

투 자 보 고 서

2024.07.01 부터 2024.09.30 까지

(제 5 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.11.14

회 사 명 :	주식회사 하나트러스트제7호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	이준구		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)		
	(전화번호)	02-3287-4600	
	(홈페이지)	https://www.hanatrust.com	
작성책임자 :	(회사)	(주)하나자산신탁	(직책) 차장
	(전화번호)	02-6911-4357	성명 이병훈
공시책임자 :	(회사)	(주)하나자산신탁	(직책) 차장
	(전화번호)	02-6911-4357	성명 이병훈



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 하나트러스트제 7호위탁관리부동산투자회 사
2) 설립일	2022.05.04
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.09.30 (단위: 원)
자산총계	47,354,456,347
부채총계	27,490,793,404
자본총계	19,863,662,943
자 본 금	6,733,335,000
5) 자산관리회사	주식회사 하나자산신탁
6) 사무수탁회사	삼정케이피엠지에이에이에스 주식회사
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(현금 등) 우리자산신탁 주식회사(부동산 등)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 영업인가의 취소 또는 등록의 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업 인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 회사 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하 거나 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

- 2022. 05. 04 회사설립(자본금 3억원)
- 2022. 09. 27 자산관리위탁계약 체결(주식회사 하나자산신탁)
- 2022. 09. 27 일반사무위탁계약 체결(삼정케이피엠지이에이에스 주식회사)
- 2022. 11. 09 자산보관위탁계약(현금 등) 체결(엔에이치투자증권 주식회사)
- 2022. 11. 09 자산보관위탁계약(부동산 등) 체결(우리자산신탁 주식회사)
- 2022. 11. 09 국토교통부 영업인가
- 2022. 11. 09 대출약정 (228억)
- 2022. 11. 11 유상증자
(제1종종류주식 346,667주 / 제2종종류주식 199,999주 / 보통주식 800,001주)
- 2022. 11. 11 부동산 취득(1차 거래종결, 케이카 오산동탄직영센터)
- 2022. 12. 14 유상감자(3억)
- 2023. 02. 07 부동산 취득(2차 거래종결, 은계동 7-19 및 지상 근린생활시설)
- 2024. 08. 23 국토교통부 변경인가
- 2024. 10. 11 공모 (일반공모)

나) 상호의 변경

- 2022. 08. 30 상호의 변경

(변경 전) 주식회사 하나트러스트제9호위탁관리부동산투자회사

(변경 후) 주식회사 하나트러스트제7호위탁관리부동산투자회사

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

- 해당사항없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

- 해당사항없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	이준구	1975.01.03	법무사이준구사무소 대표법무사	
기타비상무이사	이중연	1970.04.23	(주)자연공간 대표이사	
기타비상무이사	맹진태	1967.12.23	더블유피엘(주) 대표이사	
감사	김윤식	1974.07.09	회계법인 청담 대표이사	

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주식	800,001	15,000	5,000	
기명식	제1종종류주식	346,667	15,000	5,000	
기명식	제2종종류주식	199,999	15,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

--

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

- 총발행주식수 : 1,346,667주 - 의결권이 있는 주식수 : 1,346,667주(100.00%)
--

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			
2022. 05.04	설립 자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2022. 11.11	유상 증자	보통주	800,001	15,000	5,000	4,000,005,000	4,300,005,000	1333.3%
2022. 11.11	유상 증자	종류주	346,667	15,000	5,000	1,733,335,000	6,033,340,000	40.3%
2022. 11.11	유상 증자	종류주	199,999	15,000	5,000	999,995,000	7,033,335,000	16.6%
2022. 12.14	유상 감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	6,733,335,000	-4.3%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.09.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
주식회사 자연공간	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	466,667			466,667	

