

투 자 보 고 서

2020.07.01 부터 2020.09.30 까지

(제 4 기 3분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.11.16

회 사 명 : (주)에이치디씨민간임대주택제1호위탁관리부동산투자회사
대 표 이 사 : 백창희 (인)
본점소재지 : 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 11, 2층(여의도동, 대영빌딩)
(전화번호) 02-3215-3073
(홈페이지) www.hdcasset.com
작성책임자 : (회사) 에이치디씨자산운영(주) (직책) 차장
(전화번호) 02-3215-3072 성명 인세룡 (인)
공시책임자 : (회사) 하나펀드서비스(주) (직책) 사원
(전화번호) 02-6714-4728 성명 최보아 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)에이치디씨민간임대주택제1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2017.07.19
3) 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 11, 2층(여의도동, 대영빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2020.09.30 (단위: 원)
총자산	87,885,830,854
자본금	5,200,000,000
부채	68,327,726,618
5) 자산관리회사	에이치디씨자산운용(주)
6) 사무수탁회사	(주)하나편드서비스
7) 자산보관회사	NH투자증권(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 해산사유 ① 정관에서 정한 존립기간의 만료 ② 주주총회의 결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부장관 영업인가의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 <p>(2) 신용평가결과</p>

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2017. 07. 19 발기인총회
- 2017. 07. 19 회사설립(자본금 3억원)
- 2017. 07. 25 업무위탁 계약 체결
 - 자산관리위탁계약체결(HDC자산운용(주))
 - 자산보관위탁계약체결(NH투자증권(주))
 - 일반사무위탁계약체결(하나편드서비스(주))
- 2017. 08. 30 국토교통부 영업인가
- 2017. 09. 08 유상증자 (자본금 51.4억원)
- 2017. 10. 11 무상감자 (2.4억원)
- 2019. 09. 30 사용등록승인 및 준공완료
- 2019. 11. 21 자산보관위탁계약 변경체결(NH투자증권(주))
- 2020. 03. 27 대표이사 변경(조성훈->백창희)

나) 상호의 변경

- 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

- 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

- 해당사항 없음

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
에이치디씨(주)	110111-0279433	1986.11.29 설립	결격요건 해당없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	백창희	1973.11.23	18.12~현재 에이치디씨아이서비스(주) 차장	결격요건 해당없음
이사	한재선	1970.10.30	17.5~현재 HDC현대산업개발(주) 부장	결격요건 해당없음
이사	최창석	1974.11.13	18.05~ 현재 HDC(주) 투자기획팀 팀원	결격요건 해당없음
감사	허용	1977.09.28	17.04~현재 태성회계법인 이사	결격요건 해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

* 이사 최창석 제4차 임시주주총회(20.09.10) 결의로 선임

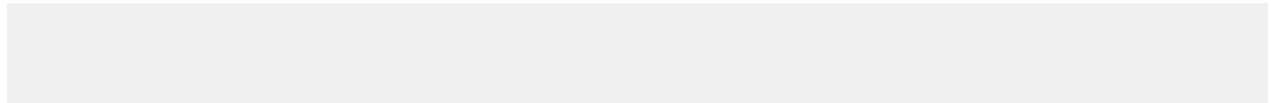
3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2020.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

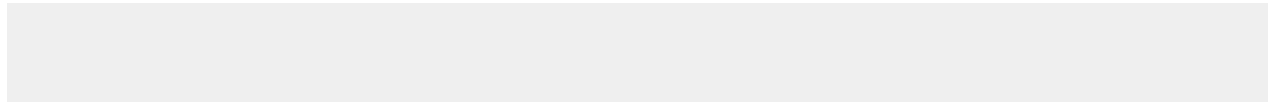
구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	640,000	25,000	5,000	
기명식	우선주	400,000	25,000	5,000	



