

투자보고서

2024.07.01 부터 2024.12.31 까지

(제 6 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.03.31

회 사 명 :	(주)하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박영희			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융 그룹 강남사옥)			
	(전화번호)	02-6911-4353		
	(홈페이지)	http://www.hanatrust.com		
작성책임자 :	(회사)	(주)하나자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-6911-4353	성명	김경수
공시책임자 :	(회사)	(주)하나자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-6911-4353	성명	김경수



[Handwritten mark]

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	(주)하나리치업제2호위탁관 리부동산투자회사
(2) 설립일	2021.05.18
(3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융 그룹 강남사옥)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.12.31 (단위: 원)
자산총계	67,822,565,304
부채총계	48,611,038,646
자본총계	19,211,526,658
자 본 금	11,050,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 ○ 해산사유 ① 주주총회의 해산결의 ② 합병 ③ 파산 ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑤ 영업인가의 취소 또는 등록의 취소 ⑥ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인 가 또는 등록이 거부된 경우 ⑦ 회사 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거 나 등록을 하지 못한 경우

	(2) 신용평가결과
	해당없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	(주)하나자산신탁
사무수탁회사	하나펀드서비스(주)
자산보관회사 (금융자산+부동산)	해당없음
자산보관회사 (금융자산)	NH투자증권(주)
자산보관회사 (부동산)	대한토지신탁(주)

(2) 투자대상

대표투자대상		물류
투자	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지 주택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	O
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X

대상	기타	X
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택포함여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	매입(일반)
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인· 준공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여 부	X

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	0
공모 실시 여부	0
30% 이상 공모충족일	2021.08.24

공모관련 신주배정 기준일은 2021.08.23 이며, 익일 효력발생으로 충족일 21.08.24 로 기재

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2021.05.18 발기인총회
- 2021.05.18 회사설립(자본금 3억원)
- 2021.05.21 업무위탁계약체결
자산보관위탁계약체결(대한토지신탁(주))
자산보관위탁계약체결(NH투자증권(주))
일반사무위탁계약체결(하나편드서비스(주))
자산관리위탁계약체결(하나자산신탁(주))
- 2021.06.23 자산관리위탁계약 변경체결(하나자산신탁(주))
- 2021.07.15 국토교통부 영업인가
- 2021.07.16 유상증자(자본금 9.25억)
- 2021.07.23 대출약정(640억)
- 2021.07.26 유상증자(자본금 50억)
- 2021.07.28 유상증자(자본금 5.75억)
- 2021.07.29 부동산 취득
- 2021.08.24 유상증자(자본금 95.5억)
- 2021.08.31 유상감자(53억)

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

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	박영희	1975.01.03	2021.01.01 ~ 현재 법무사 김현섭사무소 사무장	결격사유없음
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	2021.01.01 ~ 현재 법무사 김현섭사무소 팀장	결격사유없음
기타비상무이사	정현섭	1980.11.06	2016.01 ~ 현재 신안세무법 인 세무사	결격사유없음
감사	이상윤	1976.04.24	2015.07.01 ~ 현재 회계법 인 상지원 이사	결격사유없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
김재준	1969.02.10	2025.01.01	2018.01 ~ 현재 하나자산신탁 위험관리책임자	결격사유없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.12.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명식	보통주	250,000	10,000	5,000	
기명식	1종종류주	1,910,000	10,000	5,000	
기명식	2종종류주	50,000	10,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
2021.08.31	보통주	1,060,000	5,300,000,000	주식 취득 후 소각

제6기부터 기재, 유상감자를 위한 주식 취득 후 소각의 건

(3) 현물출자 현황

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

의결권이 있는 주식 수 : 2,210,000주 중 2,210,000주

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 액면가 액			
2021. 05.18	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2021. 07.16	신주 발행	보통주	135,000	10,000	5,000	675,000,000	975,000,000	308.3%
2021. 07.16	신주 발행	2종종류 주	50,000	10,000	5,000	250,000,000	1,225,000,000	308.3%
2021. 07.26	유상 증자	보통주	1,000,000	5,000	5,000	5,000,000,000	6,225,000,000	408.2%
2021. 07.28	유상 증자	보통주	115,000	10,000	5,000	575,000,000	6,800,000,000	9.2%
2021. 08.24	유상 증자	1종종류 주	1,910,000	10,000	5,000	9,550,000,000	16,350,000,000	140.4%
2021. 08.31	유상 감자	보통주	-1,060,000	5,000	5,000	-5,300,000,000	11,050,000,000	-32.4%

유상감자: 보통주 1,060,000주 양수도 후 주식소각

3) 자본금 변동예정 등

--

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
1종종류 주	2021.0 8.18	2021.0 8.20	2021.0 8.23	2021.0 8.23	10,000	1,910,000	1,910,000	1,910,000	100%	100%

1종종류주 1,910,000주 공모

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국 인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식 의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
유진투자 증권(주)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제30호	1종종 류주	803,000			803,000		청약예외 주주	8,030
							(36.33%)			(36.33%)			

- ※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함
- ※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재
- ※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재

상기 주주는 일반청약으로 모집된 주주임.

