

주식회사 하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 2(당) 기

2022년 05월 18일 부터

2022년 12월 31일 까지

제 1(전) 기

2021년 05월 18일 부터

2022년 05월 17일 까지

예교지성회계법인

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	1
(첨부)재무제표	4
재무상태표	5
손익계산서	6
자본변동표	7
현금흐름표	8
주식	9
외부감사실시내역	20

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2023년 03월 17일

감사의견

우리는 주식회사 하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사(이하 “회사”)의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2022년 12월 31일과 2022년 5월 17일 현재의 재무상태표, 동일로종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 현금흐름표 및 자본변동표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2022년 12월 31일과 2022년 5월 17일 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 강남구 강남대로 334 에셋타워 9층
 예 교 지 성 회 계 법 인
 대표이사 이의웅



2023년 3월 17일

이 감사보고서는 감사보고서일(2023년 03월 17일) 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 하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사

제 2(당) 기

2022년 05월 18일 부터

2022년 12월 31일 까지

제 1(전) 기

2021년 05월 18일 부터

2022년 05월 17일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사 대표이사 박영희

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융
그룹 강남사옥)
(전 화) 02-6911-4355

재 무 상 태 표

제 2(당) 기 2022년 12월 31일 현재

제 1(전) 기 2022년 05월 17일 현재

회사명 : 주식회사 하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 2(당) 기	제 1(전) 기
자산		
I. 유동자산	1,494,994,801	1,478,068,040
(1) 당좌자산	1,494,994,801	1,478,068,040
현금및현금성자산(주식3)	1,138,208,271	1,302,981,501
매출채권	257,320,560	139,714,133
미수수익	1,492,239	2,146,341
선급비용	95,831,171	31,230,990
부가세대급금	-	1,435,235
미수법인세환급액	2,142,560	559,840
II. 비유동자산	68,355,277,242	68,909,922,139
(1) 유형자산(주식4)	68,355,277,242	68,909,922,139
토지	25,035,350,007	25,035,350,007
건물	44,659,718,805	44,659,718,805
감가상각누계액	(1,339,791,570)	(785,146,673)
자산총계	69,850,272,043	70,387,990,179
부채		
I. 유동부채	308,287,932	148,539,209
미지급금(주식7,12)	17,461,988	46,567,172
미지급비용(주식12)	222,684,926	66,109,586
부가세예수금	68,141,018	35,862,451
II. 비유동부채	48,120,000,000	48,120,000,000
장기차입금(주식5,6,12)	46,000,000,000	46,000,000,000
임대보증금(주식12)	2,120,000,000	2,120,000,000
부채총계	48,428,287,932	48,268,539,209
자본		
I. 자본금(주식10)	11,050,000,000	11,050,000,000
보통주자본금	1,250,000,000	1,250,000,000
우선주자본금	9,800,000,000	9,800,000,000
II. 자본잉여금(주식10)	10,949,923,043	10,949,923,043
주식발행초과금	10,949,923,043	10,949,923,043
III. 이익잉여금(결손금)(주식10)	(577,938,932)	119,527,927
미처분이익잉여금(미처리결손금)	(577,938,932)	119,527,927
자본총계	21,421,984,111	22,119,450,970
부채와자본총계	69,850,272,043	70,387,990,179

"재무제표 주석 참조"

손익계산서

제 2(당) 기 2022년 05월 18일부터 2022년 12월 31일까지

제 1(전) 기 2021년 05월 18일부터 2022년 05월 17일까지

회사명 : 주식회사 하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2(당) 기		제 1(전) 기	
I. 영업수익		1,743,139,279		2,233,931,865
임대료수익	1,643,885,792		2,106,732,896	
관리수익	99,253,487		127,198,969	
II. 영업비용		791,558,927		1,019,303,275
임원급여(주석13)	6,838,708		-	
자산관리수수료(주석7,8)	17,476,000		8,042,000	
자산보관수수료(주석8)	6,241,546		8,043,478	
사무수탁수수료(주석8)	7,489,855		9,652,173	
부동산위탁관리비	12,369,678		16,010,967	
감가상각비(주석4,13)	554,644,897		785,146,673	
보험료	102,760,471		127,092,776	
지급수수료	15,548,000		24,232,670	
간주매출부가세	1,589,130		2,042,171	
세금과공과(주석13)	66,554,262		37,912,988	
기타비용	46,380		1,127,379	
II. 영업이익		951,580,352		1,214,628,590
VI. 영업외수익		13,258,809		7,834,796
이자수익	13,258,798		5,785,748	
잡이익	11		2,049,048	
VII. 영업외비용		793,315,061		1,102,935,459
이자비용	793,315,061		1,102,935,452	
잡손실	-		7	
VIII. 법인세차감전순이익		171,524,100		119,527,927
IX. 법인세등(주석9)		-		-
X. 당기순이익		171,524,100		119,527,927