(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

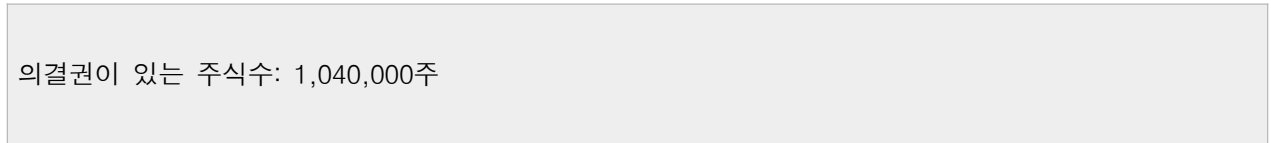


(3) 현물출자 현황



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

의결권이 있는 주식수: 1,040,000주



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			
2017.07. 19	설립자본 금	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2017.09. 08	유상증자	보통주	628,000	25,000	5,000	3,140,000,000	3,440,000,000	1046.67%
2017.09. 08	유상증자	종류주	400,000	25,000	5,000	2,000,000,000	5,440,000,000	58.14%
2017.10. 11	무상감자	보통주	-48,000	5,000	5,000	-240,000,000	5,200,000,000	4.41%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

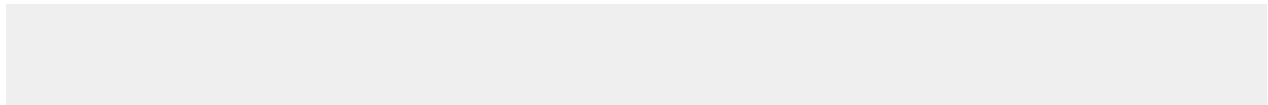
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
에이치 디씨(주)	최대 주주	내국인		기관	해당사항없 음	보통주	600,000			600,000	
							(57.69%)			(57.69%)	
에이치 디씨자 산운(주)	특별 관계 자	내국인		기관	해당사항없 음	보통주	40,000			40,000	
							(3.85%)			(3.85%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

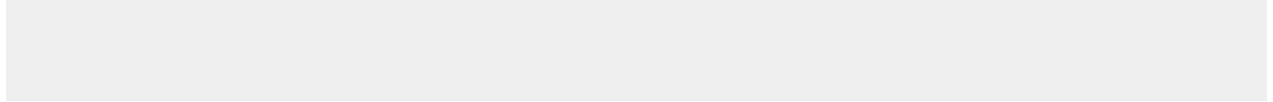
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2020.09.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	농업협동조합 중앙회	내국인		기관	해당사항 없음	우선주	200,000	19.23%	
2	농협생명보 협(주)	내국인		기관	해당사항 없음	우선주	120,000	11.54%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	2	40.00%	640,000	61.54%	
주요주주	2	40.00%	320,000	30.77%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	20.00%	80,000	7.69%	
합계	5	100.00%	1,040,000	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

당해 회사의 배당금액은 기본적으로 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당할 계획임. 또한 부동산투자회사법 제28조 제3항의 규정에 의하여 당해 사업연도의 감가상각비를 한도로 초과배당을 할 수 있으며, 매 사업연도별 초과배당액은 각 사업연도별로 당기순이익 및 세무상 과세소득, 자본적 지출계획을 포함한 당해 사업계획, 당해 사업연도말의 현금 잔액 등을 종합적으로 고려하여 이사회에서 결정할 예정으로 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 승인 받아 결정할 것입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 -기
당기순이익	-2,352,537,245	-449,450,155	-443,961,228	
상법상 배당가능이익	0	0	0	
당기감가상각비 등	369,211,111	-	-	-
이익배당한도	369,211,111	-	-	-
배당금	580,000,000	580,000,000	182,739,726	
주당배당금	558	558	176	
배당수익율	2.34%	2.26%	1.39%	-
연환산배당율	2.34%	2.26%	3.06%	-

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

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 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)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

