

## 주석

제 5 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 4 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 제일하나제2호위탁관리부동산투자회사

### 1. 당사의 개요

주식회사 제일하나제2호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 4월 6일 설립되었습니다. 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.

회사의 사업연도는 12개월(매년 1월 1일에 개시하여 12월31일에 종료)이며, 다만 최초사업연도는 설립등기일로부터 2020년 12월 31일까지 입니다.

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

주 주	주식의종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)민간임대허브제7호 위탁관리부동산투자회사	종류주	10,668,400	53,342,000	61.50%
제일건설(주)	보통주	6,318,600	31,593,000	36.42%
(주)하나자산신탁	보통주	360,000	1,800,000	2.08%
합 계		17,347,000	86,735,000	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) 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.

## (3) 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.

## (4) 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.

## (5) 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 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 높아지면 그 범위 내에서 환입하고 있습니다.

## (6) 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: 천원)

구분	내역	당기말	전기말
기업자유	현금및현금성자산	12,625,305	8,114,396

### 4. 유형자산

유형자산 장부가액의 변동내용

당기 및 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)

구분	기초	취득	처분	감가상각비	기타증감	당기말
토지	110,710,712	-	-	-	-	110,710,712
건설중인자산	237,021,035	3,708,727	-	(6,019,776)	-	234,709,986
건설중인자산	-	2,922,782	-	(440,813)	-	2,481,969
합계	347,731,747	6,631,509	-	(6,460,589)	-	347,902,667

(전기)

(단위: 천원)

구분	기초	취득	처분	감가상각비	기타증감	당기말
토지	110,692,712	18,000	-	-	-	110,710,712
건설중인자산	-	237,102,235	-	(81,199)	-	237,021,035
건설중인자산	125,343,621	-	-	-	(125,343,621)	-
합계	236,036,333	237,120,235	-	(81,199)	(125,343,621)	347,731,747

## 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 : 천원)

구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	334,622	-	-	334,622
미지급비용	90,001	-	-	90,001
장기차입금	-	-	262,600,000	262,600,000
합 계	424,623	-	262,600,000	263,024,623

(전기)

(단위 : 천원)

구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	7,867,475	-	-	7,867,475
미지급비용	321,317	-	-	321,317
장기차입금	-	-	260,200,000	260,200,000
합 계	8,188,792	-	260,200,000	268,388,792

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

당기 및 전기말 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	약정금액	당기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
(주)우리은행	130,000,000	93,000,000	90,600,000	2.80%	최초차입일로부터 157개월	만기일시상환
농협은행(주)	169,600,000	169,600,000	169,600,000	2.70%	최초차입일로부터 157개월	만기일시상환
합계	299,600,000	262,600,000	260,200,000			

## 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	6,678,600주	6,678,600주
우선주	10,668,400주	10,668,400주

(2) 자본금의 변동내역

당사의 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	자본금		주총 및 이사회 결의일
	보통주	우선주	
유상증자(설립시)	300,000	-	2020년 4월 6일
유상증자	33,093,000	53,342,000	2021년 4월 29일
당기말	33,393,000	53,342,000	

## 8. 특수관계자 공시

당사의 당기 및 전기의 특수관계자 공시와 관련된 내용은 다음과 같습니다.

### (1) 특수관계자의 범위

구분	특수관계자의 명칭
지배기업	(주)민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사
기타특수관계자	제일건설(주), 하나자산신탁(주)

### (2) 특수관계자와의 거래내역

(단위: 천원)

관계	회사명	거래내역	당기	전기
기타특수관계자	하나자산신탁(주)	자산관리수수료	230,000	230,000
기타특수관계자	제일건설(주)	공사비	-	111,758,614

(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

당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

### (1) 사업 및 대출약정서

당사는 ‘부동산투자회사법’에 따라 설립된 위탁관리부동산투자회사로 경기도 양주시 양주옥정지구 A19-2BL에서 임대주택의 건설, 임대 및 분양사업을 수행하는 데 필요한 자금을 조달하기 위하여 농협은행 주식회사로부터 151,873백만원을 초과하지 않는 범위 내에 대출을 받는 사업 및 대출약정을 2021년 4월 29일 체결하였습니다.

### (2) 자산관리위탁계약

당사는 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 증권의 매매등 자산의 운용업무를 위탁하기 위하여 주식회사 하나자산신탁과 2020년 12월 24일 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

### (3) 자산보관위탁계약

당사는 부동산, 증권 및 현금 등의 자산의 보관 및 관리 등을 위하여 NH투자증권 주식회사의 2020년 12월 24일 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 신한아이타스 주식회사와 2020년 12월 24일 일반사무위탁계약을 체결하였습니다.

### (5) 공사도급계약

당사는 ‘양주옥정지구 A19-2BL 공공지원 민간임대리츠사업’과 관련하여 제일건설 주식회사와 2021년 4월 29일 총도급금액 ₩214,048,000,000.원(부가가치세 및 발코니확장공사비 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		17,844,903,887		2,685,178,836
1. 전기이월미처리결손금	2,685,178,836		1,319,496,192	
2. 당기순손실	15,159,725,051		1,365,682,644	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		17,844,903,887		2,685,178,836

### 12. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	당기	전기
급여	3,600	3,600
감가상각비	6,460,589	81,199
세금과공과	462,202	166,166
합계	6,926,391	250,965

### 13. 현금흐름표

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

(2) 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.

### 14. 재무제표의 승인

당사의 당기 재무제표는 2025년 3월 27일자 정기주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.