

투자보고서

2024.07.01 부터 2024.09.30 까지

(제 2 기 3 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.11.14

회 사 명 : (주)인천공항영종제3호위탁관리부동산투자회사
대 표 이 사 : 박영희
본점소재지 : 서울시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
(전화번호) 02-3287-4797
(홈페이지) <http://www.hanatrust.com>
작성책임자 : (회사) (주)하나자산신탁 (직책) 차장
(전화번호) 02-3287-4797 성명 서동기
공시책임자 : (회사) (주)하나자산신탁 (직책) 팀장
(전화번호) 02-3287-4797 성명 송치영



서동기
송치영

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)인천공항영종제3호위탁 관리부동산투자회사
2) 설립일	2023.07.07
3) 소재지	서울시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.09.30 (단위: 원)
자산총계	100,837,518,998
부채총계	26,625,132,582
자본총계	74,212,386,416
자본금	75,016,000,000
5) 자산관리회사	(주)하나자산신탁
6) 사무수탁회사	삼정KPMG AAS
7) 자산보관회사	NH투자증권주식회사
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다. ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가의 취소 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(주요 자산취득일 포함)

- 2023.07.07 회사설립(자본금 3억)
- 2023.11.01 업무위탁 계약 체결
 - 자산관리위탁계약체결((주)하나자산신탁)
 - 자산보관계약체결(NH투자증권주식회사)
 - 일반사무수탁계약체결(삼정KPMG AAS (주))
- 2023.12.01 국토교통부 영업인가
- 2023.12.22 유상증자(보통주식 4,491,000주/종류주식 10,502,200주)
- 2024.01.19 유상감자(보통주식 50,000주)

나) 상호의 변경

- 해당사항없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

- 해당사항없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1975.01.03	법무사김현섭사무소 사무장	결격사유 없음
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	법무사김현섭사무소 팀장	결격사유 없음
기타비상무이사	신동우	1969.07.05	대우건설 부장	결격사유 없음
감사	김종수	1973.07.25	회계법인성지 상무	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.09.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	10,000	5,000	5,000	
기명식	보통주	4,491,000	5,000	5,000	
기명식	종류주	10,502,200	5,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

해당사항 없음

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

" - 총발행주식수 : 15,003,200주 - 의결권이 있는 주식수: 15,003,200주(100.00%) - 의결권이 없는 주식수 : 해당사항 없음
--

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. 07.07	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2023. 12.22	유상 증자	보통주	4,491,000	5,000	5,000	22,455,000,000	22,755,000,000	7485%
2023. 12.22	유상 증자	종류주	10,502,200	5,000	5,000	52,511,000,000	75,266,000,000	230.77%
2024. 01.19	유상 감자	보통주	-50,000	5,000	5,000	-250,000,000	75,016,000,000	-0.33%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.09.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
이허브제 2호위탁관 리부동산	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	10,502,200	0	0	10,502,200	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)대우건설	내국인	대한민 국	기관	해당사항 없음	보통주	4,001,000	26.67%	

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.09.30 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	10,502,200	70.00%	
주요주주	1	33.33%	4,001,000	26.67%	
소액주주 - 개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 법인	1	33.33%	500,000	3.33%	
합 계	3	100.00%	15,003,200	100.00%	

4) 주가변동사항

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

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

해당사항 없음

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

<p>1) 이익의 배당</p> <p>① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조제5항에 따른 이사회 의 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립 하지 아니한다.</p> <p>② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법시행령 제 32조가 정하는 바에 따라 당해 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만 초과배당으 로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금 으로 하여야 한다.</p> <p>③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 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.</p> <p>2) 이익배당의 지급</p> <p>① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조제5항에 따른 이사회 의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.</p> <p>② 회사는 이익배당을 정기주주총회 또는 제49조제5항에 따른 이사회 의 결의를 한 날로부터 1개월 이내 에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아</p>

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 1 기	제 기	제 기	제 기
당기순이익	-31,064,975			
상법상 이익배당한도	-31,064,975			
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-31,064,975	0	0	0
당기감가상각비 등	-	-	-	-
배당가능이익	-31,064,975	-	-	-
배당금	보통주	0		
	종류주	0		
주당 배당금	보통주	0		
	종류주	0		
배당수익율	0.00%	-	-	-
연환산배당율	0.00%	-	-	-