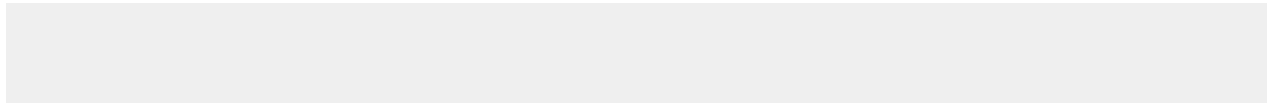
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	86,240	97.48	85,841	97.67	97.67
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	1,833	2.07	1,696	1.93	1.93
기타 자산	392	0.44	348	0.40	0.40
총계	88,466	100.00	87,886	100.00	100.00

※ 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 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	일산2차 IPARK	경기도 고양시 일산 동구 중산동 1842	2019-09- 30	2017-09- 08	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

* 2019.09.30 준공완료, 2019.11.22 건물보존등기 완료, 20.06.08 리파이낸싱으로 인하여 담보 해제

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	일산2차 IPARK	22,644	63,217	900	642			1,562		85,841



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	일산2차 IPARK	44,935.30	44,935.30	100.00%	1

* 2019.09.30 준공완료, 2019.11.22 건물보존등기

2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

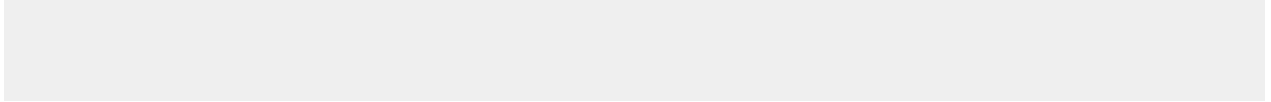
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	NH농협은행	0.1%~	1,833	1,693	
보통예금	NH농협은행	0.1%~		4	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	선급비용	307	307	
	미수금	36	36	
	부가세대급금	4	4	
	기타	0	0	

*기타 : 미수수익(413,896원) 선납세금(278,140원)

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 유가증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	NH농협은행	0.1%~	1,833	1,693
보통예금	NH농협은행	0.1%~		4

4. 기타 자산 변경내역

미수수익: 기초 13,055원 기말 413,896원
선급비용: 기초 277,803,867원 기말 307,161,842원
부가세대급금: 기초 77,460,210원 기말 3,582,387원
선납세금: 기초 278,140원 기말 278,140원
미수금: 기초 36,891,140원 기말36,891,140원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	505,980,000	99.92%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	400,841	0.08%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타				
총 수익		506,380,841	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 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	일산2차 IPARK	505,980,000	100.00%	



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

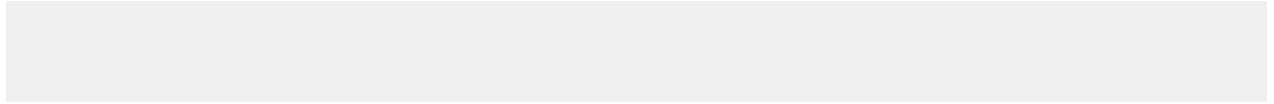
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생수익	당분기예치금 발생수익	비고
보통예금	NH농협은행	0.1%~	942,840	400,841	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	399,338,148	41.42%	
	기타비용	316,336,102	32.81%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		248,510,168	25.77%	
총비용		964,184,418	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	일산2차 IPARK	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가증권1	현금
분양원가					
급여	600,000	600,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	62,732,567	62,732,567			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	96,042,483	96,042,483			
자산보관수수료	8,092,558	8,092,558			
일반사무 위탁수수료	12,138,838				
기타지급수수료	25,731,755	25,731,755			
유형자산 감가상각비	399,338,148	399,338,148			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	102,397,975	102,397,975			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	3,183,853	3,183,853			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	17,554,911	17,554,911			

