

주식회사 하나스테이제1호
위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 18 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 06월 30일 까지

제 17 기

2023년 07월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

삼화회계법인

목 차

	페이지
독립된 감사인의 감사보고서	1 - 3
재 무 제 표	
· 재 무 상 태 표	5 - 6
· 손 익 계 산 서	7
· 자 본 변 동 표	8
· 현 금 흐름 표	9
· 주석	10 - 23

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2024년 8월 ≡≡일

감사의견

우리는 주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2024년 6월 30일과 2023년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 2024년 6월 30일과 2023년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반 기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준 감사기준서 1200 '소규모기업 재무제표에 대한 감사'에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 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 필요

하다고 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 또는 그 외에는 다른 현실적인 대안이 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구(주주총회)는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는 데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라수행된 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. 부정(공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에)으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큼.
- 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.
- 경영진의 회계의 계속기업전제 사용의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관

런된 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 표시가 달성될 수 있는 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

서울특별시 강남구 봉은사로 407

삼 화 회 계 법 인

대표이사 이 동 주

이 감사보고서는 감사보고서일 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 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

제 18 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 06월 30일 까지

제 17 기

2023년 07월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사 대표이사 박영희

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층
(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
(전 화) 02-3151-3525

재 무 상 태 표

제 18 기 2024년 06월 30일 현재

제 17 기 2023년 12월 31일 현재

주식회사 하스스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 18(당) 기	제 17(전) 기
자산		
I. 유동자산	16,397,415,577	14,465,183,611
(1) 당좌자산	16,397,415,577	14,465,183,611
현금및현금성자산	3,622,012,857	10,731,057,677
단기금융상품	12,000,000,000	3,000,000,000
매출채권	331,767,163	420,317,333
대손충당금	(10,990,463)	(10,990,463)
미수금	1,622,200	246,630
미수수익	120,483,909	22,434,997
선급금	40,000,000	-
선급비용(주식10)	282,421,211	255,971,527
당기법인세자산	10,098,700	46,145,910
II. 비유동자산	186,538,978,747	187,647,009,320
(1) 투자자산	586,735,668	581,894,159
장기금융상품(주식3,6)	586,735,668	581,894,159
(2) 유형자산(주식4,5,15)	185,325,500,511	186,322,852,833
토지	96,229,212,961	96,229,212,961
건물	99,126,707,694	99,126,707,694
감가상각누계액	(10,074,031,164)	(9,082,764,096)
기타의유형자산	60,852,573	60,852,573
감가상각누계액	(17,241,553)	(11,156,299)
(3) 기타비유동자산	626,742,568	742,262,328
장기선급비용(주식10)	626,742,568	742,262,328
자산총계	202,936,394,324	202,112,192,931
부채		
I. 유동부채	1,019,691,919	996,739,340
미지급금	21,450,000	96,955,298
미지급비용(주식10)	850,640,660	735,717,203
선수금	32,902,305	57,194,465
예수금	80,000,000	80,000,000
부가세예수금	34,698,954	26,872,374
II. 비유동부채	114,851,702,149	114,747,270,023
장기미지급비용(주식10)	785,563,314	704,979,252
장기차입금(주식5,6,7,9,10)	92,114,000,000	92,114,000,000
임대보증금(주식3,6,9,10)	21,672,478,167	21,653,577,167
장기수선충당금(주식3)	279,660,668	274,713,604
부채총계	115,871,394,068	115,744,009,363

과목	제 18(당) 기		제 17(전) 기	
자본				
I. 자본금(주석1,8)		17,780,000,000		17,780,000,000
보통주자본금	1,940,000,000		1,940,000,000	
제1종종류주자본금	12,200,000,000		12,200,000,000	
제2종종류주자본금	3,640,000,000		3,640,000,000	
II. 자본잉여금(주석8)		70,979,458,740		70,979,458,740
주식발행초과금	63,219,458,740		63,219,458,740	
감자차익	7,760,000,000		7,760,000,000	
III. 결손금(주석8,12)		1,694,458,484		2,391,275,172
미처리결손금	(1,694,458,484)		(2,391,275,172)	
자본총계		87,065,000,256		86,368,183,568
부채와자본총계		202,936,394,324		202,112,192,931