※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까 지 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)

* 산출근거자료

(단위 : 원)

구분	제 1 기	제 0 기	제 0 기	제 0 기
기수시작일	7/7/2023			
기수종료일	12/31/2023			
사업일수	178			
당기 감가상각비	0			
전기이전 감가상각비 초과배당누적액	0			
기초납입자본금	0			
기말납입자본금	75,266,000,000			

※ 납입자본금은 액면가액이 아닌 발행가액을 기준으로 하여 적용

- 종류주 및 보통주의 배당에 관한 사항

(단위 : 원, %)

구분	제 1 기	제 0 기	제 0 기	제 0 기
(종류주) 배당금총액				
(종류주) 배당수익율	0.00%	-	-	-
(종류주) 연환산배당율	0.00%	-	-	-
(보통주) 배당금총액				
(보통주) 배당수익율	0.00%	-	-	-
(보통주) 연환산배당율	0.00%	-	-	-
(종류주) 기초납입자본금	0			
(종류주) 기말납입자본금	52,511,000,000			
(보통주) 기초납입자본금	300,000,000			
(보통주) 기말납입자본금	22,755,000,000			

※ 납입자본금은 액면가액이 아닌 발행가액을 기준으로 하여 적용

- 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실 포함)에 관한 사항

관련 개정일

2/20/2024

구분	제 1 기	제 0 기	제 0 기	제 0 기
자산의 평가손실 제외 해당 여부	해당없음	해당없음	해당없음	해당없음
자산의 평가손실 금액	0	0	0	0

* 입력도움말

- 1) 이익 등의 분배방침 내용입력시 내용이 많을 경우 셀높이를 조절하시기 바랍니다.
- 2) 기수는 표 왼쪽부터 최근 기수를 입력하여 주시기 바랍니다.
- 3) 산출근거자료표의 사업일수 자동계산을 위해 '기수시작일', '기수종료일'은 0000-00-00 형식으로 입력하시기 바랍니다.
- 4) 1기의 기초납입자본금은 설립납입자본금으로 입력하시기 바랍니다.
- 5) 기수종료일 및 관련 개정일을 고려하여 자산의 평가손실 제외 해당하는 경우, '자산의 평가손실 제외 해당 여부'에 '해당'으로 표시되며 '자산의 평가손실 금액'에 '직접입력'으로 표시됩니다. 이 경우에만 '자산의 평가손실 금액' 칸의 수식을 삭제하고 금액 입력하시기 바랍니다. (관련 개정일, 자산의 평가손실 제외 해당 여부 칸은 수정금지)

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	76,142	86.79	76,142	75.51	99.26
부동산개발사업	11,001	12.54	23,951	23.75	
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00
현금	448	0.51	565	0.56	0.56
기타 자산	145	0.17	180	0.18	0.18
총계	87,736	100.00	100,838	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

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1 인천영종 A-9BL 공공 지원민간임대주택	주택	인천광역시중구 운서동 3	2026.08.31	2023.12.26	차입금 26,500,000, 000원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	임대차 계약수
1 인천영종 A-9BL 공공 지원민간임대주택	0.00	0.00		0

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
기업자유	KEB하나은행	변동금리	448	565	

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	0	0	17,959원
그 밖의 기타자산	선급법인세	0	0	218,850원
그 밖의 기타자산	선급부가세	59	59	
그 밖의 기타자산	선급비용	121	121	

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 증권 거래내역

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

--

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금
기업자유	KEB하나은행	변동금리	448	565

4. 기타 자산 변경내역

(전분기말 -> 당분기말)(단위:백만원) 미수수익 0->0 선급법인세 0->0 선급부가가치세 20->59 선급비용 124->121
--

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%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	127,946	86.60%	
기타자산	기타자산 관련수 익	-	0.00%	
기타		19,795	13.40%	잡이익
총 수 익		147,741	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(%)	비고
1 인천영종 A-9BL 공공지원민 간임대주택			

○ 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

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
기업자유	KEB하나은행	변동금리	79,563	127,946	

