

투자보고서

2025.01.01 부터 2025.03.31 까지

(제 7 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.05.15

회사명 :	주식회사 제일하나제1호위탁관리부동산투자회사		
대표이사 :	박영희		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융 그룹 강남사옥)		
	(전화번호)	02-3287-4776	
	(홈페이지)	http://www.hanatrust.com	
작성책임자 :	(회사)	(주)하나자산신탁	(직책) 팀원
	(전화번호)	02-6911-4360	성명 박자훈
공시책임자 :	(회사)	(주)하나자산신탁	(직책) 팀장
	(전화번호)	02-3287-4737	성명 송치영



제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 제일하나제1호위탁 관리부동산투자회사
2) 설립일	2019.12.04
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.03.31 (단위: 원)
자산총계	252,609,659,119
부채총계	217,018,597,170
자본총계	35,591,061,949
자 본 금	51,618,000,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>해산사유</p> <p>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</p> <p>② 주주총회의 해산결의</p> <p>③ 합병</p> <p>④ 파산</p> <p>⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결</p> <p>⑥ 국토교통부장관 영업인가 또는 등록의 취소</p> <p>⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</p> <p>⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</p>
	(2) 신용평가결과

6) 비고	해당없음
-------	------

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	하나자산신탁(주)
사무수탁회사	하나펀드서비스(주)
자산보관회사 (금융자산+부동산)	엔에이치투자증권(주)
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

대표투자대상		주택(공동주택)
투자 대상	주택(공동주택)	O
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
	부동산	O
	지분증권	X

직접 취득 자산	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	공공지원민간임대
임대주택비율	100.0%
임대주택포함여부	0
임대주택 70% 이상 여부	0

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	개발
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	100.0%
개발사업에 관한 인·허가일	2017.03.13
개발사업에 관한 사용승인·준 공검사일	2022.12.30

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	65.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

(6) 공모관련 사항

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



2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2019. 12. 04 발기인총회
- 2019. 12. 04 회사설립(자본금 3억원)
- 2020. 01. 02 업무위탁 계약 체결
- 자산관리위탁계약체결(주)하나자산신탁)
- 자산보관위탁계약체결(주)엔에이치투자증권)
- 일반사무위탁계약체결(하나편드서비스주)
- 2020. 03. 18 국토교통부 영업인가
- 2020. 06. 19 유상증자(증자 후 자본금: 516.18억원)
- 2020. 06. 19 매수인지위이전계약체결((주)세종화건설)
- 대출약정(718억원)
- 2020. 06. 22 토지 취득완료
- 2022. 12. 30 준공 및 사용검사 확인

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

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1975.01.03	2020 ~ 현재 법무사 김현섭사무소	결격사항 없음
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	2021.01 ~ 현재 법무사 김현섭사무소	결격사항 없음
기타비상무이사	이종규	1977.07.18	2019.06 ~ 현재 (주)청문홀딩스	결격사항 없음
감사	김정현	1976.10.05	한울회계법인	결격사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력(주요근무지, 근무기간 및 직위등)을 구체적으로 기재



3) 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
김재준	1969.02.10	2025.01.01	하나자산신탁 (2010~)	준법감시인

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력(주요근무지, 근무기간 및 직위등)을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2025.03.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	3,613,000	5,000	5,000	
기명식	종류주	6,710,600	5,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

--

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

의결권이 있는 주식수: 10,323,600주

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			
2019. 12.04	설립 자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2020. 06.19	유상 증자	보통주	3,553,000	5,000	5,000	17,765,000,000	18,065,000,000	5921.7%
2020. 06.19	유상 증자	종류주	6,710,600	5,000	5,000	33,553,000,000	51,618,000,000	185.7%

3) 자본금 변동예정 등

--

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

【 2025.03.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
(주)민간임 대허브제6 호위탁관 리부동산 투자회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	6,710,600			6,710,600		공공기관 (청약예외 주주 외)	33,553
							(65.00%)			(65.00%)			

※ 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

【 2025.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	제일건설(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	3,193,000	30.93%	건설사	15,965	

※ 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

【 2025.03.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	6,710,600	65.00%	
주요주주	1	25.00%	3,193,000	30.93%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	2	50.00%	420,000	4.07%	
합 계	4	100.00%	10,323,600	100.00%	

4) 주가변동사항

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

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

가. 배당가능이익

당사는 부동산투자회사법 제28조 배당 규정에 의거하여 감가상각비가 발생하는 경우 당해 연도 감가상각비 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 계획이며(초과배당), 그 구체적 기준에 대하여는 정관에서 정할 계획임.

