투 자 보 고 서

2018.01.01 부터 2018.03.31 까지

(제 2 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2018.05.15

회 사 명 : 주식회사 신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 박영희 (인)

본점소재지 : 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)

(전화번호) 02-3287-4760

작성책임자 : (회사) 하나펀드서비스㈜ (직책) 사원

(전화번호) 02-6714-4728 성명 최보아 (인)

< 목 차 >

제 1 부 회사의 개황

Ⅰ. 회사의 개황

1. 회사의 개요
   1) 회사명
   2) 설립일
   3) 소재지
   4) 사업목적
   5) 자산 및 자본금 규모
   6) 상장여부
   7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)
2. 회사의 연혁
   1) 당해 회사의 연혁
      가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
      나) 상호의 변경
      다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
      라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
   2) 회사가 속해있는 기업집단
      가) 기업집단의 개요
      나) 기업집단에 소속된 회사
      다) 관련법령상의 규제내용 등
3. 자본금 변동상황
   1) 자본금 변동상황
   2) 자본금 변동예정 등
   3) 현물출자 현황
4. 주식에 관한 사항
   1) 주식의 총수
   2) 발행한 주식의 내용
   3) 자기주식 취득현황
   4) 주식매수선택권
5. 의결권현황
6. 배당에 관한 사항
   1) 이익 등의 분배방침
   2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

Ⅰ. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사
   1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
   2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
   3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
   4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

2. 기업구조조정부동산투자회사
   1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
   2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
   3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
   4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

Ⅱ. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

2. 부동산관련 유가증권 거래내역

3. 유가증권 거래내역

4. 금융기관 예치내역

제 3 부 자산 유형별 현황

Ⅰ. 분기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요임차인의 현황 (지상권-임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요

2. 소유 부동산별 가격현황

3. 소유 부동산별 임대현황

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개 요
2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황
   1) 부동산개발사업명(1)
   2) 부동산개발사업명(2)
   3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 분기말 현재 유가증권 소유현황
   1) 유가증권 소유현황
   2) 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사에 투자된 금액(상기 유가증권 중 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사의 채권 및 주식에 투자한 경우에는 다음 사항을 기재)

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산
   1) 부동산 임대료수익
   2) 부동산 매매손익
   3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)
2. 유가증권
   1) 유가증권 매매손익
   2) 유가증권 평가손익
   3) 유가증권 이자 및 배당금
3. 기타의 수익

Ⅲ. 자기자본수익률

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

Ⅰ. 부동산 영업경비

Ⅱ. 업무위탁비용

제 6 부 차입에 관한 사항

Ⅰ. 차입내역

Ⅱ. 차입처 등

제 7 부 주주현황 및 주가변동 상황

Ⅰ. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유 현황
2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황
3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포
4. 주식사무

Ⅱ. 주가변동상황

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

Ⅰ. 재무제표 작성기준
Ⅱ. 기업회계기준 등의 위반사항
Ⅲ. 기타 유의하여야 할 사항
Ⅳ. 재무상태표
Ⅴ. 손익계산서
Ⅵ. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)
Ⅶ. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)
Ⅷ. 재무제표에 대한 주석
Ⅸ. 감사인의 감사(검토) 의견

제 9 부 기타사항

Ⅰ. 신고 및 공시사항 요약
Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항
Ⅲ. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황
Ⅳ. 제재현황
Ⅴ. 투자제한사항 준수여부

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

Ⅰ. 회사 개황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2017.09.15
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)

4) 사업목적

회사는 부동산투자회사법에 따라 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.
① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
② 부동산의 개발사업
③ 주택건설사업
④ 부동산의 임대차
⑤ 증권의 매매
⑥ 금융기관에의 예치
⑦ 지상권· 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
⑧ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분
⑨ 기타 위 각호에 부수하는 업무

5) 자산 및 자본금 규모 (기준일자) 2018.03.31 (단위: 원)

총 자 산	300,000,000
자 본 금	300,000,000

6) 상장여부	비상장		

7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)

해산사유
① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
② 주주총회의 해산결의
③ 합병

③ 합병
④ 파산
⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결
⑥ 국토교통부장관 영업인가 또는 등록의 취소
⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
- 2017. 09. 15 발기인총회
- 2017. 09. 15 회사설립(자본금 3억원)
- 2018. 02. 01 업무위탁 계약 체결
  자산관리위탁계약체결(㈜하나자산신탁)
  자산보관위탁계약체결(㈜흥국생명보험)
  일반사무위탁계약체결(하나펀드서비스㈜)
- 2018. 02. 28 국토교통부 영업인가
- 2018. 03. 15 자산관리위탁계약 변경 체결(㈜하나자산신탁)
- 2018. 03. 15 대표이사 변경(박영희)

