

투자보고서

2023.01.01 부터 2023.12.31 까지

(제 5 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.04.01

회 사 명 :	주식회사 제일하나제1호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	박영희 		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)		
	(전화번호)	02-3287-4639	
	(홈페이지)	www.hanatrust.com	
작성책임자 :	(회사)	(주)하나자산신탁	(직책) 과장
	(전화번호)	02-3287-4776	성명 김희현 
공시책임자 :	(회사)	(주)하나자산신탁	(직책) 팀장
	(전화번호)	02-3287-4737	성명 송치영 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 제일하나제1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2019.12.04
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31 (단위: 원)
자산총계	258,631,301,027
부채총계	217,360,869,742
자본총계	41,270,431,285
자본금	51,618,000,000
5) 자산관리회사	하나자산신탁(주)
6) 사무수탁회사	하나편드서비스(주)
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 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) 신용평가결과

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2019. 12. 04 발기인총회
- 2019. 12. 04 회사설립(자본금 3억원)
- 2020. 01. 02 업무위탁 계약 체결
 - 자산관리위탁계약체결(주)하나자산신탁)
 - 자산보관위탁계약체결(주)엔에이치투자증권)
 - 일반사무위탁계약체결(하나편드서비스주)
- 2020. 03. 18 국토교통부 영업인가
- 2020. 06. 19 유상증자(증자 후 자본금: 516.18억원)
- 2020. 06. 19 매수인지위이전계약체결((주)세종화건설)
대출약정(718억원)
- 2020. 06. 22 토지 취득완료
- 2022. 12. 30 준공 및 사용검사 확인

나) 상호의 변경

- 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

- 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

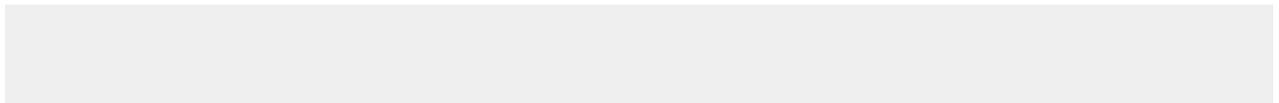
- 해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1975.01.03	2020 ~ 현재 법무사 김현섭사 무소	결격사항 없 음
기타비상무 이사	김연희	1980.12.18	2021.01 ~ 현재 법무사 김현섭 사무소	결격사항 없 음
기타비상무 이사	이종규	1977.07.18	2019.06 ~ 현재 (주)청문홀딩스	결격사항 없 음
감사	김정현	1976.10.05	현재 한울회계법인	결격사항 없 음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2023.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	3,613,000	5,000	5,000	
기명식	종류주	6,710,600	5,000	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(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, 종류주발행 조건 등을 기재)

의결권이 있는 주식수: 10,323,600주

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			
2019.12. 04	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.06. 19	유상증자	보통주	3,553,000	5,000	5,000	17,765,000,000	18,065,000,000	5921.67%
2020.06. 19	유상증자	종류주	6,710,600	5,000	5,000	33,553,000,000	51,618,000,000	185.73%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)민간 임대허 브제6호 위탁관 리부동 산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	6,710,600			6,710,600	
							(65.00%)			(65.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

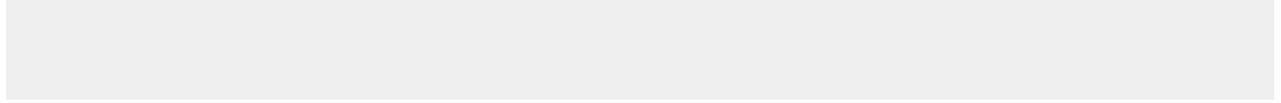
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	제일건설(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	3,193,000	30.93%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	6,710,600	65.00%	
주요주주	1	25.00%	3,193,000	30.93%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	2	50.00%	420,000	4.07%	
합계	4	100.00%	10,323,600	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