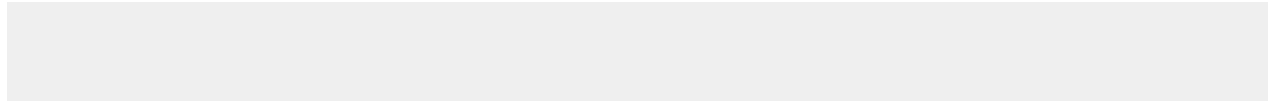
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		12,138,838
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	에이치디씨자산운용(주)	- 매입수수료: 300,000,000원(부가세 별도) - 지급시기: 본건 사업부지의 소유권을 취득한 날로부터 10일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 운용수수료: 연간 22,500만원(부가세 별도) 매 분기마다 56,250,000원 운용수수료는 실적공일로부터 매 1년 단위로 직전 연도 대비 1.5%씩 인상 - 지급시기: 분기가 종료되는 마지막 영업일에 지급	62,732,567
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)하나편드서비스	- 개발: 연간 3,000만원(부가세 별도), 매분기마다 7,500,000원 - 운용: 연간 4,500만원(부가세 별도), 매분기마다 11,250,000원 - 지급시기: 매분기 청구일로부터 7일 이내	12,138,838
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권(주)	- 수수료: 연간 3,000만원(부가세 별도), 매분기마다 7,500,000원 - 지급시기: 매분기 청구일로부터 7일 이내	8,092,558
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	(주)에이치디씨현대산업개발	- 수수료: 매월 29,670,000원(부가세 별도) - 지급시기: 익월 10일 이내	96,042,483
재산관리회사	위탁보수			
합 계				179,006,446



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 4기 3분기	제 4기 2분기	제 4기 1분기	제 3기 4분기
당해회사수익률	-10.50	-11.60	6.16	-9.47

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

1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4 - 1$

2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2 - 1$

3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3} - 1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 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

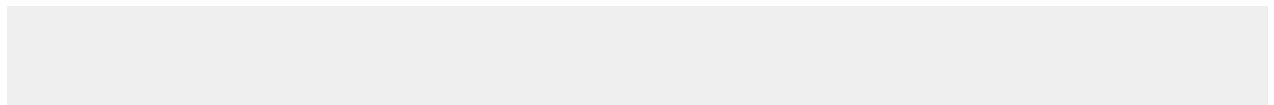
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	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

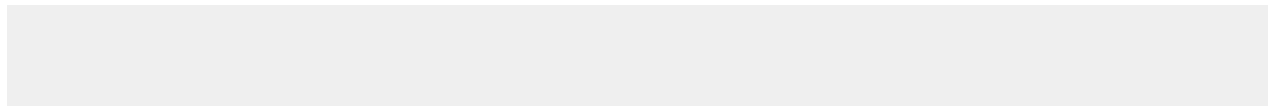
당기 제 4 기 3 분기 기준일 2020.09.30 현재
 전기 제 3 기 기말 기준일 2019.12.31 현재

회사명: (주)에이치디씨민간임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당기) 3 분기		제 3 (전기) 기 말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		2,044,695,732		4,001,023,325
1) 현금및현금성자산	1,693,184,474		3,828,851,861	
2) 단기금융상품	3,183,853			
5) 미수수익	413,896		26,623	
7) 기타미수금	36,891,140			
9) 선급비용	307,161,842		60,406,501	
10) 부가세대급금	3,582,387		111,154,480	
11) 선급법인세	278,140		583,860	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		85,841,135,122		86,391,784,288
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	85,841,135,122		86,391,784,288	
토지	23,544,384,200		23,544,384,200	
건물	63,859,436,819		63,216,611,199	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-1,562,685,897		-369,211,111	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		87,885,830,854		90,392,807,613
1. 유동부채		62,542,765		168,374,207
6) 미지급금	29,165,040		77,944,937	
7) 미지급비용			71,963,505	
8) 예수금			7,727,760	
9) 부가세예수금	33,377,725		10,738,005	
2. 비유동부채		68,265,183,853		68,262,000,000
3) 장기차입금	29,700,000,000		29,700,000,000	
5) 비유동보증금	38,562,000,000		38,562,000,000	
8) 비유동충당부채	3,183,853			
부 채 총 계		68,327,726,618		68,430,374,207
1. 자본금		5,200,000,000		5,200,000,000
1) 보통주자본금	3,200,000,000		3,200,000,000	
2) 종류주자본금	2,000,000,000		2,000,000,000	
2. 자본잉여금		16,182,433,406		19,114,970,651
1) 주식발행초과금	15,942,433,406		18,874,970,651	
2) 기타	240,000,000		240,000,000	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-1,824,329,170		-2,352,537,245

