투 자 보 고 서

2021.04.01 부터 2021.06.30 까지

(제 2 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.08.17

회 사 명 :	㈜하나리치업제1호위탁관리부동산투자회사				
대 표 이 사 :	박영희				(인)
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동)				
	(전화번호)	02-3287-4600			
	(홈페이지)	http://www.hanatrust.com			
작성책임자 :	(회사)	하나자산신탁	(직책)	주임	
	(전화번호)	02-6911-4343	성명	김태용	(인)
공시책임자 :	(회사)	하나자산신탁	(직책)	주임	
	(전화번호)	02-6911-4343	성명	김태용	(인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

Ⅰ. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	㈜하나리치업제1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2020.10.14
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.06.30 (단위: 원)
총자산	33,675,899,494
자본금	6,737,600,000
부채	32,450,000
5) 자산관리회사	(주)하나자산산탁
6) 사무수탁회사	하나펀드서비스㈜
7) 자산보관회사	NH투자증권㈜
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 ◦ 해산사유 ① 주주총회의 해산결의 ② 합병 ③ 파산 ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑤ 영업인가의 취소 도는 등록의 취소 ⑥ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 ⑦ 회사 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 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
- 2020.10.14 발기인총회
- 2020.10.14 회사설립(자본금 3억원)
- 2020.10.19 자산관리위탁계약체결(하나자산신탁)
- 2020.10.19 자산보관위탁계약체결(NH투자증권)
- 2020.10.19 일반사무위탁계약체결(하나펀드서비스)
- 2020.12.22 국토교통부 영업인가
- 2021.02.25 유상증자(자본금 67.38억원)
- 2021.03.12 유상감자(발기자본금 3억원)

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	결격사유없음
정현섭	1980.11.06	2016.1~ 현재 신안세무법인	결격사유없음

※ 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	결격사유없음
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	2015.10~현재 피데스에셋㈜ 과장	결격사유없음
기타비상무이사	정현섭	1980.11.06	2016.1~ 현재 신안세무법인	결격사유없음
감사	김귀택	1973.11.24	2006~ 현재 예교지성회계법인 파트너	결격사유없음

※ 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

[2021.06.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	13,880	25,000	5,000	
기명식	1종류주	1,079,200	25,000	5,000	
기명식	2종류주	254,440	25,000	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 175,760주
의결권이 제한된 주식수 1,171,760주

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			
2020.10.14	설립자본금	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2021.02.25	유상증자	보통주	13,880	25,000	5,000	69,400,000	369,400,000	23.13%
2021.02.25	유상증자	1종류주	1,079,200	25,000	5,000	5,396,000,000	5,765,400,000	1460.75%
2021.02.25	유상증자	2종류주	254,440	25,000	5,000	1,272,200,000	7,037,600,000	22.07%
2021.03.12	유상감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	6,737,600,000	-4.26%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.06.30 현재】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
하나은행	최대주주	내국인		기관		1종류주	1,079,200			1,079,200	유상증자
							(80.09%)			(80.09%)	

※ 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

【 2021.06.30 현재】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	하나생명보험	내국인		기관		보통주, 2종류주	138,880	10.31%	

보통주 6,800주, 2종류주 132,080주

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.06.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	16.67%	1,079,200	80.09%	
주요주주	1	16.67%	138,880	10.31%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	4	66.67%	129,440	9.61%	
합계	6	100.00%	1,347,520	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

당해 회사의 배당금액은 기본적으로 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당할 계획임. 또한 부동산투자회사법 제32조 규정에 의하여 당해 사업연도의 감가상각비를 한도로 초과배당을 할 수 있으며, 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 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 승인 받아 결정할 것입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원] (단위 : 원, %)

구분	제 1기	제 -기	제 -기	제 -기
당기순이익	788,883,670			
상법상 배당가능이익	788,883,670			
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	788,883,670	-	-	-
배당금	728,883,670			
주당배당금	541			
배당수익율	4.29%	-	-	-
연환산배당율	44.79%	-	-	-

※ 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		157	0.46	226	0.67	0.67
	부동산개발사업					
부동산관련 유가증권		33,420	97.06	33,420	99.24	99.24
현금						
기타 자산		854	2.48	30	0.09	0.09
총계		34,431	100.00	33,676	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

설립시 납입된 주식납입금을 포함한 기말 제예금 잔액은 2부. Ⅰ부동산 자산으로 반영. 이는 2부. Ⅰ.3 보통예금에 해당하는 금액임

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.				

※ 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			
자료가 없습니다.									