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 2019년 12월 31일에 종료함.
- 이 후 매 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 매년 12월 31일에 종료할 계획
- 배당금은 정기주주총회 또는 이사회 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 이사회 결의를 한날로부터 1개월 내에 지급할 계획임.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 5기	제 4기	제 3기	제 2기
당기순이익		-7,107,841,176	-2,336,265,041	-404,394,099	499,068,399
상법상 배당가능이익		-10,347,568,715	-3,239,727,539	-903,462,498	499,068,399
당기감가상각비 등		3,392,848,440	264,142,259	-	-
이익배당한도		-6,954,720,275	-2,975,585,280	-903,462,498	499,068,399
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0

배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	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

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	194,898	97.87	194,683	75.27	75.27
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	3,995	2.01	61,825	23.90	23.90
기타 자산	251	0.13	2,123	0.82	0.82
총계	199,144	100.00	258,631	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 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

-임대보증금으로 유입된 금액 조정시 부동산 구성비율
 (조정전) 총 자산 258,631백만원, 부동산 194,683백만원, 부동산비율 75.27%
 (총자산 차감액) 61,825백만원
 MIN[{ ①임대보증금잔액(68,075백만원)-차입금상환액(0백만원)=68,075백만원 },
 ②현금(61,825백만원)]
 (조정후) 총자산 196,807백만원, 부동산 194,683백만원, 부동산비율 98.92%

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	충주호암 제일풍 경채	주택	충청북도 충주시 호 암동 1068(B-3BL)	2022.12 .30	2020.06 .22	해당사항 없음

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

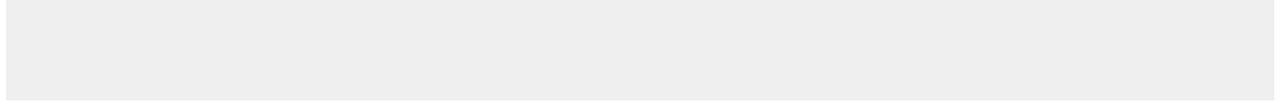
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재

* 2022.12.30 준공 및 사용검사 확인

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	충주호암 제일풍경 채	36,676	161,491		6			3,490		194,683



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	총주호암 제일풍경채	72,169.20	72,051.72	99.84%	1,041

- * 계약세대 기준으로 주거 및 상가 합산하여 작성(전용면적으로 기재)
- * 공동명의주택(*-1,*-2) 세대의 경우 임차인별 분리하여 기재

2. 기말 현재 부동산 관련 증권 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	변동	3,995	1,825	
정기예금	하나은행	0.04		2,000	
정기예금	하나은행	0.04		4,000	
정기예금	하나은행	0.04		54,000	

*우리은행 이자지급계좌: 1,682원

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	비품	1,001	835	감가상각누계액 차감
	장기금융상품	248	248	
	외상매출금	22	22	
	미수수익	915	915	
	선급비용	83	83	
	선납세금	7	7	
	특별수선예치금	12	12	
	기타	1	1	

*기타

- 미수금: 19,710원

- 선급금: 861,000원

-기타보증금: 300,000원

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 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	변동	3,995	1,825
정기예금	하나은행	0.04		2,000
정기예금	하나은행	0.04		4,000
정기예금	하나은행	0.04		54,000

*우리은행 이자지급계좌: 3,241원

4. 기타 자산 변경내역

- 외상매출금 기초 0원, 기말: 22,089,840원
- 미수수익 기초: 542,749원 기말: 914,592,774원
- 미수금 기초: 17,270,000원, 기말: 19,710원
- 선급금 기초: 0원, 기말: 861,000원
- 선급비용 기초: 115,430,113원, 기말: 83,345,846
- 부가세대급금 기초: 117,274,600원, 기말: 0원
- 미수법인세환급액 기초: 508,500원, 기말: 7,139,450원
- 비품 기초: 0원, 기말 1,001,120,000원(감가상각누계액: 166,853,330원)
- 기타보증금 기초: 300,000원, 기말: 300,000원
- 장기에치금 기초: 0원, 기말: 248,000,000원

