분일자 | 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/처분일자 | 매매가액 | 거래비용 | 장부가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 자료가 없습니다. | | | | | | | |

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 직전분기말 예치금 | 당분기말 예치금 |
|---|---|---|---|---|
| MMDA | NH농협은행 | 변동금리 | 925 | 796 |
| 보통예금 | NH농협은행 | 변동금리 | 0 | 0 |

← 필요시 주석 기재

### 4. 기타자산 변경내역

(단위: 원)
미수수익 : 전분기 25,339-> 당분기 32,723
선납세금 : 전분기 478,650-> 당분기 634,390

# 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 | 1,018,868 | 100.00% | 이자수익 |
| 기타자산 | 기타자산 관련수익 | | 0.00% | |
| 기타 | | - | 0.00% | |
| 총 수 익 | | 1,018,868 | 100.00% | |

※ 부동산관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

## Ⅱ. 부문별 상세내역

### 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

#### 1) 부동산 임대료 수익

| 부동산명 | 임대료(원) | 비율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 자료가 없습니다. | | | |

ㅇ 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 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 0 | | | |

## 2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

| 구 분 | 매매손익 | 평가손익 | 이자 및 배당금 | 비율 (%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 (주)이베데스다제칠호리츠 | | | | | |
| 2 (주)서한하나제4호리츠 | | | | | |
| 3 (주)운정신도시대우케이원제18호리츠 | | | | | |
| 4 (주)울산반구대한제45호 | | | | | |
| 5 우미대한제33호 | | | | | |
| 6 (주)삼정대한제1호 | | | | | |
| 7 (주)부산거제대한제47호 | | | | | |
| 8 (주)제일하나제3호 | | | | | |
| 9 (주)서울장위대한제52호 | | | | | |
| 10 (주)전도관대한제31호 | | | | | |
| 11 (주)제일풍경채대한제54호 | | | | | |

## 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 직전분기예치금 발생 수익 | 당분기예치금 발생 수익 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| MMDA | NH농협은행 | 변동금리 | 985,333 | 1,018,867 | |
| 보통예금 | NH농협은행 | 변동금리 | 1 | 1 | |

## 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 | 111,395,020 | 94.85% | |
| 현금 | 현금관련비용 | | 0.00% | |
| 기타자산 | 기타자산관련비용 | | 0.00% | |
| 기타 | | 6,050,000 | 5.15% | |
| 총 비 용 | | 117,445,020 | 100.00% | |

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

## Ⅳ. 상세내역

### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

| 구 분 | 합계 | PHUB8 | 현금 | 기타자산 | 기타 |
|---|---|---|---|---|---|
| 분양원가 | 0 | 0 | | | |
| 급여 | 1,800,000 | 1,800,000 | | | |
| 상여 | 0 | 0 | | | |
| 퇴직급여 | 0 | 0 | | | |
| 복리후생비 | 0 | 0 | | | |
| 자산관리수수료<br>(AMC수수료) | 99,000,000 | 99,000,000 | | | |
| 부동산관리수수료<br>(PM, FM 등) | 0 | 0 | | | |
| 자산보관수수료 | 2,750,000 | 2,750,000 | | | |
| 일반사무<br>위탁수수료 | 6,050,000 | | | | 6,050,000 |
| 기타지급수수료 | 7,845,020 | 7,845,020 | | | |
| 유형자산<br>감가상각비 | 0 | 0 | | | |
| 투자부동산<br>감가상각비 | 0 | 0 | | | |
| 무형자산<br>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 | 0 | 0 | | | |

