

주식회사 하나트러스트글로벌제1호
위탁관리부동산투자회사

재 무 제 표 에 대 한
감 사 보 고 서

제 4 기

2021년 05월 01일 부터

2021년 10월 31일 까지

제 3 기

2020년 11월 01일 부터

2021년 04월 30일 까지

삼도회계법인

목 차

독립된 감사인의 감사보고서 -----	1
----------------------	---

재무제표

재무상태표 -----	5
-------------	---

손익계산서 -----	6
-------------	---

자본변동표 -----	7
-------------	---

현금흐름표 -----	8
-------------	---

주석 -----	9
----------	---

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2021년 10월 31일과 2021년 4월 30일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 주식회사 하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사의 2021년 10월 31일과 2021년 4월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

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

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

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

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

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

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

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

- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.
- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

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

서울특별시 서초구 사평대로 361

삼도회계법인

대표이사 김동률

2021년 12월 28일



이 감사보고서는 감사보고서일(2021년 12월 28일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사

제 4 기

2021년 05월 01일 부터

2021년 10월 31일 까지

제 3 기

2020년 11월 01일 부터

2021년 04월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사 대표이사 박영희

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층
(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
(전 화) 02-3452-0100

재 무 상 태 표

제 4 기 2021년 10월 31일 현재

제 3 기 2021년 04월 30일 현재

주식회사 하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4(당) 기말	제 3(전) 기말
자 산		
I. 유동자산	506,001,617	583,582,990
(1) 당좌자산	506,001,617	583,582,990
1. 현금및현금성자산	281,593,435	349,421,997
2. 미수금	221,611,632	234,091,263
3. 미수이익	36,470	40,890
4. 선급비용	2,730,000	-
5. 당기법인세자산	30,080	28,840
II. 비유동자산	13,406,856,807	14,171,848,475
(1) 투자자산	13,406,856,807	14,171,848,475
1. 매도가능증권(주식 3)	13,069,548,472	13,367,432,721
2. 파생상품자산(주식 8,12)	337,308,335	804,415,754
자 산 총 계	13,912,858,424	14,755,431,465
부 채		
I. 유동부채	6,250,000	11,915,000
1. 미지급비용(주식 12)	6,250,000	11,915,000
II. 비유동부채	-	-
1. 파생상품부채(주식 8,12)	-	-
부 채 총 계	6,250,000	11,915,000
자 본		
I. 자본금	5,000,000,000	5,000,000,000
1. 보통주자본금(주식 4)	5,000,000,000	5,000,000,000
II. 자본잉여금	8,438,100,711	8,770,015,106
1. 주식발행초과금	8,438,100,711	8,770,015,106
III. 기타포괄손익누계액	337,308,335	804,415,754
1. 파생상품평가이익(손실)(주식 8)	337,308,335	804,415,754
IV. 이익잉여금	131,199,378	169,085,605
1. 미처분이익잉여금(주식 5,6)	131,199,378	169,085,605
자 본 총 계	13,906,608,424	14,743,516,465
부 채 와 자 본 총 계	13,912,858,424	14,755,431,465

주석 참조

손익계산서

제 4 기 2021년 05월 01일부터 2021년 10월 31일까지

제 3 기 2020년 11월 01일부터 2021년 04월 30일까지

주식회사 하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
I. 영업수익		185,351,219		222,219,919
1. 배당금수익	185,351,219		222,219,919	
II. 영업비용		54,370,029		51,957,338
1. 임원보수(주석 10)	1,800,000		1,800,000	
2. 자산관리수수료(주석 9)	27,500,000		27,454,710	
3. 자산보관수수료(주석 9)	5,500,000		5,490,942	
4. 일반사무위탁수수료(주석 9)	8,250,000		8,236,413	
5. 지급수수료	9,720,000		8,250,000	
6. 기타일반관리비	1,600,029		725,273	
III. 영업이익		130,981,190		170,262,581
IV. 영업외수익		404,691		191,519
1. 이자수익	174,064		191,519	
2. 잡이익	165,000		-	
3. 외환차익	65,627		-	
V. 영업외비용		186,503		1,368,495
1. 외환차손	70,646		1,368,495	
2. 외화환산손실	115,857		-	
VI. 법인세비용차감전순이익		131,199,378		169,085,605
VII. 법인세비용(주석 7)		-		-
VIII. 당기순이익		131,199,378		169,085,605

