

투 자 보 고 서

2020.01.01 부터 2020.12.31 까지

(제 2 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.03.31

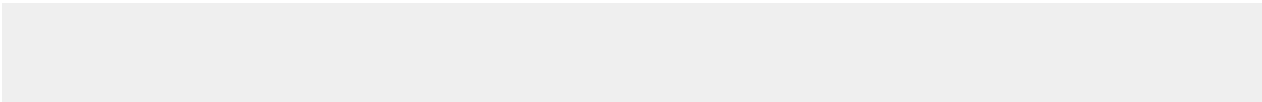
회 사 명 :	서한하나제2호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	손인택 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)			
	(전화번호)	02-3287-4781		
	(홈페이지)	http://www.hanatrust.com		
작성책임자 :	(회사)	하나자산신탁	(직책)	과장
	(전화번호)	02-3287-4781	성명	서동기 (인)
공시책임자 :	(회사)	하나자산신탁	(직책)	과장
	(전화번호)	02-3287-4781	성명	서동기 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	서한하나제2호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2019.10.11
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2020.12.31 (단위: 원)
총자산	93,458,672,751
자본금	56,748,000,000
부채	37,102,633,217
5) 자산관리회사	(주)하나자산신탁
6) 사무수탁회사	신한아이타스(주)
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다 · 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 6. 국토교통부장관의 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) 신용평가결과 해당사항 없음



2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2019.10.11 : 발기인총회
- 2019.10.11 : 회사설립(자본금 3억원)
- 2020.06.04 : 자산관리위탁계약 체결 (주식회사 하나자산신탁)
- 2020.06.04 : 자산보관위탁계약 체결 (엔에이치투자증권 주식회사)
- 2020.06.04 : 일반사무위탁계약 체결 (신한아이타스주)
- 2020.07.08 : 국토교통부 영업인가
- 2020.09.08 : 유상증자

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없음

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
(주)서한	170111-0023002	1976년 설립	해당없음
(주)하나자산신탁	110111-1714818	1999년 설립	해당없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	손인택	1964.12.20	(주)서한	해당없음
기타비상무이사	박영희	1975.01.03	법무사 정책근사무소	해당없음
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	주식회사 피데스에셋	해당없음
감사	고원호	1978.05.19	서린회계법인	해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2020.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	3,405,000	5,000	5,000	
기명	종류주	7,944,600	5,000	5,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

- 의결권이 있는 주식수 : 11,349,600
- 의결권이 제한된 주식수 : 해당사항 없음

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2019.10. 11	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.09. 08	유상증자	보통주	3,345,000	5,000	5,000	16,725,000,000	17,025,000,000	5575.00%
2020.09. 08	유상증자	종류주	7,944,600	5,000	5,000	39,723,000,000	56,748,000,000	13241.00%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
주식회사 임대허브 제6호 위리부 동산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	0	7,944,600	0	7,944,600	유상증자
							(0.00%)	(70.00%)	(0.00%)	(70.00%)	

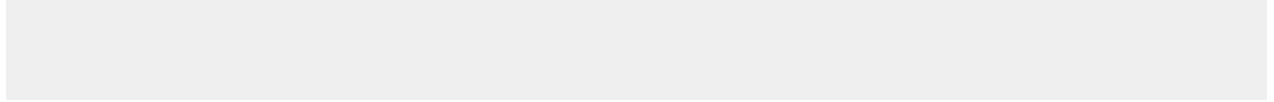
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2020.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	주식회사 서한	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	3,105,000	27.36%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	7,944,600	70.00%	
주요주주	1	33.33%	3,105,000	27.36%	
소액주주 -개인	1	33.33%	300,000	2.64%	
소액주주 -법인	0	0.00%	0	0.00%	
합계	3	100.00%	11,349,600	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 정관 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익	-114,273,826	0		
상법상 배당가능이익	0	0		
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-
배당금	0	0	0	0
주당배당금	0	0	0	0
배당수익율	0.00%	0.00%	-	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	-	-

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

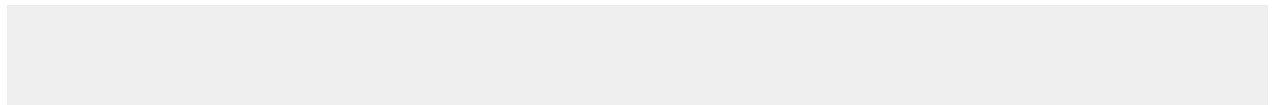
항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산총액	비율	
부동산	300	100.00	83,242	89.07	89.65
부동산개발사업			548	0.59	
부동산관련 유가증권					
현금			9,146	9.79	9.79
기타 자산			523	0.56	0.56
총계	300	100.00	93,459	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