## 2. 업무위탁비용

| 구 분 | 종 류 | 위탁기관 | 위탁수수료율 | | | 대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등 | 당분기 위탁비용 (원) | 전체 혹은 연환산 위탁비용(원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 자산관리회사 | 기본보수(매입) | 주택도시보증공사 | 취득금액의 | | % | | | |
| | 성과보수(매입) | | 취득금액의 | | % | | | |
| | 기본보수(운용) | | 총 사업비의 | | % | 월 30,000,000원(부가세별도)으로 하고, 매분기 최종일로부터 7일 이내 지급 | 99,000,000 | 396,000,000 |
| | 성과보수(운용) | | 총 사업비의 | | % | 각 자리츠별로 정해진 목표수익금액의 합계를 초과하는 투자수익이 계산될 경우 10% 이상 | | |
| | 기본보수(매각) | | 매각금액의 | 10.5 | % | | | |
| | 성과보수(매각) | | 매각차익의 | | % | | | |
| 사무수탁회사 | 위탁보수 | 신한펀드파트너스 | 제2항: 연간 2,000만원(부가세 별도)으로 하고, 매분기마다 500만원(부가세 별도)을 매분기 종료 후 '을'의 청구일로부터 7일 이내에 지급<br>위탁자가 출자한 자리츠의 수가 10개 초과할 경우, 초과시마다 2항에서 정한 기본보수의 10%를 추가 수수료로 지급하기로 하되 추가 수수료의 상한은 위 2항에서 정한 보수의 20%로 한다. | | | | 6,050,000 | 24,200,000 |
| 자산보관회사 | 위탁보수 | NH투자증권 | 연간 1,000만원(부가세 별도)으로 하고, 매분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내 지급 | | | | 2,750,000 | 11,000,000 |
| 시설관리회사 | 위탁보수 | | | | | | | |
| 임대관리회사 | 위탁보수 | | | | | | | |
| 재산관리회사 | 위탁보수 | | | | | | | |
| 합 계 | | | | | | | 107,800,000 | 431,200,000 |

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관별로 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 3 기 3 분 기 | 제 3 기 2 분 기 | 제 3 기 1 분 기 | 제 2 기 4 분 기 |
|---|---|---|---|---|
| 당해회사수익률 | (0.11) | (0.12) | (0.17) | (0.11) |

※ 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

# 제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

## Ⅰ. 부동산개발사업의 현황

### 1. 개요

(단위 : 백만원)

| 개발사업명 | 투자대상 | 소재지 | 전경사진 | 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 2025.09.30 현재

전기 제 2 기 기말 기준일 2024.12.31 현재

회사명: (주)민간임대허브제8호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

| 과 목 | 제 3 (당)기 3 분기 | | 제 2 (전)기 | |
|---|---|---|---|---|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| **1. 유동자산** | | 797,171,637 | | 710,333,818 |
| 1) 현금및현금성자산 | 796,504,524 | | 683,137,704 | |
| 5) 미수수익 | 32,723 | | 28,064 | |
| 11) 선급법인세 | 634,390 | | 27,168,050 | |
| 14) 재고자산 | 0 | | 0 | |
| **2. 비유동자산** | | 452,326,040,000 | | 284,781,040,000 |
| 4) 유가증권 | 452,326,040,000 | | 284,781,040,000 | |
| 종속기업투자 | 452,326,040,000 | | 284,781,040,000 | |
| 5) 유형자산 | 0 | | 0 | |
| 6) 투자부동산 | 0 | | 0 | |
| 7) 무형자산 | 0 | | 0 | |
| **자 산 총 계** | | 453,123,211,637 | | 285,491,373,818 |
| **1. 유동부채** | | 116,629,220 | | 109,054,400 |
| 6) 미지급금 | 116,629,220 | | 109,054,400 | |
| **2. 비유동부채** | | 0 | | 0 |
| **부 채 총 계** | | 116,629,220 | | 109,054,400 |
| **1. 자본금** | | 45,680,000,000 | | 28,870,000,000 |
| 1) 보통주자본금 | 45,680,000,000 | | 28,870,000,000 | |
| **2. 자본잉여금** | | 408,156,937,575 | | 256,964,905,575 |
| 1) 주식발행초과금 | 408,156,937,575 | | 256,964,905,575 | |
| **3. 자본조정** | | 0 | | 0 |
| **4. 기타포괄손익누계액** | | 0 | | 0 |
| **5. 이익잉여금(결손금)** | | (830,355,158) | | (452,586,157) |
| **자 본 총 계** | | 453,006,582,417 | | 285,382,319,418 |
| **부 채 및 자 본 총 계** | | 453,123,211,637 | | 285,491,373,818 |