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손익계산서

제 18 기 2024년 01월 01일부터 2024년 06월 30일까지

제 17 기 2023년 07월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 18(당) 기		제 17(전) 기	
I. 영업수익		3,979,002,794		3,922,214,704
임대료수익	3,806,463,899		3,747,106,197	
관리비수익	172,538,895		175,108,507	
II. 영업비용		2,091,010,515		2,240,875,296
임원보수(주석14)	3,000,000		3,000,000	
자산관리수수료(주석9,10)	201,460,156		202,737,032	
자산보관수수료(주석9,10)	20,146,015		20,273,702	
사무수탁수수료(주석9)	39,000,000		39,000,000	
부동산위탁관리비	186,606,000		186,606,000	
시설위탁관리비	178,695,139		174,937,284	
공가세대관리비	45,077,967		43,045,704	
감가상각비(주석14)	997,352,322		997,352,322	
보험료(주석10)	26,081,461		26,239,617	
수선비	10,712,030		9,975,214	
세금과공과(주석14)	164,431,055		167,640,823	
지급수수료(주석10)	179,872,966		325,696,560	
일반관리비	1,029,840		7,044,840	
장기수선충당금전입	37,545,564		37,326,198	
III. 영업이익		1,887,992,279		1,681,339,408
IV. 영업외수익		219,628,307		205,924,385
이자수익	163,625,365		152,404,536	
잡이익	56,002,942		53,519,849	
V. 영업외비용		1,410,803,898		1,430,214,928
이자비용(주석10)	1,410,803,897		1,430,214,928	
잡손실	1		-	
VI. 법인세비용차감전순이익		696,816,688		457,048,865
VII. 법인세비용(주석11)		-		-
VIII. 당기순이익		696,816,688		457,048,865

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 18 기 2024년 01월 01일부터 2024년 06월 30일까지

제 17 기 2023년 07월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2023년 07월 01일(제17기 기초)	17,780,000,000	70,979,458,740	(2,848,324,037)	85,911,134,703
당기순이익	-	-	457,048,865	457,048,865
2023년 12월 31일(제17기 기말)	17,780,000,000	70,979,458,740	(2,391,275,172)	86,368,183,568
2024년 01월 01일(제18기 기초)	17,780,000,000	70,979,458,740	(2,391,275,172)	86,368,183,568
당기순이익	-	-	696,816,688	696,816,688
2024년 06월 30일(제18기 기말)	17,780,000,000	70,979,458,740	(1,694,458,484)	87,065,000,256

