

투 자 보 고 서

2021.01.01 부터 2021.03.31 까지

(제 3 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.05.17

회 사 명 :	주식회사 엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	박영희 		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)		
(전화번호)	02-3287-4600		
(홈페이지)	www.hanatrust.com		
작성책임자 :	(회사)	하나자산신탁주	(직책) 과장
(전화번호)	02-3287-4673	성명	김현재 (인) 
공시책임자 :	(회사)	하나자산신탁주	(직책) 과장
(전화번호)	02-3287-4673	성명	김현재 (인) 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2019.11.21
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.03.31 (단위: 원)
총자산	21,178,043,171
자본금	18,629,000,000
부채	2,903,232,508
5) 자산관리회사	하나자산신탁(주)
6) 사무수탁회사	하나펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	흥국생명보험(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>(2) 신용평가결과</p>

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2019. 11. 21 발기인총회
- 2019. 11. 21 회사설립(자본금 3억원)
- 2019. 12. 24 업무위탁 계약 체결
 - 자산관리위탁계약체결(주)하나자산신탁)
 - 자산보관위탁계약체결(주)흥국생명보험)
 - 일반사무위탁계약체결(하나편드서비스주)
- 2020. 03. 18 국토교통부 영업인가
- 2020. 06. 13 유상증자(증자 후 자본금: 186.29억원)
- 2020. 06. 16 토지매매계약 체결 및 취득((주)롯데건설)
대출약정 (344.97억원)

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
박영희	1975.01.03	2007~ 현재 법무사정택근사무소 사무장	결격사항 없 음
정현섭	1980.11.06	2016.1~ 현재 신안세무법인	결격사항 없 음
하나자산신탁(주)	110111-1714818	1999년 설립 2004년 신탁업 인가 2012년 REITs AMC 인가	결격사항 없 음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1975.01.03	2007~ 현재 법무사정택근사무소 사무장	결격사 항 없음
이사	정현섭	1980.11.06	2016.1~ 현재 신안세무법인	결격사 항 없음
이사	김연희	1980.12.18	2015.10~현재 피데스에셋(주)과장	결격사 항 없음
감사	김종수	1973.07.25	2006~현재 회계법인 성지	결격사 항 없음

※ 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

[2021.03.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	1,460,000	5,000	5,000	
기명식	종류주	2,265,800	5,000	5,000	



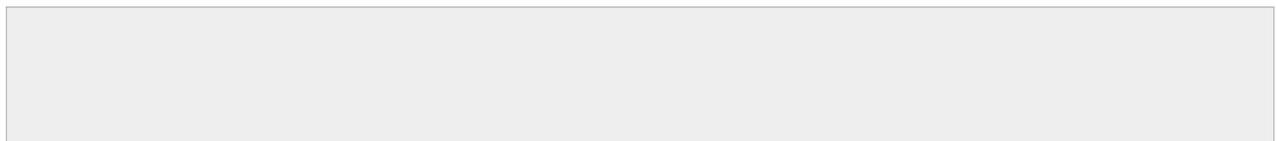
(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

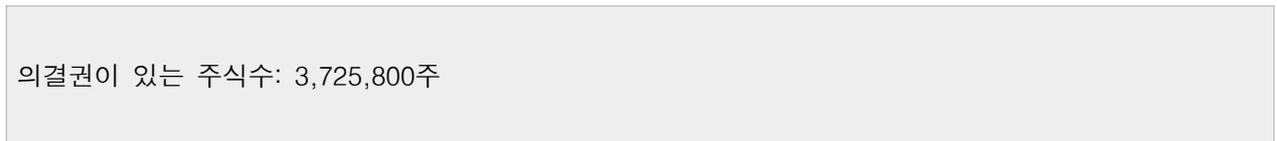


(3) 현물출자 현황



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

의결권이 있는 주식수: 3,725,800주



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			
2019.11. 21	설립자본 금	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.06. 13	유상증자	보통주	1,400,000	5,000	5,000	7,000,000,000	7,300,000,000	2333.33%
2020.06. 13	유상증자	종류주	2,265,800	5,000	5,000	11,329,000,000	18,629,000,000	155.19%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.03.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)민간 임대허 브제6호 위탁관 동부투 자사 회사	최대 주주	내국인		기관	제25호	종류주	2,265,800			2,265,800	
							(60.81%)			(60.81%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

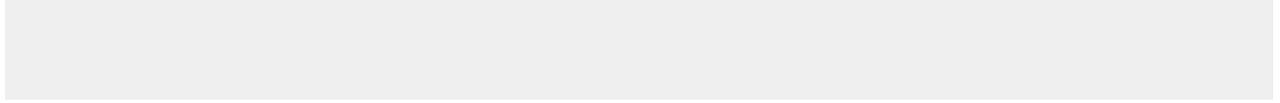
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.03.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	롯데건설	내국인		기관	해당사항 없음	보통주	1,160,000	31.13%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	2,265,800	60.81%	
주요주주	1	33.33%	1,160,000	31.13%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	33.33%	300,000	8.05%	
합계	3	100.00%	3,725,800	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 정관 제49조 제5항에 따른 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 정관 제53조 제2항에 따른 이사회 결의를 한날로부터 1개월 내에 지급할 계획임.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익	-161,983,536	0		
상법상 배당가능이익	0	0		
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-
배당금	0	0		
주당배당금	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

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산					99.91
부동산개발사업	19,092	99.97	21,158	99.91	
부동산관련 유가증권					
현금					
기타 자산	7	0.03	20	0.09	0.09
총계	19,099	100.00	21,178	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