## Ⅱ. 손익계산서

당기 제 3 기 3 분기 시작일 2025.01.01 종료일 2025.09.30

전기 제 2 기 3 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.09.30

회사명: (주)민간임대허브제8호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

| 과 목 | 제 3 (당)기 | | 제 2 (전)기 | |
|---|---|---|---|---|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| | 최근3개월 | 당기누적 | 최근3개월 | 전기누적 |
| **Ⅰ. 영업수익** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Ⅱ. 영업비용** | 117,445,020 | 381,893,575 | 115,650,000 | 363,053,310 |
| 2) 급여 | 1,800,000 | 5,400,000 | 1,800,000 | 5,400,000 |
| 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 | 8,250,000 |
| 9) 일반사무위탁수수료 | 6,050,000 | 17,473,075 | 5,500,000 | 16,500,000 |
| 10) 기타지급수수료 | 7,845,020 | 53,077,500 | 6,600,000 | 35,210,310 |
| 15) 광고선전비 | | 693,000 | | 693,000 |
| **Ⅲ. 영업이익** | (117,445,020) | (381,893,575) | (115,650,000) | (363,053,310) |
| **Ⅳ. 영업외수익** | 1,018,868 | 4,124,574 | 1,020,059 | 164,977,831 |
| 1) 이자수익 | 1,018,868 | 4,124,574 | 1,020,059 | 164,977,831 |
| **Ⅴ. 영업외비용** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)** | (116,426,152) | (377,769,001) | (114,629,941) | (198,075,479) |
| **Ⅷ. 당기순이익(손실)** | (116,426,152) | (377,769,001) | (114,629,941) | (198,075,479) |
| **Ⅸ. 기타포괄이익(손실)** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Ⅹ. 총포괄이익(손실)** | (116,426,152) | (377,769,001) | (114,629,941) | (198,075,479) |
| **ⅩⅠ. 주당손익** | (25) | (82) | (25) | (43) |

## Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## Ⅳ. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## Ⅴ. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

## 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 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

### - 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

# 제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

## Ⅰ. 중요한 소송진행사항

| |
|---|
| 소송진행사항 없음 |

# 제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

## Ⅰ. 거래현황

| |
|---|
| 주석9.특수관계자와의 거래내역 참조 |

※ 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

제재현황 없음

# 주석

제 3(당) 기 3분기 2025년 09월 30일 현재

제 2(전) 기 3분기 2024년 09월 30일 현재

회사명 : (주)민간임대허브제8호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

1-1. 회사의 개요

주식회사 민간임대허브제8호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2023년 9월 20일에 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 2023년 11월 2일 최초 영업인가를 받았습니다.

1-2. 회사의 개황

| 구 분 | 내 용 |
|---|---|
| 회 사 명 | (주)민간임대허브제8호위탁관리부동산투자회사 |
| 설립연월일 | 2023년 09월 20일 |
| 대 표 자 | 주택도시보증공사 |
| 본점소재지 | 서울특별시 영등포구 의사당대로 8(여의도동) |
| | 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 없 |

| 구 분 | 내 용 |
|---|---|
| 목 적 사 업 | 다.<br>(1) 부동산<br>(2) 부동산개발사업<br>(3) 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리<br>(4) 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권<br>(5) 증권, 채권<br>(6) 현금(금융기관의 예금을 포함한다.)<br>2. 회사는 제1항의 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여야 한다.<br>(1) 취득, 개발, 개량 및 처분<br>(2) 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차<br>(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)

| 수권주식수 | 발행주식수 | 1주당 금액(원) | 납입자본금(천원) |
|---|---|---|---|
| 100,000,000 | 4,568,000 | 10,000 | 45,680,000 |

| 주주명 | 보통주 | | 우선주 | | 합계 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 주식수 | 지분율 | 주식수 | 지분율 | 주식수 | 지분율 |
| 대한민국정부 | 4,568,000 | 100.0% | - | 0.0% | 4,568,000 | 100.0% |

<전기말>

(단위 : 주)

| 수권주식수 | 발행주식수 | 1주당 금액(원) | 납입자본금(천원) |
|---|---|---|---|
| 100,000,000 | 2,887,000 | 10,000 | 28,870,000 |

| 주주명 | 보통주 | | 우선주 | | 합계 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 주식수 | 지분율 | 주식수 | 지분율 | 주식수 | 지분율 |
| 대한민국정부 | 2,887,000 | 100.0% | - | 0.0% | 2,887,000 | 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 발생되는 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 공