- 특별수선에치금 기초: 0원, 기말: 12,475,857원

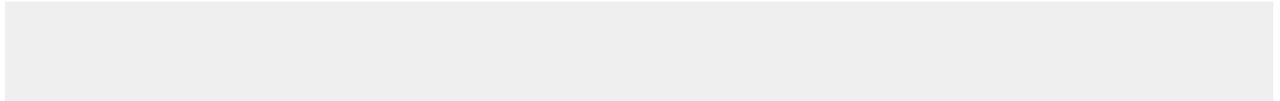
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	1,914,871,574	64.49%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	6,600,000	0.22%	중계기임대료
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	960,421,305	32.35%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		87,370,956	2.94%	
총 수익		2,969,263,835	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 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	총주호암 제일풍경채	1,914,871,574	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대 수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
1	아파트	84A	524	524	83,148,855	202,378
2	아파트	84A-1	20	19	50,631,579	69,263
3	아파트	84A-2	20	20	30,450,000	74,400
4	아파트	84B-1	22	22	52,045,455	120,909
5	아파트	84B-2	22	22	26,818,182	30,818
6	아파트	74A	134	134	72,388,060	114,851
7	아파트	74B	66	66	72,727,273	113,273
8	아파트	74B-1	108	107	30,102,804	88,935
9	아파트	74B-2	108	107	28,542,056	87,925

* 평균 임대보증금 및 평균 월임대료는 계약세대 기준으로 예상치 기재

* 공동명의주택(*-1,*-2) 세대의 경우 임차인별 분리하여 기재

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

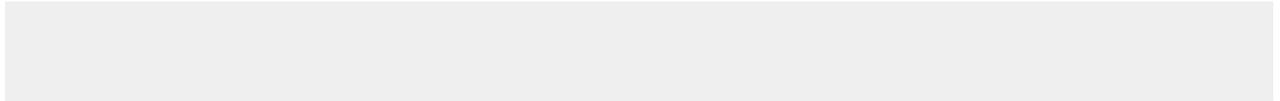
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

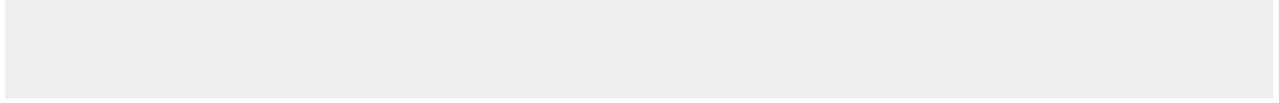
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	하나은행	변동	3,719,786	45,997,923	
보통예금	우리은행	변동	4,225	6,950	
정기예금	하나은행	0.04		29,775,340	
정기예금	하나은행	0.04		59,550,683	
정기예금	하나은행	0.04		825,090,409	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

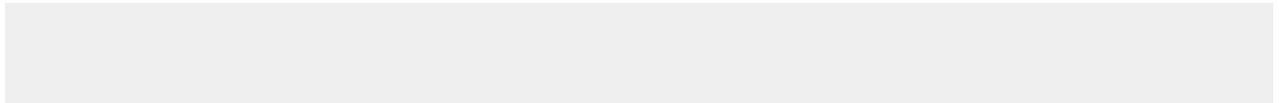


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	3,392,848,440	33.67%	
	기타비용	1,124,449,313	11.16%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		5,559,807,258	55.17%	
총비용		10,077,105,011	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	총주호압 제일풍경 채	ex)부동산명2	ex)부동산 관련증 권1	현금
분양원가					
급여	3,600,000				
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	250,458,662	250,458,662			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	266,086,898	266,086,898			
자산보관수수료	38,022,402	38,022,402			
일반사무 위탁수수료	65,155,297				
기타지급수수료	1,407,813,143	115,568,945			
유형자산 감가상각비	3,392,848,440	3,392,848,440			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	289,246,696	289,246,696			
광고선전비					
보험료	77,824,533	77,824,533			
임차료	30,793,976				
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	87,241,177	87,241,177			
청소비					
수도광열비	29,455,844				
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	674,060				

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		3,600,000
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		65,155,297
기타지급수수료		1,292,244,198
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		30,793,976
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		29,455,844
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		674,060