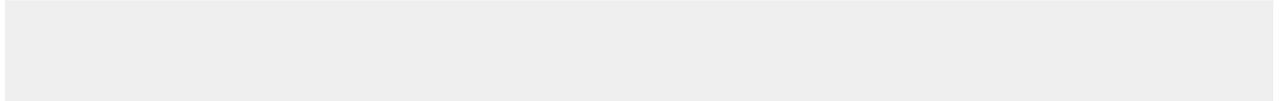
*설립할때 납입된 주금 및 신주발행을 조성한 자금 부동산으로 분류

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	토지(부산하단 공공지원민간 임대주택사업)	부산광역시 사하구 하단동 623-17외 10 필지	2023.01.31	2020.06.16	해당사항 없음

※ 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	토지(부산 하단중공지 원미간임대 주택사업)	14,838		15						14,853

* 당분기 건설중인자산 인식액: 5,790,618,932원

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	토지(부산하단공공지원민간 임대주택사업)	0.00	0.00		0



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	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	KEB하나은행	0.00	1,335	515	부동산으로 분류



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	부가세대급금	19	19	
	기타			

기타: 선납세금 490,890원

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 유가증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	하나은행	0.00	1,335	515

4. 기타 자산 변경내역

부가세대급금 분기말 19,226,314원 분기초 6,088,012원
선납세금 분기말 490,890원 분기초 424,090원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	433,846	100.00%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타				
총 수익		433,846	100.00%	

※ 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	토지(부산하단공공지원 민간임대주택사업)			



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 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

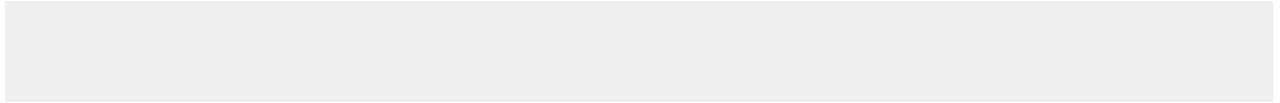
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

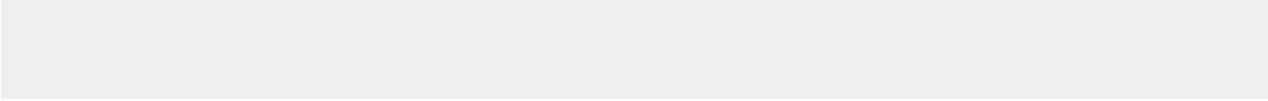
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	KEB하나은행	0.00	1,145,882	433,846	



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	59,181,807	57.71%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		43,362,400	42.29%	
총비용		102,544,207	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	토지(부산하단공공 지원민간입대)	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가 증권1	현금
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	49,221,692	49,221,692			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	8,203,615	8,203,615			
일반사무 위탁수수료	9,570,884				
기타지급수수료	33,791,504				
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	1,756,500	1,756,500			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		9,570,884
기타지급수수료		33,791,504
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	하나자산신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		운용: 연간 18,000만원(부가세 별도) 매분기마다 45,000,000원 매분기말일로부터 7일 이내에 지급	49,221,692
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	하나펀드서비스(주)	개발: 연간 3,500만원(부가세 별도), 매분기마다 8,750,000원 운용: 연간 4,500만원(부가세 별도), 매분기마다 11,250,000원 매분기말일로부터 7일 이내에 지급	9,570,884
자산보관회사	위탁보수	흥국생명보험(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	8,203,615
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				66,996,191



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 3기 1분기	제 2기 4분기	제 2기 3분기	제 2기 2분기
당해회사수익률	-2.17	-1.71	-2.61	-2.53

※ 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

※ 상환산식은 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
부산 하단 공 공지원민간임 대주택사업	부산광역시 사하구 하단동 623-17외 10필지	30,781.307 0	2023.01.31	30.51%	93,140	93,140	20,644	

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

* 기투자금액: 토지와 건설중인자산 합계

2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

부산하단 공공지원 민간임대주택

· 사업의 개요

구분	내용
사업명	부산하단 공공지원 민간임대주택
대지위치	부산광역시 사하구 하단동 623-17 외 10필지
대지면적	3560.8㎡(공부상면적)/3,413.33㎡(실사용면적)
지역지구	준주거지역
용적율	579.94%
지분형식	평지분
주용도	공동주택 및 부대복리시설, 근생시설
공급면적	30,781.31㎡
건축규모	지하4층, 지상20층 1개동

· 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항

(단위 : 백만원)

구분	항목	금액	비고
투자금액	토지비	14,861	취득세 등 포함
	건축사업비	50,627	
	자본화금융비용	1,434	운영기간 이자 및 보증수수료 등
	건설 중 판관비	1,922	임대관리위탁, 특별수선충당금, 중개수수료 등
	임대운영비	24,297	
	합계	93,140	
자	자기자본	18,629	재무적투자자

금 조 달	보증금	21,722	세대별임차인
	타인자본	52,789	주택도시기금 용자, 민간차입
	합계	93,140	

·추정손익에 관한 사항

(단위 : 백만원)

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
영업수익				622	2,492	2,556	2,572
영업비용		401	298	3,072	1,855	1,864	1,868
영업이익				(2,450)	638	692	704
영업외수익					1	1	2
영업외비용				183	1,258	1,253	1,253
법인세비용차감적순 손익		(401)	(298)	(2,632)	(620)	(560)	(548)
법인세비용							
당기순손익		(401)	298	(2,632)	(620)	(560)	(548)

·사업의 위험에 관한 사항

– 위험관리계획

다른 주식 관련 투자와 같이, 회사주식에 대한 투자는 투자원금에 대하여 손실이 발생할 위험 등 다양한 위험을 수반함. 또한, 회사주식의 가치는 보장되지 아니하며 회사주식에 대한 투자로 인하여 투자자에게 발생 가능한 손실은 어떠한 방법으로도 보상되지 아니함.