나) 상호의 변경
- 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
- 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
- 해당사항 없음

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요
- 해당사항 없음

나) 기업집단에 소속된 회사
- 해당사항 없음

다) 관련법령상의 규제내용 등
- 해당사항 없음

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2017.09.15	설립자본금	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	-	-

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

3) 현물출자 현황

해당사항 없음

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

[2018.03.31 현재]

(단위:주)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
100,000,000	60,000	99,940,000

2) 발행한 주식의 내용

[2018.03.31 현재]

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	60,000	300,000,000	
합계		60,000	300,000,000	

3) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
-	-	-	-	-
합계		-	-	

4) 주식매수선택권

(단위 : 원, 주)

부여일	관계	부여 받은자	주식의 종류	부여 주식수	행사 주식수	미행사 주식수	행사기간	행사가격	최근주가 (공모가격)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[60,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	60,000	
나. 의결권 없는 주식		
2.의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[0]	
가. 상법상의 제한		
나. 증권거래법상의 제한		
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한		
라. 부동산투자회사법상의 제한		
마. 기타 법률에 의한 제한		
3. 의결권이 부활된 주식	[ ]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[60,000]	
※ 제 1 기 정기총회 참석주식수 참석률:	100.00%	60,000 주

6. 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 2017년 12월 31일에 종료할 계획
▪ 이 후 매기 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 매년 12월 31일에 종료할 계획
▪ 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회의 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 정관 제53조 제2항에 따른 이사회 결의를 한날로부터 1개월 내에 지급할 계획임.

2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구 분	제 1 기	제 - 기	제 - 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익	0				
주당순이익	0				
이익배당한도	-	-	-	-	-
배당금총액	0				
배당성향	-	-	-	-	-
배당수익율	0.00%	-	-	-	-
연환산배당율	0.00%	-	-	-	-

* 주당순이익 : 당기순이익 / 총 발행주식수
* 이익배당한도: 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액
(상법상 배당가능이익 = 순자산가액 - 자본금 -자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)
* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익
* 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산
* 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

Ⅰ. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		300	100.00	300	100.00	100.00	
기타 자산							
총 자산	자기자본	300	100.00	300	100.00	100.00	100.00
	부채						

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		300	100.00	300	100.00	100.00	
기타 자산							
총 자산	자기자본	300	100.00	300	100.00	100.00	
	부채						

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 부동산 항목에서 제외)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립시 납입된 주금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		300	100.00	300	100.00	100.00	
기타 자산							
총 자산		300	100.00	300	100.00	100.00	

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	신주발행으로조성한자금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 신주발행일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

Ⅱ. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
		거래내역 없음				

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 부동산관련 증권 거래내역

거래내역 없음

3. 유가증권 거래내역

거래내역 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금
보통예금	국민은행	0.1%~	300	300
합 계			300	300

제 3 부 자산 유형별 현황

Ⅰ. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요 임차인의 현황 (지상권 · 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		처분		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물				
									-	-	-			-
합 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡)당 연 임대료
합계	-	-	-	-	-	

* 연간총임대료 = 분기말기준 월임대료 x 12(개월)

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
울산학성	울산광역시 중구 학성동 349-15	82,538	2021.02.28	0%	199,151	199,151	0	

※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말한다.
2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말한다.
3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말한다.

2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

울산광역시 중구 학성동 민간제안 기업형임대주택 사업

2) 부동산개발사업명(2)

· 사업의 개요

구분	내용
사업명	울산광역시 중구 학성동 민간제안 기업형임대주택 사업
대지위치	울산광역시 중구 학성동 349-15
대지면적	8,017.00㎡
건폐율	69.06%
용적율	684.72%
구조	철근콘크리트 (벽식)구조
지붕형식	평지붕
공급세대수	566세대
공급면적	82,537.75㎡
평형구성	아파트 : 51형(106세대)/56형(79세대)/62형(165세대)/84형(54세대) 오피스텔 : 54형(108세대)/62형(54세대)
건축규모	지하5층, 지상29층5개동

· 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항

(단위 : 백만원)

구분	항목	금액	비고
투자금액	토지비	32,141	취득세 등 포함
	건축사업비	121,409	
	금융비용	30,123	운영기간 이자 및 보증수수료 등
	임대운영비	9,337	임대관리위탁, 특별수선충당금, 중개수수료 등
	리츠운영비	6,141	자산관리, 사무수탁, 자산보관, 기타
	합계	199,151	
자금조달	자기자본	39,690	재무적투자자
	보증금	38,148	세대별임차인
	민간차입	121,313	주택도시기금 융자, 민간차입
	합계	199,151	

· 추정손익에 관한 사항

(단위 : 백만원)