4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비		0.00%	
	기타비용	214,498,650	96.08%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비 용		0.00%	
기타		8,750,006	3.92%	- 일반사무수탁수수료 - 잡손실
총 비 용		223,248,656	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	인선영웅 A-9BL 공공지원 민간인대주택	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	900,000	900,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	57,500,000	57,500,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0				
자산보관수수료	6,250,000	6,250,000			
일반사무 위탁수수료	8,750,000				8,750,000
기타지급수수료	0				
유형자산 감가상각비	0				
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	149,848,650	149,848,650			
광고선전비	0				
보험료	0				
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	0				
청소비	0				
수도광열비	0				
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	0				

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)하나자산신탁	- 수수료 : 연간 총 2억3,000만원/분기별 5,750만원 - 기간 : 영업인가를 득한 날 부터 청산종결 등기일까지 - 지급일 : 해당 분기의 말일로부터 칠(7)영업일 이내	57,500,000
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	삼정KPMG AAS	1) 건설기간 - 수수료: 연 3,500만원/분기별 875만원 - 기간 : 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 지급일: 해당 분기의 말일로부터 칠(7)영업일 이내 2) 운영기간 - 수수료: 연 4,500만원/분기별 1,125만원 - 기간 : 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터 위탁자의 청산종결등기일까지 - 지급일: 해당 분기의 말일로부터 칠(7)영업일 이내	8,750,000
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권주식회사	1) 건설기간 - 수수료: 연 2,500만원/분기별 625만원 - 기간 : 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 지급일: 해당 분기의 말일로부터 칠(7)영업일 이내 2) 운영기간 - 수수료: 연 2,500만원/분기별 625만원 - 기간 : 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 위탁자의 청산등기일까지 - 지급일: 해당 분기의 말일로부터 칠(7)영업일 이내	6,250,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				72,500,000

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

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 2 기 3 분 기	제 2 기 2 분 기	제 2 기 1 분 기	제 1 기 2 분 기
당해회사수익률	(0.70)	(0.46)	(0.43)	(0.17)

※ 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

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

* 산출근거자료

구 분	제 2 기 3 분 기	제 2 기 2 분 기	제 2 기 1 분 기	제 1 기 2 분 기
분기누적순이익	(396,307,809)	(173,206,894)	(81,801,920)	(31,064,975)
분기누적개월수	9	6	3	6
연기초납입자본금	75,266,000,000	75,266,000,000	75,266,000,000	0
분기말납입자본금	75,016,000,000	75,016,000,000	75,016,000,000	75,266,000,000

* 입력도움말

1. 기수는 표 왼쪽부터 최근 기수를 입력하여 주시기 바랍니다.

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모(m ²)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
인천영종 A-9BL 공공 지원민간임대주택	인천광역시 중구 운서동 3106-1	44,568	2026.08.31	14.29%	375,080	375,080	100,093	

- ※ 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) 부동산개발사업

(1) 사업개요

가) 사업명 : 인천영종 A9BL 공공지원 민간임대주택

나) 사업위치 : 인천시 중구 운서동 3106-1

다. 부지면적 : 44,568.1㎡

라. 수익구조 : 임대수익 및 매각수익

마. 재무구조 : 자기자본 75,016백만원 , 타인자본 300,064백만원 (보증금 93,580백만원 포함)

(2) 개발사업개요

가. 건축면적 : 8,702.5813㎡

나. 건축면적 : 8,702.5813㎡

다. 건폐율 : 19.58%

라. 연면적 : 125,195.2542㎡

마. 용적율 : 190.37%

바. 규모 : 공동주택 847세대 및 근린생활시설

(3) 자금의조달,투자및회수

가. 자기자본 : 750.16억원(25.68%, 종류주 525.11억원, 보통주 225.05억원)

나. 타인자본 : 2,064.84억원(70.67%, 기금융자 1,185.8억원, 민간융자 879.04억원)

(4) 추정손익에 관한 사항

처분손익 : 939억원 (매각금액 3,793억원 - 부동산취득비용 2,850억원 - 매각수수료3억원)

예상손익 : 501억원 (임대운영손익 -438억 + 자산매각손익 939억원)