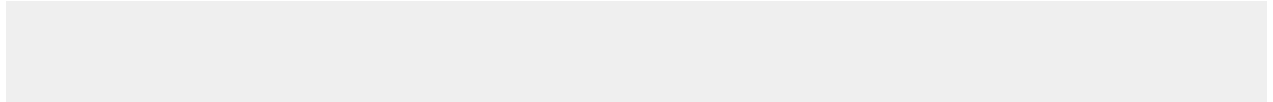


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	고양삼송 B- 2BL	경기도 고양시 오금 동 595	2022.11.30	2020.11.11	부채 : 37,000,000, 000

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

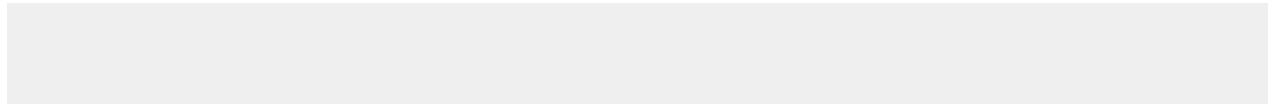
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	고양삼송 B-2BL	83,228		14						83,242



3) 소유 부동산별 임대현황

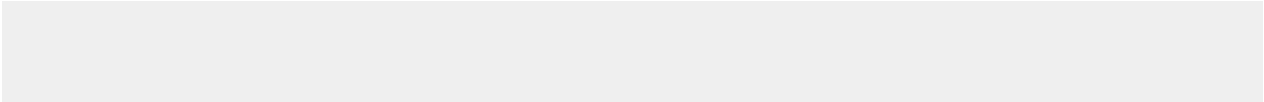
부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	고양삼송 B-2BL	0.00	0.00		0



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

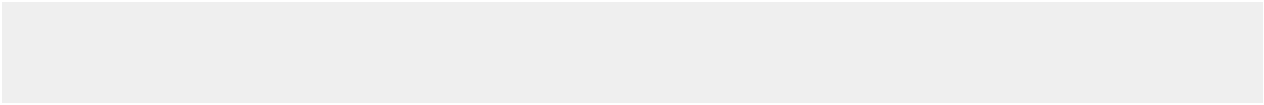
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

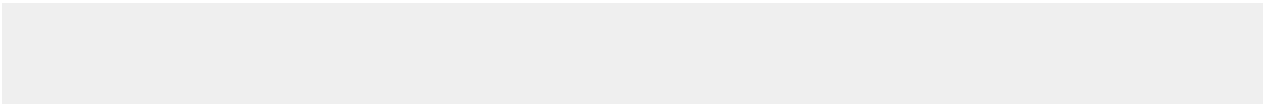
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	하나은행	변동금리	300	9,146	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	선급비용	519	519	
	선급법인세	2	2	
	기타	1	1	기타미수금,미수 수익



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	고양삼송 B-2BL	경기도 고양시 오금동 595	2020.11.1 1	81,260	1,968	

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	하나은행	변동금리	300	9,146

4. 기타 자산 변경내역

선급비용 : 당기 519백만원 증가 등

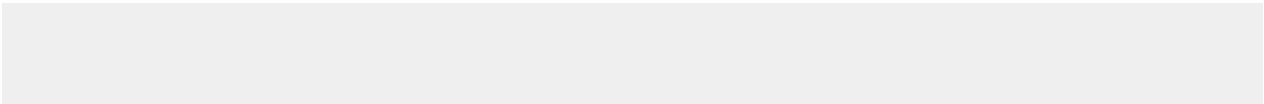
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	-		
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		0		
총 수 익		-		

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

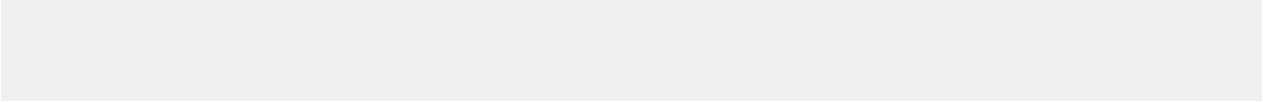


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	고양삼송 B-2BL			



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산 명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

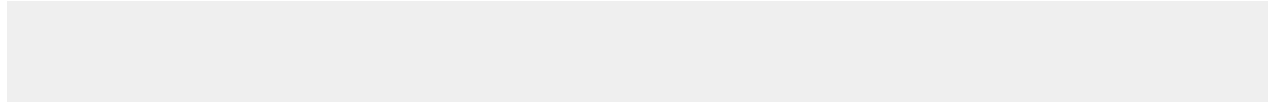
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
자료가 없습니다.					