나. 배당정책

회사는 매 영업연도 이익배당가능한도의 90%이상을 현금 배당할 계획이며, 사업기간 중 임대 운영 및 임대자산 매각을 통한 수익금을 기초로 당사의 일반관리비용, 각종 위탁수수료 및 비용 등을 합리적으로 조정하여 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획임.

다. 배당 지급 및 결정방법

- 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 2019년 12월 31일에 종료함.
- 이 후 매 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 매년 12월 31일에 종료할 계획
- 배당금은 정기주주총회 또는 이사회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 말 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우를 제외하고 이익배당을 위한 정기 주주총회일 또는 이사회 결의를 한날로부터 1개월 내에 지급할 계획임.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기
당기순이익	-4,444,136,818	-7,107,841,176	-2,336,265,041	-404,394,099
상법상 이익배당한도	-14,791,705,533	-10,347,568,715	-3,239,727,539	-903,462,498
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-14,791,705,533	-10,347,568,715	-3,239,727,539	-903,462,498
당기감가상각비 등	3,430,352,880	3,392,848,440	264,142,259	-
배당가능이익	-11,361,352,653	-6,954,720,275	-2,975,585,280	-903,462,498
배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0
	종류주	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

【 2025.03.31 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	삼성생명보험(주)	63,000	3.08%	2.80%	0.28%	13.1	고정	해당사항 없음
차입금	주택도시기금	86,075	2.80%	2.80%		12.0	고정	해당사항 없음

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

상기 대출취급수수료에는 PF실행에 따른 PF보증수수료의 수수료가 반영되어 있음.

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	191,453	75.45	190,646	75.47	75.47	98.61
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	0.00
현금	60,086	23.68	59,285	23.47	23.47	0.00
기타 자산	2,193	0.86	2,679	1.06	1.06	1.39
총계	253,733	100.00	252,610	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(기업구조조정 부동산투자회사의 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

-임대보증금으로 유입된 금액 조정시 부동산 구성비율
 (조정전) 총 자산 252,610백만원, 부동산 190,646백만원, 부동산비율 75.47%
 (총자산 차감액) 59,285백만원
 MIN[{①임대보증금잔액(67,472백만원)-차입금상환액(0백만원)=67,472백만원},
 ②현금(59,285백만원)]
 (조정후) 총자산 193,325백만원, 부동산 190,646백만원, 부동산비율 98.61%
 Cf. 비율: 부동산 98.61%(=190,646/193,325), 현금 0%, 기타자산 1.39%(=2,679/193,325)

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산	191,453	190,646			
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)일 자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1. 충주호암 제일풍경채	주택(공동 주택)	충청북도 충주시 호암동 1068(B-3BL)	2022.12.30		2020.06. 22	장기차입금 : 149,075백만원	일반	47,717	137,124	7,244	

* 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					
1 충주호암 제일 풍경채	36,676	161,497					7,528		190,646	67,472	임대주택



3) 소유 부동산별 임대현황

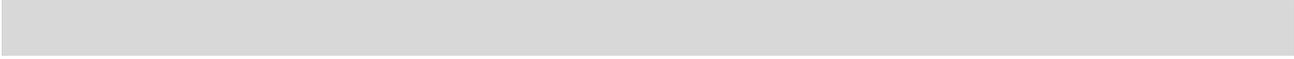
부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 충주호암 제일풍경채	137,124.41	135,584.44	98.88%	1,023

* 공동명의주택(*-1,*-2) 세대의 경우 임차인별 분리하여 기재

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
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	하나은행	변동	9,386	3,585	
보통예금	우리은행	변동	0	0	
정기예금	신한은행	3.79%	5,000	5,000	
정기예금	하나은행	3.43%	42,900	42,900	
정기예금	신한은행	3.45%	2,800	2,800	

*** 입력도움말**

1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.
2. 금액의 입력은 반드시 '원' 단위로 입력하시기 바랍니다. ('백만원' 단위로 자동표시)
3. 법 제25조제2항 및 영 제27조제1항에 따라 부동산으로 보는 항목의 경우 주식 혹은 비고에 기재하여 주시기 바랍니다.
4. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	비품	1,001	584	감가상각누계 액 차감
그 밖의 기타자산	매출채권	34	34	
그 밖의 기타자산	미수수익	1,158	1,158	
그 밖의 기타자산	기타미수금	1	1	
그 밖의 기타자산	선급비용	83	83	
그 밖의 기타자산	선급법인세	370	370	
그 밖의 기타자산	비유동보증금	0	0	
그 밖의 기타자산	기타비유동자산	449	449	
그 밖의 기타자산				

