

주식회사 하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 4 기

2020년 01월 01일 부터

2020년 06월 30일 까지

제 3 기

2019년 07월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

회계법인 성지

목 차

독립된 감사인의 감사보고서 -----	1
(첨부)재무제표	
재무상태표 -----	5
손익계산서 -----	6
자본변동표 -----	7
현금흐름표 -----	8
주석 -----	9
외부감사 실시내용 -----	22

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2020년 06월 30일과 2019년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 설명정보로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 회사의 재무제표는 회사의 2020년 06월 30일과 2019년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반 기업회계기준에 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 기업

을 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, 미래

의 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 강남구 역삼로 221(역삼동)

회 계 법 인 성 지

대 표 이 사 김 진 현



2020년 8월 28일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서, 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점사이에 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 하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사

제 4 기

2020년 01월 01일 부터

2020년 06월 30일 까지

제 3 기

2019년 07월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사 대표이사 박 영 희

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동)
(전 화) 02-3287-4670

재 무 상 태 표

제 4(당) 기 2020년 06월 30일 현재

제 3(전) 기 2019년 12월 31일 현재

주식회사 하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 4(당) 기	제 3(전) 기
자산		
I. 유동자산	1,323,070,837	1,168,253,712
(1) 당좌자산	1,323,070,837	1,168,253,712
1. 현금및현금성자산(주석2,3)	673,056,801	613,864,232
2. 단기금융상품(주석3)	500,000,000	500,000,000
3. 외상매출금	144,737,868	49,076,225
4. 미수수익	1,349,487	1,267,683
5. 선급비용	3,345,831	3,610,412
6. 선납세금	580,850	435,160
II. 비유동자산	33,660,385,004	33,784,092,350
(1) 투자자산	46,026,000	46,026,000
1. 장기금융상품	46,026,000	46,026,000
(2) 유형자산(주석2,4,5,6)	33,614,359,004	33,738,066,350
1. 토지	21,717,835,309	21,717,835,309
2. 건물	12,367,424,380	12,367,424,380
3. 감가상각누계액	(470,900,685)	(347,193,339)
자산 총 계	34,983,455,841	34,952,346,062
부채		
I. 유동부채	166,304,021	126,036,673
1. 미지급금	6,955,673	14,800,000
2. 미지급비용	59,814,788	18,104,747
3. 예수금	50,000,000	50,000,000
4. 부가세예수금	49,533,560	43,131,926
II. 비유동부채	21,676,491,000	21,676,491,000
1. 장기차입금(주석6,7)	19,000,000,000	19,000,000,000
2. 임대보증금	2,676,491,000	2,676,491,000
부 채 총 계	21,842,795,021	21,802,527,673
자본		
I. 자본금(주석1,2,8)	13,200,000,000	13,200,000,000
1. 보통주자본금	2,200,000,000	2,200,000,000
2. 우선주자본금	11,000,000,000	11,000,000,000
II. 자본조정	(68,152,480)	(68,152,480)
1. 주식할인발행차금	(68,152,480)	(68,152,480)
III. 이익잉여금	8,813,300	17,970,869
1. 미처분이익잉여금	8,813,300	17,970,869
자 본 총 계	13,140,660,820	13,149,818,389
부 채 와 자 본 총 계	34,983,455,841	34,952,346,062

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

손익계산서

제4(당)기 2020년 01월 01일부터 2020년 06월 30일까지

제3(전)기 2019년 07월 01일부터 2019년 12월 31일까지

주식회사 하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4(당) 기	제 3(전) 기
I. 영업수익	1,283,637,630	1,268,660,767
1. 임대료수익	714,194,314	712,075,400
2. 관리비수익	541,948,260	533,671,680
3. 기타수익	27,495,056	22,913,687
II. 영업비용	567,673,768	662,317,564
1. 임원보수(주석15)	3,600,000	3,600,000
2. 자산관리수수료(주석12,14)	60,000,000	60,000,000
3. 자산보관수수료(주석14)	9,000,000	9,000,000
4. 일반사무수탁수수료(주석14)	10,000,000	10,000,000
5. 부동산위탁관리비	170,408,000	211,434,000
6. 수도광열비	92,714,522	95,488,812
7. 세금과공과(주석15)	46,232,779	42,896,398
8. 감가상각비(주석4,15)	123,707,346	123,707,346
9. 수선비	33,273,782	63,192,502
10. 보험료	2,764,562	2,841,473
11. 지급수수료	13,536,347	37,307,224
12. 간주매출부가세	2,392,060	2,741,879
13. 잡비	44,370	107,930
III. 영업이익	715,963,862	606,343,203
IV. 영업외수익	3,843,854	3,920,217
1. 이자수익	3,843,846	3,920,203
2. 잡이익	8	14
V. 영업외비용	363,801,083	368,806,562
1. 이자비용	363,801,083	368,806,562
2. 잡손실	-	-
VI. 법인세비용차감전순이익	356,006,633	241,456,858
VII. 법인세비용(주석2,13)	-	-
VIII. 당기순이익	356,006,633	241,456,858