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
영업수익				3,349	3,653	3,821	3,836
영업비용	2,548	338	883	4,037	4,328	4,351	4,366
영업이익	- 2,548	- 338	- 883	- 689	- 675	- 530	- 530
영업외수익	-	-	-	4	5	5	5
영업외비용	-	-	-	2,831	3,110	3,087	3,095
법인세비용차감 적순손익	- 2,548	- 338	- 883	- 3,516	- 3,780	- 3,613	- 3,620
법인세비용	-	-	-	-	-	-	-
당기순손익	- 2,548	- 338	- 883	- 3,516	- 3,780	- 3,613	- 3,620

· 사업의 위험에 관한 사항

- 위험관리계획

1) 자산운용위험 관리계획

다른 주식 관련 투자와 같이, 당해 회사 발행주식에 대한 투자는 투자원금에 대하여 손실이 발생할 위험 등 다양한 위험을 수반합니다. 또한, 회사주식의 가치는 보장되지 아니하며 회사주식에 대한 투자로 인하여 투자자에게 발생가능한 손실은 어떠한 방법으로도 보상되지 아니합니다. 당해회사는 투자부동산의 매입 및 운영, 처분과 관련하여 다양한 위험회피 전략을 수립하였으나 투자자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 위험 요소들이 있다는 것을 알려드립니다. 다음은 투자와 관련된 위험요소들이므로 투자결정시 충분히 숙지하시기 바랍니다.

가. 투자원금에 대한 손실의 위험

관계법령은 당해 회사와 같은 위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 전반적인 국가경제 및 부동산시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 액면가 이하로 하락하거나 청산 시 부동산의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 않습니다.

나. 부동산 자산 매입관련 위험

▪ 부동산자산의 개발·운용위험 관리계획

당사가 사업부지를 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 ⅰ)부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험과 ⅱ)부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입검토 시에 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가지출을 발생시킬 수 있는 위험, ⅲ)운영과 관련한 자료의 불충분이나 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있으며, 다만 실제 위험 발생가능성 및 그 결과에 대해 사전 분석을 통한 위험 최소화 방안을 마련하고, 부동산 매매계약 체결 등의 과정에서 이러한 위험을 적극적으로 회피하도록 만전을 기하였음. 단, 당해 회사는 이마트로부터 매매의 방식으로 부동산을 취득하며, 기타 가압류, 가처분 등 부동산에 대한 모든 부담은 소유권 이전등기 이전에 말소된 상태에서 매입할 예정임.

▪ 부동산 개발 위험관리

부동산 개발기간 동안의 자산 운용과 관련하여 예측할 수 있는 위험으로는 다음과 같은 위험이 발생할 수 있음.

1) 주택법상 사업계획승인 등의 위험

-본 부동산을 개발하기 위한 주택법상 사업계획승인 등과 관련하여 사업계획 승인 지연, 지구단위계획, 교통영향평가 기타 인허가상 위험요소가 없음.(2017.11.13.자로 사업계획승인 완료)

2) 시공사의 잠재적 위험

-당사는 개발사업의 목적물을 건설함에 있어 시공사의 자금경색, 파산 등의 이유로 공기를 제때 맞추지 못하거나 공사불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있음.

-이와 관련하여 당사는 공사비를 분양율과 상관없이 사전에 확보된 자금으로 지급함으로서 시공사의 재무상태와 본건 사업을 최대한 절연토록 할 예정으로 각종 약정체결 시 시공사의 책임준공 확약을 통하여 기한 내 준공에 대한 안정성을 확보할 예정이며, 그럼에도 불구하고 제반 사항의 변동으로 시공사 관련 위험은 발생할 수 있음.

3) 재해 등 불가항력에 대한 위험

-건설기간 중 예측할 수 없는 손해에 대해서는 건설공사보험, 공사이행보증보험 등을 통하여 부보함으로써 그 리스크를 최대한 헷지할 계획이나, 지진, 홍수 등 불가항력에 의한 손실이 있는 경우 이는 보험에 의해 부보되지 아니하므로 당해 회사의 수익에 직접적으로 영향을 미치게 되고 이에 따라 배당이 감소될 수 있음.

▪ 부동산 개발 위험관리
부동산 개발기간 동안의 자산 운용과 관련하여 예측할 수 있는 위험으로는 다음과 같은 위험이 발생할 수 있음.
1) 주택법상 사업계획승인 등의 위험
-본 부동산을 개발하기 위한 주택법상 사업계획승인 등과 관련하여 사업계획 승인 지연, 지구단위계획, 교통영향평가 기타 인허가상 위험요소가 없음.(2017.11.13.자로 사업계획승인 완료)

2) 시공사의 잠재적 위험
-당사는 개발사업의 목적물을 건설함에 있어 시공사의 자금경색, 파산 등의 이유로 공기를 제때 맞추지 못하거나 공사불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있음.