1) 자산운용위험 관리계획

▪ 다른 주식 관련 투자와 같이, 회사주식에 대한 투자는 투자원금에 대하여 손실이 발생할 위험 등 다양한 위험을 수반함. 또한, 회사주식의 가치는 보장되지 아니하며 회사주식에 대한 투자로 인하여 투자자에게 발생 가능한 손실은 어떠한 방법으로도 보상되지 아니함.

가. 일반 위험

1) 투자원금에 대한 손실의 위험

▪ 관계법령은 당해 회사와 같은 위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않기 때문에, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 액면가 이하로 하락하거나 청산 시 부동산의 시장가격이 최초 예상보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재함. 이와 같

이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니함.

2) 경기변동에 따른 위험

- 부동산 시장은 국내 경기 등에 민감하게 작용하므로 전반적인 국내 경기의 침체는 분양가 및 분양률에 불리하게 작용할 수 있고, 이로 인해 실제 배당금이 회사의 사업계획서상의 예상배당금보다 낮아질 수 있으므로 투자 시 유의가 필요함.

나. 특수위험

1) 부동산자산의 개발·운용위험 관리계획

- 당사가 사업부지를 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 i)부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험과 ii)부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입검토 시에 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가지출을 발생시킬 수 있는 위험, iii)운영과 관련한 자료의 불충분이나 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있으며, 다만 실제 위험 발생가능성 및 그 결과에 대해 사전 분석을 통한 위험 최소화 방안을 마련하고, 부동산 매매계약 체결 등의 과정에서 이러한 위험을 적극적으로 회피하도록 만전을 기하였음.
- 단, 당해 회사는 롯데건설(주)로부터 매매의 방식으로 부동산을 취득하며, 기타 가압류, 가처분 등 부동산에 대한 모든 부담은 소유권 이전등기 이전에 말소된 상태에서 매입할 예정임.

2) 부동산 개발 위험관리

- 부동산 개발기간 동안의 자산 운용과 관련하여 예측할 수 있는 위험으로는 다음과 같은 위험이 발생할 수 있음.

(가) 주택법상 사업계획승인 등의 위험

- 본 부동산을 개발하기 위한 주택법상 사업계획승인 등과 관련하여 사업계획 승인 지연, 지구단위계획, 교통영향평가 기타 인허가상 위험요소가 없음.(2019.10.11.자로 사업계획승인 완료)

(나) 시공사의 잠재적 위험

- 당사는 개발사업의 목적물을 건설함에 있어 시공사의 자금경색, 파산 등의 이유로 공기를 제때 맞추지 못하거나 공사불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있음.

- 이와 관련하여 당사는 공사비를 분양율과 상관없이 사전에 확보된 자금으로 지급함으로써 시공사의 재무상태와 본건 사업을 최대한 절연토록 할 예정으로 시공사 책임준공을 위한 시공사의 보증금 납입 또는 공사이행 보증보험 가입을 통하여 기한 내 준공에 대한 안정성을 확보할 예정이며, 그럼에도 불구하고 제반 사항의 변동으로 시공사 관련 위험은 발생할 수 있음.

(다) 재해 등 불가항력에 대한 위험

- 건설기간 중 예측할 수 없는 손해에 대해서는 건설공사보험, 공사이행보증보험 등을 통하여 부분함으로써 그 리스크를 최대한 헷지할 계획이나, 지진, 홍수 등 불가항력에 의한 손실이 있는 경우 이는 보험에 의해 부분되지 아니하므로 당해 회사의 수익에 직접적으로 영향을 미치게 되고 이에 따라 배당이 감소될 수 있음.

3) 부동산 자산 운용 관련

- (가) 일반적으로 부동산 자산의 운용과 관련된 위험은 공실위험, 임차인의 신용위험, 개선비용 및 관리비 증가 위험이 존재함.

- (나) 동 사업은 착공 시 입주자 모집을 개시하여, 안정적인 임대운영이 가능하도록 계획하였고 시공사 겸 보통주 출자자인 롯데건설(주), 자산관리회사인 (주)하나자산신탁, 주택임대관리회사인 롯데건설(주)의 역량 및 효과적인 운영을 통하여 운영기간 중 공실위험을 최소화하여 임대위험을 낮출 계획임.

(다) 임차인의 신용위험은 임차보증금을 수취하게 되므로 상당부분 관리 가능하며, 개선비용 및 관리비 상승 위험은 건설사의 하자보증과 주택임대관리회사의 효과적 운영을 통하여 통제 가능한 수준에서 관리할 계획임.

(라) 당사는 개발사업 및 운영시에 소요되는 차입금에 대한 이자율 상승에 대비하고자 고정금리로 대출금을 조달할 예정임.

4) 부동산 자산 처분 관련

▪ 당해 회사는 한시적 법인으로 청산시점에 첫째, 부동산의 처분위험과 둘째, 처분시 가격하락위험이 상존함.

▪ 당해 회사는 한시적 명목회사로서 존속기간 동안 효율적 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다. ① 출자금 매각을 우선 진행하여 투자금을 조기 회수하거나 ② 임대종료시점부터 일반인 분양을 하거나 ③ 미분양물량의 기관매각 또는 리파이낸싱 추진 등 다양한 형태의 매각과 사업구도 변화를 도모하여 매각가격 변동이 청산에 미치는 위험을 최소화 하고자 함

▪ 처분 시 가격하락위험과 관련하여 부동산 시장이 악화될 경우, 사업계획서상의 배당 수익률을 달성하지 못할 가능성이 있음.

5) 여유자금의 운용관련

(가) 현금 및 유가증권 운용규모를 최소화할 계획이나 임대료수취누적액과 사내유보금이 있는 경우 이를 재원으로 취득하는 유가증권을 보유하게 되며, 당해 회사가 현금 및 유가증권 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리변동 위험이 있음.

(나) 즉, 현금 및 유가증권의 운용수익의 증감은 전반적인 경제상황 및 금융 시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동에 좌우될 것임.