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	102,957,160	90.10%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		11,316,666	9.90%	
총비용		114,273,826	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

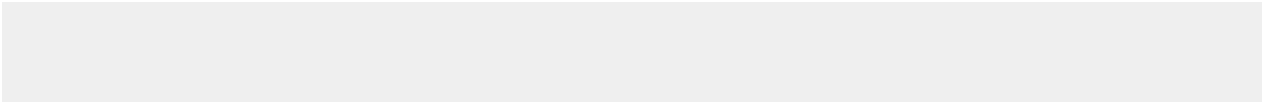


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	고양삼송 B-2BL	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	74,366,300	74,366,300			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	9,700,000	9,700,000			
일반사무 위탁수수료	11,316,666				11,316,666
기타지급수수료	11,579,360	11,579,360			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	7,311,500	7,311,500			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)하나자산신탁		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		최초 유상증자일로부터 청산종결 등기일까지 기간 동안의 수수료는 연간 총 ₩230,000,000원(VAT 별도)으로 하고, 매 분기마다 ₩57,500,000원(VAT 별도)을 매 분기말일로부터 7일 이내에 지급한다.	74,366,300
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스(주)	① 건설기간 중 수수료 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지는 연간 ₩35,000,000(VAT 별도)으로 하고, 매 분기마다 ₩8,750,000(VAT 별도)을 매 분기 종료일로부터 7일 이내에 현금 지급한다. ② 운용기간 중 수수료 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 위탁자의 청산등기일까지는 연간 ₩44,000,000(VAT 별도)으로 하고 매 분기마다 ₩11,000,000(VAT 별도)을 매 분기 단위로 분기 종료일로부터 7일 이내에 현금 지급한다.	11,316,666
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	① 건설기간 중 보수 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지는 연간 ₩30,000,000(VAT 별도)을 보수로 하고, 매 분기마다 ₩7,500,000(VAT 별도)을 해당 분기말일로부터 7일 이내에 지급하기로 한다. ② 운용기간 중 보수 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 위탁자의 청산등기일까지의 기간은 연간 ₩30,000,000(VAT 별도)을 보수로 하고, 매 분기마다 ₩7,500,000(VAT 별도)을 해당 분기말일로부터 7일 이내에 지급하기로 한다.	9,700,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				95,382,966

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 2기	제 1기	제 기	제 기
당해회사수익률	-0.40	0.00		

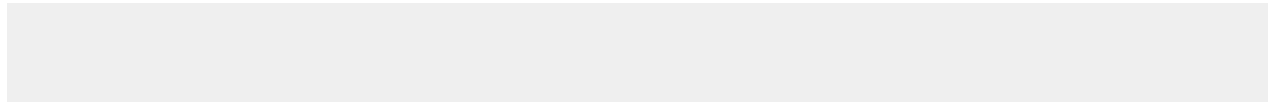
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

※ 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



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

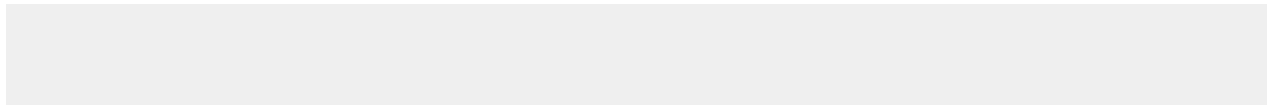
(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
고양삼송 B-2BL	경기도 고양시 오금동 595	59,750.000 0	2022-11-30	0.15%	283,736	199,946	83,790	

※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함

2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함

3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

고양삼송 B-2BL 공공지원 민간임대주택사업

· 사업의 개요

구 분		내 용
사 업 명		고양삼송 B-2BL 공공지원 민간임대주택사업
소 재 지		경기도 고양시 덕양구 오금동 595
부지개요	대지면적(㎡)	59,750.00㎡
	지역지구	지구단위계획구역(연립주택용지)
건축개요	연면적(㎡)	92,669.01㎡
	건축물	
	용적률(%)	0.9909
	건축규모	지하1층 ~ 지상 4층 / 528세대
	주용도	연립주택 및 부대복리시설
	주차대수	765대
시공사		(주)서한
자산관리회사		(주)하나자산신탁