(5) 사업의위험

가. 일반 위험

- 투자원금에 대한 손실의 위험

- 경기변동에 따른 위험

나. 특수위험

- 부동산자산의 개발·운용위험

- 부동산 개발 위험

(6) 공사시공등 용역에 관한 사항

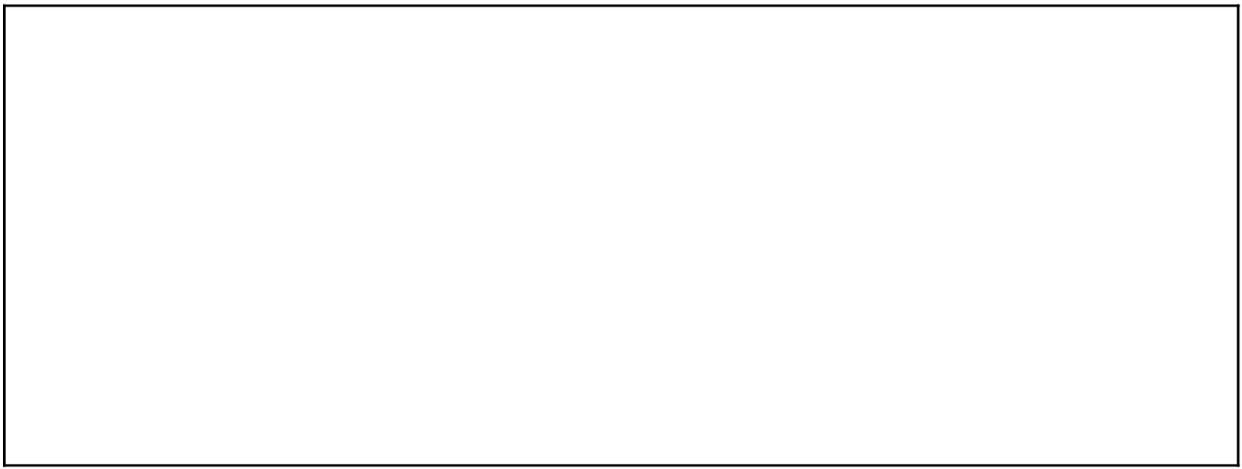
- 시공사 : 대우건설

- 건설사업관리 : 정림CM

- 감리 : 신동아건축종합건축사(건축), 지케이엔지니어링(기계소방), 수양엔지니어링(소방), 진전기엔지니어링(전기), 대평엔지니어링(통신감리)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 2 기 3 분기 기준일 2024.09.30 현재
 전기 제 1 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: (주)인천공항영종제3호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당기)	3 분기	제 1 (전기)	기말
	금 액		금 액	
1. 유동자산		623,891,171		2,596,804,926
1) 현금및현금성자산	564,586,768		2,595,931,246	
5) 미수수익	17,959		867,159	
10) 부가세대급금	59,067,594		3,751	
11) 선급법인세	218,850		2,770	
2. 비유동자산		100,213,627,827		76,286,945,512
5) 유형자산	100,092,932,291		76,193,471,760	
토지	76,141,994,620		76,193,471,760	
건설중인자산	23,950,937,671			
110) 기타비유동자산	120,695,536		93,473,752	
자 산 총 계		100,837,518,998		78,883,750,438
1. 유동부채		125,132,582		25,056,213
6) 미지급금	45,217,582			
7) 미지급비용	79,915,000		25,056,213	
2. 비유동부채		26,500,000,000		4,000,000,000
3) 장기차입금	26,500,000,000		4,000,000,000	
부 채 총 계		26,625,132,582		4,025,056,213
1. 자본금		75,016,000,000		75,266,000,000
1) 보통주자본금	22,505,000,000		22,755,000,000	
2) 종류주자본금	52,511,000,000		52,511,000,000	
3. 자본조정		(376,240,800)		(376,240,800)
1) 주식할인발행차금	(376,240,800)		(376,240,800)	
5. 이익잉여금(결손금)		(427,372,784)		(31,064,975)
자 본 총 계		74,212,386,416		74,858,694,225
부 채 및 자 본 총 계		100,837,518,998		78,883,750,438

II. 손익계산서

당기 제 2 기 3 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.09.30
 전기 제 1 기 3 분기 시작일 2023.07.07 종료일 2023.12.31