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현 금 흐 름 표

제 18 기 2024년 01월 01일부터 2024년 06월 30일까지

제 17 기 2023년 07월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 하스스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 18(당) 기		제 17(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		1,895,796,689		3,209,219,035
1. 당기순이익	696,816,688		457,048,865	
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	1,034,897,886		1,034,678,520	
감가상각비	997,352,322		997,352,322	
장기수선충당금전입	37,545,564		37,326,198	
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	164,082,115		1,717,491,650	
매출채권의 감소(증가)	88,550,170		(199,767,467)	
미수금의 감소(증가)	(1,375,570)		1,536,480	
미수수익의 감소(증가)	(98,048,912)		147,244,693	
선급금의 감소(증가)	(40,000,000)		-	
선급비용의 감소(증가)	(26,449,684)		1,267,821,546	
당기법인세자산의 감소(증가)	36,047,210		(44,109,740)	
장기선급비용의 감소(증가)	115,519,760		117,434,454	
미지급금의 증가(감소)	(75,505,298)		69,840,298	
미지급비용의 증가(감소)	114,923,457		(127,016,795)	
선수금의 증가(감소)	(24,292,160)		(359,959,706)	
부가세예수금의 증가(감소)	7,826,580		3,629,076	
장기미지급비용의 증가(감소)	80,584,062		81,094,811	
임대보증금의 증가(감소)	18,901,000		759,744,000	
장기수선충당금의 감소	(32,598,500)		-	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(9,004,841,509)		3,962,568,247
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	3,032,598,500		7,000,000,000	
단기금융상품의 감소	3,000,000,000		7,000,000,000	
장기금융상품의 감소	32,598,500		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(12,037,440,009)		(3,037,431,753)	
단기금융상품의 증가	12,000,000,000		3,000,000,000	
장기금융상품의 증가	37,440,009		37,431,753	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-		-
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-		-	
IV. 현금의 증가(감소) (I +II+III)		(7,109,044,820)		7,171,787,282
V. 기초의 현금		10,731,057,677		3,559,270,395
VI. 기말의 현금(주석15)		3,622,012,857		10,731,057,677

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제 18 기 2024년 06월 30일 현재

제 17 기 2023년 12월 31일 현재

주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 3월 19일에 설립되어 2015년 4월 28일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 한편, 당사는 2016년 3월 22일에 개최된 임시주주총회를 통해 '주식회사 하나스테이제1호개발전문위탁관리부동산투자회사'에서 '주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사'로 상호를 변경하였습니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
주택도시보증공사(*1)	제1종 종류주	2,440,000	68.62
(주)하나은행	제2종 종류주	328,000	9.22
삼성생명보험(주)		320,000	9.00
하나생명보험(주)		80,000	2.25
(주)반도건설	보통주	364,000	10.24
(주)하나자산신탁		24,000	0.67
합계		3,556,000	100.00

(*1) 대한민국(주택도시보증금의 운용·관리자인 국토교통부장관)의 수탁대리인

한편, 당사의 존립기간은 법인설립등기일로부터 20년이고, 사업연도는 매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고 6월 30일 및 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초사업연도는 설립일로부터 2015년 8월 31일까지이며, 제2기 사업연도는 2015년 9월 1일부터 2016년 2월 29일까지이며, 제3기 사업연도는 2016년 3월 1일부터 2016년 12월 31일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작용가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래 경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물과 기타의유형자산을 각각 50년과 5년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 취득원가에서 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

한편, 당사는 자산의 제조, 매입, 건설 또는 개발과 관련한 금융비용을 자본화하는 회계방침에 따라 유형자산의 매입 등을 위하여 사용한 차입금에 대한 금융비용을 유형자산의 취득원가에 산입하고 있는바, 당기말 까지 취득원가에 계상한 금융비용은 7,077백만원입니다. 이로 인하여 이를 기간비용으로 회계처리 했을 경우보다 당기 및 전기순이익은 71백만원이 감소하고, 당기말 및 전기말의 결손금은 각각 6,357백만원 및 6,428백만원이 감소하였습니다.

(3) 법인세

법인세비용은 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 산출하고 있습니다. 법

인세부담액은 법인세법 등의 법령에 의하여 각 회계연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계이며 전기 이전의 기간과 관련된 법인세부담액을 당기에 인식하는 법인세 추납액 또는 환급액이 포함됩니다. 자산·부채의 장부금액과 세무가액의 차이인 일시적차이와 이월공제가 가능한 세무상결손금과 세액공제 등에 대하여 미래에 부담하게 될 법인세부담액과 미래에 경감될 법인세부담액을 각각 이연법인세 부채 및 자산으로 인식하고 있습니다. 이연법인세는 일시적차이 등의 실현이 예상되는 회계연도에 적용되는 법인세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

(4) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 사용제한예금

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
금융기관	계정과목	당기말	전기말	비고
(주)하나은행	장기금융상품	279,661	274,819	장기수선충당금 적립계좌
(주)신한은행	장기금융상품	307,075	307,075	임대보증금 질권설정