(다) 따라서 동 자산의 운용과 관련하여 대책이 필요한 바 당해 회사는 현금 및 유가증권의 운용방침을 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획임.

(라) 또한 여유자금은 목표금리 이상으로 장기상품과 단기상품을 적절히 혼합하여 운용하고 주요 운용대상으로서 금리하락이 일정기간 예상될 때에는 국공채 및 고정금리부 예금자산, 금리상승이 일정기간 예상될 때는 변동 금리부 예금자산을 활용할 계획임.

다. 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

1) 환금성 등 주식 위험 관련

(가) 당 회사는 주주에게 회사의 안정적인 성장과 함께 존속기한 동안 배당수익을 분배할 계획임.

(나) 당 회사는 사모형식으로 설립되며 증권거래소에 상장되지 않을 예정으로 환금성 및 유동성이 제한될 수 있음.

2) 유동성 관련 위험

(가) 당사의 주식은 비상장 예정이므로, 장외거래를 통하여 이사회 승인을 얻어 보유주식의 매각이 가능함.

(나) 당사 주식의 매각 시에 매수 수요가 충분하지 않을 경우, 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며 단시일 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매각하게 될 위험이 있음.

(다) 앞서 언급한 바와 같이 유동성 확보가 원활하지 않을 위험성이 있음.

3) 대리인 및 이해상충위험 관련

(가) 당사는 명목 회사(Paper Company)로서 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있음.

(나) 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시할

경우 당사와의 이해와 상충될 가능성이 있음.

(다) 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회 의 권한과 기능을 강화하여 위탁업무회사와의 계약해지 및 퇴출기준을 각 위탁계약서에 보다 구체적으로 규정할 계획이며, 내부 통제 기준의 제정과 감사인 제도를 두어 당해 회사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무관리 회사간 이해상충 소지를 줄일 계획임.

4) 제도변화 위험 관련

(가) 당사는 부동산투자회사법에 의해 설립되었음.

(나) 추후 불가피하게 법 개정과 제도변화가 있을 경우 회사의 현금흐름 및 수익률이 변동할 위험을 배제할 수 없음.

4. 투자제한

가. 자산의 투자, 운용에 관한 일반원칙

당해 회사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산관련 증권에 투자, 예금기관에 예금 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한, 당해 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준 등을 제정, 시행할 것입니다.

나. 부동산에의 투자 및 운용

1) 당해 회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기말 현재 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성되도록 하며, 총 자산의 100분의 70이상은 부동산으로 구성할 것임.

2) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 (주)하나자산신탁에서 실사보고서를 작성하게 될 것이며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어질 것입니다.

다. 증권의 투자 및 운용

1) 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 부동산투자회사법 제27조 1항에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다.

2) 회사는 전1)항 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 전1)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

3) 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 국채·지방채, 그 밖에 부동산투자회사법시행령이 정하는 증권은 위에 해당하지 않습니다.

4) 회사가 보유하고 있는 증권이 전3)항의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6월 이내에 전3)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

5) 기타 여유자금의 증권 투자는 당해 회사 정관의 규정에서 정한 범위 내에서 운용하도록 합니다.

라. 거래의 제한

1) 회사는 다음 각 호에 해당하는 자와 법 제21조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다. 다만, 일반분양, 경쟁입찰 등으로 거래당사자를 선정하는 등 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 법 시행령 제34조에 해당하는 경우에는 그러하지 아니한다

① 회사의 임원·직원 및 그 특별관계자

② 회사의 주식을 100분의 10이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

2) 전1)항의 제한은 다음 각 호에 해당하는 거래에는 적용되지 않습니다.

① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래

② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (전1)항 ①에 해당하는 자와의 거래는 제외)

③ 회사의 합병, 해산, 분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래

④ 이사회의 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래

3) 회사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산 또는 증권의 거래행위를 할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 그렇지 않습니다.

① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래

② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래

③ 부동산투자회사법 시행령 제15조 제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부

터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래

④ 회사의 합병, 해산, 분할, 또는 분할합병에 의한 불가피한 거래

⑤ 부동산투자회사법 제20조의2의 규정에 의한 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권 (주식은 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 사례

⑥ 회사의 이사회 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 3 기 1 분기 기준일 2021.03.31 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2020.12.31 현재

회사명: 주식회사 엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기 1 분기)		제 2 (전기) 기 말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		534,430,779		1,341,516,190
1) 현금및현금성자산	514,713,575		1,335,004,088	
10) 부가세대금	19,226,314		6,088,012	
11) 선급법인세	490,890		424,090	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		20,643,612,392		17,757,136,035
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	20,643,612,392		17,757,136,035	
토지	14,852,993,460		14,852,993,460	
건설중인자산	5,790,618,932		2,904,142,575	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		21,178,043,171		19,098,652,225
1. 유동부채		103,232,508		721,731,201
6) 미지급금	98,175,000		721,731,201	
7) 미지급비용	5,057,508			
2. 비유동부채		2,800,000,000		0
3) 장기차입금	2,800,000,000			
부 채 총 계		2,903,232,508		721,731,201
1. 자본금		18,629,000,000		18,629,000,000
1) 보통주자본금	7,300,000,000		7,300,000,000	
2) 종류주자본금	11,329,000,000		11,329,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-90,095,440		-90,095,440
1) 주식할인발행차금	-90,095,440		-90,095,440	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-264,093,897		-161,983,536
자 본 총 계		18,274,810,663		18,376,921,024
부 채 및 자 본 총 계		21,178,043,171		19,098,652,225

II. 손익계산서

당기 제 3기 1 분기 시작일 2021.01.01 종료일 2021.03.31
 전기 제 2기 1 분기 시작일 2020.01.01 종료일 2020.03.31