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산 명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				

2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 유가증권	하나대체투자랜드칩사모부동산투자신탁68호	33,420	33,420	100.00%

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	하나은행	변동	157	226	

설립시 납입된 주식납입금을 포함한 기말 제예금 잔액은 2부. Ⅰ 부동산 자산으로 반영. 이는 2부. Ⅰ .3 보통예금에 해당하는 금액임

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	미수법인환급액	30	30	

미수수익 7,631원

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	전분기예치금	당분기예치금
보통예금	하나은행	변동	157	226

설립시 납입된 주식납입금을 포함한 기말 제예금 잔액은 2부. Ⅰ 부동산 자산으로 반영. 이는 2부. Ⅰ .3 보통예금에 해당하는 금액임

4. 기타 자산 변경내역

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	207,694	58.06%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		150,000	41.94%	
총 수 익		357,694	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

부동산 명	임대료(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

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	전분기예치금 발생수익	당분기예치금 발생수익	비고
보통예금	하나은행	변동	80,618	207,694	

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	22,000,000	43.41%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		28,677,860	56.59%	
총비용		50,677,860	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

Ⅳ. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	하나대체투자랜드칩사모부동산투자신탁68호	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	19,250,000	19,250,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	2,750,000	2,750,000			
일반사무 위탁수수료	4,950,000				4,950,000
기타지급수수료	22,628,360				22,628,360
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	51,000				51,000

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	하나자산신탁㈜	450,000,000원(부가세 별도) 취득으로부터 7영업일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		연간 7,000만원(부가세 별도), 매 분기마다 1,750만원 매분기말로부터 7영업일 이내	19,250,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	하나펀드서비스㈜	연간 1,800만원(부가세 별도), 매분기마다 4,500,000원 매분기말로부터 7영업일 이내	4,950,000
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권㈜	연간 1,000만원(부가세 별도), 매분기마다 2,500,000원 매분기말로부터 7영업일 이내	2,750,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				26,950,000

Ⅴ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 2기 1분기	제 1기 2분기	제 -기 -분기	제 - 기 -분기
당해회사수익률	-0.68	9.60		

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
1사분기수익률={1+(당분기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4 -1
2사분기수익률={1+(당반기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^2 -1
3사분기수익률={1+(1분기부터 3분기까지의 순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4/3 -1
4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+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 2 기 1 분기 기준일 2021.06.30 현재
전기 제 1 기 기말 기준일 2021.03.31 현재

회사명: ㈜하나리치업제1호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 2 (당)기 1 분기		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		255,942,934		1,011,008,150
1) 현금및현금성자산	225,725,913		157,459,532	
5) 미수수익	7,631		821,164,368	
10) 부가세대급금			2,206,500	
11) 선급법인세	30,209,390		30,177,750	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		33,419,956,560		33,419,956,560
4) 유가증권	33,419,956,560		33,419,956,560	
매도가능금융자산	33,419,956,560		33,419,956,560	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		33,675,899,494		34,430,964,710
1. 유동부채		32,450,000		165,000
6) 미지급금	32,450,000		165,000	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		32,450,000		165,000
1. 자본금		6,737,600,000		6,737,600,000
1) 보통주자본금	69,400,000		69,400,000	
2) 종류주자본금	6,668,200,000		6,668,200,000	
2. 자본잉여금		26,903,158,040		26,904,316,040
1) 주식발행초과금	26,903,158,040		26,904,316,040	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		2,691,454		788,883,670
자 본 총 계		33,643,449,494		34,430,799,710
부 채 및 자 본 총 계		33,675,899,494		34,430,964,710

Ⅱ. 손익계산서

당기 제 2 기 1 분기 시작일 2021.04.01 종료일 2021.06.30
전기 제 1 기 1 분기 시작일 2020.10.14 종료일 2020.12.31

회사명: ㈜하나리치업제1호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	0	0	0	0
Ⅱ. 영업비용	49,629,360	49,629,360	388,000	388,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	19,250,000	19,250,000		
8) 자산보관수수료	2,750,000	2,750,000		
9) 일반사무위탁수수료	4,950,000	4,950,000		
10) 기타지급수수료	22,628,360	22,628,360	388,000	388,000
29) 기타영업비용	51,000	51,000		
Ⅲ. 영업이익	-49,629,360	-49,629,360	-388,000	-388,000
Ⅳ. 영업외수익	357,694	357,694	3,287	3,287
1) 이자수익	207,694	207,694	3,287	3,287
10) 기타영업외수익	150,000	150,000		
Ⅴ. 영업외비용	1,048,500	1,048,500	0	0
10) 기타영업외비용	1,048,500	1,048,500		
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	-50,320,166	-50,320,166	-384,713	-384,713
Ⅶ. 법인세비용(수익)	6,988,380	6,988,380		
Ⅷ. 당기순이익(손실)	-57,308,546	-57,308,546	-384,713	-384,713
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	-57,308,546	-57,308,546	-384,713	-384,713