주석 참조

자 본 변 동 표

제 4 기 2021년 05월 01일부터 2021년 10월 31일까지

제 3 기 2020년 11월 01일부터 2021년 04월 30일까지

주식회사 하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
2020.11.01(전기초)	5,000,000,000	9,097,233,562	(94,337,744)	167,781,544	14,170,677,362
파생상품평가	-	-	898,753,498	-	898,753,498
자본잉여금 전입	-	(327,218,456)	-	327,218,456	-
연차배당	-	-	-	(495,000,000)	(495,000,000)
당기순이익	-	-	-	169,085,605	169,085,605
2021.04.30(전기말)	5,000,000,000	8,770,015,106	804,415,754	169,085,605	14,743,516,465
2021.05.01(당기초)	5,000,000,000	8,770,015,106	804,415,754	169,085,605	14,743,516,465
파생상품평가	-	-	(467,107,419)	-	(467,107,419)
자본잉여금 전입	-	(331,914,395)	-	331,914,395	-
연차배당	-	-	-	(501,000,000)	(501,000,000)
당기순이익	-	-	-	131,199,378	131,199,378
2021.10.30(당기말)	5,000,000,000	8,438,100,711	337,308,335	131,199,378	13,906,608,424

주석 참조

현금흐름표

제 4 기 2021년 05월 01일부터 2021년 10월 31일까지

제 3 기 2020년 11월 01일부터 2021년 04월 30일까지

주식회사 하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		135,287,189		195,650,377
1. 당기순이익	131,199,378		169,085,605	
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	-		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	4,087,811		26,564,772	
미수금의 감소	12,479,631		21,151,601	
미수수익의 감소	4,420		(4,154)	
선급비용의 증가	(2,730,000)		-	
당기법인세자산의 증가	(1,240)		(14,740)	
미지급비용의 감소	(5,665,000)		5,432,065	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		297,884,249		299,653,282
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	297,884,249		299,653,282	
매도가능증권의 처분	297,884,249		299,653,282	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(501,000,000)		(495,000,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(501,000,000)		(495,000,000)	
배당금 지급	501,000,000		495,000,000	
IV. 현금의 감소(I + II + III)		(67,828,562)		303,659
V. 기초의 현금		349,421,997		349,118,338
VI. 기말의 현금(주석13)		281,593,435		349,421,997

주석 참조

주식

제 4 기 2021년 05월 01일부터 2021년 10월 31일까지

제 3 기 2020년 11월 01일부터 2021년 04월 30일까지

주식회사 하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사

1. 당사의 개요

주식회사 하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사(이하 '당사')는 부동산 투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 9월 20일에 설립되어 2019년 11월 14일 국토교통부의 인가를 취득하였습니다.

당사의 주요사업목적은 부동산 등의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동)입니다. 당사의 당기말 현재 납입자본금은 5,000백만원이며 주주현황은 다음과 같습니다.

(단위: 주)		
주 주	주식수	지분율(%)
와이케이호제일차 주식회사	500,000	50.00
와이케이호제이차 주식회사	500,000	50.00
합 계	1,000,000	100.00

당사의 통상적인 사업연도는 매년 6개월(매년 5월 1일과 11월 1일에 개시하고, 10월 31일과 4월 30일에 종료)입니다. 다만, 최초사업연도는 설립등기일부터 2020년 4월 30일입니다.

2. 중요한 회계처리방침

재무제표 작성에 적용된 유의적인 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 유가증권

당사는 유가증권의 최초인식시 유가증권 취득을 위하여 제공하거나 수취한 대가의 시장가격에 취득과 직접 관련되는 거래원가(최초인식이후 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 단기매매증권 등은 제외)를 가산하여 공정가치로 측정하고 있습니다. 또한, 유가증권의 취득목적과 성격에 따라 단기매매증권, 매도가능증권, 만기보유증권으로 분류하고 있습니다. 한편, 당사는 유가증권의 처분시 실현손익을 계산하기 위한 유가증권의 원가 결정 방법으로 채무증권에 대하여는 개별법, 지분증권에 대하여는 이동평균법을 적용하고 있습니다.

당사가 적용하고 있는 분류별 유가증권의 회계처리 내역은 다음과 같습니다.