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	하나자산신탁(주)	운용: 연간 23,000만원(부가세 별도) 매분기마다 57,500,000원 매분기말일로부터 7일 이내에 지급	250,458,662
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	하나펀드서비스(주)	개발: 연간 4,000만원(부가세 별도), 매분기마다 10,000,000원 운용: 연간 6,000만원(부가세 별도), 매분기마다 15,000,000원 매분기말일로부터 7일 이내에 지급	65,155,297
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	개발: 연간 3,000만원(부가세 별도), 매분기마다 7,500,000원 운용: 연간 3,500만원(부가세 별도), 매분기마다 8,750,000원 매분기말일로부터 7일 이내에 지급	38,022,402
시설관리회사	위탁보수	주식회사 서호	매월 466,000원(부가세 별도)	10,459,410
임대관리회사	위탁보수	(주) 허니가이드피엠씨	매월 19,166,820원(부가세 별도)	255,627,488
재산관리회사	위탁보수			
합 계				619,723,259



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

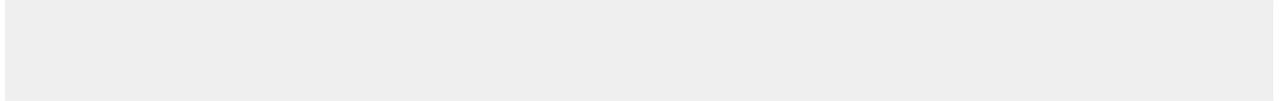
구분	제 5기	제 4기	제 3기	제 2 기
당해회사수익률	-13.77	-4.53	-0.78	-1.92

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+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

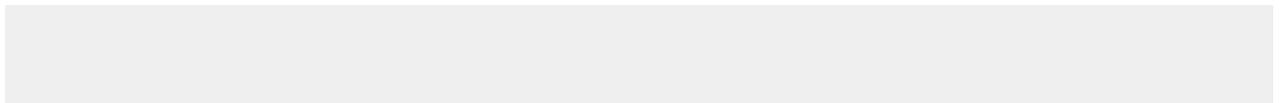
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 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)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

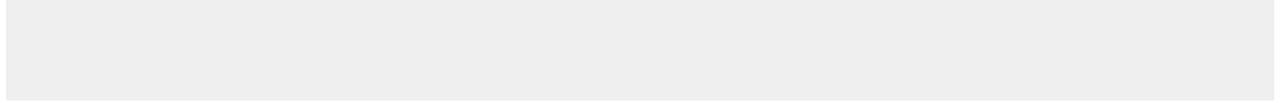
당기 제 5 기 기말 기준일 2023.12.31 현재
 전기 제 4 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

회사명: 주식회사 제일하나제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기 기말		제 4 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		62,852,792,266		4,246,244,922
1) 현금및현금성자산	1,824,743,646		3,995,218,960	
2) 단기금융상품	60,000,000,000			
3) 매출채권	22,089,840			
5) 미수수익	914,592,774		542,749	
7) 기타미수금	19,710		17,270,000	
8) 선급금	861,000			
9) 선급비용	83,345,846		115,430,113	
10) 부가세대급금			117,274,600	
11) 선급법인세	7,139,450		508,500	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		195,778,508,761		194,897,842,064
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	195,517,732,904		194,897,542,064	
토지	36,676,328,450		36,676,328,450	
건물	161,497,275,153		158,485,355,873	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-3,490,137,369		-264,142,259	
기타유형자산	1,001,120,000			
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	-166,853,330			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	300,000			
110) 기타비유동자산	260,475,857		300,000	
자 산 총 계		258,631,301,027		199,144,086,986
1. 유동부채		198,393,885		9,230,814,525
4) 기타선수금	7,634,060		7,032,500,008	
5) 선수수익	9,570,830			
6) 미지급금	132,971,100		2,162,505,203	
7) 미지급비용	39,618,084		35,809,314	
9) 부가세예수금	8,599,811			
2. 비유동부채		217,162,475,857		141,535,000,000
3) 장기차입금	149,075,000,000		140,800,000,000	
5) 비유동보증금	68,075,000,000		735,000,000	
8) 비유동충당부채	12,475,857			
부 채 총 계		217,360,869,742		150,765,814,525
1. 자본금		51,618,000,000		51,618,000,000

1) 보통주자본금	18,065,000,000		18,065,000,000	
2) 종류주자본금	33,553,000,000		33,553,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-10,347,568,715		-3,239,727,539
자 본 총 계		41,270,431,285		48,378,272,461
부 채 및 자 본 총 계		258,631,301,027		199,144,086,986