- ※ 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

【 2024.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	드오신K- Car리츠일반 사모보도사트	내국인	대한민 국	기관	해당사항 없음	제1종종류주식	278,800	20.70%	
2	주식회사 하 나자산신탁	내국인	대한민 국	기관	해당사항 없음	제2종종류주식	66,666	4.95%	
3	주식회사 하 나자산신탁	내국인	대한민 국	기관	해당사항 없음	보통주식	166,667	12.38%	
4	마세스트라인에 스트먼트 주 식회사	내국인	대한민 국	기관	해당사항 없음	제2종종류주식	133,333	9.90%	
5	마세스트라인에 스트먼트 주 식회사	내국인	대한민 국	기관	해당사항 없음	보통주식	66,667	4.95%	

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.09.30 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	10.00%	466,667	34.65%	
주요주주	3	30.00%	712,133	52.88%	
소액주주 - 개인	4	40.00%	142,000	10.54%	
소액주주 - 법인	2	20.00%	25,867	1.92%	
합 계	10	100.00%	1,346,667	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) 이익의 배당

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 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 범위에서 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

2) 이익배당의 지급

① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
당기순이익		218,434,672	247,328,583	164,106,366	76,882,044
상법상 이익배당한도		-110,282,634	61,187,579	119,221,420	76,882,044
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-110,282,634	61,187,579	119,221,420	76,882,044
당기감가상각비 등		471,512,908	328,717,306	186,141,004	44,884,946
배당가능이익		361,230,274	389,904,885	305,362,424	121,766,990
배당금	보통주	43,046,613	125,247,507	45,020,108	48,410,868
	종류주	261,065,420	264,657,378	260,342,316	73,356,122
주당 배당금	보통주	54	157	56	61
	종류주	478	484	476	134
배당수익율		1.51%	1.93%	1.52%	1.21%
연환산배당율		3.03%	3.84%	3.06%	1.82%

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가가재
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, %)

항 목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	45,902	96.50	45,831	96.78	96.78
부동산개발사업		0.00		0.00	
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00
현금	1,620	3.41	1,445	3.05	3.05
기타 자산	47	0.10	79	0.17	0.17
총계	47,569	100.00	47,354	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

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1 케이카 오산동탄 직영 센터	복합형	경기도 오산시 은계동 7-3		2022.11.11	차입금 22,800,000,000 원

- ※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외
- ※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재

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	케이카 오산 동탄 직영센 터	37,786	8,551		38			543		45,831

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	임대차 계약수
1 케이카 오산동탄 직영 센터	47,207.10	47,207.10	100.00%	2

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	우리은행	0.1	620	445	
보통예금	농협	0.1	0	0	
정기예금	수협	3.8	1,000	1,000	

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	24	24	
그 밖의 기타자산	기타미수금	16	16	
그 밖의 기타자산	선급비용	38	38	
그 밖의 기타자산	선급법인세	0	0	393,750원

II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

--

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금
보통예금	우리은행	0.1	620	445
보통예금	농협	0.1	0	0
정기예금	수협	3.8	1,000	1,000

4. 기타 자산 변경내역

(전분기 -> 당분기)(단위 : 백만원)
1. 미수수익 (14.2->23.7)
2. 기타미수금 (25.3->16.2)
3. 선급비용 (6.7->38.2)
4. 선급법인세 (0.4->0.4)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	588,000,000	91.05%	
	분양수익	-	0.00%	
	기타수익	48,000,000	7.43%	관리비(실비포함) 등
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	9,774,925	1.51%	예금이자 등
기타자산	기타자산 관련수 익	-	0.00%	
기타		9	0.00%	잡이익
총 수 익		645,774,934	100.00%	

※ 부동산관련 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(%)	비 고
1 케이카 오산동탄 직영센터	588,000,000	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	우리은행	0.1	108,847	196,843	
보통예금	농협	0.1	3	0	
정기예금	수협	3.8	9,473,973	9,578,082	
정기예금	수협	3.83	961,918	0	