1) 단기매매증권

당사는 주로 단기간 내의 매매차익을 목적으로 매수와 매도가 적극적이고 빈번하게 이루어지는 유가증권(단기적인 이익을 획득할 목적으로 운용되는 것이 분명한 증권 포트폴리오를 구성하는 유가증권 포함)을 단기매매증권으로 분류하고 있습니다.

2) 만기보유증권

당사는 만기가 확정된 채무증권으로서 상환금액이 확정되었거나 확정이 가능한 채무증권을 만기까지 보유할 적극적인 의도와 능력이 있는 경우에는 투자자산인 만기보유증권으로 분류하고 있습니다.

만기보유증권은 상각후원가로 평가하여 재무상태표에 표시하고 있으며, 상각후원가로 측정할 때에는 장부금액과 만기액면금액의 차이를 상환기간에 걸쳐 유효이자율법에 의하여 상각하여 취득원가와 이자수익에 가감하고 있습니다.

3) 매도가능증권

당사는 단기매매증권이나 만기보유증권으로 분류되지 아니하는 유가증권은 매도가능증권으로 분류하고 있습니다. 다만, 보고기간종료일로부터 1년 내에 만기가 도래하거나 또는 매도 등에 의하여 처분할 것이 거의 확실한 매도가능증권은 유동자산으로 분류하고 있습니다.

매도가능증권은 후속적으로 매 보고기간 말의 공정가치로 측정하고 있습니다. 매도가능증권에 대한 미실현보유손익은 매도가능증권평가손익의 과목으로 하여 자본항목 중 기타포괄손익누계액으로 처리하고 있으며, 당해 매도가능평가손익의 누적금액은 해당 매도가능증권을 처분하거나 손상차손을 인식하는 시점에 일괄하여 매도가능증권처분손익 또는 매도가능증권손상차손에 반영하고 있습니다. 다만, 매도가능증권 중 시장성이 없는 지분증권의 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없는 경우에는 취득원가로 평가하고 있습니다.

4) 유가증권 손상차손

당사는 손상차손의 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지 보고기간종료일마다 평가하여 유가증권의 회수가능액이 채무증권의 상각후원가 또는 지분증권의 취득원가보다 작은 경우에는 손상차손이 불필요하다는 명백한 반증이 없는 한 손상차손을 인식하여 만기보유증권(또는 매도가능증권)손상차손의 과목으로 하여 영업외비용에 반영하고 있습니다. 또한 손상차손의 회복이 손상차손 인식 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우, 만기보유증권 또는 원가로 평가하는 매도가능증권의 경우에는 회복된 금액을 만기보유증권(또는 매도가능증권)손상차손환입의 과목으로 하여 영업외수익으로 인식하되, 회복 후 장부금액이 당초에 손상차손을 인식하지 않았다면 회복일 현재의 상각후원가(매도가능증권의 경우 취득원가)가 되었을 금액을 초과하지 않도록 하며, 공정가치로 평가하는 매도가능증권의 경우에는 이전에 인식하였던 손상차손 금액을 한도로 하여 회복된 금액을 매도가능증권손상차손환입의 과목으로 하여 영업외수익으로 인식하고 있습니다.

5) 유가증권의 재분류

단기매매증권을 다른 범주로 또는 다른 범주의 유가증권을 단기매매증권으로 재분류할 수 없으나, 드문 상황에서 더 이상 단기간 내의 매매차익을 목적으로 보유하지 않는 단기매매증권은 매도가능증권이나 만기보유증권으로 분류할 수 있으며, 단기매매증권이 시장성을 상실한 경우에는 매도가능증권으로 분류하고 있습니다. 단기매매증권을 매도가능증권이나 만기보유증권으로 재분류하는 경우에는 재분류일 현재의 공정가치를 새로운 취득원가로 보며, 재분류일까지의 미실현보유손익은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

만기보유증권을 매도가능증권으로 재분류하는 경우 분류변경일 현재의 공정가치로 평가한 후 유가증권 분류변경에 따른 평가에서 발생하는 공정가치와 장부금액의 차이금액은 매도가능증권평가손익의 과목으로 기타포괄손익누계액으로 처리하고 있습니다.

매도가능증권을 만기보유증권으로 재분류하는 경우에는 재분류를 위한 평가시점까지 발생한 매도가능증권의 미실현보유손익 잔액 및 매도가능증권의 만기액면가액과 분류변경일 현재의 공정가치와의 차이는 유효이자율법에 의하여 그 채무증권의 만기 일까지의 잔여기간에 걸쳐서 상각하고 각 기간의 이자수익에 가감하고 있습니다.