II. 손익계산서

당기 제 5기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 4기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: 주식회사 제일하나제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당기)		제 4 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	529,607,708	1,921,471,574	0	0
2) 임대료수익	526,307,708	1,914,871,574		
7) 기타영업수익	3,300,000	6,600,000		
II. 영업비용	1,216,186,150	5,939,221,128	1,958,124,727	2,334,012,777
2) 급여	900,000	3,600,000	900,000	3,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	61,859,959	250,458,662	63,194,229	252,776,916
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	63,142,074	266,086,898		
8) 자산보관수수료	9,413,472	38,022,402	8,242,726	32,970,904
9) 일반사무위탁수수료	16,137,380	65,155,297	10,990,301	43,961,204
10) 기타지급수수료	6,207,445	1,407,813,143	151,434,406	195,135,522
11) 유형자산감가상각비	857,588,220	3,392,848,440	264,142,259	264,142,259
14) 세금과공과	178,016,981	289,246,696		55,296,570
15) 광고선전비			1,438,960,071	1,438,960,071
16) 보험료	10,114,240	77,824,533	1,388,089	1,388,089
17) 임차료		30,793,976	17,625,615	44,116,024
21) 수선유지비	12,730,317	87,241,177		
23) 수도광열비	46,302	29,455,844	991,291	1,076,158
29) 기타영업비용	29,760	674,060	255,740	589,060
III. 영업이익	-686,578,442	-4,017,749,554	-1,958,124,727	-2,334,012,777
IV. 영업외수익	595,225,040	1,047,792,261	2,279,867	3,724,032
1) 이자수익	589,803,407	960,421,305	2,279,846	3,724,011
10) 기타영업외수익	5,421,633	87,370,956	21	21
V. 영업외비용	1,057,870,256	4,137,883,883	5,976,286	5,976,296
1) 이자비용	1,057,607,206	4,137,620,080	5,968,218	5,968,218
10) 기타영업외비용	263,050	263,803	8,068	8,078
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-1,149,223,658	-7,107,841,176	-1,961,821,146	-2,336,265,041
VIII. 당기순이익(손실)	-1,149,223,658	-7,107,841,176	-1,961,821,146	-2,336,265,041
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-1,149,223,658	-7,107,841,176	-1,961,821,146	-2,336,265,041
X I. 주당이익	-111	-689	-190	-226

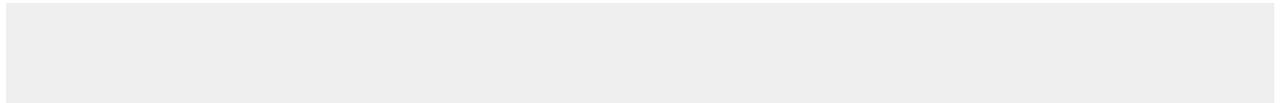
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 5기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 4기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: 주식회사 제일하나제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당기)		제 4 (전기)	
	처분예정일	2024.03.29	처분확정일	2023.03.29
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-10,347,568,715		-3,239,727,539
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-3,239,727,539		-903,462,498	
2. 당기순이익(손실)	-7,107,841,176		-2,336,265,041	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-10,347,568,715		-3,239,727,539



IV. 현금흐름표

당기 제 5기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 4기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: 주식회사 제일하나제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당기)		제 4 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-73,524,436,034		48,382,068
1. 당기순이익(손실)		-7,107,841,176		-2,336,265,041
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		3,392,848,440		264,142,259
감가상각비	3,392,848,440		264,142,259	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-69,809,443,298		2,120,504,850
매출채권의 변동	-22,089,840			
미수수익의 변동	-914,050,025		-411,684	
기타미수금의 변동	10,619,340		-17,637,750	
선급금의 변동	-861,000			
선급비용의 변동	19,608,410		-115,430,113	
기타선수금의 변동	-7,024,865,948		7,032,500,008	
선수수익의 변동	9,570,830			
미지급금의 변동	-2,029,534,103		-4,683,706,241	
미지급비용의 변동	3,808,770		22,415,341	
예수금의 변동	8,599,811			
보증금의 변동			-300,000	
기타	-59,870,249,543		-116,924,711	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		63,078,960,720		-86,981,813,129
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		67,340,000,000		735,000,000
기타	67,340,000,000		735,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-4,261,039,280		-87,716,813,129
만기보유금융자산의 취득	248,000,000			
유형자산의 취득	4,013,039,280			
기타			87,716,813,129	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		8,275,000,000		90,200,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		8,275,000,000		90,200,000,000
장기차입금의 차입	8,275,000,000		90,200,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-2,170,475,314		3,266,568,939
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-2,170,475,314		3,266,568,939
VII. 기초 현금및현금성자산		3,995,218,960		728,650,021
VIII. 기말 현금및현금성자산		1,824,743,646		3,995,218,960