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	KB증권(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	1종종류주	550,000	24.89%	신탁(청약 예외주주 외)	5,500	
2	디비금융투자 (주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	1종종류주	527,000	23.85%	신탁(청약 예외주주 외)	5,270	당기중 주식 양수도

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

※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재

주식의 종류: 종류주 -1종종류주

당기중 디비금융투자 와 소액개인주주간 주식 양수도 발생: 1종종류주 20,000주

상기 주주는 일반청약으로 모집된 주주임.

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.12.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	14.29%	803,000	36.33%	
주요주주	2	28.57%	1,077,000	48.73%	
소액주주 - 법인	3	42.86%	310,000	14.03%	
소액주주 - 개인	1	14.29%	20,000	0.90%	
합 계	7	100.00%	2,210,000	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

회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 제48조 제5항에 따른 이사회회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다. 회사가 제 1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제 462조 제1항에도 불구하고 부동산투자회사법 시행령 제 32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

매 사업연도별 초과배당액은 각 사업연도별로 당기순이익 및 세무상 과세소득, 자본적 지출계획을 포함한 당해 사업계획, 당해 사업연도말의 현금 잔액 등을 종합적으로 고려하여 이사회에서 결정할 예정으로 실질적인 배당 금액의 확정에는 상법에 따라 주주총회의 결의를 승인 받아 결정한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기
당기순이익		-367,299,681	135,872,667	142,090,086	135,290,136
상법상 이익배당한도		-2,788,396,385	-2,061,658,957	-1,608,615,031	-1,168,817,791
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-2,788,396,385	-2,061,658,957	-1,608,615,031	-1,168,817,791
당기감가상각비 등		2,868,970,226	2,644,661,786	2,197,531,626	1,750,705,119
배당가능이익		80,573,841	583,002,829	588,916,595	581,887,328
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	359,437,747	588,916,593	581,887,326
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	183	300	296
배당수익율		0.00%	1.63%	2.68%	2.64%
연환산배당율		0.00%	3.28%	5.31%	5.33%

※ 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 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

제6기 배당가능이익은 음수로, 감가상각비 초과배당 불가: 배당가능이익 없음
당기 감가상각비등 : 2,421,468,386 / 배당가능이익 -366,927,999원

6. 차입에 관한 사항

【 2024.12.31 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	산업은행	30,000	5.20%	4.85%	0.35%	1.0	고정	경산 GS물류센 터
차입금	신한은행	16,000	5.20%	4.85%	0.35%	1.0	고정	경산 GS물류센 터

- ※ 구분 : 차입금, 회사채 등
- ※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
- ※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	67,101	97.99	66,656	98.28	98.28	98.28
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	0.00
현금	1,095	1.60	718	1.06	1.06	1.06
기타 자산	279	0.41	449	0.66	0.66	0.66
총계	68,475	100.00	67,823	100.00	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)

- 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
- 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
- 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산	67,101	66,656	2021.07.29		
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)

법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 경산 GS물류센터	물류	경상북도 경산시 진량읍 선화리 256-3	2018.05.18		2021.07.29	임대보증금 및 대출 약정금의 120% 임대보증금 근저당 권 채권최고액 2,120,000,000원 대출약정금 근질권 채권최고액 522억 원	일반	16,660	27,062	8,952	외 3필지

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(*), 기타로 구분
된 11가지 유형 중 한가지로 분류함



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1 경산 GS물류센 터	25,035	44,660		88			3,128		66,656	2,120	



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 경산 GS물류센터	21,398.88	21,398.88	100.00%	1



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분을	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
보통예금	산업은행	0.00%	1,095	718	변동이자



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	외상매출금	262	262	
그 밖의 기타자산	미수수익	0	0	
그 밖의 기타자산	선급비용	185	185	
그 밖의 기타자산	선납세금	1	1	

미수수익 당기말 잔액: 203,647원

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처 분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재
- ※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처 분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
보통예금	산업은행	0.00%	1,095	718

이자율: 변동이자

4. 기타자산 변경내역

전기말 → 당기말 (단위: 원)

