

〈별지 제5호 서식〉

부동산투자회사법 제24조 제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)하나스테이제1호위탁관리자부동산투자회사

대 표 이 사 : 박 영 희 (인)

본 점 소 재 지 : 서울시 강남구 테헤란로 127, 15층

(전화번호) 02-3287-4664

작 성 책 임 자 : (직책) (주)하나자산신탁(자산관리회사)

과 장 전 진 홍 (인)

(전화번호) 02-3287-4781

1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황

소재지	서울특별시 중구 신당동 855		
면적	12,941.5㎡ 중 12,941.5㎡	평 수	3,914.79평 중 3,914.79평
용도지역	일반상업지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역	지 목	대
공시지가	7,270,000/㎡ (2019년 1월 1일 기준, 준공시점 기준)		
도로조건	광대한면		
지세	사다리꼴 평지		

2) 건물의 현황

규 모	지하4층/지상20층	용 도	공동주택, 근린생활시설, 창업지원센터
준공일	2019.06.07	구 조	철근콘크리트조
연면적	68,740.21㎡ 중 68,740.21㎡	건 폐율	27.59%
관리상태	신축	용적률	261.48%
주요 부대시설	주차가능대수 586대		

2. 거래가격 및 거래비용

[단위 : 백만원, VAT 별도]

구 분		금 액	비 고
거래 금액		99,165	
거래비용	부동산 조세	995	
	중개수수료	300	준공(취득) 수수료 등
	기타 비용	89	법무사 및 등기 비용
	거래비용 소계	1,384	
합 계		100,548	

* 거래비용 등 항목은 변동 가능

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

순 위	소유/권리자	권리금액	비 고
1	주식회사 하나은행	-	수탁자

4. 해당 부동산의 임대차 분석

- 임대유기기간 동안 본건 부동산 임대

첨부. 당해부동산의 재무제표(2019.6.30.기준)

<재무상태표>

재 무 상 태 표

제 8 기 2019년 06월 30일 현재

제 7 기 2018년 12월 31일 현재

주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8(당) 기	제 7(전) 기
자산		
I. 유동자산	18,676,847,943	5,774,540,443
(1) 당좌자산	18,676,847,943	5,774,540,443
현금및현금성자산(주석3)	17,843,835,406	5,250,556,985
매출채권	44,541,050	-
미수금	28,840,223	-
미수수익	2,781,352	1,373,747
선급비용(주석10)	320,142,097	264,118,477
선급부가세	354,270,985	177,834,104
당기법인세자산	2,436,830	657,130
임차보증금	80,000,000	80,000,000
II. 비유동자산	195,650,856,960	169,520,126,570
(1) 유형자산(주석4,9,10,15)	194,019,405,567	168,117,009,320
토지	96,215,143,961	95,448,342,030
건물	97,967,540,840	-
감가상각누계액	(163,279,234)	-
건설중인자산	-	72,668,667,290
(2) 기타비유동자산	1,631,451,393	1,403,117,250
장기선급비용(주석10)	1,631,451,393	1,403,117,250
자산총계	214,327,704,903	175,294,667,013
부채		
I. 유동부채	13,959,481,715	2,484,072,271
미지급금(주석10,15)	11,906,158,248	28,211,379
미지급비용(주석10,15)	736,956,300	556,060,891
선수금	1,235,947,167	1,819,800,001
예수금	80,420,000	80,000,000
II. 비유동부채	113,912,000,000	85,782,000,000
장기차입금(주석7,9,10)	104,482,000,000	85,782,000,000
임대보증금	9,430,000,000	-
부채총계	127,871,481,715	88,266,072,271
자본		
I. 자본금(주석1,8)	17,780,000,000	17,780,000,000
보통주자본금	1,940,000,000	1,940,000,000
제1종종류주자본금	12,200,000,000	12,200,000,000
제2종종류주자본금	3,640,000,000	3,640,000,000
II. 자본잉여금(주석8)	70,979,458,740	70,979,458,740
주식발행초과금	63,219,458,740	63,219,458,740
감지차익	7,760,000,000	7,760,000,000
III. 결손금(주석8,12)	2,303,235,552	1,730,863,998
미처리결손금	(2,303,235,552)	(1,730,863,998)
자본총계	86,456,223,188	87,028,594,742
부채외자본총계	214,327,704,903	175,294,667,013

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

<손익계산서>

손 익 계 산 서

제 8 기 2019년 01월 01일부터 2019년 06월 30일까지

제 7 기 2018년 07월 01일부터 2018년 12월 31일까지

주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 8(당) 기		제 7(전) 기	
I. 영업수익		116,947,670		-
임대료수익	116,947,670		-	
II. 영업비용		670,939,806		1,390,701,982
임원보수(주석14)	3,000,000		3,000,000	
자산보관수수료(주석9,10)	18,385,776		15,854,075	
사무수탁수수료(주석9)	15,000,000		15,000,000	
부동산위탁관리비	23,844,100		-	
감가상각비	163,279,234		-	
보험료	4,438,826		-	
세금과공과(주석14)	34,580,382		319,680,279	
지급수수료	286,195,124		641,700,046	
지급임차료	46,800,000		31,200,000	
수도광열비	9,526,584		1,491,922	
광고선전비(주석10)	62,000,000		360,675,000	
일반관리비	3,889,780		2,100,660	
III. 영업손실		553,992,136		1,390,701,982
IV. 영업외수익		327,800,285		5,605,208
이자수익	17,231,625		5,600,808	
잡이익	310,568,660		4,400	
V. 영업외비용		346,179,703		7
이자비용	209,130,372		-	
기부금	136,994,433		-	
잡손실	54,898		7	
VI. 법인세차감전순손실		572,371,554		1,385,096,781
VII. 법인세비용(주석11)		-		-
VIII. 당기순손실		572,371,554		1,385,096,781

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."