회사명: 주식회사 엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기)		제 2 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	102,544,195	102,544,195	6,504,400	6,504,400
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	49,221,692	49,221,692		
8) 자산보관수수료	8,203,615	8,203,615		
9) 일반사무위탁수수료	9,570,884	9,570,884		
10) 기타지급수수료	33,791,504	33,791,504	4,400	4,400
14) 세금과공과	1,756,500	1,756,500	6,500,000	6,500,000
III. 영업이익	-102,544,195	-102,544,195	-6,504,400	-6,504,400
IV. 영업외수익	433,846	433,846	13,971	13,971
1) 이자수익	433,846	433,846	13,971	13,971
V. 영업외비용	12	12	0	0
10) 기타영업외비용	12	12		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-102,110,361	-102,110,361	-6,490,429	-6,490,429
VIII. 당기순이익(손실)	-102,110,361	-102,110,361	-6,490,429	-6,490,429
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-102,110,361	-102,110,361	-6,490,429	-6,490,429
X I. 주당이익	-28	-28	-108	-108

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)

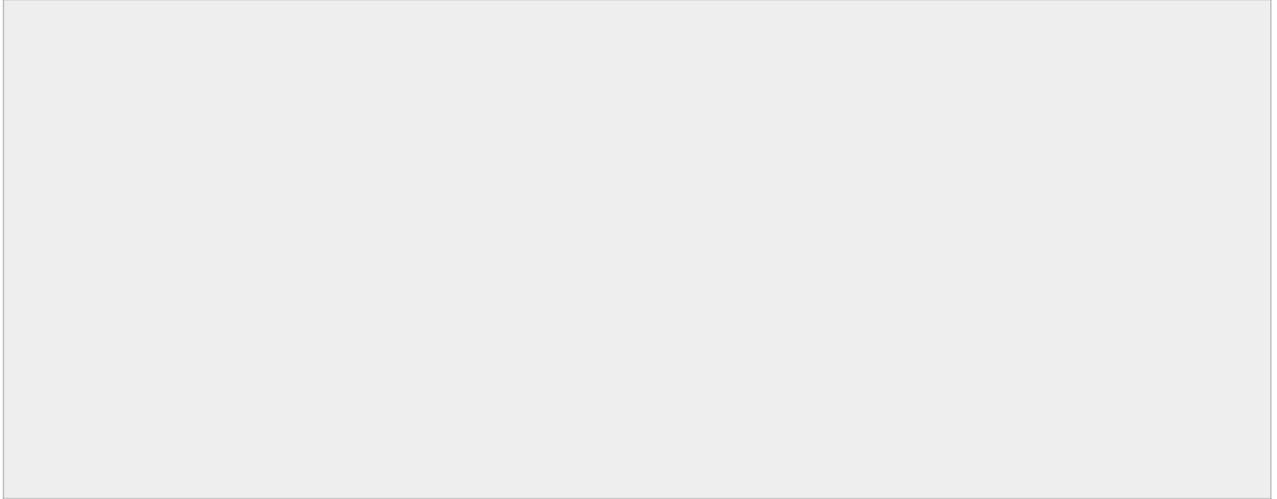
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

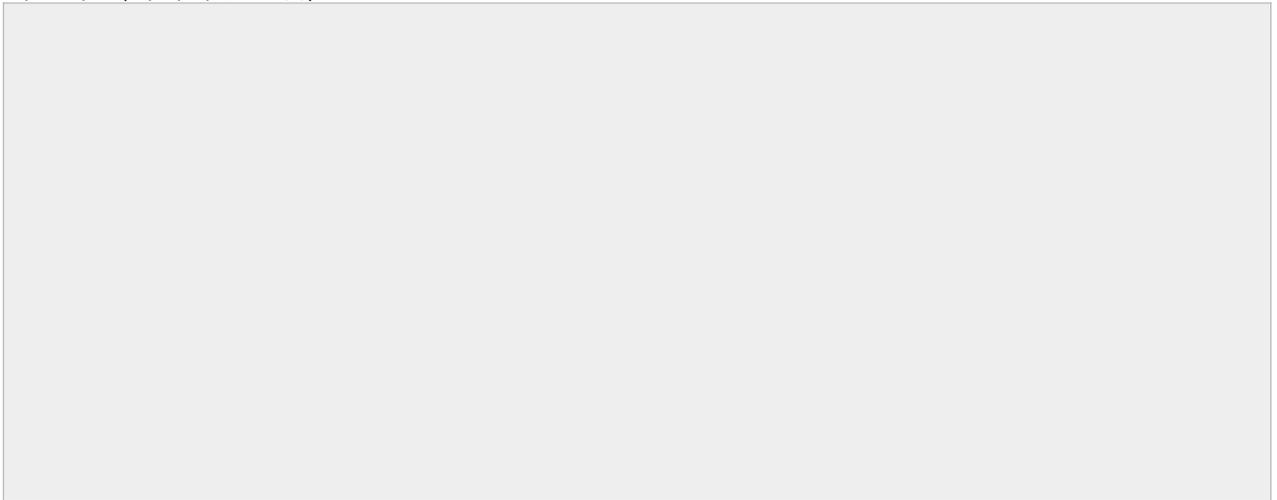
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