4. 유형자산

(1) 당기와 전기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감가상각	기말
토지	96,229,213	-	-	96,229,213
건물	90,043,944	-	(991,267)	89,052,677
기타의유형자산	49,696	-	(6,085)	43,611
합계	186,322,853	-	(997,352)	185,325,501

<전기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감가상각	기말
토지	96,229,213	-	-	96,229,213
건물	91,035,211	-	(991,267)	90,043,944
기타의유형자산(*)	55,781	-	(6,085)	49,696
합계	187,320,205	-	(997,352)	186,322,853

(*) 기타의유형자산은 선급금에서 대체됨.

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 소유한 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

소재지	면적(㎡)	공시지가(천원)
서울특별시 중구 왕십리로 407 (신당동)	12,941.5	120,873,610

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 하나손해보험(주)의 부보금액 262,430,309천원의 재산종합보험(연간 보험료 45,760천원)에 가입되어 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금수령권은 장기차입금과 관련하여 (주)하나은행 등에 168,740,000천원의 질권이 설정되어 있습니다.

한편, 이외에 당사는 어린이놀이시설배상책임보험, 가스사고배상책임보험 및 승강기 사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금과 관련하여 당사의 재산종합보험에 대한 보험금수령권을 담보로 제공하고 있습니다. 또한 주석3에서 설명하고 있는 바와 같이 임대보증금과 관련하여 당사의 장기금융상품이 담보로 제공되고 있습니다.

7. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다(주석9 참조).

(단위: 천원)						
차입처	이자율	한도금액(*)	당기말 금액	전기말 금액	최종 만기일	상환방법
삼성생명보험(주)	(*1)	66,200,000	47,393,000	47,393,000	(*1)	만기일시상환
(주)하나은행		58,600,000	39,774,000	39,774,000		
하나생명보험(주)		5,000,000	4,947,000	4,947,000		
합 계		129,800,000	92,114,000	92,114,000		

(*) T-A, T-B, T-C차입금 한도 합계(주석9 참조)로 T-B차입금은 전기 이전에 만기 도래.

한편, 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 재산종합보험에 대한 보험금수령권을 담보로 제공하고 있으며, 주석9에서 설명하고 있는 바와 같이 주택도시보증공사는 기관투자자의 당사에 대한 대출원리금에 대하여 그 상환에 대한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다.

(*1) 차입금별 이자율 및 만기현황

(단위: 천원)					
차입금 종류	이자율(%)	만기	삼성생명보험(주)	(주)하나은행	하나생명보험(주)
T-A차입금	3.08	최초차입일 후 140개월	47,393,000	39,774,000	4,947,000
합계			92,114,000		

8. 자본

(1) 자본금

당사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수는 50,000,000주로 1주당 액면금액은 5,000원이며 당사는 40,000,000주를 넘지 않는 범위 내에서 보통주식에 대해 이익배당 및 잔여재산 분배에 관하여 우선하는 의결권있는 종류주식을 발행할 수 있습니다. 당기 말 현재 당사는 보통주식 388,000주, 제1종 종류주식 2,440,000주 및 제2종 종류주식 728,000주를 발행(총 3,556,000주)하고 있습니다. 한편, 납입금액은 보통주 9,700백만원, 제1종 종류주 61,000백만원, 제2종 종류주 18,200백만원으로 총 88,900백만원입니다.

당사의 주식 종류별 주요 사항 요약 내용은 다음과 같습니다.