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

자 본 변 동 표

제4(당) 기 2020년 01월 01일부터 2020년 06월 30일까지

제3(전) 기 2019년 07월 01일부터 2019년 12월 31일까지

주식회사 하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
2019년 07월 01일(전기초)	13,200,000,000	(68,152,480)	73,741,841	13,205,589,361
현금배당	-	-	(297,227,830)	(297,227,830)
당기순이익	-	-	241,456,858	241,456,858
2019년 12월 31일(전기말)	13,200,000,000	(68,152,480)	17,970,869	13,149,818,389
2020년 01월 01일(당기초)	13,200,000,000	(68,152,480)	17,970,869	13,149,818,389
현금배당			(365,164,202)	(365,164,202)
당기순이익			356,006,633	356,006,633
2020년 06월 30일(당기말)	13,200,000,000	(68,152,480)	8,813,300	13,140,660,820

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현금흐름표

제4(당) 기 2020년 01월 01일부터 2020년 06월 30일까지

제3(전) 기 2019년 07월 01일부터 2019년 12월 31일까지

주식회사 하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 4(당) 기	제 3(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	424,356,771	326,349,912
1. 당기순이익	356,006,633	241,456,858
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 자산 감가상각비	123,707,346	123,707,346
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-	-
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(55,357,208)	(38,814,292)
외상매출금의 감소(증가)	(95,661,643)	(49,076,225)
미수수익의 감소(증가)	(81,804)	(1,094,170)
선급비용의 감소(증가)	264,581	9,249
선납세금의 감소(증가)	(145,690)	120,110
미지급금의 증가(감소)	(7,844,327)	4,400,000
미지급비용의 증가(감소)	41,710,041	(45,444,470)
예수금의 증가(감소)	-	50,000,000
부가세예수금의 증가(감소)	6,401,634	15,993,714
선수금의 증가(감소)	-	(13,722,500)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	-	(546,026,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-	(546,026,000)
단기금융상품의 증가	-	500,000,000
장기금융상품의 증가	-	46,026,000
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(365,164,202)	(133,736,830)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-	163,491,000
임대보증금의 증가	-	163,491,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(365,164,202)	(297,227,830)
현금배당	365,164,202	297,227,830
IV. 현금의 증가(감소)(I +II+III)	59,192,569	(353,412,918)
V. 기초의 현금	613,864,232	967,277,150
VI. 기말의 현금	673,056,801	613,864,232

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

주석

제 4(당) 기 2020년 06월 30일 현재

제 3(전) 기 2019년 12월 31일 현재

주식회사 하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

회사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 7월 4일 설립되었으며, 2018년 8월 14일자로 대한민국 국토교통부의 인가를 취득하였습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 한편, 회사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동)입니다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일 종료합니다. 다만, 최초사업연도는 설립일(2018년 7월 4일)로부터 2018년 12월 31일까지입니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주) 하나자산신탁	보통주식	200,000	1,000,000	7.58
이정은	보통주식	60,000	300,000	2.27
이지은	보통주식	60,000	300,000	2.27
이경은	보통주식	60,000	300,000	2.27
이수은	보통주식	60,000	300,000	2.27
아이비케이투자증권(주)	제 1종 우선주식	260,000	1,300,000	9.85
농협은행(주)	제 1종 우선주식	600,000	3,000,000	22.73
김선조	제 1종 우선주식	40,000	200,000	1.52
(주) 우리은행	제 2종 우선주식	1,300,000	6,500,000	49.24
합계		2,640,000	13,200,000	100.00

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

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

(2) 현금및현금성자산

회사는 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) 대손충당금

회사는 보고기간 종료일 현재 미수금 등의 잔액에 대하여 개별분석의 방법으로 회수가능성이 없거나 회수가 의문시되는 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

(4) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

회사는 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, 회사는 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.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

자 산	내용연수
건물	50년

(5) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정외 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(6) 법인세회계

회사는 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 항

목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 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.

(7) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

(8) 주당이익

당사는 보통주에 귀속되는 회계기간의 당기순이익에 대하여 그 기간에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 기본주당이익을 계산하고 손익계산서에 표시하고 있습니다.