-이와 관련하여 당사는 공사비를 분양율과 상관없이 사전에 확보된 자금으로 지급함으로서 시공사의 재무상태와 본건 사업을 최대한 절연토록 할 예정으로 각종 약정체결 시 시공사의 책임준공 확약을 통하여 기한 내 준공에 대한 안정성을 확보할 예정이며, 그럼에도 불구하고 제반 사항의 변동으로 시공사 관련 위험은 발생할 수 있음.

3) 재해 등 불가항력에 대한 위험
▪ 건설기간 중 예측할 수 없는 손해에 대해서는 건설공사보험, 공사이행보증보험 등을 통하여 부보함으로써 그 리스크를 최대한 헷지할 계획이나, 지진, 홍수 등 불가항력에 의한 손실이 있는 경우 이는 보험에 의해 부보되지 아니하므로 당해 회사의 수익에 직접적으로 영향을 미치게 되고 이에 따라 배당이 감소될 수 있음.

다. 부동산 자산 운용 관련

1) 일반적으로 부동산 자산의 운용과 관련된 위험은 공실위험, 임차인의 신용위험, 개선비용 및 관리비 증가 위험이 존재함.

2) 동 사업은 착공 시 입주자 모집을 개시하여, 안정적인 임대운영이 가능하도록 계획하였고 시공사 겸 보통주 출자자인 ㈜서한, 자산관리회사인 ㈜하나자산신탁, 주택임대관리회사인 ㈜젠스타의 역량 및 효과적인 운영을 통하여 운영기간 중 공실위험을 최소화하여 임대위험을 낮출 계획임.

3) 임차인의 신용위험은 임차보증금을 수취하게 되므로 상당부분 관리 가능하며, 개선비용 및 관리비 상승 위험은 건설사의 하자보증과 주택임대관리회사의 효과적 운영을 통하여 통제 가능한 수준에서 관리 할 계획임.

4) 당사는 개발사업 및 운영시에 소요되는 차입금에 대한 이자율 상승에 대비하고자 고정금리로 대출금을 조달할 예정임.

라. 부동산자산 처분관련 위험
당해 회사는 존속기간을 명시하지 않고 있으나, 매각시점은 준공 후 임대개시 후 8년 이후에 부동산을 1)기관투자자에게 일괄매각 또는 2)임차인 등 개인투자자에게 개별분양을 통하여 처분을 예상하고 있으며, 매각시점에 시장상황 악화 등으로 인해 분양전환 또는 매각시기가 지연되거나 적절한 매수처를 찾지 못하거나 낮은 가격으로 매각된다면 사업계획상의 배당수익률을 달성하지 못할 가능성이 있습니다. ,
본 리츠는 중산층 주거혁신방안에 부합하는 민간임대주택을 공급하려는 목적으로 설립된 바, 임대주택 일괄 매각을 통한 임대주택 재고량 유지를 우선적인 처분 전략으로 계획하고 있습니다. 본 리츠 청산시점에 (건설기간 포함 12년 후) 주거용 부동산이 투자상품으로 활성화 되어 있을 경우, 운영기간 동안 달성된 수익성 및 안정성을 바탕으로 민간 투자기관에 매각하여 주거 시장에서 임대주택 재고량 유지에 일조 할 예정이며, 리츠 청산시점에 임대주택이 주거용 부동산 투자상품으로 활성화되지 않은 경우, 운영기간 동안의 성과를 바탕으로 실거주 목적의 수분양자 또는 임대주택사업자를 타겟으로 개별 분양하는 구조로 처분관련 리스크를 헷지할 예정입니다.
당해 부동산은 감정가액 대비 낮은 건설원가로 개발하기에 매각을 진행하는데 어려움이 없을 것으로 판단되나, 시장위험으로 인해 매각이 용이하지 않을 경우 전략적 판단을 통해 외관, 공용부분, 인테리어, 기계 및 설비 등 필요한 부분을 개보수 후 분양 결정 예정입니다.
처분 시 시장 위험과 관련하여, 매각하는 당시의 전반적인 경제 및 부동산 시장의 여건에 따라서 영향을 받을 것이므로 이는 당해 회사의 전반적인 수익률에 변화를 주는 중요 변수가 될 수 있으며, 경제 및 부동산 시장을 상시적으로 모니터링 하여 부동산자산이 당초 계획하였던 당해 회사의 수익률에 영향을 주지 않는 수준으로 매각될 수 있도록 만전을 기할 계획입니다.