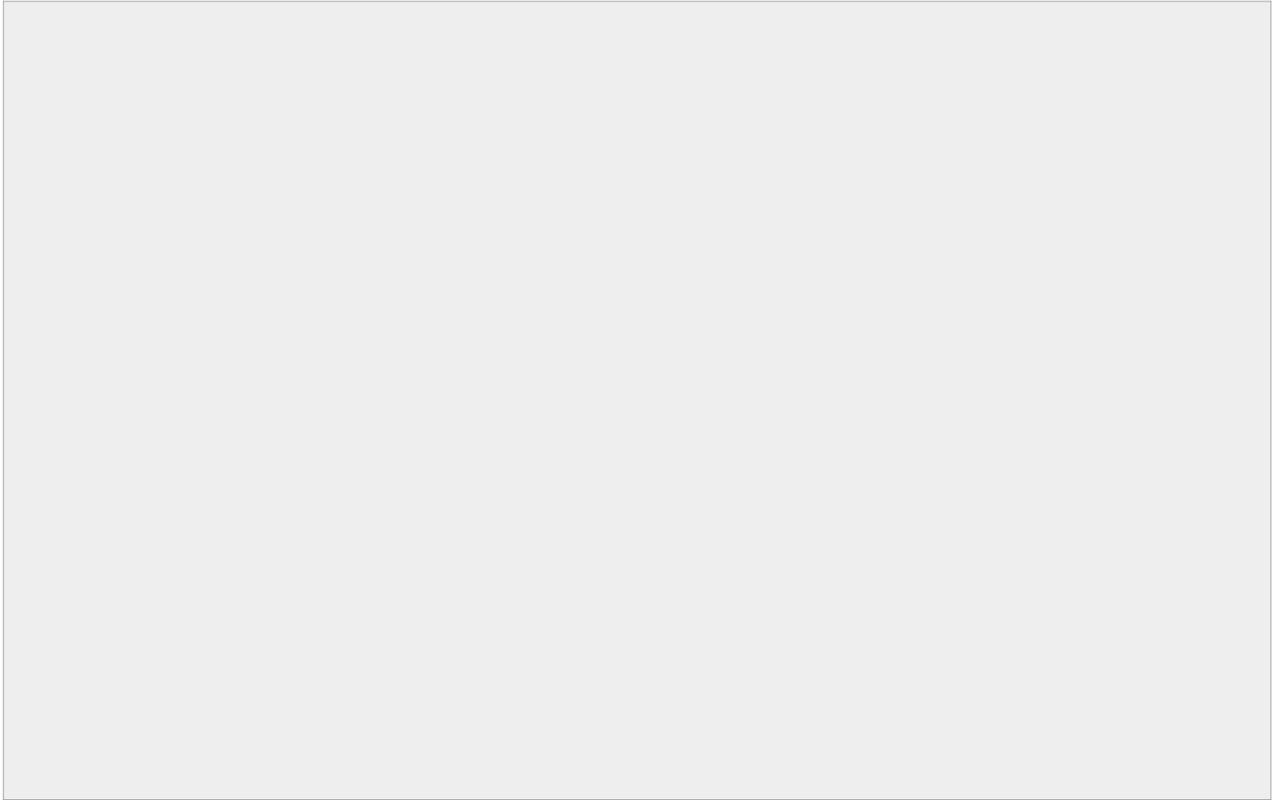
감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

1. '21.01.27 임시주주총회 승인
- 주요주주 및 특별관계자와의 거래
 - 특별관계자:롯데건설(주)
 - 승계 계약 체결
 - 1) 계약내용 : 건축감리용역
용역사 : (주)케이씨엠엔지니어링
승계금액 : 427,495,920원
 - 2) 계약내용 : 전기감리용역
용역사 : (주)대림엠이씨
승계금액 : 283,136,556

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

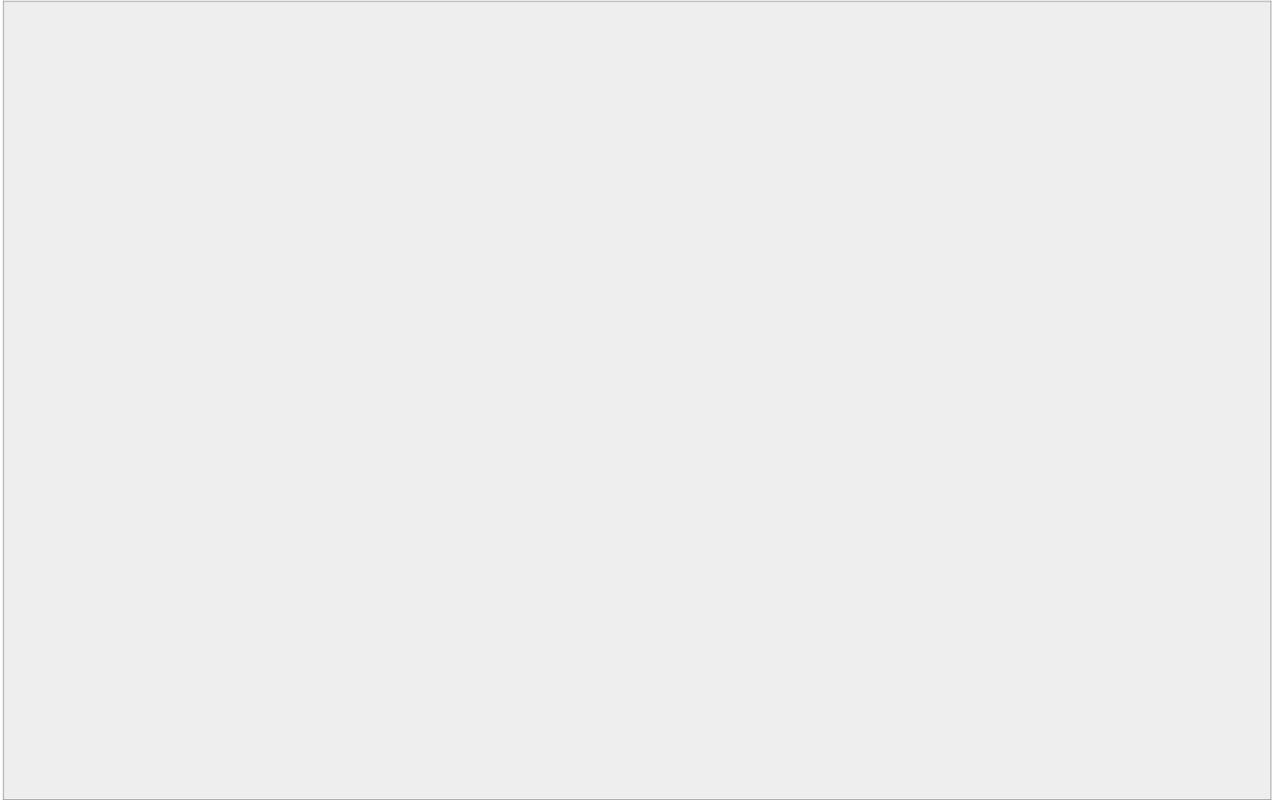
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