* 비유동보증금: 300,000원

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
자료가 없습니다.							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
보통예금	하나은행	변동	9,386	3,585
보통예금	우리은행	변동	0	0
정기예금	신한은행	3.79%	5,000	5,000
정기예금	하나은행	3.43%	42,900	42,900
정기예금	신한은행	3.45%	2,800	2,800

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

- 매출채권 기초 27,427,860원, 기말: 33,697,686원
- 미수수익 기초: 709,064,627원 기말: 1,158,158,194원
 - 미수금 기초: 0원, 기말: 1,154,330원
 - 선급금 기초: 4,882,000원, 기말: 0원
- 선급비용 기초: 36,116,782원, 기말: 82,575,522원
- 선급법인세 기초: 369,440,920원, 기말: 370,220,470원
- 비품 기초: 1,001,120,000원, 기말 1,001,120,000원
(감가상각누계액: 417,133,325원)
- 비유동보증금 기초: 300,000원, 기말: 300,000원
- 기타비유동자산 기초: 411,767,081원, 기말: 449,194,652원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	545,964,392	53.84%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익	-	0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	454,161,368	44.79%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		13,857,036	1.37%	특별수선충당금 환 입 포함
총 수 익		1,013,982,796	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 충주호암 제일풍경채	545,964,392	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1 아파트	84A	524	519	82,299,618	202,233	
2 아파트	84A-1	20	18	46,100,000	59,900	
3 아파트	84A-2	20	20	30,450,000	74,400	
4 아파트	84B-1	22	20	46,818,182	115,500	
5 아파트	84B-2	22	22	26,818,182	30,818	
6 아파트	74A	134	133	72,164,179	114,955	
7 아파트	74B	66	65	71,439,394	113,485	
8 아파트	74B-1	108	107	29,824,074	88,111	
9 아파트	74B-2	108	105	28,250,000	84,639	

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

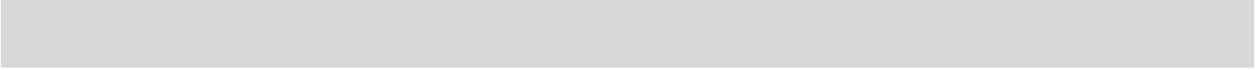
- * 평균 임대보증금 및 평균 월임대료는 계약세대 기준으로 예상치 기재
- * 공동명의주택(*-1,*-2) 세대의 경우 임차인별 분리하여 기재

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(%)	비고
1 충주호암 제일풍경채			



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)

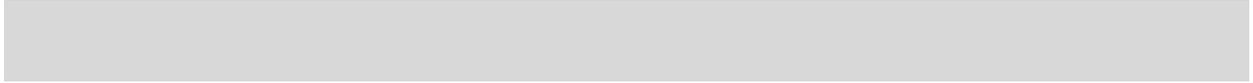
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	하나은행	변동	2,062,026	4,489,505	
정기예금	신한은행	3.79%	47,764,382	46,726,026	
정기예금	하나은행	3.43%	370,891,067	362,828,218	
정기예금	신한은행	3.45%	24,348,492	23,819,176	
정기예금	수협은행	3.48%	63,040,439	0	
정기예금	수협은행	3.05%	0	16,294,519	
보통예금	우리은행	변동	1,082	3,924	



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	857,588,220	38.13%	
	기타비용	336,903,557	14.98%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		1,054,723,537	46.89%	
총 비용		2,249,215,314	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	중주호암 제일풍 경채	ex)부동산명2	ex)부동산관련 증권1	현금	기타자산	기타
분양원가	0						
급여	900,000						900,000
상여	0						
퇴직급여	0						
복리후생비	0						
자산관리수수료 (AMC수수료)	62,538,197	62,538,197					
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	64,059,186	64,059,186					
자산보관수수료	9,516,682	9,516,682					
일반사무 위탁수수료	16,314,312						16,314,312
기타지급수수료	23,416,361	23,416,361					
유형자산 감가상각비	857,588,220	857,588,220					
투자부동산 감가상각비	0	0					
무형자산 감가상각비	0	0					
세금과공과	70,535,135	70,535,135					
광고선전비	0	0					
보험료	30,014,810	30,014,810					
임차료	0	0					
교육훈련비	0	0					
여비교통비	0	0					
통신비	0	0					
수선유지비	72,388,199	72,388,199					
청소비	0	0					
수도광열비	4,351,247	4,351,247					
대손상각비	0	0					
접대비	0	0					