3. 현금및현금성자산 및 단기금융상품

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산 및 단기금융상품 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
과 목	예금의종류	은행명	당기말	전기말	사용제한여부
현금및현금성자산	MMDA	하나은행	673,057	613,864	-
단기금융상품	정기예금	하나은행	500,000	500,000	-
합 계			1,173,057	1,113,864	

4. 유형자산

당기 및 전기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)		
구 분	토지	건물
기초 장부가액	21,717,835	12,020,231
증가	-	-
감가상각비	-	(123,707)
기말 장부가액	21,717,835	11,896,524

회사는 토지와 건물을 차입금과 관련하여 담보로 제공하고 있습니다.

<전기>

(단위: 천원)		
구 분	토지	건물
기초 장부가액	21,717,835	12,143,938
증가	-	-
감가상각비	-	(123,707)
기말 장부가액	21,717,835	12,020,231

회사는 토지와 건물을 차입금과 관련하여 담보로 제공하고 있습니다.

5. 보유토지의 공시지가

당기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
소재지	면적(㎡)	공시지가	장부가액
경기도 성남시 분당구 수내동 22-2	1,384.2	12,470,258	21,717,835

6. 담보제공내역

당기말 현재 차입금 등과 관련하여 제공한 담보내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	설정권자	관련채무	관련채무금액	담보설정금액	담보권의 종류
토지 및 건물	삼성생명보험 (주)	장기차입금	19,000,000	14,160,000	근저당권
	(주) 하나은행			6,000,000	근저당권
	(주) 에스비아이저축은행			3,840,000	근저당권
합계				24,000,000	

7. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	이자율	만기일	당기말	전기말	상환방법
삼성생명보험 (주)	3.70%	2021-08-23	11,800,000	11,800,000	만기일시
(주) 하나은행	3.70%		5,000,000	5,000,000	만기일시
(주) 에스비아이저축은행	5.00%		2,200,000	2,200,000	만기일시
차감 잔액			19,000,000	19,000,000	

상기 장기차입금과 관련하여 회사의 토지와 건물이 담보로 제공되어 있습니다.

8. 자본금

(1) 자본금

당기말 현재 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
발행할 주식의 총수:	20,000,000주
1주당 액면금액	5,000원
발행한 주식의 수:	
보통주식	440,000주
제1종 우선주식	900,000주
제2종 우선주식	1,300,000주
자본금:	
보통주식	2,200,000,000원
제1종 우선주식	4,500,000,000원
제2종 우선주식	6,500,000,000원

(2) 우선주식

회사는 보통주식보다 이익배당 및 잔여재산분배에 관하여 우선하는 의결권 있는 주식(이하 "우선주식"이라 함)을 발행할 수 있으며, 우선주식은 제1종 우선주식과 제2종 우선주식으로 구분하여 발행합니다.

회사는 이익배당시에 제1종 우선주식 및 제2종 우선주식에 대하여 액면금액의 연 7.5%의 비율로 해당 결산기의 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 배당하고, 제2종 우선주식에 대하여 액면금액의 연 0.74%의 비율을 일할 계산한 금액을 배당합니다. 그리고 남은 이익은 보통주식에 대하여 주식수에 따라 배당합니다.

어느 사업연도의 제1종 우선주식 또는 제2종 우선주식에 대한 이익배당이 앞에서 정한 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 누적된 미배당분(이하 "누적 미배당분")을 다음 사업연도의 이익배당 시에 해당 우선주식의 이익배당액에 추가하여 배당합니다.

회사가 청산되어 채무를 변제하고 남은 잔여재산에 대하여는 다음의 순서로 분배합니다. 먼저 제1종 우선주식 또는 제2종 우선주식에 대하여 누적된 미배당분이 있는 경우 그 미배당분을 해당 우선주식에 대하여 분배하고, 잔여재산은 제1종 우선주식,

제2종 우선주식 및 보통주식에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배합니다. 그리고 상기에 따라 분배하고 남은 잔여재산 중 40%는 제1종 우선주식 및 제2종 우선주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배하고, 나머지 60%는 보통주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배합니다.

9. 이익잉여금처분계산서

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

제 4(당) 기	2020년 01월 01일 부터 2020년 06월 30일 까지	제 3(전)기	2019년 07월 01일 부터 2019년 12월 31일 까지
처분예정일	2020년 09월 17일	처분확정일	2020년 03월 17일

주식회사 하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4(당) 기	제 3(전) 기
I. 미처분이익잉여금(결손금)	8,813,300	17,970,869
1. 전기이월이익잉여금(결손금)	(347,193,333)	(223,485,989)
2. 당기순이익	356,006,633	241,456,858
II. 이익잉여금처분액(결손금처리액)	479,713,978	365,164,202
1. 배당금(주석10)	479,713,978	365,164,202
1종 우선주배당 당기: 207.03원(4.14%) 전기: 155.14원(3.10%) 2종 우선주배당 당기: 225.68원(4.51%) 전기: 173.49원(3.47%) 보통주배당 당기: 0.00원(0.00%) 전기: 0.00원(0.00%)	479,713,978	365,164,202
III. 차기이월미처분이익잉여금(결손금)	(470,900,678)	(347,193,333)