마. 현금 및 증권의 운용
본 회사는 사내 보유현금과 이를 재원으로 취득하는 유가증권을 보유하게 됩니다. 이러한 현금 및 유가증권의 운용방침은 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다. 그러나 전반적인 경제상황 및 금융시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동이 있을 경우 자산을 운용함에 있어 위험이 수반될 수 있습니다.
2) 회사 경영 및 운영 위험 관리계획
가. 환금성 등 주식 관련 위험
당해 회사의 주식은 사모형식으로 모집되며 존속기한까지 비상장으로 존속될 예정으로 환금성의 제약이 있을 수 있습니다.

나. 유동성 관련 위험
당해 회사의 주식은 존속 기간 내에 유가증권시장 등에 상장하지 않을 예정이므로 장외거래를 통해서만 보유주식의 매각이 가능하나 매수수요가 충분하지 않을 경우 단시일 내에 매각이 어려우며 기대가격 이하로 매각하게 될 위험이 존재합니다.

다. 대리인 및 이해상충위험 관련
당해 회사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당해 회사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 당해 회사의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.
따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회의 권한과 기능을 강화하여 위탁업무회사와의 계약해지와 퇴출기준을 각 위탁계약서에서 보다 구체적으로 규정할 계획이며, 내부통제기준과 감사인 제도를 두어 당해 회사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄일 계획입니다.

라. 제도변화 위험 관련
향후 부동산투자회사법, 시행령 및 시행규칙의 개정은 당해 회사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동할 위험이 있습니다. 또한 부동산 관련 세제의 변동에 의해 당해 회사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다. 따라서 당해 회사는 법 개정이 예상된 경우에 사전대비와 이에 대한 영향분석을 철저히 하고 불가피하게 법 개정과 제도변화에 따른 수익률 하락이 예상되는 경우를 상정하여 사업을 효율적으로 운영하고 필요에 따라서는 합리적인 투자대상을 선정하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 유지할 계획입니다.

· 공사시공 등 외부용역에 관한 사항

- 공사시공 : 신세계(주)

· 그 밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항

- 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항
당해 회사는 사모형식으로 설립되며 증권거래소에 상장되지 않을 예정으로 환금성 및 유동성이 제한될 수 있습니다. 당해 회사는 해산 시까지 비상장을 유지할 계획으로 환금성에 상당한 제약이 있을 수 있습니다.
주식의 상장 또는 거래에 관한 사항
당해 회사는 사모형식으로 설립되며 증권거래소에 상장되지 않을 예정으로 환금성 및 유동성이 제한될 수 있습니다. 당해 회사는 해산 시까지 비상장을 유지할 계획으로 환금성에 상당한 제약이 있을 수 있습니다.

- 기타 중요한 사항
가. 당해 회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에 자본금 총액이 최저자본금(50억원)에 미달하는 경우 영업인가가 취소될 수 있습니다.
나. 영업인가를 받은 날부터 6개월이 지난 시점까지 최저자본금이 충족되지 아니하는 경우에는 주식의 인수청약자는 당해 청약을 취소할 수 있습니다.
다. 인수청약이 있는 주식의 수가 회사 설립 시에 발행하는 주식의 수에 미달하는 때에는 설립을 취소할 수 있습니다.
라. 당해 회사의 주식에 대한 투자는 관련 법령상 원리금 보호대상이 아니므로 투자자는 투자원금에 대한 손실을 입을 위험이 있습니다. 투자에서 발생하는 손실은 주주인 투자자가 전적으로 책임을 져야 하고 투자자 이외의 어떠한 자도 투자손실에 대한 책임을 지지 아니합니다.

마. 당해 회사에 투자를 함에 있어서 유의하여야 할 중요한 사항으로는 다음과 같은 사항이 있습니다.
1) 투자원금에 대한 손실의 위험
2) 부동산자산 매입.운용.처분 관련 위험(소유권 제한의 위험, 물적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험, 책임임차인의 신용위험, 공실 위험, 관리비용증가 위험, 역부채효과 위험, 재해 등 불가항력에 대한 위험 등)
3) 환금성 및 유동성 관련 위험(환금성 등 주식 관련 위험, 유동성 관련 위험)
4) 회사 경영 및 운영 등 기타 위험(대리인 및 이해상충 관련 위험, 제도변화 관련 위험, 현금 및 증권의 운용관련 위험)

상기한 투자와 관련하여 고려하여야 하는 사항에 대한 자세한 설명은 본 투자설명서 『제2부의 Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법』의 『3. 위험관리계획』을 참조하시기 바랍니다.