미수수익: 776,851 → 203,647

선급비용: 14,910,702 → 185,349,585

선납세금: 1,276,430 → 794,350

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	1,350,253,632	94.01%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	81,524,748	5.68%	
	기타수익		0.00%	
부동산관 련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	4,585,021	0.32%	
기타자산	기타자산 관련수 익	-	0.00%	
기타		15	0.00%	영업외수익-잡이익
총 수 익		1,436,363,416	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

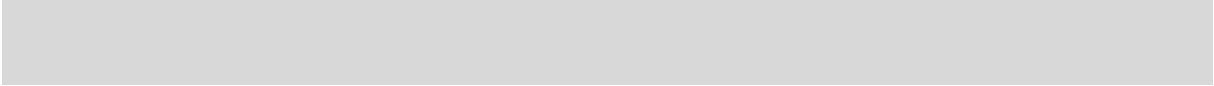
부동산명	임대료(원)	비율(%)	비 고
1 경산 GS물류센터	1,350,253,632	100.00%	연평균 임대료 상승 률: 1%



○ 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)

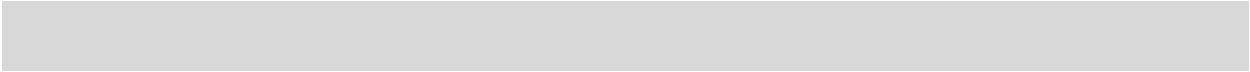


2) 부동산 처분수익

(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



3) 부동산 관리 수익

부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	경산 GS물류센터	81,524,748	100.00%	연평균 관리비상승 률: 1%



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	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
보통예금	산업은행	0.00%	8,464,466	4,585,021	변동이자



4. 부동산 기타수익 및 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	447,501,840	24.81%	
	기타비용	167,187,471	9.27%	
부동산관 련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		1,188,973,786	65.92%	
총 비 용		1,803,663,097	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	경산 GS물류센 터	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	2,400,000	2,400,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	17,000,000	17,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	10,200,000	10,200,000			
자산보관수수료	5,000,000	5,000,000			
일반사무 위탁수수료	6,000,000				6,000,000
기타지급수수료	140,753,646				140,753,646
유형자산 감가상각비	447,501,840	447,501,840			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	48,460,122	48,460,122			
광고선전비	0				
보험료	84,127,349	84,127,349			
임차료	0				

교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	0	0			
청소비	0				
수도광열비	0	0			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	239,240				239,240



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)하나자산신탁	취득금액의	2.3	%	부동산(경산 GS물류센터)의 소유권을 취득한 날로부터 7영업일 이내 지급	0	1,600,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의	-	%	해당없음		
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.1	%	자산관리수수료는 부동산의 소유권을 취득한 날로부터 발생하며 1기 5백만원, 2기 14백만원, 3~4기 16백만원, 5~6기 17백만원 7기 이후 매 결산기당 20백만원.	17,000,000	34,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의	-	%	해당없음		
	기본보수(매각)		매각금액의	1.0	%	부동산 매각금액(부가가치세 불포함)의 1.0%로 하고 매수인으로부터 매매대금을 지급받은 날로부터 7영업일 이내에 지급한다. 매각기본수수료에는 중개수수료가 포함된다. 매각차익이 발생한 경우에만 본호에따른 매각기본수수료가 발생한다.	0	0
	성과보수(매각)		매각차익의	10.0	%	부동산매각차익(매각금액에서 취득시 장부가액을 차감한 금액)에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 10%로 하며, 부동산 매각이 속한 결산기에 감사인이 재무제표를 작성하여 주주총회의 승인을 득한날로부터 7영업일 이내에 지급한다. 단 리츠의 보통주식의 IRR이 10.0%를 초과하는 경우, 매각성과수수료는 부동산 매각차익에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 20%로 한다.	0	0
사무수탁회사	위탁보수	하나편드서비스(주)	연간 1,200만원. 매 분기마다 3백만원을 매 분기 단위로 종료일로부터 7영업일 이내 현금 지급한다. 다만 당해 분기말 수탁자의 수탁업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 실제 업무수행기간을 일할계산한 금액으로 한다.				6,000,000	12,000,000

자산보관회사	위탁보수	NH투자증권(현금), 대한토지신탁(부동산)	(현금): NH투자증권 리츠가 최초로 취득하는 부동산에 관하여 소유권 이전등기 신청이 접수된 날로부터 보수를 지급하기로 한다. 매 분기단위로 매 분기말 7일 이내에 2,500,000원 (부동산): 대한토지신탁 - 재산관리보수: 기준금액 × 55/10,000 기준금액 = 신탁재산가액 × 수익한도금액/신탁재산가액 - 재산처분보수: 기준금액 × 처분가격에 따른 보수요율	5,000,000	10,000,000
시설관리회사	위탁보수	(주)알스퀘어	월 용역비 1,700,000원(VAT별도)	10,200,000	20,400,000
임대관리회사	위탁보수				
재산관리회사	위탁보수				
합 계				38,200,000	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기
당해회사수익률	(3.31)	1.24	1.30	1.23