판매촉진비	0	0					
이자비용	0	0					
금융리스이자비용	0	0					
기타영업비용	83,740	83,740					



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	하나자산신탁(주)	취득금액의		%			
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	1.4	%	운용: 연간 23,000만원(부가세 별도) 매분기마다 57,500,000원 매분기말일로부터 7일 이내에 지급	62,538,197	230,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의		%			
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
	사무수탁회사		위탁보수	하나펀드서비스(주)	개발: 연간 4,000만원(부가세 별도), 매분기마다 10,000,000원 운용: 연간 6,000만원(부가세 별도), 매분기마다 15,000,000원 매분기말일로부터 7일 이내에 지급			16,314,312
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	개발: 연간 3,000만원(부가세 별도), 매분기마다 7,500,000원 운용: 연간 3,500만원(부가세 별도), 매분기마다 8,750,000원 매분기말일로부터 7일 이내에 지급			9,516,682	35,000,000	
시설관리회사	위탁보수	주식회사 서호	매월 466,000원(부가세 별도)			1,520,493	5,592,000	
임대관리회사	위탁보수	(주) 허니가이드피엠씨	매월 19,166,820원(부가세 별도)			62,538,693	230,001,840	
재산관리회사	위탁보수							
합계							152,428,377	

※ 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

* 당기위탁비용은 손익계산서 금액으로, 부가세 불공제분이 포함되어 있음

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 7 기 1 분 기	제 6 기 4 분 기	제 6 기 3 분 기	제 6 기 2 분 기
당해회사수익률	(9.23)	(8.61)	(8.40)	(8.05)

※ 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

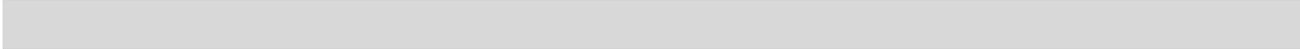
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

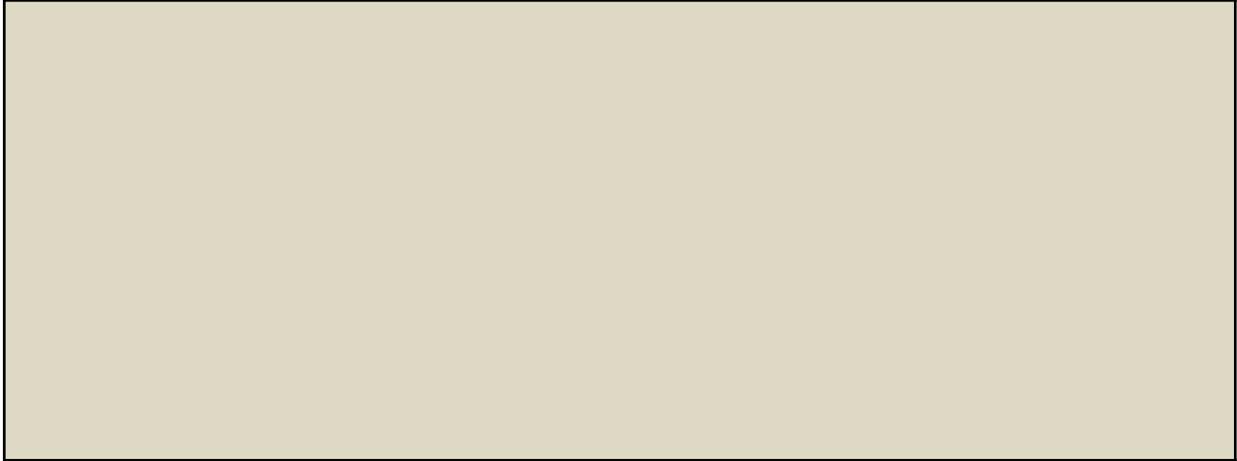
개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.										

- ※ 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 7 기 1 분기 기준일 2025.03.31 현재
 전기 제 6 기 기말 기준일 2024.12.31 현재