정가치는 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

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

(단위 : 천원)

| 금융자산 범주 | 계정명 | 당분기말 | | 전기말 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 장부금액 | 공정가치 | 장부금액 | 공정가치 |
| 현금및현금성자산 | 현금및현금성자산 | 796,505 | 796,505 | 683,138 | 683,138 |
| 기타금융자산 | 미수수익 | 33 | 33 | 28 | 28 |
| | 지분법적용투자주식 | 452,326,040 | 452,326,040 | 284,781,040 | 284,781,040 |
| 금융자산 합계 | | 453,122,578 | 453,122,578 | 285,464,206 | 285,464,206 |

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

(단위 : 천원)

| 금융부채 범주 | 계정명 | 당분기말 | | 전기말 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 장부금액 | 공정가치 | 장부금액 | 공정가치 |
| 상각후원가로 측정하는 금융부채 | 미지급금 | 116,629 | 116,629 | 109,054 | 109,054 |

4. 금융부채

당분기말 및 전기말 현재 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

| 구분 | 6개월 미만 | 1년 초과 5년 미만 | 5년 초과 | 합계 |
|---|---|---|---|---|
| 미지급금 | 116,629 | - | - | 116,629 |

<전기말>

(단위 : 천원)

| 구분 | 6개월 미만 | 1년 초과 5년 미만 | 5년 초과 | 합계 |
|---|---|---|---|---|
| 미지급금 | 109,054 | - | - | 109,054 |

5. 지분법적용투자주식

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

(단위 : 천원)

| 회사명 | 지분율 | 결산월 | 취득가액 | 순자산가액 | 장부금액 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 당분기말 | 전기말 |
| (주)이베데스다제칠호 위탁관리부동산투자회사 | 69.38% | 12월 | 24,270,000 | 33,790,033 | 24,270,000 | 24,270,000 |
| (주)서한하나제4호 위탁관리부동산투자회사 | 70.00% | 12월 | 40,740,000 | 56,335,978 | 40,740,000 | 40,740,000 |
| (주)운정신도시대우케이원제18호위탁관리부동산투자회사 | 70.00% | 12월 | 39,800,040 | 55,665,148 | 39,800,040 | 39,800,040 |
| (주)울산반구대한제45호 위탁관리부동산투자회사 | 70.00% | 12월 | 9,181,000 | 12,335,427 | 9,181,000 | 9,181,000 |

| 회사명 | 지분율 | 결산월 | 취득가액 | 순자산가액 | 장부금액 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 당분기말 | 전기말 |
| (주)우미대한제33호 위탁관리부동산투자회사 | 70.00% | 12월 | 66,300,000 | 93,146,880 | 66,300,000 | 66,300,000 |
| (주)삼정대한제1호 위탁관리부동산투자회사 | 69.99% | 12월 | 93,500,000 | 132,128,357 | 93,500,000 | 93,500,000 |
| (주)부산거제대한제47호 위탁관리부동산투자회사 | 70.00% | 12월 | 10,990,000 | 15,078,756 | 10,990,000 | 10,990,000 |
| (주)제일하나제3호 위탁관리부동산투자회사 | 70.00% | 12월 | 37,562,000 | 52,905,546 | 37,562,000 | - |
| (주)서울장위대한제52호 위탁관리부동산투자회사 | 68.66% | 12월 | 63,960,000 | 92,320,695 | 63,960,000 | - |
| (주)전도관대한제31호 위탁관리부동산투자회사 | 71.95% | 12월 | 32,559,000 | 44,758,904 | 32,559,000 | - |
| (주)제일풍경채대한제54호 위탁관리부동산투자회사 | 70.00% | 12월 | 33,464,000 | 47,365,150 | 33,464,000 | - |
| 합 계 | | | 452,326,040 | 635,830,874 | 452,326,040 | 284,781,040 |