자 본 총 계		19,558,104,236		21,962,433,406
부 채 및 자 본 총 계		87,885,830,854		90,392,807,613



II. 손익계산서

당기 제 4 기 3 분기 시작일 2020.01.01 종료일 2020.09.30
 전기 제 3 기 3 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.09.30

회사명: (주)에이치디씨민간임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	505,980,000	1,517,940,000	0	0
2) 임대료수익	505,980,000	1,517,940,000		
II. 영업비용	727,813,088	3,192,550,308	123,909,623	1,515,146,060
2) 급여	600,000	1,800,000	600,000	1,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	62,732,567	187,789,905	61,809,417	185,025,022
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	96,042,483	160,070,805		
8) 자산보관수수료	8,092,558	24,277,674	8,092,489	24,278,447
9) 일반사무위탁수수료	12,138,838	36,416,514	8,092,489	24,278,447
10) 기타지급수수료	25,731,755	547,433,803	8,600,601	24,922,433
11) 유형자산감가상각비	399,338,148	1,193,474,786		
14) 세금과공과	102,397,975	128,726,911	36,396,360	38,085,360
21) 수선유지비	3,183,853	3,183,853		
26) 판매촉진비		856,991,142	1,437	1,216,139,714
29) 기타영업비용	17,554,911	52,384,915	316,830	616,637
III. 영업이익	-221,833,088	-1,674,610,308	-123,909,623	-1,515,146,060
IV. 영업외수익	400,841	663,323,147	19,167,346	19,494,796
1) 이자수익	400,841	2,193,498		
10) 기타영업외수익		661,129,649	19,167,346	19,494,796
V. 영업외비용	236,371,330	813,042,009	7	92
1) 이자비용	236,371,315	813,041,889		
10) 기타영업외비용	15	120	7	92
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-457,803,577	-1,824,329,170	-104,742,284	-1,495,651,356
VIII. 당기순이익(손실)	-457,803,577	-1,824,329,170	-104,742,284	-1,495,651,356
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-457,803,577	-1,824,329,170	-104,742,284	-1,495,651,356
X I. 주당이익	-440	-1,754	-101	-1,438

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 :적정

기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 14. 특수관계자 거래 참고

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



주석

2020년 09월 30일 현재

2019년 12월 31일 현재

주식회사 에이치디씨민간임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

1. 일반 사항

회사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 7월 19일에 설립되었습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 개발사업, 주택건설사업, 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무 등의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다. 현재 회사는 서울시 영등포구 국제금융로 8길 11에 본점을 두고 있습니다.

보고기간 종료일 현재 회사의 자본금은 보통주 3,200백만원, 우선주 2,000백만원이며, 주주요 주주 및 지분율은 다음과 같습니다.

주주명	보유주식수					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
에이치디씨주(구, 현대산업개발주)	600,000	93.8%	-	-	600,000	57.7%
에이치디씨자산운용주	40,000	6.3%	-	-	40,000	3.8%
농협협동조합중앙회	-	0.0%	200,000	50.0%	200,000	19.2%
새마을금고중앙회	-	0.0%	80,000	20.0%	80,000	7.7%
농협생명보험주	-	0.0%	120,000	30.0%	120,000	11.5%
합계	640,000	100.0%	400,000	100.0%	1,040,000	100.0%

2. 중요한 회계정책

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. 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 충당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

2-3. 수익의 인식기준

회사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

2-4. 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.

2-5. 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 최초인식하는 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.

2-6. 차입원가자본화

회사는 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매 할 수 있는 상태가 될때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 관련하여 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면, 당해 자산의 취득 원가로 계상하고 있습니다.