종류	주요 사항 요약
제1종 종류주	(1)이익배당(제7기까지 제2종 종류주와 비례배당하고, 제8기부터 누적적) 및 잔여재산분배 우선권 있는 의결권 있는 주식 (2)매각결산기 이외 결산기 배당(제8기부터 제1순위 배당) 제1기~제7기 : 제1종 및 제2종 비례배당 제8기~제9기 : 배당률 연 1.60% 제10기~제26기 : 배당률 연 3.50% (3)제1기~제26기 연평균 배당률(누적) : 연 2.45%
제2종 종류주	(1)이익배당(제8기까지 제1종 종류주와 비례배당하고, 제9기부터 누적적) 및 잔여재산분배 우선권 있는 의결권 있는 주식 (2)매각결산기 이외 결산기 배당(제9기부터 제2순위 배당) 제1기~제8기 : 제1종 및 제2종 비례배당 제9기~제26기 : 배당률 연 6.83% (3)제1기~제26기 연평균 배당률(누적) : 연 4.83%
보통주	(1)매각결산기 이외 결산기 배당 배당한도금액 = (상법상배당가능이익 + 감가상각비초과배당) - (임대주택법상 특별수선충당금 + 제1종 및 제2종 우선배당)

당사의 정관에서 정하고 있는 매각결산기 및 청산 시의 이익배당 및 잔여재산분배 순위는 다음과 같습니다.

배당(분배) 순위
(1) 제1종 종류주에 대하여 누적된 미배당액
(2) 제2종 종류주에 대하여 누적된 미배당액
(3) 제2종 종류주에 대하여 동 납입금액의 90% 금액
(4) 제1종 종류주에 대하여 동 납입금액의 100% 금액
(5) 제2종 종류주에 대하여 동 납입금액의 10% 금액
(6) 제1종 종류주에 대하여 내부수익률(IRR) 3.21%에 이르는 금액
(7) 보통주에 대하여 동 납입금액의 100% 금액
(8) 제2종 종류주에 대하여 내부수익률(IRR) 5.13%에 이르는 금액
(9) 보통주에 대하여 내부수익률(IRR) 15.00%에 이르는 금액
(10) (1)~(9) 배당(분배) 후 잔여금액은 제1종 종류주에게 배당(분배)

(2) 자본잉여금

당기말 현재 당사의 자본잉여금 중 주식발행초과금은 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액이며, 감자차익은 무상감자로 인하여 자본금이 대체된 금액입니다. 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 (주)하나자산신탁과 부동산 개발, 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
개발자문수수료	월 15백만원	• 개발사업수행기간(토지 계약일로부터 2016년 6월까지 월 24백만원, 2016년 7월부터 건물보존등기일 또는 2019년 4월 30일 중 빠른 날까지 월 15백만원) 매월 지급
토지매입수수료	600백만원	• 개발사업에 필요한 토지에 대한 잔금 지급일로부터 7일 이내 지급
건물취득수수료	300백만원	• 준공 후 건물보존등기일로부터 7일 이내 지급
자산관리수수료	사업연도 기준 매분기별 총자산가액의 연 0.2%	• 운용기간(건물보존등기일의 익일부터 계약기간종료일까지) 중 사업연도 기준 연 0.2% 중 0.12%는 매분기말에 청구하고 7일 이내 지급 • 사업연도 기준 연 0.2% 중 0.08%는 청산기까지 이연하여, 청산 시 보통 주 IRR 15%의 한도내에서 미지급공사비를 지급하고 남은 잔액이 있는 경우 그 잔액을 한도로 이연된 운용수수료를 지급 • 일할계산기준
매각수수료	매각금액의 1%	• 총 수수료가 5,682백만원을 초과하지 않을 것을 조건으로 청산시에 지급 • 반도건설과 체결한 공사도급계약서 특약사항에 의거하여 매각수수료 중 외장특화 변경에 따른 미지급 공사비, 매각관련비용, 기타 미지급공사비에 우선 사용하고 남은 매각수수료를 지급