※ 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	투자대상	소재지	전경사진	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 6 기	기말	기준일	2024.12.31	현재
	전기	제 5 기	기말	기준일	2024.06.30	현재
회사명: (주)하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사					(단위: 원)	
과 목	제 6 (당)기		기말	제 5 (전)기		
	금 액			금 액		
1. 유동자산			1,167,043,759		1,374,252,818	
1) 현금및현금성자산	718,203,474			1,094,796,132		
3) 매출채권	262,492,703			262,492,703		
5) 미수수익	203,647			776,851		
9) 선급비용	185,349,585			14,910,702		
11) 선급법인세	794,350			1,276,430		
14) 재고자산	0			0		
2. 비유동자산			66,655,521,545		67,100,523,385	
4) 유가증권	0			0		
5) 유형자산	66,655,521,545			67,100,523,385		
토지	25,035,350,007			25,035,350,007		
건물	44,748,018,805			44,745,518,805		
감가상각누계액(유형자산-건물)	(3,127,847,267)			(2,680,345,427)		
6) 투자부동산	0			0		
7) 무형자산	0			0		
자 산 총 계			67,822,565,304		68,474,776,203	
1. 유동부채			46,491,038,646		46,416,512,117	
6) 미지급금	36,220,000			131,712,642		
7) 미지급비용	384,024,590			218,606,527		
9) 부가세예수금	70,794,056			66,192,948		
12) 단기차입금	46,000,000,000					
13) 유동성장기차입금				46,000,000,000		
2. 비유동부채			2,120,000,000		2,120,000,000	
5) 비유동보증금	2,120,000,000			2,120,000,000		
부 채 총 계			48,611,038,646		48,536,512,117	
1. 자본금			11,050,000,000		11,050,000,000	
1) 보통주자본금	1,250,000,000			1,250,000,000		
2) 종류주자본금	9,800,000,000			9,800,000,000		
2. 자본잉여금			10,949,923,043		10,949,923,043	
1) 주식발행초과금	10,949,923,043			10,949,923,043		
3. 자본조정			0		0	
4. 기타포괄손익누계액			0		0	
5. 이익잉여금(결손금)			(2,788,396,385)		(2,061,658,957)	
자 본 총 계			19,211,526,658		19,938,264,086	
부채 및 자 본 총 계			67,822,565,304		68,474,776,203	



II. 손익계산서

당기 제 6 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.12.31

전기 제 5 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30

회사명: (주)하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 6 (당)기		제 5 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	715,889,190	1,431,778,380	712,230,862	1,421,032,042
2) 임대료수익	675,126,816	1,350,253,632	671,676,791	1,340,119,184
3) 관리비수익	40,762,374	81,524,748	40,554,071	80,912,858
II. 영업비용	355,531,323	761,682,197	327,330,389	662,093,803
2) 급여	1,200,000	2,400,000	1,200,000	2,400,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	8,500,000	17,000,000	8,500,000	17,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	5,100,000	10,200,000	5,100,000	10,200,000
8) 자산보관수수료	2,500,000	5,000,000	2,500,000	5,000,000
9) 일반사무위탁수수료	3,000,000	6,000,000	3,000,000	6,000,000
10) 기타지급수수료	47,001,000	140,753,646	6,994,000	21,534,000
11) 유형자산감가상각비	223,750,920	447,501,840	223,602,248	447,130,160
14) 세금과공과	23,649,789	48,460,122	29,581,924	59,183,108
16) 보험료	40,820,074	84,127,349	46,788,697	93,577,395
29) 기타영업비용	9,540	239,240	63,520	69,140
III. 영업이익	360,357,867	670,096,183	384,900,473	758,938,239
IV. 영업외수익	1,574,773	4,585,036	3,707,696	8,464,469
1) 이자수익	1,574,771	4,585,021	3,707,695	8,464,466
10) 기타영업외수익	2	15	1	3
V. 영업외비용	554,702,188	1,041,980,900	315,765,020	631,530,041
1) 이자비용	554,702,188	1,041,980,900	315,765,020	631,530,041
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(192,769,548)	(367,299,681)	72,843,149	135,872,667
VII. 당기순이익(손실)	(192,769,548)	(367,299,681)	72,843,149	135,872,667
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(192,769,548)	(367,299,681)	72,843,149	135,872,667
X I. 주당손익	(87)	(166)	33	61



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 6 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.12.31