V. 자본변동표

당기 제 5기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 4기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: 주식회사 제일하나제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 순익누계액	이익잉여금	기타	총계
2022.01.01(전기 초)	51,618,000,000				-903,462,498		50,714,537,502
당기순이익(손실)	0				2,336,265,041		-2,336,265,041
2022.12.31(전기 말)	51,618,000,000				3,239,727,539		48,378,272,461
2023.01.01(당기 초)	51,618,000,000				3,239,727,539		48,378,272,461
당기순이익(손실)	0				7,107,841,176		-7,107,841,176
2023.12.31(당기 말)	51,618,000,000				10,347,568,715		41,270,431,285



VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

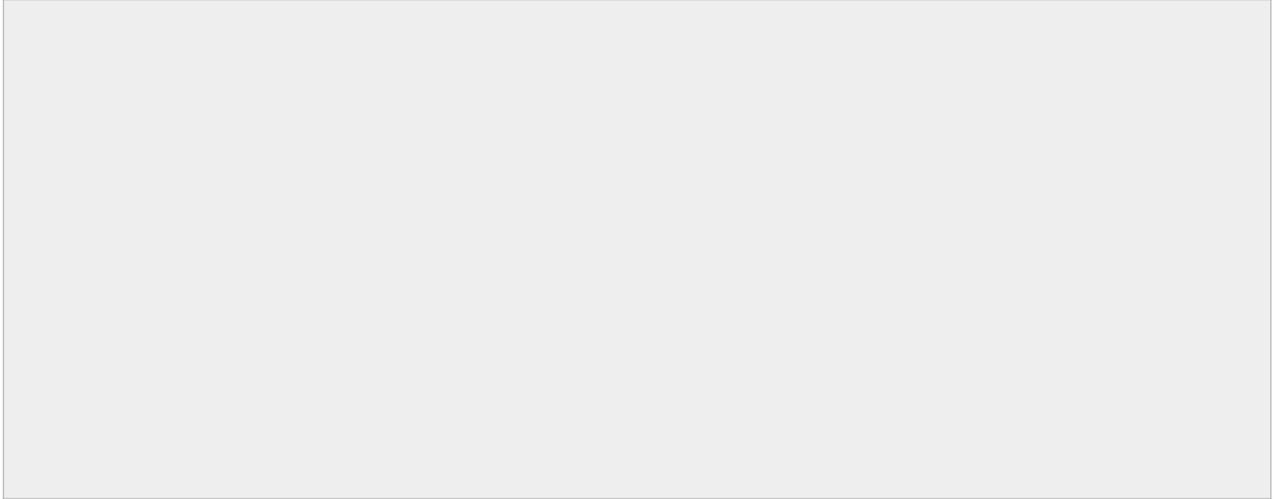
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