4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	71,617,101	13.75%	
	기타비용	152,501,765	29.28%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비 용		0.00%	
기타		296,706,228	56.97%	일반사무수탁수 수료 이자비용
총 비 용		520,825,094	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	케이카 오산동 탄직영센터	ex)부동산명2	ex)부동산관련 증권1	현금	기타자산	기타
분양원가	0						
급여	1,200,000	1,200,000					
상여	0	0					
퇴직급여	0	0					
복리후생비	0	0					
자산관리수수료 (AMC수수료)	7,500,000	7,500,000					
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	52,500,000	52,500,000					
자산보관수수료	3,000,000	3,000,000					
일반사무 위탁수수료	4,500,000						4,500,000
기타지급수수료	20,536,000	20,536,000					
유형자산 감가상각비	71,617,101	71,617,101					
투자부동산 감가상각비	0	0					
무형자산 감가상각비	0	0					
세금과공과	60,870,409	60,870,409					
광고선전비	0	0					
보험료	4,435,356	4,435,356					
임차료	0	0					
교육훈련비	0	0					
여비교통비	0	0					
통신비	0	0					
수선유지비	0	0					
청소비	0	0					
수도광열비	0	0					
대손상각비	0	0					
접대비	0	0					
판매촉진비	0	0					
이자비용	0	0					
금융리스이자비용	0	0					
기타영업비용	2,460,000	2,460,000					

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)하나자산신탁	매입수수료 : 850,000,000원 지급시기 : 투자 대상 부동산(별첨 참고, 이하 “투자 대상 부동산”) 중 경기도 오산시 은계동 7-18, 7-19 토지(이하 통틀어 “추가 부지”) 및 추가 부지 지상 신축 예정 근린생활시설(이하 “신축 건물”)이라고 하며, 추가 부지와 신축 건물을 통틀어 “추가 부동산”)의 소유권을 취득한 날(해당일이 토요일 또는 법정공휴일인 경우 그 다음 영업일로 한다) 또는 본건 리츠의 귀책사유 없이 추가 부동산을 취득하지 못하게 되어 투자 대상 부동산 관련 매매계약상 매도인으로부터 위약금 등 금원을 지급받은 날(해당일이 토요일 또는 법정공휴일인 경우 그 다음 영업일로 한다) 중 먼저 도래하는 날로부터 7영업일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		연간 30백만원 (VAT 별도) 매 분기 종료일로부터 7영업일 이내 지급	7,500,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		매각수수료 : 부동산 매각금액(VAT 별도)의 1.0% 지급시기 : 매매대금을 지급받은 날로부터 7영업일 이내 지급	
	성과보수(매각)		매각성과수수료 : 부동산 매각차익(부동산 매각금액 - 부동산 취득가액)에서 매각수수료를 차감한 금액의 10% 지급시기 : 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7영업일 이내 지급	
사무수탁회사	위탁보수	삼정KPMG AAS(주)	연간 18백만원 (VAT 별도) 매 분기 종료일로부터 7영업일 이내 지급	4,500,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	연간 12백만원 (VAT 별도) 매 분기 종료일로부터 7영업일 이내 지급	3,000,000
시설관리회사	위탁보수	(주)자연공간	FM수수료 : 16,000,000원/월 (VAT 별도), 단, 본건 임대차계약상 임차인이 일반관리비 명목으로 본건 리츠에 지급한 금액이 기준금액보다 적을 경우 본 항의 위탁관리비는 위 임차인이 일반관리비 명목으로 지급한 금액으로 한다. 지급시기 : 매월 10일까지 세금계산서 제출, 익월 15일까지 지급	48,000,000
임대관리회사	위탁보수	젠스타메이트	PM수수료 : 1,500,000원/월 (VAT 별도) 지급시기 : 매월 말일 지급	4,500,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				67,500,000

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주위에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 5 기 1 분 기	제 4 기 2 분 기	제 4 기 1 분 기	제 3 기 2 분 기
당해회사수익률	2.50	2.18	1.87	2.47