회사명: 주식회사 제일하나제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기 1 분기		제 6 (전기)	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		60,930,372,663		61,233,427,930
1) 현금및현금성자산	3,584,566,461		9,386,495,741	
2) 단기금융상품	55,700,000,000		50,700,000,000	
3) 매출채권	33,697,686		27,427,860	
5) 미수수익	1,158,158,194		709,064,627	
7) 기타미수금	1,154,330			
8) 선급금			4,882,000	
9) 선급비용	82,575,522		36,116,782	
11) 선급법인세	370,220,470		369,440,920	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		191,679,286,456		192,499,447,105
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	191,229,791,804		192,087,380,024	
토지	36,676,328,450		36,676,328,450	
건물	161,497,275,153		161,497,275,153	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(7,527,798,474)		(6,720,266,253)	
기타유형자산	1,001,120,000		1,001,120,000	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(417,133,325)		(367,077,326)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보충금	300,000		300,000	
110) 기타비유동자산	449,194,652		411,767,081	
자 산 총 계		252,609,659,119		253,732,875,035
1. 유동부채		271,902,518		312,313,487
4) 기타선수금	10,200,000		116,803,810	
5) 선수수익	9,835,928		8,623,744	
6) 미지급금	137,802,606		137,297,100	
7) 미지급비용	109,704,763		39,509,836	
9) 부가세예수금	4,359,221		10,078,997	
2. 비유동부채		216,746,694,652		216,594,267,081
3) 장기차입금	149,075,000,000		149,075,000,000	
5) 비유동보충금	67,472,000,000		67,357,000,000	
8) 비유동충당부채	199,694,652		162,267,081	
부 채 총 계		217,018,597,170		216,906,580,568
1. 자본금		51,618,000,000		51,618,000,000
1) 보통주자본금	18,065,000,000		18,065,000,000	
2) 종류주자본금	33,553,000,000		33,553,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(16,026,938,051)		(14,791,705,533)
자 본 총 계		35,591,061,949		36,826,294,467
부 채 및 자 본 총 계		252,609,659,119		253,732,875,035

II. 손익계산서

당기 제 7 기 1 분기 시작일 2025.01.01 종료일 2025.03.31
 전기 제 6 기 1 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.03.31

회사명: 주식회사 제일하나제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	545,964,392	545,964,392	525,627,544	525,627,544
2) 임대료수익	545,964,392	545,964,392	525,627,544	525,627,544
II. 영업비용	1,211,706,089	1,211,706,089	1,145,900,803	1,145,900,803
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	62,538,197	62,538,197	62,527,095	62,527,095
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	64,059,186	64,059,186	64,047,813	64,047,813
8) 자산보관수수료	9,516,682	9,516,682	9,514,993	9,514,993
9) 일반사무위탁수수료	16,314,312	16,314,312	16,311,416	16,311,416
10) 기타지급수수료	23,416,361	23,416,361	8,205,504	8,205,504
11) 유형자산감가상각비	857,588,220	857,588,220	857,588,220	857,588,220
14) 세금과공과	70,535,135	70,535,135	71,442,849	71,442,849
16) 보험료	30,014,810	30,014,810	17,705,102	17,705,102
21) 수선유지비	72,388,199	72,388,199	37,493,113	37,493,113
23) 수도광열비	4,351,247	4,351,247	73,138	73,138
29) 기타영업비용	83,740	83,740	91,560	91,560
III. 영업이익	(665,741,697)	(665,741,697)	(620,273,259)	(620,273,259)
IV. 영업외수익	468,018,404	468,018,404	586,722,021	586,722,021
1) 이자수익	454,161,368	454,161,368	580,231,165	580,231,165
10) 기타영업외수익	13,857,036	13,857,036	6,490,856	6,490,856
V. 영업외비용	1,037,509,225	1,037,509,225	1,040,052,812	1,040,052,812
1) 이자비용	1,029,867,625	1,029,867,625	1,038,518,492	1,038,518,492
10) 기타영업외비용	7,641,600	7,641,600	1,534,320	1,534,320
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(1,235,232,518)	(1,235,232,518)	(1,073,604,050)	(1,073,604,050)
VII. 당기순이익(손실)	(1,235,232,518)	(1,235,232,518)	(1,073,604,050)	(1,073,604,050)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(1,235,232,518)	(1,235,232,518)	(1,073,604,050)	(1,073,604,050)
X I. 주당손익	(120)	(120)	(104)	(104)