전기 제 5 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30

회사명: (주)하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 6 (당)기		제 5 (전)기	
	처분예정일	2025.03.28	처분확정일	2024.09.12
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(2,788,396,385)		(2,061,658,957)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(2,421,096,704)		(2,197,531,624)	
2. 당기순이익(손실)	(367,299,681)		135,872,667	
Ⅲ. 이익잉여금처분액		0		(359,437,747)
4. 배당금	0		359,437,747	
종류주원금배당금			359,437,747	
Ⅳ. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(2,788,396,385)		(2,421,096,704)



IV. 현금흐름표

당기 제 6 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.12.31

전기 제 5 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30

회사명: (주)하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 6 (당)기		제 5 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(14,654,916)		775,964,435
1. 당기순이익(손실)		(367,299,681)		135,872,667
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		447,501,835		447,130,160
감가상각비	447,501,840		447,130,160	
기타	(5)			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(94,857,070)		192,961,608
매출채권의 변동			(2,598,937)	
미수수익의 변동	573,204		(175,778)	
선급금의 변동	482,080		(58,530)	
선급비용의 변동	(170,438,883)		93,577,395	
미지급금의 변동	(95,492,642)		105,792,642	
미지급비용의 변동	165,418,063		(4,078,381)	
예수금의 변동	4,601,108		503,197	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(2,500,000)		(42,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(2,500,000)		(42,000,000)
유형자산의 취득	2,500,000		42,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(359,437,742)		(588,916,593)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(359,437,742)		(588,916,593)
배당금의 지급	359,437,742		588,916,593	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(376,592,658)		145,047,842
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(376,592,658)		145,047,842
VII. 기초 현금및현금성자산		1,094,796,132		949,748,290
VIII. 기말 현금및현금성자산		718,203,474		1,094,796,132



V. 자본변동표

당기제6기기말시작일2024.07.01종료일2024.12.31

전기제5기기말시작일2024.01.01종료일2024.06.30

회사명: (주)하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2024.01.01(전기초)	11,050,000,000	10,949,923,043			-1,608,615,031			20,391,308,012
배당지급					-588,916,593			-588,916,593
당기순이익					135,872,667			135,872,667
2024.06.30(전기말)	11,050,000,000	10,949,923,043			-2,061,658,957			19,938,264,086
2024.07.01(당기초)	11,050,000,000	10,949,923,043			-2,061,658,957			19,938,264,086
배당지급					-359,437,747			-359,437,747
당기순이익					-367,299,681			-367,299,681
2024.12.31(당기말)	11,050,000,000	10,949,923,043			-2,788,396,385			19,211,526,658



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

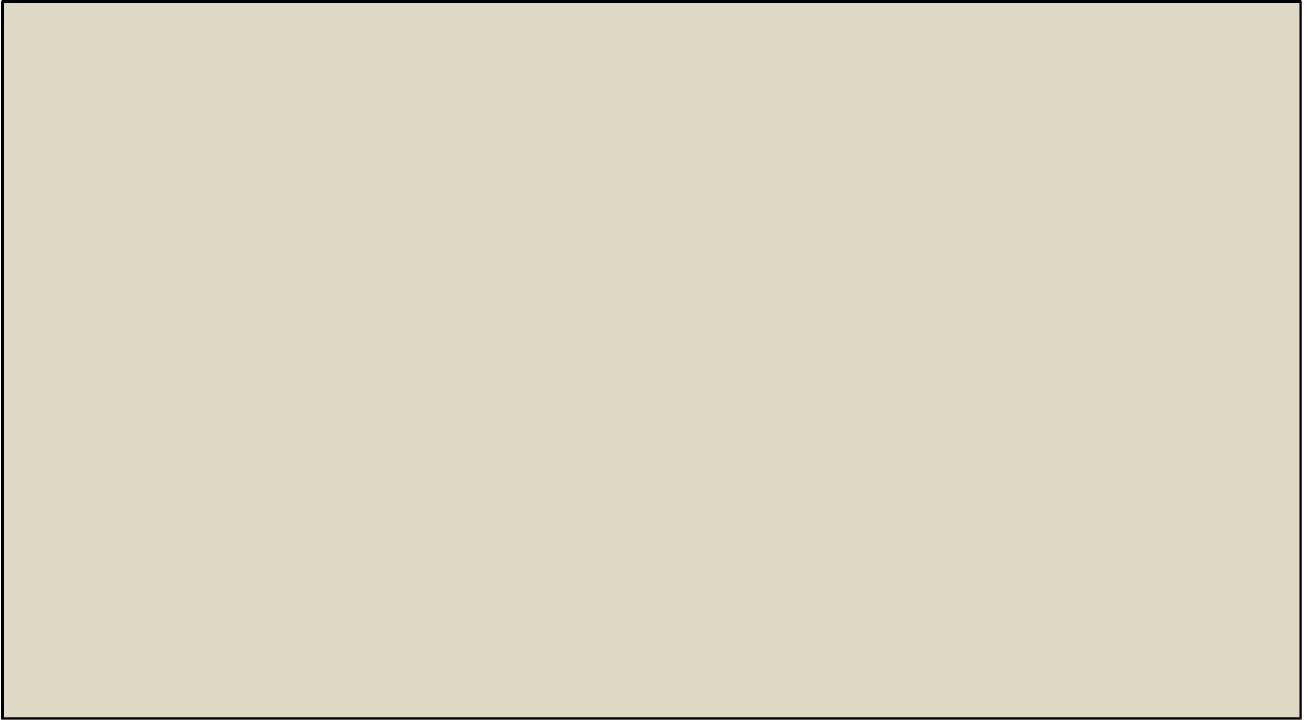
감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