회사명: (주)인천공항영종제3호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당기)		제 1 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	223,248,650	396,921,268	28,217,098	28,217,098
2) 급여	900,000	1,800,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,500,000	185,660,464	19,166,660	19,166,660
8) 자산보관수수료	6,250,000	19,976,130	838,817	838,817
9) 일반사무위탁수수료	8,750,000	27,966,582	1,148,817	1,148,817
10) 기타지급수수료	0	10,433,223	6,898,090	6,898,090
14) 세금과공과	149,848,650	149,848,650		
29) 기타영업비용		1,236,219	164,714	164,714
III. 영업이익	(223,248,650)	(396,921,268)	(28,217,098)	(28,217,098)
IV. 영업외수익	147,741	613,466	885,585	885,585
1) 이자수익	127,946	554,090	885,185	885,185
10) 기타영업외수익	19,795	59,376	400	400
V. 영업외비용	6	7	3,733,462	3,733,462
1) 이자비용			3,733,462	3,733,462
10) 기타영업외비용	6	7		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(223,100,915)	(396,307,809)	(31,064,975)	(31,064,975)
VII. 당기순이익(손실)	(223,100,915)	(396,307,809)	(31,064,975)	(31,064,975)
X. 총포괄이익(손실)	(223,100,915)	(396,307,809)	(31,064,975)	(31,064,975)
X I. 주당이익	(15)	(27)	(3)	(3)

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

<p><특별관계자 등과의 거래></p> <p>1)주요 거래내역(24년 3분기)</p> <ul style="list-style-type: none">- 하나자산신탁과의 자산관리용역 매입비용 : 57,500천원- 대우건설과의 건설용역 매입비용 : 12,488,308천원 <p>2)주요 채무내역(24년 3분기말 기준)</p> <ul style="list-style-type: none">- 하나자산신탁과의 자산관리용역 미지급금 : 63,250천원- 대우건설과의 건설용역 미지급금 : 0천원 <p>3)거래와 관련된 추가정보</p> <ul style="list-style-type: none">- 특수관계자와의 거래는 독립된 당사자간의 거래조건에 따라 체결 및 이행- 특수관계자에 대한 채무는 무담보 채무이고, 무이자 현금 결제 예정- 특수관계자에 대한 채무에 대하여 보증하거나, 보증받은 것은 없음
--

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자

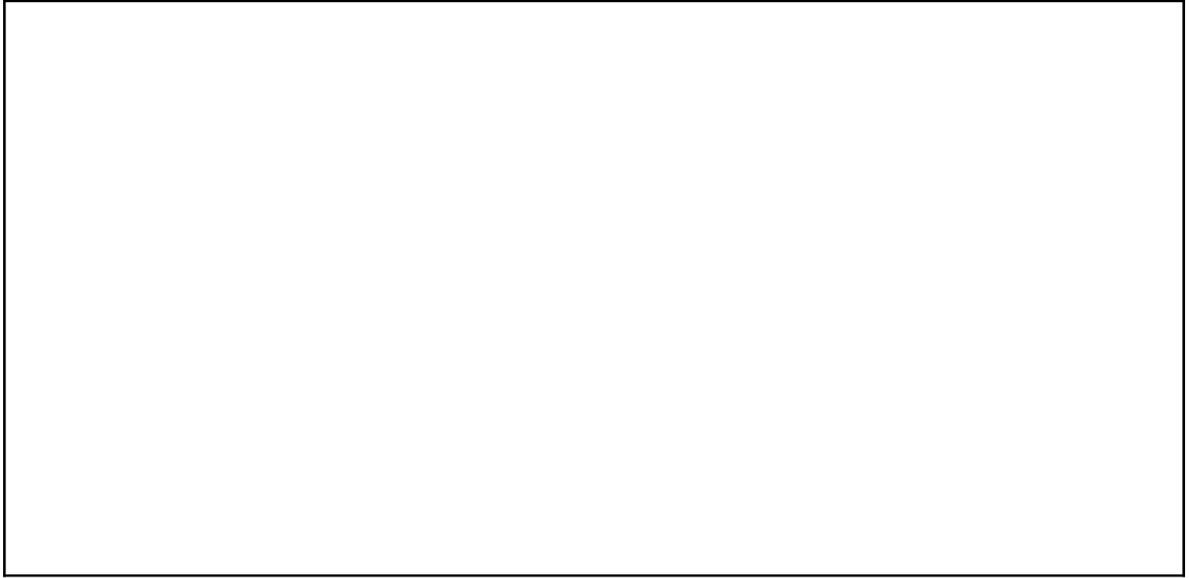
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 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 02 기 3분기 (2024년 01월 01일부터 2024년 09월 30일까지)