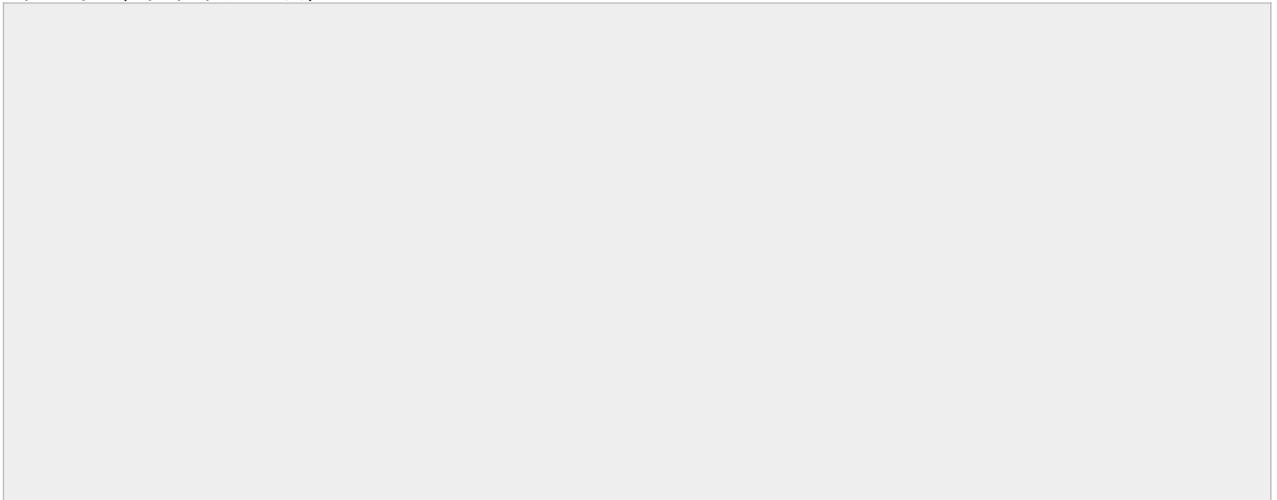
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

해당사항 없음

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

- 1) 제일건설 홍보관 운영비 47,415,221원(vat불공제분 포함)
 비품 공사비 1,001,120,000원(vat불공제분 포함)
 기성금 미지급금 잔금 지급(2,049,200,000원)
- 2) 하나자산신탁 자산관리수수료 250,458,662원(vat불공제분 포함)

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 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

1. 제재현황

해당사항 없음

주석

제 5 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 4 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 제일하나제1호위탁관리부동산투자회사

1. 당사의 개요

주식회사 제일하나제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 12월 4일 설립되어 2020년 3월 18일 국토교통부의 영업인가를 획득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 한편, 당사의 본점소재지는 서울시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동)입니다.

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

주 주	주식의종류	주식수(주)	금액(백만원)	지분율(%)
(주)민간임대허브제6호 위탁관리부동산투자회사	종류주	6,710,600	33,553	65.00%
제일건설(주)	보통주	3,193,000	15,965	30.93%
세종화건설(주)	보통주	60,000	300	0.58%
(주)하나자산신탁	보통주	360,000	1,800	3.49%
합 계		10,323,600	51,618	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 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 유형자산

유형자산에 대해 당해 자산의 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출을 취득원가(현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가치)로 산정하고 있습니다. 또한, 유형자산의 취득 또는 완성후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 미래 경제적 효익을 증가시키는 경우에는 자본적 지출로, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 유형자산에 대한 감가상각비는 자산의 특성에 따라 3년~50년의 내용연수에 따라 정액법 또는 정률법에 의하여 계상되고 있습니다.

(3) 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 양도하였으나 비파생금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 회사가 보유하고 있는 경우에는 당해 금융자산을 계속 인식하고, 수취한 매각금액은 부채로 인식하고 있습니다.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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 사용되기

에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 높아지면 그 범위 내에서 환입하고 있습니다.

(7) 이익잉여금

당사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

(단위: 백만원)

금융기관	내역	당기말	전기말
KEB하나은행	현금및현금성자산	1,825	3,995

4. 유형자산

(1) 유형자산 장부가액의 변동내용

당기 및 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 백만원)

구분	기초	취득	처분	감가상각비	기타증감	당기말
토지	36,676	-	-	-	-	36,676
건물	158,221	3,012	-	(3,226)	-	158,007
비품	-	1,001	-	(167)	-	834
합계	194,897	4,013	-	(3,393)	-	195,517

(전기)

(단위: 백만원)

구분	기초	취득	처분	감가상각비	기타증감	당기말
토지	36,676	-	-	-	-	36,676
건설중인자산	70,769	87,716	-	-	(158,485)	-
건물	-	158,485	-	(264)	-	158,221
합계	107,445	246,201	-	(264)	(158,485)	194,897

5. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

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

(당기)

(단위 : 백만원)