· 재원조달 내역

(단위: 백만원)

구 분	내 역	금 액
자기자본	주택도시기금	39,723
	(주)서한	1,500
	(주)하나자산신탁	15,525
	소 계	56,748
타인자본	주택도시기금 융자	52,800
	민간차입금	125,630
	소 계	178,430

(3)분양경비	-	142	2262	2,587	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4)분양원가	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	210,382
(5)감가상각비	-	-	-	1,775	3,043	3,043	3,043	3,043	3,043	3,043	3,043	3,043	2,029
3.영업손익	-	-343	-2660	-4,727	-2,657	-2,704	-2,711	-2,714	-2,723	-2,727	-2,738	-2,738	76,769
4.영업외수익	-	-	3	89	158	139	120	100	80	60	40	40	295
(1)이자수익	-	-	3	89	158	139	120	100	80	60	40	40	295
5.영업외비용	-	509	1296	1,191	2,844	2,844	2,844	2,844	2,844	2,844	2,844	2,844	1,896
(1)금융비용	-	509	1296	1,191	2,844	2,844	2,844	2,844	2,844	2,844	2,844	2,844	1,896
6.법인세차감전순손익	-	-852	-3953	-5,828	-5,343	-5,409	-5,435	-5,459	-5,487	-5,512	-5,542	-5,542	75,168
7.법인세비용	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.당기순손익	-	-852	-3953	-5,828	-5,343	-5,409	-5,435	-5,459	-5,487	-5,512	-5,542	-5,542	75,168

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 2 기 기말 기준일 2020.12.31 현재
 전기 제 1 기 기말 기준일 2019.12.31 현재

회사명: 서한하나제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

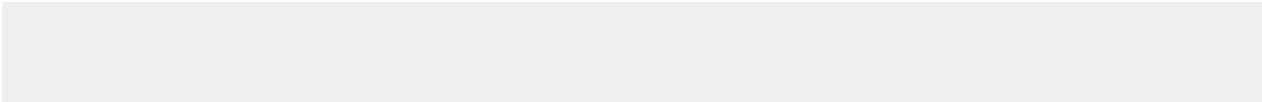
과목	제 2 (당)기 기말		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		9,668,600,428		300,000,000
1) 현금및현금성자산	9,146,092,329		300,000,000	
5) 미수수익	325,751			
7) 기타미수금	670,870			
9) 선급비용	519,362,208			
11) 선급법인세	2,149,270			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		83,790,072,323		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	83,790,072,323		0	
토지	83,241,895,690			
건설중인자산	548,176,633			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		93,458,672,751		300,000,000
1. 유동부채		102,633,217		0
6) 미지급금	84,975,000			
7) 미지급비용	17,658,217			
2. 비유동부채		37,000,000,000		0
3) 장기차입금	37,000,000,000			
부 채 총 계		37,102,633,217		0
1. 자본금		56,748,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	17,025,000,000		300,000,000	
2) 종류주자본금	39,723,000,000			
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-277,686,640		0
1) 주식할인발행차금	-277,686,640			
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-114,273,826		
자 본 총 계		56,356,039,534		300,000,000
부 채 및 자 본 총 계		93,458,672,751		300,000,000

II. 손익계산서

당기 제 2 기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.12.31
 전기 제 1 기 기말 시작일 2019.10.11 종료일 2019.12.31

회사명: 서한하나제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	92,581,993	114,273,826	0	0
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	59,033,300	74,366,300		
8) 자산보관수수료	7,700,000	9,700,000		
9) 일반사무위탁수수료	8,983,333	11,316,666		
10) 기타지급수수료	11,061,360	11,579,360		
14) 세금과공과	5,804,000	7,311,500		
III. 영업이익	-92,581,993	-114,273,826	0	0
IV. 영업외수익	-4,574,724	0	0	0
1) 이자수익	-4,574,724			
V. 영업외비용	-37,005,874	0	0	0
1) 이자비용	-37,005,874			
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-60,150,843	-114,273,826	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	-60,150,843	-114,273,826	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-60,150,843	-114,273,826	0	0
X I. 주당이익	-5	-10		