(주)엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사

분기 재무제표에 대한
검 토 보 고 서

제 3(당) 기 1분기
2021년 01월 01일 부터
2021년 03월 31일 까지

제 2(전) 기 1분기
2020년 01월 01일 부터
2020년 03월 31일 까지

예교지성회계법인

목 차

분기재무제표 검토보고서	1
(첨부)분기재무제표	4
분기재무상태표	5
분기손익계산서	6
분기자본변동표	7
분기현금흐름표	8
주석	9

분기재무제표 검토보고서

주식회사 엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

본인은 별첨된 주식회사 엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사의 분기재무제표를 검토하였습니다. 동 재무제표는 2021년 03월 31일 현재의 분기재무상태표와 2021년 03월 31일과 2020년 03월 31일로 종료하는 3개월 보고기간의 분기손익계산서, 분기자본변동표 및 분기현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

경영자는 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류에 의한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

감사인의 책임

본인의 책임은 상기 분기재무제표에 대하여 검토를 실시하고 이를 근거로 이 분기재무제표에 대하여 검토결과를 보고하는데 있습니다.

본인은 분·반기재무제표 검토준칙에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 본인이 재무제표가 중대하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것에 관해 보통수준의 확신을 얻도록 검토를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 주로 질문과 분석적 절차에 의거 수행되므로 감사보다는 낮은 수준의 확신을 제공합니다. 본인은 감사를 실시하지 아니하였으므로 감사의견을 표명하지 아니합니다.

검토의견

본인의 검토결과 상기 분기재무제표가 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

서울시 강남구 강남대로 334 에셈타워 9층

예교지성회계법인

대표이사 이의웅

2021년 05월 03일

이 검토보고서는 검토보고서일(2021년 05월 03일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)분기 재무제표

(주)엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사

제 3(당) 기 1분기

2021년 01월 01일 부터

2021년 03월 31일 까지

제 2(전) 기 1분기

2020년 01월 01일 부터

2020년 03월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사 대표이사 박영희

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층

(전화) 02-3287-4600

분기 재무상태표

제3(당)기 분기 2021년 03월 31일 현재

제2(전기) 2020년 12월 31일 현재

회사명 : (주)엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제3(당)기 분기말	제2(전기)말
자산		
I. 유동자산	534,430,779	1,341,516,190
(1) 당좌자산	534,430,779	1,341,516,190
현금및현금성자산(주석3)	514,713,575	1,335,004,088
부가세대금	19,226,314	6,088,012
미수법인세환급액	490,890	424,090
II. 비유동자산	20,643,612,392	17,757,136,035
(1) 유형자산(주석4,6)	20,643,612,392	17,757,136,035
토지	14,852,993,460	14,852,993,460
건설중인자산	5,790,618,932	2,904,142,575
자산총계	21,178,043,171	19,098,652,225
부채		
I. 유동부채	103,232,508	721,731,201
미지급금(주석6,9)	98,175,000	721,731,201
미지급비용(주석11)	5,057,508	-
II. 비유동부채	2,800,000,000	-
장기차입금(주석5)	2,800,000,000	-
부채총계	2,903,232,508	721,731,201
자본		
I. 자본금(주석1,8)	18,629,000,000	18,629,000,000
보통주자본금	7,300,000,000	7,300,000,000
우선주자본금	11,329,000,000	11,329,000,000
II. 자본잉여금	(90,095,440)	(90,095,440)
주식할인발행차금	(90,095,440)	(90,095,440)
III. 이익잉여금(결손금)	(264,093,897)	(161,983,536)
미처분이익잉여금(미처리결손금)	(264,093,897)	(161,983,536)
자본총계	18,274,810,663	18,376,921,024
부채와자본총계	21,178,043,171	19,098,652,225

"재무제표 주석 참조"

분 기 손 익 계 산 서

제3(당)기 분기 (2021년 01월 01일부터 2021년 03월 31일까지)

제2(전)기 분기 (2020년 01월 01일부터 2020년 03월 31일까지)

회사명 : (주)엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제3(당)기 분기	제2(전)기 분기
I. 영업수익	-	-
II. 영업비용	102,544,195	6,504,400
자산관리수수료	49,221,692	-
자산보관수수료	8,203,615	-
사무수탁수수료	9,570,884	-
세금과공과금(주석10)	1,756,500	6,500,000
지급수수료	33,791,504	4,400
III. 영업이익(손실)	(102,544,195)	(6,504,400)
IV. 영업외수익	433,846	13,971
이자수익	433,846	13,971
V. 영업외비용	12	-
잡손실	12	-
VI. 법인세차감전순이익(손실)	(102,110,361)	(6,490,429)
VII. 법인세등	-	-
VIII. 분기순이익(손실)	(102,110,361)	(6,490,429)

"재무제표 주석 참조"

분기 자본 변동표

제3(당)기 분기 (2021년 01월 01일부터 2021년 03월 31일까지)

제2(전)기 분기 (2020년 01월 01일부터 2020년 03월 31일까지)