"재무제표 주석 참조"

자 본 변 동 표

제 2(당) 기 2022년 05월 18일부터 2022년 12월 31일까지

제 1(전) 기 2021년 05월 18일부터 2022년 05월 17일까지

회사명 : 주식회사 하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2021.05.18(전기초)	300,000,000	-	-	300,000,000
유상증자	16,050,000,000	10,949,923,043	-	26,999,923,043
유상감자	(5,300,000,000)	-	-	(5,300,000,000)
당기순이익	-	-	119,527,927	119,527,927
2022.05.17(전기말)	11,050,000,000	10,949,923,043	119,527,927	22,119,450,970
2022.05.18(당기초)	11,050,000,000	10,949,923,043	119,527,927	22,119,450,970
배당지급	-	-	(868,990,959)	(868,990,959)
당기순이익	-	-	171,524,100	171,524,100
2022.12.31(당기말)	11,050,000,000	10,949,923,043	(577,938,932)	21,421,984,111

"재무제표 주석 참조"

현금흐름표

제 2(당) 기 2022년 05월 18일부터 2022년 12월 31일까지

제 1(전) 기 2021년 05월 18일부터 2022년 05월 17일까지

회사명 : 주식회사 하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2(당) 기	제 1(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	704,217,729	878,127,270
1. 당기순이익	171,524,100	119,527,927
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	554,644,897	785,146,673
감가상각비	554,644,897	785,146,673
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-	-
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(21,951,268)	(26,547,330)
매출채권의 감소(증가)	(117,606,427)	(139,714,133)
미수수익의 감소(증가)	654,102	(2,146,341)
선급비용의 감소(증가)	(64,600,181)	(31,230,990)
부가세대급금의 감소(증가)	1,435,235	(1,435,235)
선납세금의 감소(증가)	(1,582,720)	(559,840)
미지급금의 증가(감소)	(29,105,184)	46,567,172
미지급비용의 증가(감소)	156,575,340	66,109,586
부가세예수금의 증가(감소)	32,278,567	35,862,451
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	-	(69,695,068,812)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-	(69,695,068,812)
토지의 취득	-	25,035,350,007
건물의 취득	-	44,659,718,805
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(868,990,959)	70,119,923,043
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-	93,468,223,043
설립자본금	-	300,000,000
유상증자	-	26,999,923,043
단기차입금의 증가	-	18,048,300,000
장기차입금의 증가	-	46,000,000,000
임대보증금의 증가	-	2,120,000,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(868,990,959)	(23,348,300,000)
배당지급	868,990,959	-
유상감자	-	5,300,000,000
단기차입금의 감소	-	18,048,300,000
IV. 현금의 증가(감소)(+/-)	(164,773,230)	1,302,981,501
V. 기초의 현금	1,302,981,501	-
VI. 기말의 현금	1,138,208,271	1,302,981,501

"재무제표 주석 참조"

주석

제 2(당) 기 2022년 12월 31일 현재

제 1(전) 기 2022년 05월 17일 현재

회사명 : 주식회사 하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 05월 18일에 설립되었습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당사의 임대차 부동산은 경상북도 경산시 진량읍 일연로 689에 위치하고 있으며, 당기말 현재 취득 완료하여 임대 중에 있습니다.

당사의 정관상 사업연도는 6개월(매년 01월 01일에 개시하여 06월 30일에 종료, 07월 01일에 개시하여 12월 31일에 종료)입니다. 단, 최초사업연도는 설립등기일(2021년 05월 18일)로부터 2022년 05월 17일까지이고 직후 사업연도는 2022년 05월 18일에 개시하여 2022년 12월 31일에 종료합니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
주식회사 하나자산신탁	보통주	150,000	750,000	6.79%
주식회사 지에스리테일	보통주	100,000	500,000	4.52%
	제2종 종류주	50,000	250,000	2.26%
디비금융투자(주)	제1종 종류주	557,000	2,785,000	25.20%
유진투자증권(주)	제1종 종류주	803,000	4,015,000	36.33%
KB증권(주)	제1종 종류주	550,000	2,750,000	24.89%
합계		2,210,000	11,050,000	100.00%

(*) 종류주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주입니다.