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

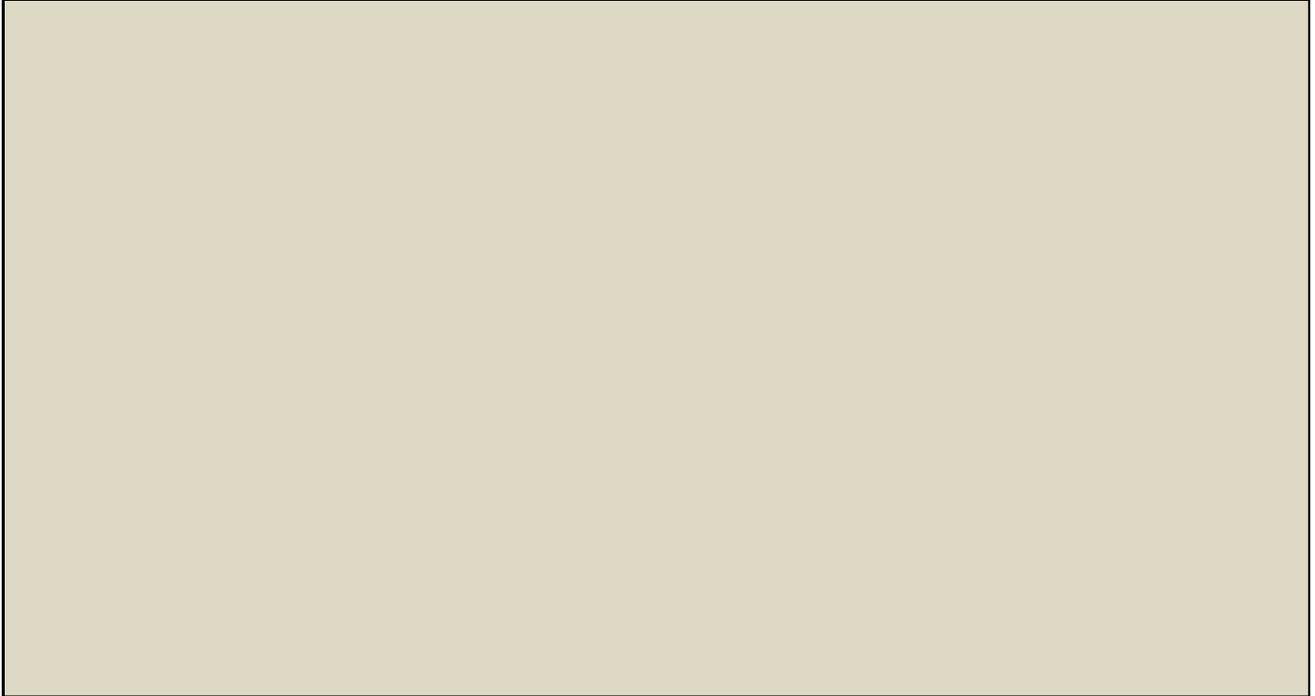
감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

1. 7기 1분기 현재 특별관계자 등의 내역은 다음과 같습니다.
 - 1) 리츠의 주식을 100분의 10 이상을 소유한 주주
 - 민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사(주)
 - 제일건설주식회사
 - 2) 리츠의 주식을 100분의 10 이상 소유한 주주의 특별관계자
 - 민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사(주)의 임원 : 주택도시보증공사
 2. 7기 1분기 기준 특별관계자 등과의 거래 현황은 아래와 같습니다.
 - 1) 주택도시보증공사
 - PF보증 : 보증금액 71,800백만원
 - 임대보증금 보증보험 : 보증금액 67,730백만원
 - 주거서비스 본인증(25.03.21.)
 - 2) 제일건설주식회사
 - 공사도급계약 : 총 146,004백만원 (2020.06.19.체결, VAT포함)
 3. 7기 1분기 기준 기타 관계자와의 거래는 아래와 같습니다.
 - 기타 관계자 : 하나자산신탁
(지분율 3.49%이나 리츠 자산관리회사로 기타 관계자로 분류)
 - 하나자산신탁 지급 자산관리수수료 분기 57.5백만원(VAT별도)
- ※ 주석 7. 특수관계자와의 주요거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

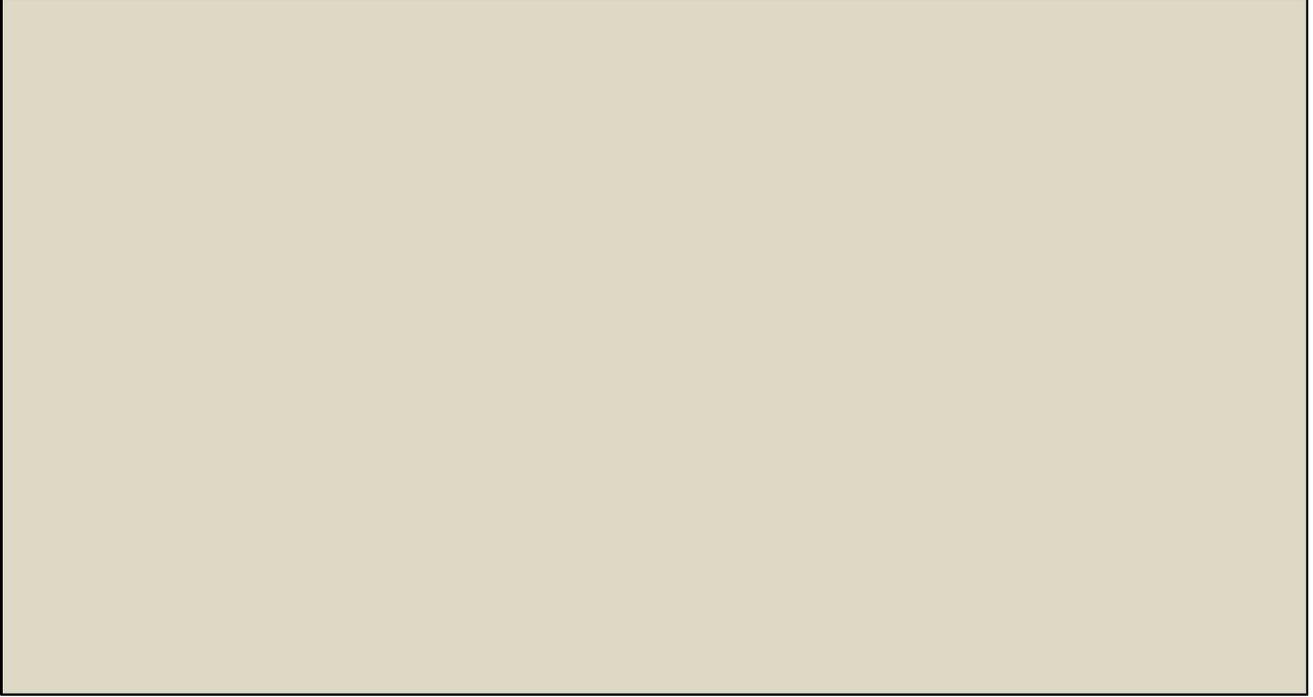
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