(2) 일반사무수탁계약

당사는 우리펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 영업인가일부터 건물보존등기일까지는 연간 30백만원, 건물의 보존등기일 익일부터 계약기간종료일까지는 연간 78백만원의 수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 (주)하나은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 토지계약일부터 건물보존등기일까지는 매월말 누적 채원조달금액의 연 0.02%, 건물의 보존등기일 익일부터 계약기간종료일까지는 사업연도 기준 매분기별 총자산가액의 연 0.02%로 산정되는 수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(4) 사업 및 대출 약정

당사는 차주로서 2015년 6월 15일 대주인 (주)하나은행, 하나생명보험(주), 삼성생명보험(주), 대리은행인 (주)하나은행, 시공사인 (주)반도건설과 '신당동 기업형 임대리츠 사업을 위한 사업 및 대출약정서'를 체결하였습니다.

동 계약에 따르면, 부동산매입자금, 공사비 기타 사업비의 조달을 위하여 129,800백만원을 초과하지 아니하는 범위 내의 자금을 차입하기로 약정하고 있습니다.

T-A대출금과 T-B대출금은 부동산매입자금, 제세공과 등 필수 사업비, 수수료, 공사비 등을 조달하기 위한 대출금이며, T-C대출금은 제세공과 등 사업비 및 T-B대출금 상환 등을 위한 대출금입니다.

동 계약에 따른 각 대출금의 한도금액은 다음과 같습니다.

대주	(단위:백만원)			
	합계	T-A 대출금	T-B 대출금	T-C 대출금
(주)하나은행	58,600	40,200	10,900	7,500
하나생명보험(주)	5,000	5,000	-	-
삼성생명보험(주)	66,200	47,900	10,800	7,500
합계	129,800	93,100	21,700	15,000

대출금	대출만기(*) (최초인출일로부터)	금액 (백만원)	이자율	대출취급 수수료	상환방법
T-A 대출금	140개월	93,100	3.08%	1.3%	만기일시
T-B 대출금	47개월	21,700	2.89%	0.3%	만기일시
T-C 대출금	140개월	15,000	3.49%	-	만기일시
합계		129,800			

(*) 최초인출일은 2016년 7월 8일임.

동 계약에 따라, 주석9(5)에서 후술하고 있는 바와 같이, 당사의 차입원리금에 관하여 주택도시보증공사가 그 상환에 관한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다.

또한, 당해 약정은 당사가 보험금계좌를 개설하는 때에 보험금계좌에 예치되거나 예

치될 예금채권에 대하여 대주들에게 공동1순위 근질권(채권최고액: 대출약정금의 130%)을 설정하도록 정하고 있으며, 준공 시 가입하는 재산종합보험도 유사한 내용의 근질권을 설정하도록 정하고 있습니다. 이와 더불어, 시공회사도 본 건 사업에 대한 건설공사보험 가입 시 대주들에게 공동1순위 근질권(채권최고액: 대출약정금의 130%)을 설정하도록 정하고 있습니다.

(5) PF보증 약정

당사는 기관투자자인 (주)하나은행, 하나생명보험(주) 및 삼성생명보험(주), 시공회사인 (주)반도건설, 보증회사인 주택도시보증공사와 '임대주택 리츠 PF보증'에 대한 표준사업약정서를 체결하였으며, 동 계약에 따라 보증회사인 주택도시보증공사는 기관투자자의 당사에 대한 대출원리금에 대하여 그 상환에 대한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다.

(6) 임대보증금 보증

당기말 현재 주택도시보증공사는 임대주택의 임대보증금과 관련하여 6,718백만원에 대한 보증채무(주채무자: 당사, 보증채권자: 임차인들)를 부담하고 있습니다.

(7) 당기말 현재 당사는 다음과 같이 서울보증보험(주)의 공탁보증보험에 가입하고 있습니다.

(단위: 천원)			
보증인	보험가입금액	피보험자	보증내역
서울보증보험(주)	148,900	(주)이태원랜드 외	공탁 보증

(8) 당기말 현재 당사의 계류 중인 소송사건은 없습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배 · 종속관계

당사의 지배기업과 종속기업은 존재하지 아니합니다.