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

<당분기>

(단위 : 천원)

| 회사명 | 기초 | 취득 | 처분 | 지분법손익 | 지분법자본변동 | 기타증감 | 기말 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (주)이베데스다제칠호 위탁관리부동산투자회사 | 24,270,000 | - | - | - | - | - | 24,270,000 |
| (주)서한하나제4호 위탁관리부동산투자회사 | 40,740,000 | - | - | - | - | - | 40,740,000 |
| (주)운정신도시대우케이원제18호위탁관리부동산투자회사 | 39,800,040 | - | - | - | - | - | 39,800,040 |
| (주)울산반구대한제45호 위탁관리부동산투자회사 | 9,181,000 | - | - | - | - | - | 9,181,000 |
| (주)우미대한제33호 위탁관리부동산투자회사 | 66,300,000 | - | - | - | - | - | 66,300,000 |
| (주)삼정대한제1호 위탁관리부동산투자회사 | 93,500,000 | - | - | - | - | - | 93,500,000 |
| (주)부산거제대한제47호 위탁관리부동산투자회사 | 10,990,000 | - | - | - | - | - | 10,990,000 |
| (주)제일하나제3호 위탁관리부동산투자회사 | - | 37,562,000 | - | - | - | - | 37,562,000 |
| (주)서울장위대한제52호 | - | 63,960,000 | - | - | - | - | 63,960,000 |

| 회사명 | 기초 | 취득 | 처분 | 지분법손익 | 지분법자본변동 | 기타증감 | 기말 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 위탁관리부동산투자회사 | | | | | | | |
| (주)전도관대한제31호 위탁관리부동산투자회사 | - | 32,559,000 | - | - | - | - | 32,559,000 |
| (주)제일풍경채대한제54호 위탁관리부동산투자회사 | - | 33,464,000 | - | - | - | - | 33,464,000 |
| 합 계 | 284,781,040 | 167,545,000 | - | - | - | - | 452,326,040 |

(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 | 지분법자본변동 | 기타증감 | 기말 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (주)이베데스다제칠호 위탁관리부동산투자회사 | 24,270,000 | - | - | - | - | - | 24,270,000 |
| (주)서한하나제4호 위탁관리부동산투자회사 | 40,740,000 | - | - | - | - | - | 40,740,000 |
| (주)운정신도시대우케이원제18호위탁관리부동산투자회사 | 39,800,040 | - | - | - | - | - | 39,800,040 |
| (주)울산반구대한제45호 위탁관리부동산투자회사 | - | 9,181,000 | - | - | - | - | 9,181,000 |
| (주)우미대한제33호 위탁관리부동산투자회사 | - | 66,300,000 | - | - | - | - | 66,300,000 |
| (주)삼정대한제1호 위탁관리부동산투자회사 | - | 93,500,000 | - | - | - | - | 93,500,000 |
| (주)부산거제대한제47호 위탁관리부동산투자회사 | - | 10,990,000 | - | - | - | - | 10,990,000 |
| 합 계 | 104,810,040 | 179,971,000 | - | - | - | - | 284,781,040 |

(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)이베데스다제칠호 위탁관리부동산투자회사 | 54,817,564 | 21,027,531 | - | (291,318) |
| (주)서한하나제4호 위탁관리부동산투자회사 | 154,224,381 | 97,888,403 | - | (446,883) |
| (주)운정신도시대우케이원제18호위탁관리부동산투자회사 | 194,069,709 | 138,404,561 | - | (487,014) |
| (주)울산반구대한제45호 위탁관리부동산투자회사 | 55,009,995 | 42,674,568 | - | (323,125) |
| (주)우미대한제33호 위탁관리부동산투자회사 | 249,113,606 | 155,966,726 | - | (456,854) |
| (주)삼정대한제1호 위탁관리부동산투자회사 | 258,553,929 | 126,425,572 | - | (498,491) |
| (주)부산거제대한제47호 위탁관리부동산투자회사 | 26,006,891 | 10,928,135 | - | (291,958) |
| (주)제일하나제3호 위탁관리부동산투자회사 | 113,434,975 | 60,529,429 | - | (491,553) |
| (주)서울장위대한제52호 위탁관리부동산투자회사 | 229,042,575 | 136,721,880 | - | (375,463) |
| (주)전도관대한제31호 위탁관리부동산투자회사 | 113,119,419 | 68,360,515 | - | (265,283) |
| (주)제일풍경채대한제54호 위탁관리부동산투자회사 | 52,233,300 | 4,868,150 | - | (199,691) |
| 합 계 | 1,499,626,344 | 863,795,470 | - | (4,127,633) |