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음

3. 분기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2018.01.01 ~ 2018.03.31)

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구 분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	-		
	매매손익	-		
	기타 수익	-		
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자,배당금 등	-		
기타 수익		-		
총 수 익				

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
임대료 수익 계			

2) 부동산 매매손익

(단위 : 백만원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	매매 손익	비율 (%)	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-
매매손익 계	-	-	-	-	-	-	-	

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
기타수익 계			

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
-	-		-
기타수익 계			

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 2 기 1분 기	제 1 기 2분 기	제 1 기 1분 기	제 - 기 -분 기
당해회사수익률(A)	0.00	0.00	0.00	
산업평균수익률(B)				
초과수익률	0.00	0.00	0.00	

※ 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

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

*** 입력도움말**

1. 기수는 표 왼쪽부터 최근 기수를 입력하여 주시기 바랍니다.

2. 산출근거자료 입력 후 인쇄 표시선을 입력도움말 위로 올려 조정하시기 바랍니다.

* 산출근거자료

구 분	제 2 기 1분 기	제 1 기 2분 기	제 1 기 1분 기	제 - 기 -분 기
분기누적순이익	0	0	0	
분기누적개월수	3	4	1	
연기초납입자본금	300,000,000	300,000,000	300,000,000	
분기말납입자본금	300,000,000	300,000,000	300,000,000	

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2018.01.01 ~ 2018.03.31)

Ⅰ. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계			
분양원가				
급여				
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료 (AMC수수료)				
부동산관리수수료 (PM, FM 등)				
자산보관수수료				
일반사무 위탁수수료				
기타지급수수료				
유형자산 감가상각비				
투자부동산 감가상각비				
무형자산 감가상각비				
세금과공과				
광고선전비				
보험료				
임차료				
교육훈련비				
여비교통비				
통신비				
수선유지비				
청소비				
수도광열비				
대손상각비				
접대비				
판매촉진비				
이자비용				
기타영업비용				

Ⅱ. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리수수료	하나자산신탁	개발: 연간 16,491만원(부가세 별도) 매분기마다 41,227,500원 운용:15,600만원(부가세 별도) 매분기마다 39,000,000원 매분기 말일 지급	
자산보관수수료	흥국생명보험	개발: 연간 2,500만원(부가세 별도), 매분기마다 6,250,000원 운용: 연간 3,000만원(부가세 별도), 매분기마다 7,500,000원 매분기 말일 지급	
사무수탁수수료	하나펀드서비스㈜	개발: 연간 4,000만원(부가세 별도), 매분기마다 10,000,000원 운용: 연간 5,500만원(부가세 별도), 매분기마다 13,750,000원 매분기 말일 지급	
합 계		-	

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자문회사 · 자산보관기관 등에 대하여 지급하는 위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재. 성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법 등을 구체적으로 기재

제 6 부 차입에 관한 사항

Ⅰ. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
운영자금의 차입액				-	
부동산관련 부채 인수				-	
주택도시기금 등 기금수융액				-	
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액				-	

Ⅱ. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
합 계		-	-	-	-

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

Ⅰ. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2018.03.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
박영희	최대주주	보통주		28,500		28,500	설립 및 증자
				42.50%		(42.50%)	
정현섭	최대주주	보통주		28,500		28,500	설립 및 증자
				42.50%		(42.50%)	
계			0	57,000	0	57,000	
지분율 계			(0.00%)	(85.00%)	(0.00%)	(85.00%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2018.03.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	주식회사하나자산신탁	보통주	3,000	5.00%	
2					
3					
합계			3,000	5.00%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2018.03.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	2	66.67%	57,000	95.00%	
주요주주	1	33.33%	3,000	5.00%	
소액주주 - 개인					
소액주주 - 법인					
합 계	3	100.00%	60,000	100.00%	

4. 주식사무

결산일	매년 12월 31일	정기 주주총회	매 결산기 종료 후 3월 이내
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권, 50,000주권, 100,000주권 및 1,000,000주권의 11종	공고게재신문	머니투데이 (2개이상 신문공고시 매일경제)
명의개서대리인	하나펀드서비스㈜		

Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

Ⅰ. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 단기금융상품, 매출채권, 미청구공사, 미수수익, 분양미수금, 기타미수금, 선급금, 선급비용, 부가세대급금, 선급법인세, 단기대여금, 유가증권, 재고자산, 유동파생상품자산, 유동보증금, 매각예정비유동자산, 기타유동자산 등

2) 비유동자산 : 장기금융상품, 장기매출채권, 장기대여금, 유가증권, 유형자산, 투자부동산, 무형자산, 비유동보증금, 비유동파생상품자산, 기타비유동자산 등

3) 유동부채 : 매입채무, 초과청구공사, 분양선수금, 기타선수금, 선수수익, 미지급금, 미지급비용, 예수금, 부가세예수금, 미지급법인세,미지급배당금, 단기차입금, 유동성장기차입금, 유동사채, 유동보증금, 유동파생상품부채, 유동충당부채, 기타유동부채 등