제 01 기 3분기 (2023년 07월 07일부터 2023년 09월 30일까지)
(검토받지 않은 분기재무제표)

회사명 : 주식회사 인천공항영종제3호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 인천공항영종제3호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2023년 07월 07일에 설립되었습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 테헤란로 127이며, 당사의 보고기간 종료일 현재 납입자본금은 75,016백만원입니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(원)	지분율(%)
(주)대우건설	보통주	4,001,000	20,005,000,000	26.67%
(주)하나자산신탁	보통주	500,000	2,500,000,000	3.33%
(주)뉴스테이허브제2호위탁관리부동산투자회사	우선주(*1)	10,502,200	52,511,000,000	70.00%
합계		15,003,200	75,016,000,000	100.00%

(*1) 당사의 우선주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1주당 1 의결권을 보유하고 있습니다.

2. 중요한 회계처리방침

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

(1) 수익의 인식

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

(2) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

(4) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다. 당사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 보고기간 종료일 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(5) 차입원가자본화

당사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

특정차입금 관련 차입원가 중 자본화 할 수 있는 금액은 자본화기간동안 특정차입금으로부터 발생한 차입원가에서 동 기간 동안 자금의 일시적 운용에서 생긴 수익을 차감한 금액으로 산정하고 있습니다. 한편, 일반차입금에 대한 차입원가 중 자본화할수 있는 차입원가는 회계기간 동안의 적격자산에 대한 평균지출액 중 특정차입금을 사용한 평균지출액을 초과하는 부분에 대해 자본화이자율을 적용하는 방식으로 산정하고 있습니다.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

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

3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구분	당분기말	전기말
보통예금	564,586,768	2,595,931,246

4. 유형자산

(1) 당분기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

과목	기초	취득	처분	기타증감	감가상각비	분기말
토지	76,193,471,760	-	-	(51,477,140)	-	76,141,994,620
건설중인자산	-	23,950,937,671	-	-	-	23,950,937,671
합계	76,193,471,760	23,950,937,671	-	(51,477,140)	-	100,092,932,291

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

차입처	이자율	상환방법	최종만기일	약정 한도	당기말
현대해상화재보험(주)	6.00%	만기일시상환	2037.08.26.	42,476,000,000	1,880,000,000
하나생명보험(주)	6.00%	만기일시상환	2037.08.26.	40,000,000,000	1,780,000,000
KDB생명보험(주)	6.00%	만기일시상환	2037.08.26.	30,000,000,000	1,340,000,000
주택도시기금	2.80%	만기일시상환	2037.08.21.	118,580,000,000	21,500,000,000
합계				231,056,000,000	26,500,000,000

(*1) 당사는 대출한도 112,476,000천원에 대하여 주택도시보증공사로부터 임대주택 리츠 PF보증을 제공받고 있습니다.

6. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)

구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2023.07.07.	5,000	60,000	300,000,000	-
유상증자	2023.12.27.	5,000	14,993,200	22,455,000,000	52,511,000,000
유상감자	2024.01.19.	5,000	(50,000)	(250,000,000)	-
합계			15,003,200	22,505,000,000	52,511,000,000

(2) 이익준비금

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

7. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 보고기간 종료일 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당분기말)

(단위 : 원)

구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	45,217,582	-	-	45,217,582
미지급비용	79,915,000	-	-	79,915,000
장기차입금	-	-	26,500,000,000	26,500,000,000
합계	125,132,582	-	26,500,000,000	26,625,132,582

(전기말)

(단위 : 원)

구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급비용	25,056,213	-	-	25,056,213

(3) 당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

8. 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 주식회사 하나자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	내용
자산운용보수	- 보수 : 연간 230,000,000원 (매분기 57,500,000원) - 지급일 : 분기 종료 후 7영업일 이내 지급

(2) 일반사무위탁계약

당사는 삼성케이피엠지에이에이에스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 유상증자일부터 연간 35,000(부가가치세 별도)천원을 보수로 하여 매분기(8,750천원)마다 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 유상증자일부터 연간 25,000천원을 보수로 하여 매분기(6,250천원)마다 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하고 있습니다.

9. 현금흐름표

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

(2) 당분기와 전분기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.