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

1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4-1$

2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2-1$

3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 }3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 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

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. 당분기에 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	1 분기	기준일	2024.09.30	현재
		전기	제 4 기	기말	기준일	2024.06.30	현재
회사명: 주식회사 하나트러스트제7호위탁관리부동산투자회사							(단위: 원)
과 목	제 5 (당)기		1 분기		제 4 (전)기		기말
	금 액		금 액		금 액		금 액
1. 유동자산				1,523,771,361			1,666,754,199
1) 현금및현금성자산		445,267,408				620,204,668	
2) 단기금융상품		1,000,000,000				1,000,000,000	
5) 미수수익		23,736,986				14,158,904	
7) 기타미수금		16,193,673				25,328,620	
9) 선급비용		38,179,544				6,698,557	
11) 선급법인세		393,750				363,450	
2. 비유동자산				45,830,684,986			45,902,302,087
5) 유형자산		45,830,684,986				45,902,302,087	
토지		37,785,697,469				37,785,697,469	
건물		8,588,117,526				8,588,117,526	
감가상각누계액(유형자산-건물)		(543,130,009)				(471,512,908)	
자 산 총 계				47,354,456,347			47,569,056,286
1. 유동부채				340,793,404			376,231,150
4) 기타선수금		21,470					
6) 미지급금		17,985,000				17,985,000	
7) 미지급비용		259,241,915				297,585,581	
8) 예수금		4,446,970				6,079,120	
9) 부가세예수금		59,098,049				54,581,449	
2. 비유동부채				27,150,000,000			27,150,000,000
3) 장기차입금		22,800,000,000				22,800,000,000	
5) 비유동보증금		4,350,000,000				4,350,000,000	
부 채 총 계				27,490,793,404			27,526,231,150
1. 자본금				6,733,335,000			6,733,335,000
1) 보통주자본금		4,000,005,000				4,000,005,000	
2) 종류주자본금		2,733,330,000				2,733,330,000	
2. 자본잉여금				13,419,772,770			13,419,772,770
1) 주식발행초과금		13,419,772,770				13,419,772,770	
5. 이익잉여금(결손금)				(289,444,827)			(110,282,634)
자 본 총 계				19,863,662,943			20,042,825,136
부 채 및 자 본 총 계				47,354,456,347			47,569,056,286

II. 손익계산서

당기 제 5 기 1 분기

시작일 2024.07.01

종료일 2024.09.30

전기 제 4 기 1 분기

시작일 2024.01.01

종료일 2024.03.31

회사명: 주식회사 하나트러스트제7호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	636,000,000	636,000,000	636,000,000	636,000,000
2) 임대료수익	588,000,000	588,000,000	588,000,000	588,000,000
3) 관리비수익	48,000,000	48,000,000	48,000,000	48,000,000
II. 영업비용	228,618,866	228,618,866	245,533,908	245,533,908
2) 급여	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	52,500,000	52,500,000	52,500,000	52,500,000
8) 자산보관수수료	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
9) 일반사무위탁수수료	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000
10) 기타지급수수료	20,536,000	20,536,000	40,000,000	40,000,000
11) 유형자산감가상각비	71,617,101	71,617,101	71,288,151	71,288,151
14) 세금과공과	60,870,409	60,870,409	61,089,058	61,089,058
16) 보험료	4,435,356	4,435,356	4,455,688	4,455,688
29) 기타영업비용	2,460,000	2,460,000	1,011	1,011
III. 영업이익	407,381,134	407,381,134	390,466,092	390,466,092
IV. 영업외수익	9,774,934	9,774,934	6,132,430	6,132,430
1) 이자수익	9,774,925	9,774,925	6,132,429	6,132,429
10) 기타영업외수익	9	9	1	1
V. 영업외비용	292,206,228	292,206,228	303,086,226	303,086,226
1) 이자비용	292,206,228	292,206,228	303,086,226	303,086,226
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	124,949,840	124,949,840	93,512,296	93,512,296
VII. 당기순이익(손실)	124,949,840	124,949,840	93,512,296	93,512,296
X. 총포괄이익(손실)	124,949,840	124,949,840	93,512,296	93,512,296
X I. 주당이익	92	92	69	69