(3) 환율변동 효과

1) 기능통화 및 표시통화

당사는 매출·매입 등 주요 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경의 통화인 원화를 기능통화로 결정하여 재무제표를 작성하였습니다.

2) 외화거래

당사는 기능통화 외의 통화(외화)로 이루어진 거래는 거래일의 환율을 적용하여 기록하고 있습니다. 역사적원가로 측정하는 비화폐성 외화항목은 거래일의 환율로 환산하고, 공정가치로 측정하는 비화폐성항목은 공정가치가 결정된 날의 환율로 환산하였습니다.

또한, 화폐성 외화자산 및 부채는 보고기간말의 마감환율로 환산하고 있으며 환산손익은 당기손익으로 계상하고 있습니다. 다만, 외화표시 매도가능채무증권의 경우 동금액을 기타포괄손익에 인식하고 있습니다.

(4) 파생상품 및 위험회피회계

당사는 환율위험을 회피하기 위하여 통화스왑의 파생상품계약을 체결하고 있습니다. 파생상품은 최초 인식시 계약일의 공정가치로 측정하며, 후속적으로 매 보고기간 말의 공정가치로 측정하고 있습니다. 파생상품의 공정가치 변동으로 인한 평가손익은 각각 아래와 같이 인식하고 있습니다.

당사는 특정위험으로 인한 기존 자산, 부채, 또는 확정계약의 공정가치변동위험을 회피하기 위해서는 공정가치위험회피회계, 특정위험으로 인한 자산, 부채 및 예상거래의 미래 현금흐름변동위험을 감소시키기 위해서는 현금흐름위험회피회계를 적용하고 있습니다.

당사는 위험회피수단을 최초 지정하는 시점에 위험회피종류, 위험관리목적과 위험회피전략을 공식적으로 지정하고 문서화를 수행하고 있습니다. 또한 이 문서에는 위험회피대상항목, 위험회피수단, 위험의 속성, 위험회피수단의 위험회피효과에 대한 평가방법 등을 포함하고 있습니다.

1) 공정가치위험회피

위험회피수단의 평가손익(파생상품이 아닌 금융상품을 위험회피수단으로 지정한 경우에는 외화환산손익) 및 특정위험으로 인한 위험회피대상항목의 평가손익은 당기손익으로 처리하고 있습니다.

공정가치위험회피회계는 당사가 더 이상 위험회피관계를 지정하지 않거나 위험회피수단이 청산, 소멸, 행사되거나 공정가치 위험회피회계의 적용요건을 더 이상 충족하지 않을 경우 중단됩니다. 회피대상위험으로 인한 위험회피대상항목의 장부금액 조정액은 위험회피회계가 중단된 날부터 상각하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2) 현금흐름위험회피

예상거래의 미래현금흐름변동위험을 감소시키기 위하여 지정된 파생상품의 평가손익 (위험회피수단이 파생상품이 아닌 금융상품인 경우에는 외화위험으로 인한 외환 차이 변동분) 중 위험회피에 효과적인 부분은 현금흐름위험회피파생상품평가손익(외화환산손익)으로 기타포괄손익누계액의 항목으로 계상한 후 예상거래의 종류에 따라 향후 예상거래가 당기손익에 영향을 미치는 회계연도에 당기손익으로 인식하거나, 예상거래가 발생시 관련 자산부채의 장부금액에서 가감하여 처리하고 있습니다. 현금흐름위험회피회계는 당사가 더 이상 위험회피관계를 지정하지 않거나 위험회피수단이 청산, 소멸, 행사되거나, 현금흐름위험회피회계의 적용요건을 더 이상 충족하지 않을 경우 중단됩니다. 현금흐름위험회피회계의 중단시점에서 기타포괄손익누계액으로 인식한 파생상품의 누적평가손익은 향후 예상거래가 발생하는 회계기간에 걸쳐 당기손익으로 인식하고 있습니다. 다만, 예상거래가 더 이상 발생하지 않을 것이라 예상되는 경우에는 기타포괄손익누계액으로 인식한 파생상품의 누적평가손익은 즉시 당기손익으로 인식합니다.