1. 특별관계자 등은 아래와 같습니다.

1). 리츠의 주식을 100분의 10이상 소유한 주주

- 유진투자증권(신탁) : 지분율 36.33%,
- KB증권(신탁) : 지분율 24.89%
- DB금융투자(신탁) : 지분율 24.75%

2). 리츠의 주식을 100분의 10이상 소유한 주주의 특별관계자

- 없음

2. 제6기 결산기 기준 특별관계자 등과의 거래 현황은 아래와 같습니다.

- 없음

3. 기타 관계자와의 거래 현황은 아래와 같습니다.

- 기타 관계자 : 하나자산신탁
(지분율 6.79%이나 리츠 자산관리회사로 기타 관계자로 분류)

1) 당기말 기준 회사와 기타관계자 거래내역

- 하나자산신탁 지급 _ 자산관리위탁수수료 : 17,000,000원

2) 당기말 현재 기타관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무

- 하나자산신탁 미지급금 : 9,350,000원

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자

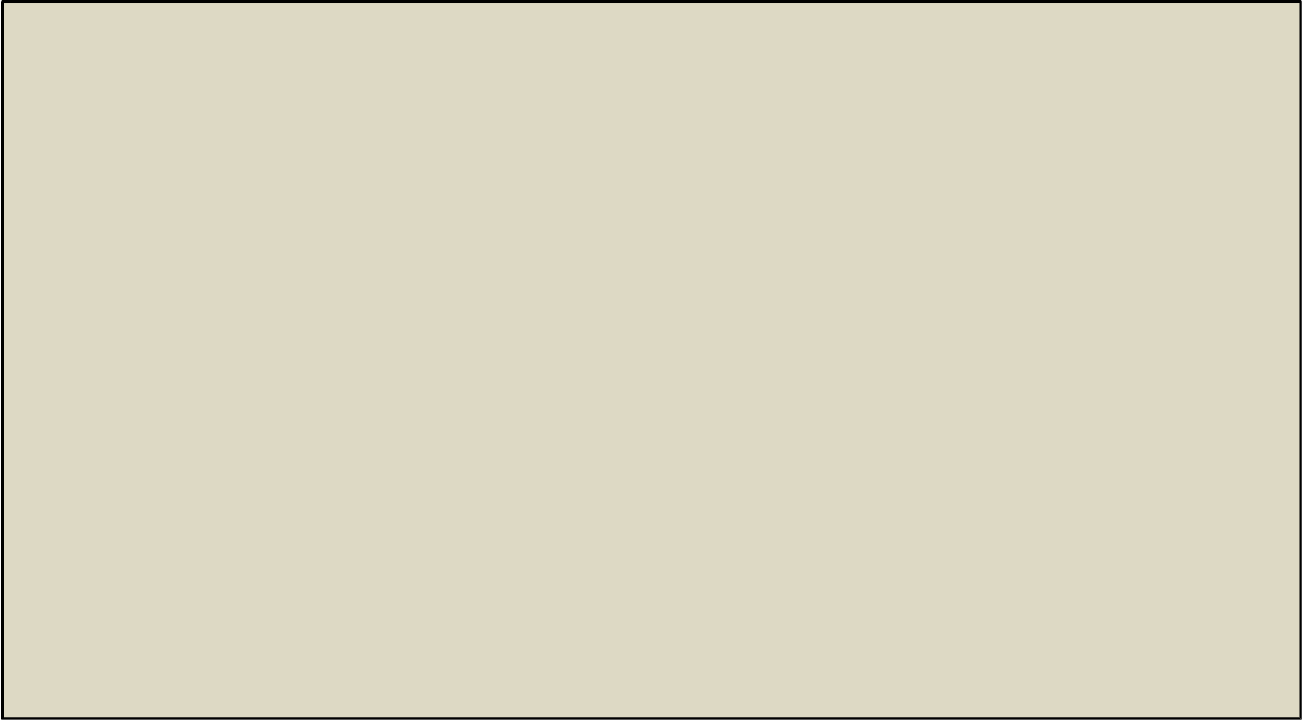
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



주식

제 6(당) 기 2024년 12월 31일 현재

제 5(전) 기 2024년 06월 30일 현재

회사명 : 주식회사 하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 05월 18일에 설립되었습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당사의 임대차 부동산은 경상북도 경산시 진량읍 일연로 689에 위치하고 있으며, 당기말 현재 취득 완료하여 임대 중에 있습니다.