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

당사는 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) 유형자산

당사는 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, 당사는 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

(4) 법인세회계

당사는 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 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 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. 당사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 기말 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기말	전기말
보통예금	1,138,208	1,302,982

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 예금의 잔액은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 당기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	25,035,350	-	-	-	25,035,350
건물	43,874,572	-	-	(554,645)	43,319,927
합계	68,909,922	-	-	(554,645)	68,355,277

(2) 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	-	25,035,350	-	-	25,035,350
건물	-	44,659,719	-	(785,147)	43,874,572
합계	-	69,695,069	-	(785,147)	68,909,922

(3) 당사는 건물에 대해서 DB손해보험에 재산종합보험(부보금액 43,721,470천원)이 가입되어 있으며, 대출약정에 따라 보험금청구권은 근질권이 설정되어 있습니다.

(주석5 참조)

(4) 당기말 보유토지의 공시지가는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
경상북도 경산시 진량읍 선화리 256-3	16,644	25,035,350	5,455,903

5. 담보제공현황

보고기간 종료일 현재 장기차입금과 관련하여 당사의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	설정권자	설정금액	설정권리	관련채무
1순위	한국산업은행	36,000,000	1) 부동산신탁 수익권 근질권 2) 예금 근질권 3) 보험금청구권 근질권	장기차입금
	(주)하나은행	9,600,000		
2순위	(주)대신저축은행	6,000,000		
	(주)하나저축은행	3,600,000		

6. 차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)							
구분	차입처	이자율	만기일	상환방법	약정한도	당기말	
장기차입금	Tranche A	한국산업은행	2.50%	2024-07-29	만기 일시상환	30,000,000	30,000,000
		(주)하나은행				8,000,000	8,000,000
	Tranche B	(주)대신저축은행	4.00%	2024-07-29	만기 일시상환	5,000,000	5,000,000
		(주)하나저축은행				3,000,000	3,000,000
합 계					46,000,000	46,000,000	

7. 특수관계자와의 거래

(1) 보고기간 종료일 현재 당사의 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자명
당사에 유의적인 영향력을 행사하는 기업	주식회사 하나자산신탁

(*) 당사에 대한 지분율이 20% 미만이나, 당사의 재무정책과 영업정책에 관한 의사 결정 과정에 참여할 수 있는 등에 해당되어 당사에 유의적인 영향력을 행사하는 것으로 판단하였습니다.

(2) 당기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자명	거래내용	당기	전기
주식회사 하나자산신탁	용역제공	17,476	8,042

(3) 보고기간 종료일 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자명	채권 채무	당기말	전기말
주식회사 하나자산신탁	미지급금	2,652	2,330

8. 주요 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 주식회사 하나자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
매입수수료	1,600백만원이며, 부동산 소유권을 취득한 날로부터 7 영업일 이내에 지급
자산관리수수료	1기 5백만원, 2기 14백만원, 3기~4기 16백만원, 5~6기 17백만원, 7기 이후 20백만원 이며, 매 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급
매각기본수수료	매각대금의 1.0%이며, 매각대금을 수령한 날로부터 7 영업일 이내에 지급
매각성과수수료	매각차익에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 10%(보통주 IRR 10% 초과시 20%)이며, 매각대금 전액을 수령한 날로부터 7 영업일 이내에 지급

(2) 일반사무위탁계약

당사는 하나펀드서비스 주식회사와 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 매 분기마다 3,000천원을 보수로 하여 매 분기 종료일로부터 7 영업일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 매 분기마다 2,500천원을 보수로 하여 매 분기 종료일로부터 7 영업일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 부동산담보신탁계약

당사는 취득한 부동산에 대해 대한토지신탁 주식회사를 수탁자로 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, 한국산업은행 등 신탁원본 우선수익자의 1순위 및 2순위 한도액은 각각 45,600백만원 및 9,600백만원입니다.

9. 법인세 비용

당사는 법인세법 제51조의2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당하는 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다.