구분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합계
미지급금	133	-	-	133
미지급비용	40	-	-	40
장기차입금	-	-	149,075	149,075
합계	173	-	149,075	149,248

(전기)

(단위 : 백만원)

구분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합계
미지급금	2,163	-	-	2,163
미지급비용	36	-	-	36
장기차입금	-	-	140,800	140,800

합 계	2,199	-	140,800	142,999
-----	-------	---	---------	---------

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 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

6. 차입금의 내역

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

차입처	약정금액	당기말	전기말	이자율	만 기	상환방법
기금대출	86,075	86,075	77,800	2.80%	2033년 02월	만기일시상환
삼성생명보험(주)	71,800	63,000	63,000	2.80%	2033년 07월	만기일시상환
합계	157,875	149,075	140,800			

7. 자본금

(1) 당기 및 전기말 현재 당사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구분	당기말	전기말
발행할 주식의 총수	100,000,000주	100,000,000주
1주당 액면금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 수		
보통주	3,613,000주	3,613,000주
우선주	6,710,600주	6,710,600주

(2) 자본금의 변동내역

당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

구분	자본금		주총 및 이사회 결의일
	보통주	우선주	
설립시	300	-	
유상증자	17,765	33,553	2020년 6월 8일
당기말	18,065	33,553	

8. 특수관계자 공시

당사의 당기 및 전기의 특수관계자 공시와 관련된 내용은 다음과 같습니다.

(1) 특수관계자의 범위

구분	특수관계자의 명칭
지배기업	(주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사
기타특수관계자	제일건설(주), (주)세종화건설, 하나자산신탁(주)

(2) 특수관계자와의 거래내역

(단위: 백만원)

관계	회사명	거래내역	당기	전기
기타특수관계자	제일건설	공사비	3,012	87,717
기타특수관계자	하나자산신탁(주)	자산관리수수료	250	253

(3) 특수관계자에 대한 채권·채무는 없습니다.

9. 법인세비용

(1) 당기에 납부할 법인세 등은 없습니다.

(2) 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으며, 부동산투자회사법 제28조제3항, 동법시행령 제32조에 따라 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 당기 및 법인세부담액은 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산을 계산하지 아니하였습니다.

10. 주요 약정사항

당기말 및 전기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 사업 및 대출약정서

당사는 ‘부동산투자회사법’에 따라 설립된 위탁관리부동산투자회사로 충청북도 충주시 호암동 1068번지에서 임대주택의 건설, 임대 및 분양사업을 수행하는 데 필요한 자금을 조달하기 위하여 삼성생명보험 주식회사로부터 71,800백만원을 초과하지 않는 범위 내에 대출을 받는 사업 및 대출약정을 2020년 6월 19일 체결하였습니다.

(2) 자산관리위탁계약

당사는 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 증권의 매매등 자산의 운용업무를 위탁하기 위하여 주식회사 하나자산신탁과 2020년 1월 2일 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 부동산, 증권 및 현금 등의 자산의 보관 및 관리 등을 위하여 NH투자증권 주식회사의 2020년 1월 2일 자산보관위탁계약을 체결하였습니다.

(4) 일반사무위탁계약

당사는 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 일반사무업무를 위탁하기 위하여 하나펀드서비스 주식회사와 2020년 1월 2일 일반사무위탁계약을 체결하였습니다.

(5) 공사도급계약

당사는 '충주호암 B3-BL 공공지원민간임대주택 신축공사' 와 관련하여 제일건설 주식회사와 2020년 6월 19일 총도급금액 146,004,000,000원(부가가치세 및 발코니 확장공사비 포함)의 공사도급계약을 체결하였습니다.

11. 결손금처리계산서

당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

과 목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
I. 미처리결손금		10,347,568,715		3,239,727,539
1. 전기이월미처리결손금	3,239,727,539		903,462,498	
2. 당기순손실	7,107,841,176		2,336,265,041	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		10,347,568,715		3,239,727,539

당기의 결손금 처리예정일 및 전기의 결손금 처리확정일은 각각 2024년 3월 29일과 2023년 3월 29일입니다.

12. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

계정과목	당기	전기

급여	4	4
감가상각비	3,393	264
세금과공과	289	55
합계	3,686	323

13. 현금흐름표

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