주석

제 7(당)기 1분기말 : 2025년 03월 31일 현재

제 6(전)기 기말 : 2024년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 제일하나제1호위탁관리부동산투자회사

1. 당사의 개요

주식회사 제일하나제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 12월 4일 설립되어 2020년 3월 18일 국토교통부의 본인가를 획득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 한편, 당사의 본점소재지는 서울시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동)입니다.

회사의 사업연도는 12개월(매년 1월 1일에 개시하여 12월31일에 종료)이며, 다만 최초사업연도는 설립등기일로부터 2019년 12월 31일까지 입니다.

당분기 말 현재 당사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식의종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)민간임대허브제6호 위탁관리부동산투자회사	종류주	6,710,600	33,553,000	65.00%
제일건설(주)	보통주	3,193,000	15,965,000	30.93%
세종화건설(주)	보통주	60,000	300,000	0.58%
(주)하나자산신탁	보통주	360,000	1,800,000	3.49%
합 계			51,618,000	100%

2. 중요한 회계처리방침의 요약

당사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 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

현금및현금성자산은 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) 비파생금융자산

비파생금융자산은 해당 금융자산의 계약당사자가 되는 때에 재무상태표에 인식하고, 최초 인식시 공정가치로 측정하며, 당기손익인식금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 발생 즉시 당기손익으로 인식하고 있으며, 당기손익인식금융자산이 아닌 경우 당해 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식하는 공정가치에 가산하여 측정하고 있습니다.

비파생금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하는 경우 또는 비파생금융자산을 양도하고 비파생금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 경우 비파생금융자산을 제거하고 있으며, 비파생금융자산을 양도하였으나 비파생금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 회사가 보유하고 있는 경우에는 당해 금융자산을 계속 인식하고, 수취한 매각금액은 부채로 인식하고 있습니다.

(4) 자본

보통주는 자본금으로 분류하며, 자본거래에 직접 관련되어 발생하는 증분원가는 관련된 법인세혜택을 차감한 순액을 자본에서 차감하고 있습니다. 자기지분상품을 취득하는 경우 (이하 "자기주식") 거래원가는 자기주식의 계정과목으로 하여 재무상

대표상 자본의 차감항목으로 표시하고 있습니다.

(5) 금융수익과 비용

금융수익은 매도가능금융자산을 포함한 투자로부터의 이자수익, 당기손익인식금융상품의 공정가치의변동, 당기손익으로 인식하는 위험회피수단의 평가차익 등을 포함하고 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(6) 법인세비용

법인세비용은 당기법인세비용과 이연법인세비용으로 구성되어 있으며, 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식되는 거래나 사건으로부터 발생하는 세액을 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

1) 당기법인세비용

당기법인세비용은 회계기간의 과세소득(세무상결손금)에 대하여 납부할(환급받을) 법인세액으로서 당기 및 과거기간의 당기법인세부채(자산)는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율을 사용하여, 과세당국에 납부하거나 과세당국으로부터 환급받을 것으로 예상되는 금액으로 측정하고 있습니다.