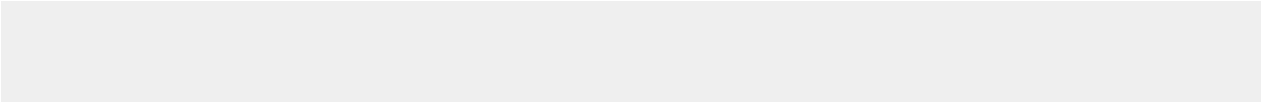


III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 2 기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.12.31
전기 제 1 기 기말 시작일 2019.10.11 종료일 2019.12.31

회사명: 서한하나제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	처분에정일	2021.03.31	처분확정일	0000.00.00
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-114,273,826		0
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	0		0	
2. 당기순이익(손실)	-114,273,826		0	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금	0		0	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-114,273,826		0



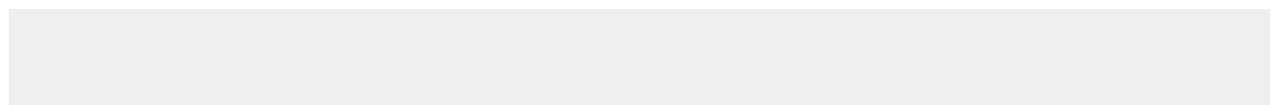
IV. 현금흐름표

당기 제 2기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2019.10.11 종료일 2019.12.31

회사명: 서한하나제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-534,148,708		0
1. 당기순이익(손실)		-114,273,826		
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-419,874,882		0
미수수익의 변동	-325,751			
선급비용의 변동	-519,362,208			
미지급금의 변동	84,975,000			
미지급비용의 변동	17,658,217			
기타	-2,820,140			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-83,790,072,323		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-83,790,072,323		0
유형자산의 취득	83,790,072,323			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		93,170,313,360		300,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		93,448,000,000		300,000,000
주식의 발행	56,448,000,000		300,000,000	
장기차입금의 차입	37,000,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-277,686,640		0
기타	277,686,640			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		8,846,092,329		300,000,000
VI. 현금및현금성자산의 순증감		8,846,092,329		300,000,000
VII. 기초 현금및현금성자산		300,000,000		0
VIII. 기말 현금및현금성자산		9,146,092,329		300,000,000



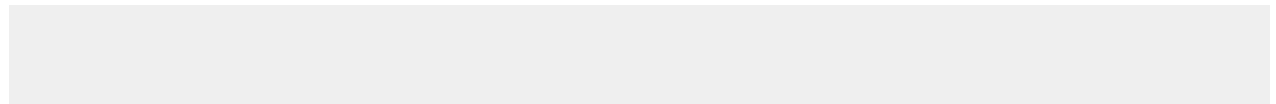
V. 자본변동표

당기 제 2기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2019.10.11 종료일 2019.12.31

회사명: 서한하나제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
43749	0	0	0	0	0		0
유상증자(보통주)	300,000,000	0	0	0	0		300,000,000
43830	300,000,000	0	0	0	0		300,000,000
43831	300,000,000	0	0	0	0		300,000,000
유상증자(보통주)	16,725,000,000	0	0	0	0		16,725,000,000
유상증자(종류주)	39,723,000,000	0	0	0	0		39,723,000,000
주식할인발행차금	0	0	-277,686,640	0	0		0
당기순이익(손실)	0	0	0	0	-114,273,826		-114,273,826
44196	56,748,000,000	0	-277,686,640	0	-114,273,826		56,356,039,534
							0



VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

– 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주식 10. 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