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

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 :

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

당분기말 현재 특별관계자의 내역은 다음과 같습니다.(주석 7. 특수관계자와의 거래 참조)

- 특별관계자 : (주)자연공간(당 리츠 지분율 34.65%), 한국투자증권(당 리츠 지분율 20.70%), 마제스타인베스트먼트(주)(당 리츠 지분율 14.85%), 하나자산신탁(당 리츠 지분율 17.33%)

- 당기말 기준 회사와 특별관계자 등과의 중요한 거래 내역

1) (주)자연공간 지급 - 위탁관리수수료(FM) : 48,000천원

2) 하나자산신탁 지급 - 자산관리위탁수수료 : 7,500천원

3) 마제스타프라퍼티스(주) (당사 주주인 마제스타인베스트먼트(주)와 당사 기타비상무이사 맹진태의 특별관계자) 지급-개발용역자문수수료 15,000천원

- 당기말 현재 특별관계자 등과의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무

1) (주)자연공간 미지급금 : 17,600천원

2) 하나자산신탁 미지급금 : 7,500천원

※ 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 8 부 기타사항

I . 제재현황

--

주식

제 5(당) 기 반기 2024년 09월 30일 현재

제 4(전) 기 2024년 06월 30일 현재

회사명 : 주식회사 하나트러스트제7호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 하나트러스트제7호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2022년 5월 4일에 설립되어 2022년 11월 9일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 매매·임대·관리 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 테헤란로 127이며 당사의 기말 현재 납입자본금은 6,733,335천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 6개월(매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료)이고, 최초사업연도는 설립등기일(2022년 5월 4일)로부터 2022년 12월 31일까지입니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
(주)자연공간	보통주	466,667	2,333,335	34.65
개인(보통주)	보통주	100,000	500,000	7.43
마제스타인베스트먼트(주)	보통주	66,667	333,335	14.85
	제2종종류주식	133,333	666,665	
(주)하나자산신탁	보통주	166,667	833,335	17.33
	제2종종류주식	66,666	333,330	
한국투자증권(신탁업자)	제1종종류주식	278,800	1,394,000	20.70
개인(종류주)	제1종종류주식	42,000	210,000	3.11
투게더원투자자문(주)	제1종종류주식	19,200	96,000	1.43
(주)효원실업	제1종종류주식	6,667	33,335	0.50
합계		1,346,667	6,733,335	100.00

(*) 당사의 종류주식은 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1주당 1의결권을 보유하고 있습니다.

2. 중요한 회계처리방침

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

(1) 수익의 인식

당사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 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 제작용가에 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.

계정과목	내용연수
건물	30년

(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 당기말 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

보고기간종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기말	전기말
보통예금	445,267	620,205

4. 유형자산

(1) 당반기와 전반기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(당반기)

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각	당반기말
토지	37,785,697	-	-	-	37,785,697
건물	8,588,118	-	-	-	8,588,118
감가상각누계액	(471,513)	-	-	(71,617)	(543,130)
합 계	45,902,302	-	-	(71,617)	45,830,685

(전반기)

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각	전반기말
토지	37,785,697	-	-	-	37,785,697
건물	8,550,618	-	-	-	8,550,618
감가상각누계액	(328,717)	-	-	(71,288)	(400,005)
합 계	46,007,598	-	-	(71,288)	45,936,310

(2) 당사는 상기 건물에 대하여 농협손해보험(주)에 재산종합보험이 가입되어 있으며, 대출약정에 따라 보험청구권에 대하여 근질권(주석5참조)이 설정되어 있습니다.