<전기말>

(단위 : 천원)

| 회사명 | 자산총액 | 부채총액 | 매출액 | 당기순손익 |
|---|---|---|---|---|
| (주)이베데스다제칠호 위탁관리부동산투자회사 | 41,402,777 | 7,321,426 | - | (394,194) |
| (주)서한하나제4호 위탁관리부동산투자회사 | 110,409,043 | 53,626,183 | - | (1,087,733) |
| (주)운정신도시대우케이원제18호위탁관리부동산투자회사 | 117,625,944 | 61,473,782 | - | (420,352) |
| (주)울산반구대한제45호 위탁관리부동산투자회사 | 32,536,242 | 19,877,690 | - | (384,211) |
| (주)우미대한제33호 위탁관리부동산투자회사 | 170,961,098 | 77,357,364 | - | (630,549) |
| (주)삼정대한제1호 위탁관리부동산투자회사 | 220,352,704 | 87,725,857 | - | (317,470) |
| (주)부산거제대한제47호 위탁관리부동산투자회사 | 21,533,080 | 6,162,366 | - | (245,963) |
| 합 계 | 714,820,888 | 313,544,668 | - | (3,480,472) |

6. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기의 회사의 포괄이익은 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.

7-2. 일반사무위탁계약

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

7-3. 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권 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. 특수관계자와의 주요거래

9-1. 지배, 종속관계

당분기말 및 전기말 현재 회사의 종속기업은 다음과 같습니다.

<당분기말>

| 기업명 | 업종 | 지분율(%) |
|---|---|---|
| (주)이베데스다제칠호 위탁관리부동산투자회사 | 주거용 건물 임대업 | 69.38% |
| (주)서한하나제4호 위탁관리부동산투자회사 | 주거용 건물 임대업 | 70.00% |
| (주)운정신도시대우케이원 제18호위탁관리부동산투자회사 | 주거용 건물 임대업 | 70.00% |
| (주)울산반구대한제45호 위탁관리부동산투자회사 | 주거용 건물 임대업 | 70.00% |
| (주)우미대한제33호위탁관리부 동산투자회사 | 주거용 건물 임대업 | 70.00% |
| (주)삼정대한제1호 위탁관리부동산투자회사 | 주거용 건물 임대업 | 69.99% |
| (주)부산거제대한제47호 위탁관리부동산투자회사 | 주거용 건물 임대업 | 70.00% |
| (주)제일하나제3호 위탁관리부동산투자회사 | 주거용 건물 임대업 | 70.00% |
| (주)서울장위대한제52호 위탁관리부동산투자회사 | 주거용 건물 임대업 | 68.66% |
| (주)전도관대한제31호 위탁관리부동산투자회사 | 주거용 건물 임대업 | 71.95% |
| (주)제일풍경채대한제54호 위탁관리부동산투자회사 | 주거용 건물 임대업 | 70.00% |

<전기말>

| 기업명 | 업종 | 지분율(%) |
|---|---|---|
| (주)이베데스다제칠호 위탁관리부동산투자회사 | 주거용 건물 임대업 | 69.38% |
| (주)서한하나제4호 | 주거용 건물 임대업 | 70.00% |

| | | |
|---|---|---|
| 위탁관리부동산투자회사 | | |
| (주)운정신도시대우케이원 제18호위탁관리부동산투자회사 | 주거용 건물 임대업 | 70.00% |
| (주)울산반구대한제45호 위탁관리부동산투자회사 | 주거용 건물 임대업 | 70.00% |
| (주)우미대한제33호위탁관리부 동산투자회사 | 주거용 건물 임대업 | 70.00% |
| (주)삼정대한제1호 위탁관리부동산투자회사 | 주거용 건물 임대업 | 69.99% |
| (주)부산거제대한제47호 위탁관리부동산투자회사 | 주거용 건물 임대업 | 70.00% |

9-2. 당분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 특수관계자 | 과목 | 당분기 | 전분기 |
|---|---|---|---|
| 주택도시보증공사 | 자산관리수수료 | 297,000 | 297,000 |

9-3. 당분기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 특수관계자 | 과목 | 당분기말 | 전기말 |
|---|---|---|---|
| 주택도시보증공사 | 미지급금 | 99,000 | 99,000 |

10. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당분기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 구 분 | 당분기 | 전분기 |
|---|---|---|
| 임원급여 | 5,400 | 5,400 |