4) 비유동부채 : 장기매입채무, 장기미지급금, 장기차입금, 비유동사채, 비유동보증금, 비유동파생상품부채, 순확정급여부채, 비유동충당부채, 기타비유동부채 등

5) 자본 : 자본금, 자본잉여금, 자본조정, 기타포괄손익누계액, 이익잉여금(결손금) 등

2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

1) 영업수익 : 분양수익, 임대료수익, 관리비수익, 부동산평가수익, 배당금수익, 기타영업수익 등

2) 영업비용 : 분양원가, 급여, 상여, 퇴직급여, 복리후생비, 자산관리수수료, 부동산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무위탁수수료, 기타지급수수료, 유형자산감가상각비, 투자부동산감가상각비, 무형자산감가상각비, 세금과공과, 광고선전비, 보험료, 임차료, 교육훈련비, 여비교통비, 통신비, 수선유지비, 청소비, 수도광열비, 대손상각비, 접대비, 판매촉진비, 이자비용, 기타영업비용 등

3) 영업외수익 : 이자수익, 배당금수익, 유가증권관련이익, 파생상품관련이익, 유형자산관련이익, 투자부동산관련이익, 외화환산이익, 외환차익, 충당부채환입, 기타영업외수익 등

4) 영업외비용 : 이자비용, 유가증권관련손실, 파생상품관련손실, 유형자산관련손실, 투자부동산관련손실, 외화환산손실, 외환차손, 기부금, 충당부채전입, 기타영업외비용 등

5) 기타포괄이익(손실) : 확정급여채무 관련 기타포괄손익, 유가증권 관련 기타포괄손익, 기타의 기타포괄손익 등

Ⅱ. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

Ⅲ. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

IV. 재 무 상 태 표

당기 제 2 기 1 분기 기준일 2018.03.31 현재
전기 제 1 기 기말 기준일 2017.12.31 현재

회사명: 주식회사 신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 2 (당)기 1 분기		제 1 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
Ⅰ. 자 산				
1. 유동자산		300,000,000		300,000,000
1) 현금및현금성자산	300,000,000		300,000,000	
2) 단기금융상품				
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익				
6) 분양미수금				
7) 기타미수금				
8) 선급금				
9) 선급비용				
10) 부가세대급금				
11) 선급법인세				
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		0		0
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	0		0	
토지				
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물				
감가상각누계액(유형자산-건물)				
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타유형자산				

감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)				
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)				
기타(유형자산-기타유형자산)				
6) 투자부동산	0		0	
토지				
손상차손누계액(투자부동산-토지)				
기타(투자부동산-토지)				
건물				
감가상각누계액(투자부동산-건물)				
손상차손누계액(투자부동산-건물)				
기타(투자부동산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타				
7) 무형자산	0		0	
소프트웨어				
회원권				
기타				
8) 비유동보증금				
9) 비유동파생상품자산				
10) 기타비유동자산				
자 산 총 계		300,000,000		300,000,000
Ⅱ. 부채				
1. 유동부채		0		0
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금				
5) 선수수익				
6) 미지급금				
7) 미지급비용				
8) 예수금				
9) 부가세예수금				
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보증금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		0		0
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금				
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금				
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채				

부 채 총 계		0		0
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		300,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	300,000,000		300,000,000	
2) 종류주자본금				
2. 자본잉여금		0		0
1) 주식발행초과금				
2) 기타				
3. 자본조정		0		0
1) 주식할인발행차금				
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				
5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)				
자 본 총 계		300,000,000		300,000,000
부 채 및 자 본 총 계		300,000,000		300,000,000

V. 손 익 계 산 서

당기 제 2 기 1 분기 시작일 2018.01.01 종료일 2018.03.31
전기 제 1 기 1 분기 시작일 2017.09.15 종료일 2017.09.30

회사명: 주식회사 신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	0	0	0	0
1) 분양수익				
2) 임대료수익				
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 기타영업수익				
Ⅱ. 영업비용	0	0	0	0
1) 분양원가				
2) 급여				
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)				
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)				
8) 자산보관수수료				
9) 일반사무위탁수수료				
10) 기타지급수수료				
11) 유형자산감가상각비				
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과				
15) 광고선전비				
16) 보험료				
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비				
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 기타영업비용				
Ⅲ. 영업이익	0	0	0	0

Ⅳ. 영업외수익	0	0	0	0
1) 이자수익				
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				
9) 충당부채환입				
10) 기타영업외수익				
Ⅴ. 영업외비용	0	0	0	0
1) 이자비용				
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 충당부채전입				
10) 기타영업외비용				
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	0	0	0	0
Ⅶ. 법인세비용(수익)				
Ⅷ. 당기순이익(손실)	0	0	0	0
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	0	0	0	0
ⅩⅠ. 주당이익				