10. 자본

(1) 자본금

설립시부터 보고기간 종료일까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2021-05-18	5,000원	60,000주	300,000	-
유상증자	2021-07-16	5,000원	185,000주	675,000	250,000
유상증자	2021-07-26	5,000원	1,000,000주	5,000,000	-
유상증자	2021-07-28	5,000원	115,000주	575,000	-
유상증자	2021-08-24	5,000원	1,910,000주	-	9,550,000
유상감자	2021-08-31	5,000원	(1,060,000주)	(5,300,000)	-
당기말			2,210,000주	1,250,000	9,800,000

(2) 자본잉여금

당분기말 현재 당사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액에서 주식발행비용 등을 차감한 금액으로서 자본전입 및 결손금의 보전 목적으로 사용할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 개정법률 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(4) 당기의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

이익잉여금처분계산서

구분	당기	전기
제 2(당)기 처분예정일	2022년 05월 18일부터 2022년 12월 31일까지 2023년 03월 24일	제 1(전기) 처분확정일 2021년 05월 18일부터 2022년 05월 17일까지 2022년 08월 12일
(단위 : 원)		
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)	(577,938,932)	119,527,927
1. 전기이월결손금	(749,463,032)	-
2. 당기순이익	171,524,100	119,527,927
II. 이익잉여금처분액	726,168,997	868,990,959
1. 현금배당(주당배당금(률)) : 당기 : 329원(6.57%) 전기 : 393원(7.86%)	726,168,997	868,990,959
III. 차기이월미처리결손금	(1,304,107,929)	(749,463,032)

11. 배당금 산정내역

당사의 이익잉여금처분계산서상에 계상되어 있는 배당금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(1) 당기 배당금 산정내역

구분	합계	제1종 종류주	제2종 종류주	보통주
배당금총액	726,168,997	726,168,997	-	-
발행주식수	2,210,000주	1,910,000주	50,000주	250,000주
1주당 배당금	329	380	-	-
1주당 액면가액	5,000	5,000	5,000	5,000
배당률	6.57%	7.60%	-	-

(2) 전기 배당금 산정내역

구분	합계	제1종 종류주	제2종 종류주	보통주
배당금총액	868,990,959	852,278,630	16,712,329	-
발행주식수	2,210,000주	1,910,000주	50,000주	250,000주
1주당 배당금	393	446	334	-
1주당 액면가액	5,000	5,000	5,000	5,000
배당률	7.86%	8.92%	6.68%	-

(3) 배당성향

(단위 : 원)		
구분	당기	전기
배당금	726,168,997	868,990,959
당기순이익	171,524,100	119,527,927
배당성향	423.36%	727.02%

12. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 않습니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 보고기간 종료일 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 천원)				
구분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	17,462	-	-	17,462
미지급비용	222,685	-	-	222,685
장기차입금	-	-	46,000,000	46,000,000
임대보증금	-	-	2,120,000	2,120,000
합 계	240,147	-	48,120,000	48,360,147

(전기말)

(단위 : 천원)				
구분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	46,567	-	-	46,567
미지급비용	66,110	-	-	66,110
장기차입금	-	-	46,000,000	46,000,000
임대보증금	-	-	2,120,000	2,120,000
합 계	112,677	-	48,120,000	48,232,677

2) 당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하며 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

13. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당기	전기
급여	6,839	-
세금과공과	66,554	37,913
감가상각비	554,645	785,147
합 계	628,038	823,060

14. 현금흐름표

(1) 당사는 현금흐름표를 간접법으로 작성하고 있으며, 현금흐름표상 현금은 재무상태표상 현금및현금성자산과 일치합니다.

(2) 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2022년 05월 18일	부터	2022년 12월 31일	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	-	-	-	-	-	-	-	3	-	
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	2	-	8	-	58	-	-	-	-	-	-	68	-	
	합계	2	-	8	-	58	-	-	-	-	-	-	68	-	

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역						
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2022-12-21				1	일
	주요내용	회사와 회사환경에 대한 이해, 감사계획의 수립과 수행에 있어서의 중요한 결정					
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원			주요 감사업무 수행내용	
			상주	비상주			
	2023-02-03	1 일	1 명	2 명		기말 입증감사	
	2023-02-06	1 일	1 명	2 명		기말 입증감사	
	-	- 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	-					

외부조회	금융거래조회	O	채권채무조회	X	변호사조회	X
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2022-12-21, 2023-02-06				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-	-	일		

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2022년 12월 21일	회사측: 감사 및 이사 감사인측: 업무수행이사, 담당회계사	서면회의	경영진 및 감사인의 책임, 감사인의 독립성 등 감사계획 논의
2	2023년 02월 06일	회사측: 감사 및 이사 감사인측: 업무수행이사, 담당회계사	서면회의	감사에서의 유의적 발견사항, 감사인의 독립성 등 감사결과 논의