당사의 정관상 사업연도는 6개월(매년 01월 01일에 개시하여 06월 30일에 종료, 07월 01일에 개시하여 12월 31일에 종료)입니다. 단, 최초사업연도는 설립등기일(2021년 05월 18일)로부터 2022년 05월 17일까지이고 직후 사업연도는 2022년 05월 18일에 개시하여 2022년 12월 31일에 종료합니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
주식회사 하나자산신탁	보통주	150,000	750,000	6.79%
주식회사 지에스리테일	보통주	100,000	500,000	4.52%
	제2종 종류주	50,000	250,000	2.26%
디비금융투자(주)	제1종 종류주	527,000	2,635,000	23.85%
유진투자증권(주)	제1종 종류주	803,000	4,015,000	36.33%
KB증권(주)	제1종 종류주	550,000	2,750,000	24.89%
소액주주(개인)	제1종 종류주	20,000	100,000	0.90%
웅비기업(주)	제1종 종류주	10,000	50,000	0.45%
합계		2,210,000	11,050,000	100.00%

(*) 종류주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주입
니다.

2. 중요한 회계처리방침

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

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 인
식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비
용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금
융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현
금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 유형자산

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

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고
있습니다.

자 산	내용연수
건물	50년

(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 기말 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

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기말	전기말
보통예금	718,203	1,094,796

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 예금의 잔액은 없습니다.

4. 유형자산

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

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	25,035,350	-	-	-	25,035,350
건물	42,065,173	2,500	-	(447,502)	41,620,171
합계	67,100,523	2,500	-	(447,502)	66,655,521

(2) 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	25,035,350	-	-	-	25,035,350
건물	42,470,304	42,000	-	(447,130)	42,065,174
합계	67,505,654	42,000	-	(447,130)	67,100,524

(3) 당사는 건물에 대해서 DB손해보험에 재산종합보험(부보금액 41,409,781천원)이 가입되어 있으며, 대출약정에 따라 보험금청구권은 근질권이 설정되어 있습니다.

(주석5 참조)

(4) 당기말 보유토지의 공시지가는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
경상북도 경산시 진량읍 선화리 256-3	16,644	25,035,350	5,093,064

5. 담보제공현황

보고기간 종료일 현재 당사의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	설정권자	설정금액	설정권리	관련채무
1순위	(주)지에스리테일	2,120,000	토지 및 건물 근저당권	임대보증금
2순위	한국산업은행	36,000,000	1) 부동산신탁 수익권 근질권 2) 예금 근질권 3) 보험금청구권 근질권	단기차입금
	(주)신한은행	19,200,000		
	합계	55,200,000		

6. 차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)								
구분		차입처	이자율	만기일	상환방법	약정한도	당기말	전기말
유동성 장기부채	Tranche A	한국산업은행	2.50%	2024-07-29	만기 일시상환	30,000,000	-	30,000,000
		(주)하나은행				8,000,000	-	8,000,000
	Tranche B	(주)대신저축은행	4.00%	2024-07-29	만기 일시상환	5,000,000	-	5,000,000
		(주)하나저축은행				3,000,000	-	3,000,000
합 계						46,000,000	0	46,000,000
단기차입금		한국산업은행	4.85%	2025-07-29	만기 일시상환	30,000,000	30,000,000	-
		(주)신한은행				16,000,000	16,000,000	-
합 계						46,000,000	46,000,000	0

7. 특수관계자와의 거래

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

구분	특수관계자명
당사에 유의적인 영향력을 행사하는 기업	주식회사 하나자산신탁

(*) 당사에 대한 지분율이 20% 미만이나, 당사의 재무정책과 영업정책에 관한 의사 결정 과정에 참여할 수 있는 등에 해당되어 당사에 유의적인 영향력을 행사하는 것으로 판단하였습니다.