10. 배당금

(1) 당기 및 전기의 우선주주와 보통주주에 대한 배당금 산정내역은 다음과 같습니다

구 분	당 기			전 기		
	1종 우선주	2종 우선주	보통주	1종 우선주	2종 우선주	보통주
배당금총액	186,327,125원	293,386,853원	-	139,627,584원	225,536,618원	-
발행주식수	900,000주	1,300,000주	440,000주	900,000주	1,300,000주	440,000주
1주당 배당금	207.03원	225.68원	-	155.14원	173.49원	-
1주당 액면가액	5,000원	5,000원	5,000원	5,000원	5,000원	5,000원
일수	182일	182일	182일	184일	184일	184일
배당률(주1)	4.14%	4.51%	0.00%	3.10%	3.47%	0.00%
연환산배당률	8.33%	9.08%	0.00%	6.16%	6.88%	0.00%

(주1) 동 배당률은 회사의 사업연도를 기준으로 산정된 것입니다. 한편, 연(年)으로 환산된 회사의 우선주주와 보통주주의 배당률은 다음과 같습니다.

(2) 당기 및 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
배당금총액	479,713,978	365,164,202
당기순이익	356,006,633	241,456,858
배당성향	134.75%	151.23%

11. 주당이익

(1) 당기 및 전기의 기본주당이익 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당 기	전 기
당기순이익	356,006,633	241,456,858
가중평균유통보통주식수	440,000	440,000주
기본주당순이익	809.11	548.77

한편, 보고기간종료일 현재 당사가 발행한 희석효과가 있는 잠재적 보통주는 없으므로, 희석주당순이익은 기본주당순이익과 동일합니다.

12. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
최대주주	(주)우리은행
기타주주	(주)하나자산신탁, 농협은행(주)

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자	거래내용	당 기	전 기
(주)하나자산신탁	자산관리수수료	60,000	60,000

(3) 당기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 없습니다.

13. 법인세비용 등

(1) 당기 및 전기 중 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당기 및 전기 중 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익(손실)	356,007	241,457
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-	-

(*) 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제58조 제3항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

14. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

회사는 당기말 현재 건물에 대하여 주식회사 KB손해보험의 재산종합보험에 가입하고 있으며, 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
보험종류	내용	부보금액	연보험료
재산종합보험	화재/재물	14,962,920	5,560
	배상책임	2,000,000	
	기계/재물	500,000	
	기업휴지	5,073,600	

(2) 자산관리계약

회사는 (주)하나자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였습니다. 자산관리수수료는 매기 60,000천원에 해당하는 지급하여야 합니다. 또한, 회사의 보유부동산을 매각하는 경우 매각금액의 1%를 지급하는매각중개보수 및 보유부동산 처분이익의 15%를 지급하는 매각성과보수에 대한 지급약정을 체결하였습니다.

(3) 일반사무관리계약

회사는 하나펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 매기 10,000천원을 지급하여야 합니다.

(4) 자산보관계약

회사는 유안타증권(주)과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 매기 9,000천원을 지급하여야 합니다.

15. 부가가치계산에 필요한 항목

당기 및 전기 중 부가가치계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당 기	전 기
임원보수	3,600	3,600
감가상각비	123,707	123,707
세금과공과	46,233	42,896
합 계	173,540	170,203

16. 현금흐름표

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

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2020년 01월 01일	부터	2020년 06월 30일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계		
			담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사								
			당기	전기	당기	전기	당기	전기							당기
투입 인원수	1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4	
투입 시간	분·반기검토	8	8	8	8	35	35	-	-	-	-	-	-	51	51
	감사	8	8	8	8	60	60	-	-	-	-	-	-	76	76
	합계	16	16	16	16	95	95	-	-	-	-	-	-	127	127

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역								
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2020.05.22				1	일		
	주요내용	회사의 고유위험과 통제위험 파악을 통한 감사리스크 검토							
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원				주요 감사업무 수행내용		
			상주		비상주				
	2020.07.27~28		3	일	2	명	1	명	계정과목별 입증감사
				일		명		명	
			일		명		명		
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일		
	실사(입회)장소	-							
	실사(입회)대상	-							
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일		
	실사(입회)장소	-							
	실사(입회)대상	-							
	금융거래조회	O		채권채무조회	-	변호사조회	-		

외부조회	기타조회	-		
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회	
	수행시기	2020.07.22		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2020년 07월 22일	감사 1인, 회계사 2인	유선회의	회계감사 진행 및 결과