2) 이연법인세비용

이연법인세 자산과 부채는 재무상태표상 자산 또는 부채의 장부금액과 세무기준액과의 차이인 일시적차이와 미사용 세무상결손금 및 세액공제에 대하여 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

관계기업에 대한 투자자산과 관련된 모든 가산할 일시적차이에 대하여 일시적차이의 소멸시점을 통제할 수 있고, 예측가능한 미래에 일시적차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고는 이연법인세부채를 인식하고 있습니다.

또한, 관계기업에 대한 투자자산과 관련된 차감할 일시적 차이에 대하여 일시적차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고, 일시적차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우에만 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하고, 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지

않다면 이연법인세자산의 장부금액을 감액시키고 있습니다. 감액된 금액은 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 높아지면 그 범위 내에서 환입하고 있습니다.

(7) 이익잉여금

당사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

금융기관	내역	당분기말	전기말
KEB하나은행	현금및현금성자산	3,584,566천원	9,386,496천원

4. 유형자산

(1) 유형자산 장부가액의 변동내용

당분기 및 전분기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(당분기)

(단위: 천원)

구분	기초	취득	처분	감가상각비	기타증감	당분기말
토지	36,676,328	-	-	-	-	36,676,328
건물	154,777,009	-	-	807,532	-	153,969,477
비품	634,043	-	-	50,056	-	583,987
합계	192,087,380	-	-	857,588	-	191,229,792

(전분기)

(단위: 천원)

구분	기초	취득	처분	감가상각비	기타증감	당분기말
토지	36,676,328	-	-	-	-	36,676,328
건물	158,007,138	-	-	807,532	-	157,199,606
비품	834,267	-	-	50,056	-	784,211
합계	195,517,733	-	-	857,588	-	194,660,145

5. 차입금의 내역

(단위: 천원)

구분	당분기말	전기말
장기차입금	149,075,000	149,075,000

6. 자본금

(1) 당분기 및 전기말 현재 당사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구분	당분기말	전기말
발행할 주식의 총수	100,000,000주	100,000,000주
1주당 액면금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 수		
보통주	3,613,000주	3,613,000주
우선주	6,710,600주	6,710,600주

(2) 자본금의 변동내역

당분기 및 전기말 당사의 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	자본금		주총 및 이사회 결의일
	보통주	우선주	
유상증자	300,000	-	설립시 자본금
유상증자	17,765,000	33,553,000	2020년06년08일
전기말	18,065,000	33,553,000	
당분기말	18,065,000	33,553,000	

7. 특수관계자 공시

당사의 당분기 및 전분기의 특수관계자 공시와 관련된 내용은 다음과 같습니다.

(1) 특수관계자의 범위

구분	특수관계자의 명칭
지배기업	(주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사
기타특수관계자	제일건설(주), (주)세종화건설, 하나자산신탁(주)

(2) 특수관계자와의 거래내역

(단위: 천원)

관계	회사명	거래내역	당분기	전분기
기타특수관계자	하나자산신탁(주)	자산관리수수료	62,538	62,527

(3) 특수관계자에 대한 채권·채무는 없습니다.

8. 법인세비용

(1) 당기에 납부할 법인세 등은 없습니다.

(2) 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으며, 부동산투자회사법 제28조제3항, 동법시행령 제32조에 따라 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 당기 및 법인세부담액은 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산을 계산하지 아니하였습니다.

9. 주요 약정사항

당분기말 및 전기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 사업 및 대출약정서

당사는 ‘부동산투자회사법’에 따라 설립된 위탁관리부동산투자회사로 충청북도 충주시 호암동 1068번지에서 임대주택의 건설, 임대 및 분양사업을 수행하는 데 필요한 자금을 조달하기 위하여 삼성생명보험 주식회사로부터 71,800백만원을 초과하지 않는 범위 내에 대출을 받는 사업 및 대출약정을 2020년 6월 19일 체결하였습니다.

(2) 자산관리위탁계약

당사는 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 증권의 매매등 자산의 운용업무를 위탁하기 위하여 주식회사 하나자산신탁과 2020년 1월 2일 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 부동산, 증권 및 현금 등의 자산의 보관 및 관리 등을 위하여 NH투자증권 주식회사의 2020년 1월 2일 자산보관위탁계약을 체결하였습니다.

(4) 일반사무위탁계약

당사는 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 일반사무업무를 위탁하기 위하여 하나펀드서비스 주식회사와 2020년 1월 2일 일반사무위탁계약을 체결하였습니다.

(5) 공사도급계약

당사는 ‘충주호암 B3-BL 공공지원민간임대주택 신축공사’와 관련하여 제일건설 주식회사와 2020년 6월 19일 총도급금액 ₩146,004,000,000.원(부가가치세 및 발코니확장공사비 포함)의 공사도급계약을 체결하였습니다.