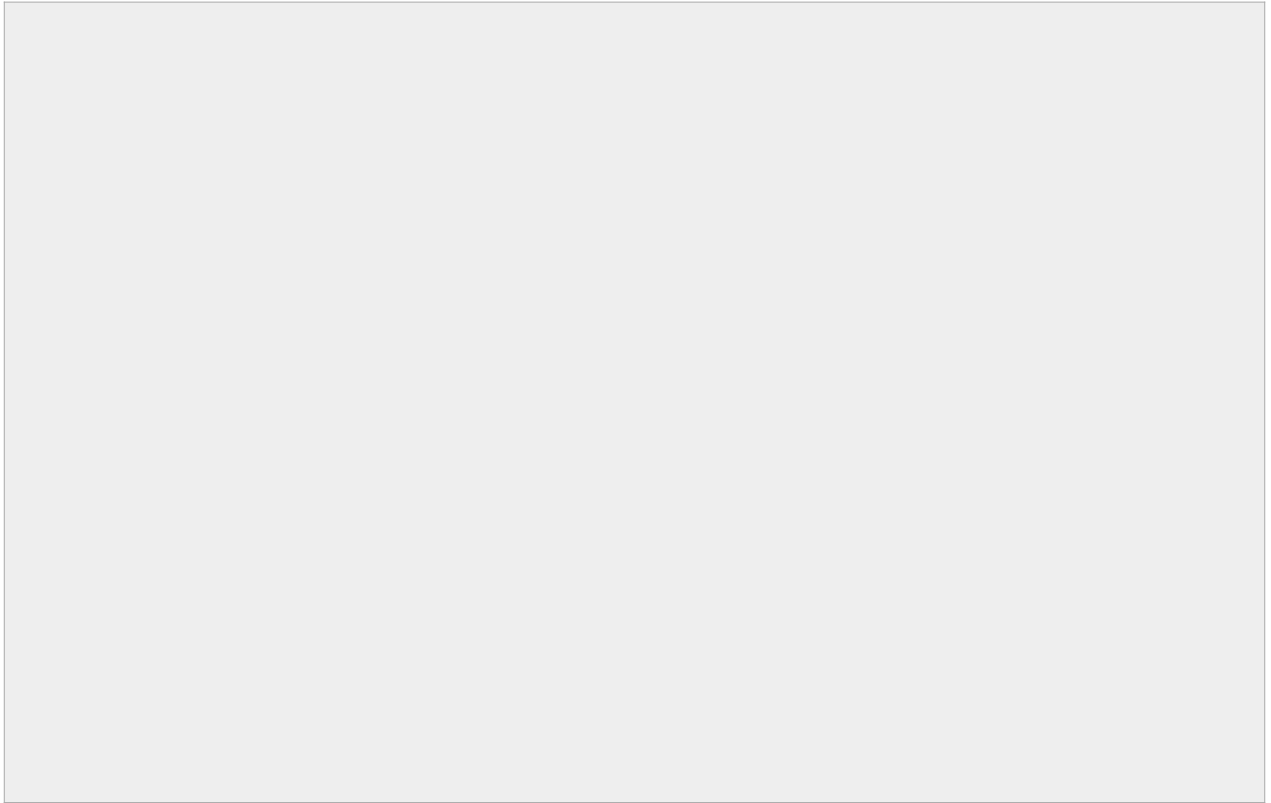
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



주식

제 2(당) 기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

제 1(전) 기 2019년 10월 11일부터 2019년 12월 31일까지

주식회사 서한하나제2호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

당사는 경기도 고양시 덕양구 오금동 고양삼송 B-2BL에 공동주택 등을 건설하여 공공지원 민간임대주택사업을 시행하고자 2019년 10월 11일에 설립되었으며, 2020년 7월 8일에 국토교통부장관으로부터 '부동산투자회사법'상 영업인가를 득하였습니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)이며, 주요사업목적은 부동산투자회사법에 따라 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

한편, 당사의 당기말 현재 자본금은 56,748,000천원(우선주자본금 39,723,000천원 포함)으로 주주구성은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

주 주 명	주 식 수(주)	지 분 율	금 액
(주)민간임대허브제6호위탁관리 부동산투자회사	7,944,600	70.0%	39,723,000
(주)서한	3,105,000	27.4%	15,525,000
(주)하나자산신탁	300,000	2.6%	1,500,000
계	11,349,600	100.0%	56,748,000

(주)(주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사 보유주식은 우선주이며, (주)서한 및 (주)하나자산신탁 보유주식은 보통주임.

2. 중요한 회계처리방침의 요약

당사의 재무제표는 한국의 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계 처리 방침은 다음과 같습니다.

(1) 수익인식

당사는 분양전환수익에 대하여 재화의 소유에 따른 유의적인 위험과 효익이 이전된 시점에 수익으로 인식하고 있으며, 임대수익에 대해서는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 경우에 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

당사는 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 단기금융상품으로서 취득당시 만기가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 유형자산

당사는 유형자산에 대해 당해 자산의 구입원가 또는 제작용가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출을 취득원가(현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가치)로 산정하고 있습니다. 또한, 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 유형자산으로 인식되기 위한 조건을 충족하는 경우에는 자본적 지출로, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

(4) 차입원가자본화

당사는 유형자산, 무형자산 및 투자자산과 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산의 취득과 관련된 차입원가를 당해 자산의 취득원가에 산입하고 있습니다.

(5) 주식할인발행차금

당사는 주식할인발행차금을 주식발행연도부터 또는 증자연도부터 3년 이내의 기간에 매기 균등액을 상각하고 동 상각액은 이익잉여금으로 처분하고 있습니다. 다만, 처분할 이익잉여금이 부족하거나 결손이 있는 경우에는 차기 이후 연도에 이월하여 상각하고 있습니다.

3. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 당사의 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	거래처	당 기	전 기
보통예금	하나은행	9,146,092	300,000
계		9,146,092	300,000

4. 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	내 역	당 기		전 기	
		장부금액	공시지가	장부금액	공시지가
토지	공동주택부지	83,241,896	68,652,750	-	-

5. 유형자산

당사의 유형자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	처 분	감가상각비	기 말
토 지	-	83,241,896	-	-	83,241,896
건설중인자산	-	548,177	-	-	548,177
합 계	-	83,790,072	-	-	83,790,072

6. 차입원가자본화

당사는 당기에 차입원가 291,148천원을 유형자산의 취득원가에 계상하였습니다. 이로 인하여 재무상태표와 손익계산서의 주요 항목에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
<재무상태표 항목>		
유형자산의 증가	291,148	-
<손익계산서 항목>		
이자비용의 감소	256,843	-
지급수수료의 감소	48,587	-
이자수익의 감소	(14,282)	-
당기순손실의 감소	291,148	-

7. 장기차입금

보고기간종료일 현재 당사의 장기차입금의 내역과 상환방법은 다음과 같습니다.

(단위 : 천 원)

구 분	차입처	이자율	당기말	전기말	상환방법
Tr-A	롯데손해보험(주)	2.75%	10,100,000	-	(주2)
Tr-B	디비고양삼송 유동화전문 유한회사(주1)	2.65%	26,900,000	-	
합계			32,404,800	-	
차감:유동성대체			-	-	
잔액			32,404,800	-	

(주1) Tr-B는 DB금융투자(주)를 대주로 사업 및 대출약정서가 체결되었으나, DB금융투자(주)가 동 대출채권을 디비고양삼송유동화전문유한회사에 양도하였음.

(주2) 중도상환이 가능한 한도대출로 원금 상환기일은, Tr-A는 최초 대출실행일로부터 130개월이 되는 날이고, Tr-B는 최초 대출실행일로부터 36개월이 경과한 날의 월력상 대출실행일에 해당하는 날임. 다만, Tr-A와 B 각각 PF보증서의 보증기간 만기일이 이 보다 이전에 도래하는 경우에는 그 보증서상의 만기일임.

8. 자본금

보고기간종료일 현재 당사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

(1) 발행할 주식의 총수 : 100,000,000주

(2) 발행한 주식의 수 : 11,349,600주(전기말 60,000주)

1) 보통주 : 3,405,000주(전기말 60,000주)

2) 우선주 : 7,944,600주

(3) 1주의 금액 : 5,000원(전기말 5,000원)

(4) 의결권 및 배당 등에 관한 사항 : 종류주식(우선주, 보통주에 대해 우선권 보유)은 누적적, 참가적이고, 의결권이 있으며, 매 결산기에 종류주식발행가액의 연 3.00%의 비율로 보통주에 우선하여 배당하고 종류주식에 대한 누적된 미배당금액은 다음 사업연도의 배당시에 종류주식의 이익배당액에 추가하여 배당함. 또한, 대상부동산의 매각일이 포함되어 있는 결산기에 배당가능이익이 있는 경우종류주식에 대하여 해당

결산기의 배당금액과 누적된 미배당금액을 우선하여 배당하며, 대상부동산의 매각가격이 기준매각가격 이상 상승한 경우 매각가격과 기준매각가격의 차액의 15%에 해당하는 처분이익은 종류주식에 배당함. 한편, 잔여재산의 분배는 청산시까지 종류주식에 배당된 이익배당액 및 잔여재산 배분액의 합계가 종류주식의 출자금 납부일로부터 연 3.00% 적용하여 계산된 금액과 종류주식 발행가액의 합계액에 미달하는 경우 그 미달된 금액을 종류주식에 대하여 분배함.