2-7. 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. 현금및현금성자산

당분기 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

종 목	종류	예입처	당기말 현재 이자율(%)	당분기말	전기말
현금성자산	보통예금등	농협은행	0.10	1,693,184,474	3,828,851,861
합 계				1,693,184,474	3,828,851,861

4. 유형자산

(1) 당분기 및 전기 중 유형자산 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

- 당분기 -

(단위 : 원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초순장부금액	23,544,384,200	62,847,400,088	-	86,391,784,288
취득	-	642,825,620	-	642,825,620
감가상각	-	(1,193,474,786)	-	(1,193,474,786)
기말순장부금액	23,544,384,200	62,296,750,922	-	85,841,135,122
취득원가	23,544,384,200	63,859,436,819	-	87,403,821,019
감가상각누계액	-	(1,562,685,897)	-	(1,562,685,897)

- 전기말 -

(단위 : 원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초순장부금액	23,544,306,400	-	28,498,317,997	52,042,624,397
취득	77,800	34,718,293,202	-	34,718,371,002
감가상각	-	(369,211,111)	-	(369,211,111)
대체	-	28,498,317,997	(28,498,317,997)	-
기말순장부금액	23,544,384,200	62,847,400,088	-	86,391,784,288
취득원가	23,544,384,200	63,216,611,199	-	86,760,995,399
감가상각누계액	-	(369,211,111)	-	(369,211,111)

5. 장기차입금

당분기 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

차 입 처	내 역	연이자율(%)	차입일	만기일	당분기말	전기말
농업협동조합중앙회	일반대출	3.92~4.05	2017.09.08	2030.03.08	-	10,198,600,000
새마을금고중앙회	일반대출	3.92~4.05	2017.09.08	2030.03.08	-	9,750,700,000
농협생명보험(주)	일반대출	3.92~4.05	2017.09.08	2030.03.08	-	9,750,700,000
케이비에이치	일반대출	3.2(91일물CD +2.4%)	2020-06-08	2023-03-08	29,700,000,000	-
합 계					29,700,000,000	29,700,000,000

6. 담보제공자산

당분기말 현재 회사의 채무를 위하여 담보로 제공되어 있는 자산은 없습니다.

7. 기타금융자산부채

당분기 및 전기말 현재 기타금융자산부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

계정과목	당분기말	전기말
기타금융자산		
미수금	36,891,140	-
미수수익	413,896	26,623
합 계	37,305,036	26,623
기타금융부채		
미지급금	29,165,040	77,944,937
미지급비용	-	71,963,505
합 계	29,165,040	149,908,442

8. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당분기말 현재 자본금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구분	수권주식수(주)	발행주식수(주)	1주당 액면가액(원)	자본금
보통주	100,000,000	640,000	5,000	3,200,000,000
우선주		400,000	5,000	2,000,000,000
합계	100,000,000	1,040,000	5,000	5,200,000,000

(2) 당분기말 현재 우선주의 주요 조건은 다음과 같습니다.

구분	내용
주식의 종류	상환우선주
주식의 수량	400,000주
1주의 인수가액	25,000원
인수총액	100억원
인수일	2017.09.07.
우선주의 내용	이익배당시 우선주 발행가액의 연 5.8%로 우선배당함. 우선주에 대한 배당이 이에 미치지 못할 경우 그러한 누적된 미배당분을 다음 사업 연도 이익 배당시 우선적으로 배당함. 청산시 우선주에 대한 미배당금액과 우선주 원금 및 잔여재산(보통주 발행가액의 연6%로 계산한 이익배당과 보통주 원금을 차감한 잔액)의 10%를 보통주보다 우선하여 배당함.

한편, 회사는 주주간협약에 따라 우선주의 신주인수가 완료된 날로부터 15개월이 되는 시점에 회사 주주총회에서 회사의 해산을 결의하고 청산작업을 개시하기로 약정하고 있습니다.

9. 결손금

(1) 당분기말 현재 결손금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	당분기말
법정적립금	-
미처리결손금	1,824,329,170
합계	1,824,329,170

(2) 당분기 중 미처리결손금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	당분기
당기초	2,352,537,245
연차배당	580,000,000
결손보전	(2,932,537,245)
순손실	1,824,329,170
당반기말	1,824,329,170

10. 법인세비용

회사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 회사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

11. 포괄손익계산서

당반기 회사의 포괄손익은 당기순손익과 동일합니다.