VI. 이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

Ⅶ. 현 금 흐 름 표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

Ⅷ. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 9 부 기타사항

Ⅰ. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2018.03.15	대표이사변경	18.03.15 박영희로 변경

Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

Ⅲ. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

거래현황 없음

Ⅳ. 제재현황

제재현황 없음

Ⅴ. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수여부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성(단, 총자산의 100분의 70이상은 부동산으로 구성)	준수
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자 불가	준수
3. 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득불가	준수
4. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위 불가	준수
5. 회사의 주주총회에서 결정한 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율 초과불가	준수
6. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	준수
7. 주주1인과 그 특별관계자가 최저자본금준비기간이 끝난 후 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유불가	준수
8. 기업구조조정 부동산투자회사는 총자산의 100분의 70이상을 법에서 정하고 있는 부동산으로 구성	해당사항없음
9. 법21조에서 정하고 있는 방법이외의 방법으로 투자,운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수

Ⅷ. 재무제표에 대한 주석

1. 당사의 개요

주식회사 신세계하나제 1 호기업형임대위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2017 년 9 월 15 일 설립되어 2018 년 2 월 28 일 국토교통부의 본인가를 획득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산투자회사법에 따라 부동산의 취득・관리・개량 및 처분, 부동산개발사업 등의 방법으로 자산을 투자・운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 한편, 당사의 본점소재지는 서울시 강남구 테헤란로 127, 15 층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)입니다.

회사의 사업연도는 12 개월(매년 1 월 1 일에 개시하고 12 월 31 일에 종료)이며, 다만 최초사업연도는 설립일로부터 2017 년 12 월 31 일까지 입니다.

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

주 주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
박영희	보통주	28,500	142,500,000	42.50
정현섭	보통주	28,500	142,500,000	42.50
하나자산신탁	보통주	3,000	15,000,000	5.00
합 계		60,000	300,000,000	100.00

2. 중요한 회계처리방침의 요약

당사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

(1) 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 3 개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 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 양도하였으니 비파생금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 회사가 보유하고 있는 경우에는 당해 금융자산을 계속 인식하고, 수취한 매각금액은 부채로 인식하고 있습니다.
비파생금융자산과 비파생금융부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 보유하고 있으며, 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있는 경우에만 상계하여 표시하고 있습니다.
비파생금융자산은 당기손익인식금융자산, 만기보유금융자산, 대여금 및 수취채권과 매도가능금융자산으로 구분하고 있습니다.

(3) 재고 자산
당사는 완성공사, 미완성공사 및 용지를 개별법으로 의해 산정된 취득원가로 평가하고 있습니다. 다만, 재고자산의 시가가 취득원가보다 하락한 경우에는 시가를 재무상태표가액으로 할 예정입니다.

(4) 비파생금융부채
비파생금융부채는 해당 금융자산의 계약당사자가 되는 시기에 인식하고, 최초 인식시 공정가치로 인식하고 있습니다. 비파생금융부채는 당기손익인식금융부채와 기타금융부채로 분류하고 있습니다.

(5) 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 재무상태표상 자본의 차감항목으로 표시하고 있습니다.

(6) 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.

(7) 차입원가

적격자산의 취득, 건설 또는 제조와 직접 관련된 차입원가는 적격자산을 의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태에 이를 때까지 당해 자산원가의 일부로서 자본화하고 있습니다. 적격자산이란 의도된 용도로 사용하거나 판매될 수 있는 상태가 될 때까지 상당한 기간을 필요로 하는 자산을 말합니다. 적격자산을 취득하기 위한 목적으로 차입한 당해 차입금의 일시적 운용에서 생긴 투자수익은 자본화가능 차입원가에서 차감합니다. 기타 차입원가는 발생기간에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(8) 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.

(9) 이익잉여금

당사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법

제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 금융자산

금융기관	내역	전기말	당분기말
국민은행	현금및현금성자산	300,000 천원	300,000 천원

4. 재고자산

해당사항 없음.

5. 차입금의 내역

해당사항 없음.

6. 자본금

보고기간종료일 현재 자본금의 내용은 다음과 같습니다.

구분	당기말
발행할 주식의 총수	100,000,000 주
1 주당 액면금액	5,000 원
발행한 주식의 수 보통주	60,000 주

7. 법인세비용

(1) 당기에 납부할 법인세 등은 없습니다.

(2) 당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으며, 부동산투자회사법 제 28 조제 3 항, 동법시행령 제 32 조에 따라 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 당기 및 법인세부담액은 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산을 계산하지 아니하였습니다.