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
분류	회사명	계정과목	당기	전기	비고
기타특수관계자	(주)하나은행	이자비용	609,172	617,554	-
		자산보관수수료	20,146	20,274	-
기타특수관계자	하나생명보험(주)	이자비용	75,767	76,810	-
기타특수관계자	(주)하나자산신탁	자산관리수수료	201,460	202,737	-
기타특수관계자	주택도시보증공사	지급수수료	116,158	130,434	주택사업금융보증수수료
		보험료	2,699	2,697	임대보증금 보증수수료

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권 · 채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
분류	회사명	계정과목	당기말	전기말	비고
기타특수관계자	(주)하나은행	장기차입금	39,774,000	39,774,000	-
		미지급비용	9,840	9,979	자산보관수수료
		미지급비용	281,157	285,283	이자비용
기타특수관계자	하나생명보험(주)	장기차입금	4,947,000	4,947,000	-
		미지급비용	34,970	35,483	이자비용
기타특수관계자	주택도시보증공사	선급비용	237,541	236,012	주택사업금융보증수수료 등
		장기선급비용	626,743	742,262	
기타특수관계자	(주)하나자산신탁	미지급비용	59,206	60,041	자산관리수수료
		장기미지급비용	785,563	704,979	자산관리수수료

한편, 당기말 현재 특수관계자와의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(3-1) 주식9에서 설명하고 있는 바와 같이 당사의 차입원리금에 관하여 주택도시보증공사가 그 상황에 대한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다. 또한, 주택도시보증공사는 2024년 6월 10일부터 2025년 6월 9일까지의 당사 임대보증금(보증금액: 6,718백만원) 상황에 대한 보증채무를 부담하고 있습니다.

11. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거하여 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.

12. 결손금처리계산서

당기와 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 18(당)기	2024년 01월 01일 부터 2024년 06월 30일 까지	제 17(전기)	2023년 07월 01일 부터 2023년 12월 31일 까지
처리예정일	2024년 09월 27일	처리확정일	2024년 03월 28일

(단위: 원)				
구 분	제 18(당)기		제 17(전기)	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(1,694,458,484)		(2,391,275,172)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(2,391,275,172)		(2,848,324,037)	
2. 당기순이익	696,816,688		457,048,865	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(1,694,458,484)		(2,391,275,172)

13. 배당금

당기와 전기의 배당금은 없습니다.

14. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기와 전기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
임원보수	3,000	3,000
감가상각비	997,352	997,352
세금과공과	164,431	167,641

15. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 없습니다.

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

16. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2024년 9월 27일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2024년 01월 01일	부터	2024년 06월 30일	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						
투입 인원수		1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	2	2	8	8	96	96	-	-	-	-	-	-	106	106
	합계	2	2	8	8	96	96	-	-	-	-	-	-	106	106

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역								
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기		2024.04.02				1	일	
	주요내용		당해 사업연도 감사 계획 수립						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용	
				상주		비상주			
	2024.04.29 - 2024.04.30		2	일	2	명	-	명	분석적검토
	2024.08.13 - 2024.08.14		2	일	2	명	1	명	실증적분석 및 입증감사절차
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			-	변호사조회	O
	기타조회		-						
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수		3	회					
	수행시기		2024.04.02, 2024.04.30, 2024.08.14						
외부전문가 활용	감사 활용 내용		-						
	수행시기		-				-	일	

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 04월 02일	총 2인: 내부감사 및 외부감사인 담당이사	대면회의	계획된 감사범위의 시기와 개요
2	2024년 04월 30일	총 2인: 내부감사 및 외부감사인 담당이사	대면회의	계획된 감사범위의 시기와 개요
3	2024년 08월 14일	총 2인: 내부감사 및 외부감사인 담당이사	대면회의	검토 종결 관련 논의