3) 내재파생상품

내재파생상품은 주계약의 경제적 특성 및 위험도와 밀접한 관련성이 없고 내재파생상품과 동일한 조건의 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하는 경우, 복합상품이 당기손익인식항목으로 지정되지 않았다면 내재파생상품을 주계약과 분리하여 별도로 회계처리하고 있습니다. 주계약과 분리한 내재파생상품의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

4) 기타파생상품

매매목적으로 보유하지 않으며, 위험회피수단으로 지정되지 않은 파생상품의 공정가치 변동은 당기 손익으로 인식합니다.

(5) 수익인식

당사의 수익은 배당금수익 등으로 구성되어 있습니다. 배당금수익은 배당금을 받을 권리와 금액이 확정되는 시점에서 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며, 경제적 효익의 유입 가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(6) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부금액과 세무금액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다. 이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 유동자산(유동부채) 또는 기타비유동자산(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 구분 내의 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세당국과 관련된 경우에는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 당기법인세부담액(환급액)과 이연법인세는 손익계산서상 법인세비용의 계산에 반영하고 있으며, 이 경우 전기이전의 기간과 관련된 법인세부담액(환급액)을 당기에 인식한 금액(법인세 추납액 또는 환급액)은 당기법인세부담액(환급액)으로 하여 법인세비용에 포함하고 있습니다. 그러나 당해기간 또는 다른 기간에 자본계정에 직접적으로 인식되는 거래나 사건 및 기업결합으로부터 발생한 경우에는 각각 자본계정 및 영업권(또는 잉가매수차익으로 즉시 인식)에서 직접 가감하고 있습니다.

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 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(7) 이익준비금 적립의무의 면제

당사는 2004년 10월 22일 개정되고, 공포 후 6월이 경과한 날부터 시행된 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익적립금의 법정적립을 규정하는 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

3. 매도가능증권

(1) 당기말과 전기말 현재 매도가능증권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
익명조합 출자금	13,069,548	13,367,433

(2) 당기말과 전기말 현재 매도가능증권 중 출자금의 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)				
구 분	당기말			
	지분율(%) (주3)	취득원가	미실현손익(주2)	장부금액(주2)
트러스트원합동회사 (익명조합 출자금) (주1)	-	13,069,548	-	13,069,548

(전기말)

(단위: 천원)				
구 분	당기말			
	지분율(%) (주3)	취득원가	미실현손익(주2)	장부금액(주2)
트러스트원합동회사 (익명조합 출자금) (주1)	-	13,367,433	-	13,367,433

(주1) 트러스트원합동회사는 부동산임대업을 영위하는 일본현지의 유한회사로 당사가 투자한 금액은 합동회사의 영업에 대하여 권한을 갖지 않고 이익분배를 받는 익명조합 출자금입니다.

(주2) 상기 익명조합 출자금은 공정가액 산정을 위한 정보의 수집이 용이하지 않고, 기타 적절한 방법으로 공정가액을 신뢰성 있게 측정할 수 없어 취득원가를 재무상태표가액으로 평가하고 있습니다.

(주3) 상기 금액은 익명조합계약에 따라 출자한 익명조합 출자금으로 당사는 트러스

트윈합동회사의 익명조합원입니다. 익명조합 출자금은 익명조합계약에 따라 영업에서 발생하는 이익을 분배받을 뿐 지분에 대한 권리는 존재하지 않기 때문에 지분율을 표시하지 않았습니다.

4. 자본금

당기말과 전기말 현재 당사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당기말	전기말
발행할 주식의 총수	20,000,000주	20,000,000주
1주당 액면금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 수: 보통주식	1,000,000주	1,000,000주
자본금: 보통주식	5,000,000천원	5,000,000천원

5. 이익잉여금처분계산서

당사의 당기와 전기의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

이익잉여금처분계산서

제 4 기	2021년 05월 01일 부터 2021년 10월 31일 까지	제 3 기	2020년 11월 01일 부터 2021년 04월 30일 까지
처분예정일	2021년 12월 28일	처분확정일	2021년 06월 29일

주식회사 하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	당 기		전 기	
I. 미처분이익잉여금		131,199,378		169,085,605
1. 당기순이익	131,199,378		169,085,605	
II. 이익잉여금 등의 이입액		278,800,622		331,914,395
1. 주식발행초과금	278,800,622		331,914,395	
III. 이익잉여금처분액		(410,000,000)		(501,000,000)
1. 배당금(주식6)	(410,000,000)		(501,000,000)	
보통주 현금배당 (보통주 주당배당금(율) 제4기: 410원(8.2%), 제3기: 501원(10.02%))	410,000,000		501,000,000	
IV. 차기이월미처분잉여금		-		

6. 배당금

당사의 당기와 전기의 이익잉여금처분계산서 상에 계상되어 있는 배당금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(1) 당사의 당기 배당금산정내역은 다음과 같습니다.