5. 담보제공현황

보고기간 종료일 현재 차입금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
제공한 담보	설정권리	설정권자	설정금액	관련채무
토지 및 건물	부동산신탁 수익권 근질권	(주)우리은행	21,600,000	장기차입금
		내수농업협동조합	5,760,000	
		합 계	27,360,000	
보험금청구권 등	보험금청구권 근질권	(주)우리은행	21,600,000	
		내수농업협동조합	5,760,000	
		합 계	27,360,000	

6. 차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	상환방법	최종만기일	약정한도	당반기말	전기말
(주)우리은행	5.05	만기일시상환	2025-11-11	18,000,000	18,000,000	18,000,000
내수농업협동조합	5.03	만기일시상환	2025-11-11	4,800,000	4,800,000	4,800,000
합 계				22,800,000	22,800,000	22,800,000

7. 특수관계자와의 거래

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

특수관계 구분	특수관계자명
유의적인 영향력을 행사하는 기업	(주)자연공간, (주)하나자산신탁
그 밖의 특수관계자 (주요 경영진에 의하여 지배되는 기업)	마제스타프라퍼티스(주)

(2) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자명	거래내용	당반기	전반기
(주)자연공간	용역제공	48,000	48,000
(주)하나자산신탁	용역제공	7,500	7,500
마제스타프라퍼티스(주)	용역제공	15,000	35,000
합 계		70,500	90,500

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

(단위: 천원)			
특수관계자명	채권 채무	당반기말	전기말
(주)자연공간	미지급금	17,600	17,600
(주)하나자산신탁	미지급비용	7,500	7,500
합 계		25,100	25,100

(4) 보고기간 종료일 현재 당사가 특수관계자로부터 제공받고 있는 담보 및 지급보증은 없습니다.

8. 주요약정사항

(1) 매매계약

당사는 2022년 11월 10일 주식회사 자연공간(매도인)과 경기도 오산시 은계동 7-30 외 필지10에 소재한 업무시설의 매매계약을 체결하였습니다

(2) 자산관리위탁계약

당사는 주식회사 하나자산신탁과 부동산 매매·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 연간 30,000천원을 보수로 하여 매 분기마다 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 일반사무위탁계약

당사는 삼정케이피엠지에이에이에스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영·계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 연간 18,000천원을 보수로 하여 매 분기마다 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 연간 12,000천원을 보수로 하여 매 분기마다 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하고 있습니다.

(5) 부동산관리위탁계약

당사는 주식회사 젠스타메이트와 재산 인수·인계, 부동산관리 등의 업무에 대한 부동산관리위탁계약을 체결하여 월간 1,500천원을 보수로 하여 매 월에 지급하고 있습니다.

9. 자본

(1) 자본금

설립 시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2022-05-04	5,000	60,000	300,000,000	-
유상증자	2022-11-11	5,000	1,346,667	4,000,005,000	2,733,330,000
유상감자	2022-12-14	5,000	(60,000)	(300,000,000)	-
합 계			1,346,667	4,000,005,000	2,733,330,000

(2) 자본잉여금

당기말 현재 당사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본전입 및 결손금의 보전에만 사용할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

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

10. 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.

(당반기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	17,985	-	-	17,985
미지급비용	259,242	-	-	259,242
장기차입금	-	22,800,000	-	22,800,000
임대보증금	-	-	4,350,000	4,350,000
합 계	277,227	22,800,000	4,350,000	27,427,227

(전기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	17,985	-	-	17,985
미지급비용	297,586	-	-	297,586
장기차입금	-	22,800,000	-	22,800,000
임대보증금	-	-	4,350,000	4,350,000
합 계	315,571	22,800,000	4,350,000	27,465,571

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.

11. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당반기	전반기
급여	1,200	1,200
감가상각비	71,617	71,288
세금과공과	60,870	61,089
합 계	133,687	133,577

12. 현금흐름표

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

(2) 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기	전반기
배당금 결의로 인한 미지급배당금 증가	-	383,826