12. 우발채무와 약정사항

(1) 자산관리계약

회사는 에이치디씨자산운용(주)와 자산운용에 관한 부동산 취득·관리·개량 및 처분과 관련된 업무, 부동산의 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하여 있으며, 자산관리수수료는 매 분기 단위로 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
매입수수료	사업부지의 소유권을 취득한 날로부터 10일 이내에 매입수수료로 금 삼억원(₩300,000,000)(부가가치세별도)을 지급하기로 한다.
운용수수료	실착공일 이후부터 본 계약의 계약기간 종료일까지의 기간에 대해 매 분기마다 금 오천육백이십오만원(₩56,250,000)(부가가치세별도)을 해당 분기가 종료되는 마지막 영업일에 지급하기로 한다. 위 기간 동안 운용수수료는 실착공일로부터 매 1년 단위로 직전 연도 대비 1.5%씩 인상되는 것으로 한다.

(2) 자산보관계약

회사는 NH투자증권과 부동산, 증권, 현금 등의 보관 및 관리 업무, 이외 청산 관련 업무 등에 대한 자산보관계약을 체결하여 연간 30,000천원을 자산보관수수료로 매 분기 단위로 지급하고 있습니다.

(3) 일반사무수탁계약

회사는 하나펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행에 관한 사무, 운영, 계산에 관한 사무, 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 업무, 해산 및 청산 업무 등에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여, 개발기간은 연간 30,000천원, 운용기간은 연간 45,000천원을 일반사무수탁수수료로 하여 매 분기 단위로 지급하고 있습니다.

(4) 주택임대관리 위탁·수탁 계약

회사는 에이치디씨현대산업개발(주)와 임대주택 등의 주택임대관리 위탁·수탁 계약을 체결하여, 회사는 에이치디씨현대산업개발(주)이 민간임대주택에 관한 특별법 제 2조 제10호 가목에 따른 자기관리형 주택임대관리업무를 수행할 수 있도록 에이치디

씨현대산업개발(주)에게 임대주택 등 일체를 임대하고, 에이치디씨현대산업개발(주)는 회사에 임대주택 등의 전대수익의 증감, 전대차계약의 존재와 관계없이 입주지정기간 개시일부터 월 168,660천원의 임대료 및 임대차보증금을 회사에 지급하기로 약정하였으며, 매 2년단위로 임대주택의 경우 4%, 상가의 경우 2%씩 인상하기로 하였습니다.

13. 현금흐름표

현금흐름표상의 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당분기 및 전분기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

과목	당분기	전분기
주식발행초과금전입	2,932,537,245	1,029,450,155

14. 특수관계자 거래

(1) 회사의 주요 특수관계자는 다음과 같습니다.

구 분	회사명
지배회사	에이치디씨(주)
기타 특수관계자	에이치디씨현대산업개발(주), 에이치디씨자산운용(주), 에이치디씨아이서비스(주)

(2) 당분기 및 전분기 중 회사와 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

특수관계자	내용	당분기	전분기
에이치디씨현대산업개발(주)	건설중인자산의 취득	-	25,722,000,000
	임대료수입	1,517,940,000	-
	부동산관리수수료	160,070,805	-
	분양대행수수료	856,991,142	-
에이치디씨자산운용(주),	자산관리수수료	187,789,905	185,025,022

(3) 당분기 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

특수관계자	계정과목	당분기말	전기말
에이치디씨현대산업개발(주)	임대보증금	38,562,000,000	34,705,800,000
에이치디씨아이서비스(주)	임대보증금	-	3,856,200,000
합 계		38,562,000,000	38,562,000,000

15. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당분기 및 전분기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다

(단위 : 원)

구 분	당분기	전기
임원급여	1,800,000	1,800,000
세금과공과금	128,726,911	38,085,360
감가상각비	1,193,474,786	-
합계	1,324,001,697	39,885,360