(2) 당기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자명	거래내용	당기	전기
주식회사 하나자산신탁	용역제공	17,000	17,000

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

(단위: 천원)			
특수관계자명	채권 채무	당기말	전기말
주식회사 하나자산신탁	미지급금	9,350	9,350

8. 주요 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 주식회사 하나자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
매입수수료	1,600백만원이며, 부동산 소유권을 취득한 날로부터 7 영업일 이내에 지급
자산관리수수료	1기 5백만원, 2기 14백만원, 3기~4기 16백만원, 5~6기 17백만원, 7기 이후 20백만원 이며, 매 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급
매각기본수수료	매각대금의 1.0%이며, 매각대금을 수령한 날로부터 7 영업일 이내에 지급
매각성과수수료	매각차익에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 10%(보통주 IRR 10% 초과시 20%)이며, 매각대금 전액을 수령한 날로부터 7 영업일 이내에 지급

(2) 일반사무위탁계약

당사는 하나펀드서비스 주식회사와 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 매 분기마다 3,000천원을 보수로 하여 매 분기 종료일로부터 7 영업일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 매 분기마다 2,500천원을 보수로 하여 매 분기 종료일로부터 7 영업일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 부동산담보신탁계약

당사는 취득한 부동산에 대해 대한토지신탁 주식회사를 수탁자로 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, 한국산업은행 등 신탁원본 우선수익자의 1순위는 45,600백만원입니다.

9. 법인세 비용

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

10. 자본

(1) 자본금

설립시부터 보고기간 종료일까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2021-05-18	5,000원	60,000주	300,000	-
유상증자	2021-07-16	5,000원	185,000주	675,000	250,000
유상증자	2021-07-26	5,000원	1,000,000주	5,000,000	-
유상증자	2021-07-28	5,000원	115,000주	575,000	-
유상증자	2021-08-24	5,000원	1,910,000주	-	9,550,000
유상감자	2021-08-31	5,000원	(1,060,000주)	(5,300,000)	-
당기말			2,210,000주	1,250,000	9,800,000

(2) 자본잉여금

당분기말 현재 당사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액에서 주식발행비용 등을 차감한 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.

(4) 당기의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

이익잉여금처분계산서

제 6(당)기	2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지	제 5(전기)	2024년 01월 01일부터 2024년 06월 30일까지
처분예정일	2025년 3월 28일	처분확정일	2024년 09월 12일

(단위 : 원)				
구분	당기		전기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(2,788,396,385)		(2,061,658,957)
1. 전기이월결손금	(2,421,096,704)		(2,197,531,624)	
2. 당기순이익	(367,299,681)		135,872,667	
II. 이익잉여금처분액		-		359,437,747
1. 현금배당(주당배당금(률)) : 당기 : 0원(0%) 전기 : 163원(3.25%)	-		359,437,747	
III. 차기이월미처리결손금		(2,788,396,385)		(2,421,096,704)

11. 배당금 산정내역

당사의 이익잉여금처분계산서상에 계상되어 있는 배당금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(1) 당기 배당금 산정내역

(단위 : 원)				
구분	합계	제1종 종류주	제2종 종류주	보통주
배당금총액	-	-	-	-
발행주식수	2,210,000주	1,910,000주	50,000주	250,000주
1주당 배당금	-	-	-	-
1주당 액면가액	5,000	5,000	5,000	5,000
배당률	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

(2) 전기 배당금 산정내역

(단위 : 원)				
구분	합계	제1종 종류주	제2종 종류주	보통주
배당금총액	359,437,747	359,437,747	-	-
발행주식수	2,210,000주	1,910,000주	50,000주	250,000주
1주당 배당금	163	188	-	-
1주당 액면가액	5,000	5,000	5,000	5,000
배당률	3.25%	3.76%	-	-

(3) 배당성향

(단위 : 원)		
구분	당기	전기
배당금	-	359,437,747
당기순이익	(367,299,681)	135,872,667
배당성향	-	264.54%

(주1) 당기에는 당기순손실이 발생하여 배당성향을 계산하지 않았습니다.

12. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 않습니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

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

(당기말)

(단위 : 천원)				
구분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	36,220	-	-	36,220
미지급비용	384,025	-	-	384,025
임대보증금	-	-	2,120,000	2,120,000
단기차입금	46,000,000	-	-	46,000,000
합 계	46,420,245	-	2,120,000	48,540,245

(전기말)

(단위 : 천원)				
구분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	131,713	-	-	131,713
미지급비용	218,607	-	-	218,607
유동성장기부채	46,000,000	-	-	46,000,000
임대보증금	-	-	2,120,000	2,120,000
합 계	46,350,320	-	2,120,000	48,470,320

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.

13. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당기	전기
급여	2,400	2,400
세금과공과	44,730	55,493
감가상각비	447,502	447,130
합 계	494,632	505,024

14. 현금흐름표

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

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