구 분	당 기	전 기
배당금	410,000,000원	501,000,000원
발행주식수	1,000,000주	1,000,000주
1주당 배당금	410원	501원
1주당 액면가액	5,000원	5,000원
액면배당률	8.20%	10.02%

(2) 당사의 당기 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
배당금	410,000	501,000
당기순이익	131,199	169,086
배당성향	312.50%	296.30%

7. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

8. 파생상품

당기말과 전기말 현재 당사는 미래예상수익에 대한 현금흐름 위험을 회피하기 위하여 통화스왑계약을 체결하고 있으며, 통화스왑계약의 평가내역은 다음과 같습니다.
(당기말)

(단위: 천원)			
계정과목	평가액	평가손익(I/S)	기타포괄손익누계액
통화스왑	337,308	-	337,308

(전기말)

(단위: 천원)			
계정과목	평가액	평가손익(I/S)	기타포괄손익누계액
통화스왑	804,416	-	804,416

또한, 상기 위험회피대상 예상거래로 인하여 현금흐름 변동위험에 노출되는 예상최장기간은 2023년 8월 1일까지입니다.

9. 주요 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 (주)하나자산신탁과 증권의 취득·관리·처분, 증권의 매매 및 금융기관에의 예치에 관한 업무 등과 관련한 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 역
매입수수료	450,000천원, 소유권 취득일로부터 7영업일 이내 지급함
자산관리수수료	연 50,000천원, 분기말일로부터 7일 이내 지급함
매각수수료	- 매각기본보수(신탁수익권 대상 부동산 매각금액의 1.0%, 회계적으로 인식한 날로부터 30일 이내 지급함) - 매각성과보수(보통주 IRR 7.1% 이상 시 초과분배금의 30.0%, 부동산 매각거래를 회계적으로 인식한 날이 속한 결산기 주주총회 승인을 득한 날로부터 7영업일 이내 지급함)

(2) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산과 관련된 증권의 보관, 현금의 보관 및 관리, 해산 및 청산 관련 업무에 대한 위탁계약을 체결하고 있으며, 보수는 연간 1,000만원을 매 분기말일로부터 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 일반사무위탁계약

당사는 삼정케이피엠지에이에이에스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식 발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영, 계산 및 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 업무, 청산 업무 등의 업무에 대한 일반사무위탁계약을 체결하고 있으며, 보수는 연간 1,500만원(부가가치세 별도)을 매 분기말일로부터 7일 이내에 지급하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 주요거래

당기 중 당사의 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 1,800천원으로 주요 경영진은 당사의 활동의 계획, 운영, 통제에 중요한 권한과 책임을 가진 이사 및 감사가 포함되어 있습니다.

11. 포괄손익계산서

당사의 당기 포괄손익계산서의 내역은 다음과 같습니다.

포괄손익계산서

제 4 기 2021년 05월 01일부터 2021년 10월 31일까지

제 3 기 2020년 11월 01일부터 2021년 04월 30일까지

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
당기순이익	131,199,378	169,085,605
기타포괄손익	(467,107,419)	898,753,498
포괄이익	(335,908,041)	1,067,839,103

12. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

당기말과 전기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품의 내역은 다음과 같습니다

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
파생상품자산(통화스왑)	337,308	804,416
파생상품부채(통화스왑)	-	-

파생상품부채의 공정가치는 할인된 현금흐름 분석에 기초하여 일반적으로 인정된 가격결정모형에 따라 결정하였습니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 금융부채의 만기분석

당기말과 전기말 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위:천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급비용	6,250	-	-	6,250

(전기말)

(단위:천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급비용	11,915	-	-	11,915

2) 유동성위험관리

당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성 관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금을 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

13. 현금흐름표

당사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다. 한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

14. 재무제표의 승인

동 재무제표는 2021년 12월 28일자 이사회에서 발행 승인되었으며, 2021년 12월 28일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.