(5) 보통주자본금 : 17,025,000천원(전기말 300,000천원)

(6) 우선주자본금 : 39,723,000천원

(7) 자본금 변동 : 당기 중 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

내역	주식수(주)	자본금	주총/이사회결의일
기초잔액	60,000	300,000	설립시 자본금
1차 유상증자	11,289,600	56,448,000	2020년 8월 28일
기말잔액	11,349,600	56,748,000	

9. 결손금처리계산서

당기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

결손금처리계산서

제2(당)기	2020년 01월 01일 부터	제1(전)기	2019년 10월 11일 부터
	2020년 12월 31일 까지		2019년 12월 31일 까지
처리예정일	2021년 03월 31일	처리확정일	2020년 03월 31일

주식회사 서한하나제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제2(당)기		제1(전)기	
I. 미처리결손금		114,273,826		-
1. 전기이월미처리결손금	-		-	
2. 당기순손실	114,273,826		-	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		114,273,826		-

10. 특수관계자와의 거래내역

(1) 특수관계자와의 주요거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특 수 관 계 자	거래내용	당 기	전 기
(주)하나자산신탁	자산관리용역매입	74,366	-

(2) 특수관계자에 대한 채무 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특 수 관 계 자	구 분	미지급금
(주)하나자산신탁	당 기	63,250
	전 기	-

(3) 거래와 관련된 추가정보

당사의 특수관계자와 차입·매입 등의 거래는 독립된 당사자간의 거래조건에 따라 이루어졌습니다. 기말 채무 잔액은 무담보 채무이고 특별히 언급된 경우 이외에는 무이자로서 현금으로 결제될 것입니다. 또한, 상기 채무에 대하여 당사가 보증하거나 보증받은 것은 없습니다.

11. 담보제공자산

보고기간종료일 현재 당사의 장기차입금과 관련하여 금융기관 등에 담보로 제공한 자산은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금 융 기 관 명	담 보 제 공 자 산	차 입 일
롯데손해보험(주)	표준사업약정서 및 PF보증서	2020.09.08
	책임준공확약의무 및 확약서	"

금 융 기 관 명	담 보 제 공 자 산	차 입 일
	시공권 및 유치권 포기각서	"
	시행권 등 포기각서	"
디비고양삼송 자산유동화유한회사	표준사업약정서 및 PF보증서	2020.09.08

(주1) 책임준공확약서, 시공권 및 유치권 포기각서의 경우 당사의 주주인 (주)서한이 제공한 담보임.

(주2) PF보증서는 주택도시보증공사가 주택사업보증약관에 따라 발급한 주택사업금융보증서임.

12. 지급보증

보고기간종료일 현재 당사가 타인으로부터 제공받은 지급보증의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

제 공 자	보 증 일	보 증 금 액	보 증 내 용
주택도시보증공사	2020.09.11	26,900,000	디비고양삼송 유동화전문유한회사 민간임대주택건설자금
	2020.11.11	10,100,000	롯데손해보험(주) 민간임대주택건설자금
계		37,000,000	

13. 주요 약정사항

(1) 사업 및 대출약정서

당사는 '부동산투자회사법'에 따라 설립된 위탁관리부동산투자회사로 경기도 고양시 덕양구 오금동 소재 고양삼송 B-2BL에서 공공지원 민간임대주택의 건설, 임대 및

분양사업을 수행하고자 본 사업의 시공업무를 (주)서한에 도급하고, 시공사는 본 공사에 대하여 책임준공의무를 부담하며, 본 사업의 건설비 및 제 사업비를 조달하기 위하여 롯데손해보험(주)와 DB금융투자(주)로부터 각각 110,125백만원 한도(Tr-A, 대출이자율 : 2.75%, 대출만기 : 최초 대출실행일로부터 130개월이 되는 날 또는 PF보증서의 만기일) 및 26,900백만원 한도(Tr-B, 대출이자율 : 2.65%, 대출만기 : 최초 대출실행일로부터 36개월이 되는 날 또는 PF보증서의 만기일)의 대출을 받는 사업 및 대출약정을 2020년 9월 8일에 체결함. 또한 DB금융투자(주)는 동 대출채권을 디비고양삼송유동화전문유한회사에 양도하였음.

(2) 자산관리위탁계약

당사는 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 등 자산운용업무를 위탁하기 위하여 2020년 6월 4일 (주)하나자산신탁과 자산관리위탁계약을 체결함.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 부동산의 보관 및 관리, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등을 위하여 2020년 6월 4일 엔에이치투자증권(주)와 자산보관위탁계약을 체결함.

(4) 표준일반사무위탁계약

당사는 주식발행업무 등 일반사무업무 및 일반사무업무에 한정된 부수업무를 위탁하기 위하여 2020년 6월 4일 신한아이타스(주)와 표준일반사무위탁계약을 체결함.

14. 재무제표의 사실상 확정된 날과 승인기관

당사의 재무제표는 정기주주총회 제출을 위하여 2021년 3월 16일에 당사의 이사회에서 사실상 승인될 예정입니다.