회사명 : (주)엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2020.01.01 (제2(전)기 분기초)	300,000,000	-	-	300,000,000
분기순이익	-	-	(6,490,429)	(6,490,429)
2020.03.31 (제2(전)기 분기말)	300,000,000	-	(6,490,429)	293,509,571
2021.01.01 (제3(당)기 분기초)	18,629,000,000	(90,095,440)	(161,983,536)	18,376,921,024
분기순이익	-	-	(102,110,361)	(102,110,361)
2021.03.31 (제3(당)기 분기말)	18,629,000,000	(90,095,440)	(264,093,897)	18,274,810,663

"재무제표 주석 참조"

분 기 현 금 흐 름 표

제3(당)기 분기 (2021년 01월 01일부터 2021년 03월 31일까지)

제2(전)기 분기 (2020년 01월 01일부터 2020년 03월 31일까지)

회사명 : (주)엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제3(당)기 분기	제2(전)기 분기
I. 영업활동으로인한현금흐름	(738,871,664)	(6,490,429)
1. 분기순이익(손실)	(102,110,361)	(6,490,429)
2. 현금의유출이없는비용등의가산	-	-
3. 현금의유입이없는수익등의차감	-	-
4. 영업활동으로인한자산부채의변동	(636,761,303)	-
부가세대급금의 감소(증가)	(13,138,302)	-
미수법인세환급액의 감소(증가)	(66,800)	-
미지급금의 증가(감소)	(623,556,201)	-
II. 투자활동으로인한현금흐름	(2,881,418,849)	-
1. 투자활동으로인한현금유입액	-	-
2. 투자활동으로인한현금유출액	(2,881,418,849)	-
토지의 취득	-	-
건설중인자산의 증가	2,881,418,849	-
III. 재무활동으로인한현금흐름	2,800,000,000	-
1. 재무활동으로인한현금유입액	2,800,000,000	-
장기차입금의 증가	2,800,000,000	-
2. 재무활동으로인한현금유출액	-	-
IV. 현금의증가(감소)(H-HI)	(820,290,513)	(6,490,429)
V. 기초의현금	1,335,004,088	300,000,000
VI. 기말의현금	514,713,575	293,509,571

"재무제표 주석 참조"

주석

제3(당)기 분기 2021년 03월 31일 현재

제2(전기) 2020년 12월 31일 현재

회사명 : (주)엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 11월 21일에 설립되어 2020년 03월 18일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다.

당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층이며, 당사의 기말 현재 납입자본금은 18,629,000천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 12개월(매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료)이며, 최초 사업연도는 설립 등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료합니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주명	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
(주)민간임대허브 제6호위탁관리부동산투자회사	종류주(주1)	2,265,800	11,329,000	60.82
롯데건설(주)	보통주	1,160,000	5,800,000	31.13
(주)하나자산신탁	보통주	300,000	1,500,000	8.05
합계		3,725,800	18,629,000	100.00

(주1) 종류주 : 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 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

(4) 차입원가

당사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

특정차입금 관련 차입원가 중 자본화 할 수 있는 금액은 자본화기간동안 특정차입금으로부터 발생한 차입원가에서 동 기간 동안 자금의 일시적 운용에서 생긴 수익을 차감한 금액으로 산정하고 있습니다. 한편, 일반차입금에 대한 차입원가 중 자본화할수 있는 차입원가는 회계기간 동안의 적격자산에 대한 평균지출액 중 특정차입금을 사용한 평균지출액을 초과하는 부분에 대해 자본화이자율을 적용하는 방식으로 산정하고 있습니다.

(5) 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 배당소득 공제를 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.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

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

3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 당사의 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	당기	전기	사용제한내용
보통예금	514,714	1,335,004	-

4. 유형자산

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

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각	기말
토지	14,852,993	-	-	-	14,852,993
건설중인자산	5,790,619	2,886,476	-	-	8,677,095
합계	20,643,612	2,886,476	-	-	23,530,088

(2) 전분기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 없습니다.

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	상환방법	최종만기일	약정 한도	당기말	전기말
우리은행	2.00%~ 2.30%	만기일시상환	2033-08-16	20,127,000	2,800,000	-

(*)당사는 대출한도에 대하여 주택도시보증공사의 지급보증을 제공받고 있습니다.

6. 특수관계자와의 거래

(1) 회사의 지배회사는 (주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사입니다.

(2) 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계 구분	거래내용	당분기	전분기
롯데건설(주)	자산취득	2,367,132	-
(주)하나자산신탁	용역제공	49,222	-
합 계		2,416,354	-

(3) 보고기간 종료일 현재 특수관계자에 대한 채권· 채무 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계 구분	채권· 채무	당분기	전기
롯데건설(주)	미지급금	-	654,356
(주)하나자산신탁	미지급금	49,500	49,500
합 계		49,500	703,856

7. 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 주식회사 하나자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 유상증자 일로부터 청산종결시까지 매년 180,000천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(2) 일반사무위탁계약

당사는 하나펀드서비스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 건설기간에는 연간 35,000천원(운영기간 45,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 흥국생명보험 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 연간 30,000천원(운영기간 연 35,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 차입약정

당사는 대출한도 34,497,000천원에 대해 주택도시보증공사로부터 대출금액의 100% 보증을 제공받고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2019-11-21	5,000원	60,000주	300,000,000	-
유상증자	2020-06-13	5,000원	3,665,800주	7,000,000,000	11,329,000,000
합 계			3,725,800주	7,300,000,000	11,329,000,000

(2) 자본잉여금

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

(3) 이익준비금

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

9. 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.

(당분기)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	98,175	-	-	98,175
장기차입금	-	-	2,800,000	2,800,000
합계	98,175	-	2,800,000	2,898,175

(전기)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	721,731	-	-	721,731

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.

10. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당분기	전분기
세금과공과	1,757	6,500

11. 현금흐름표

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

(2) 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당분기	전분기
건설중인자산의 미지급비용 취득	5,058	-