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)

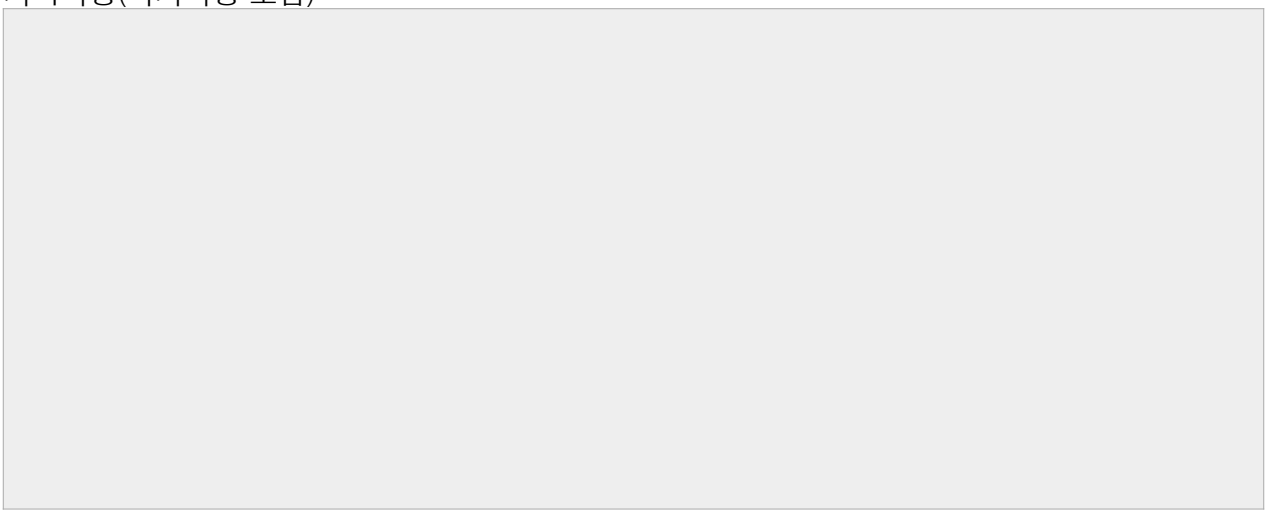
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅶ. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

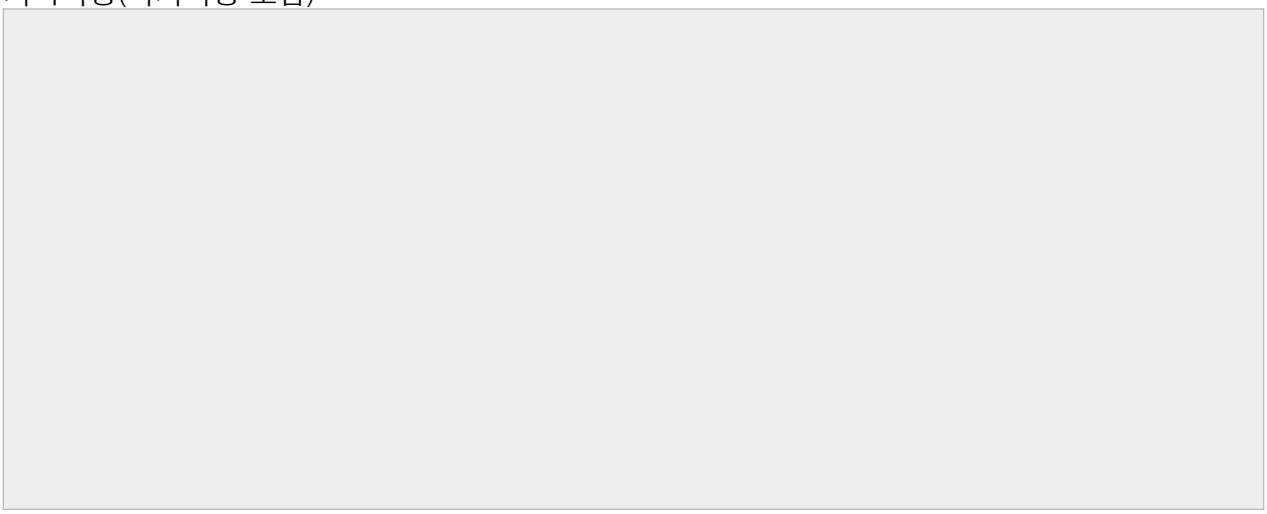
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

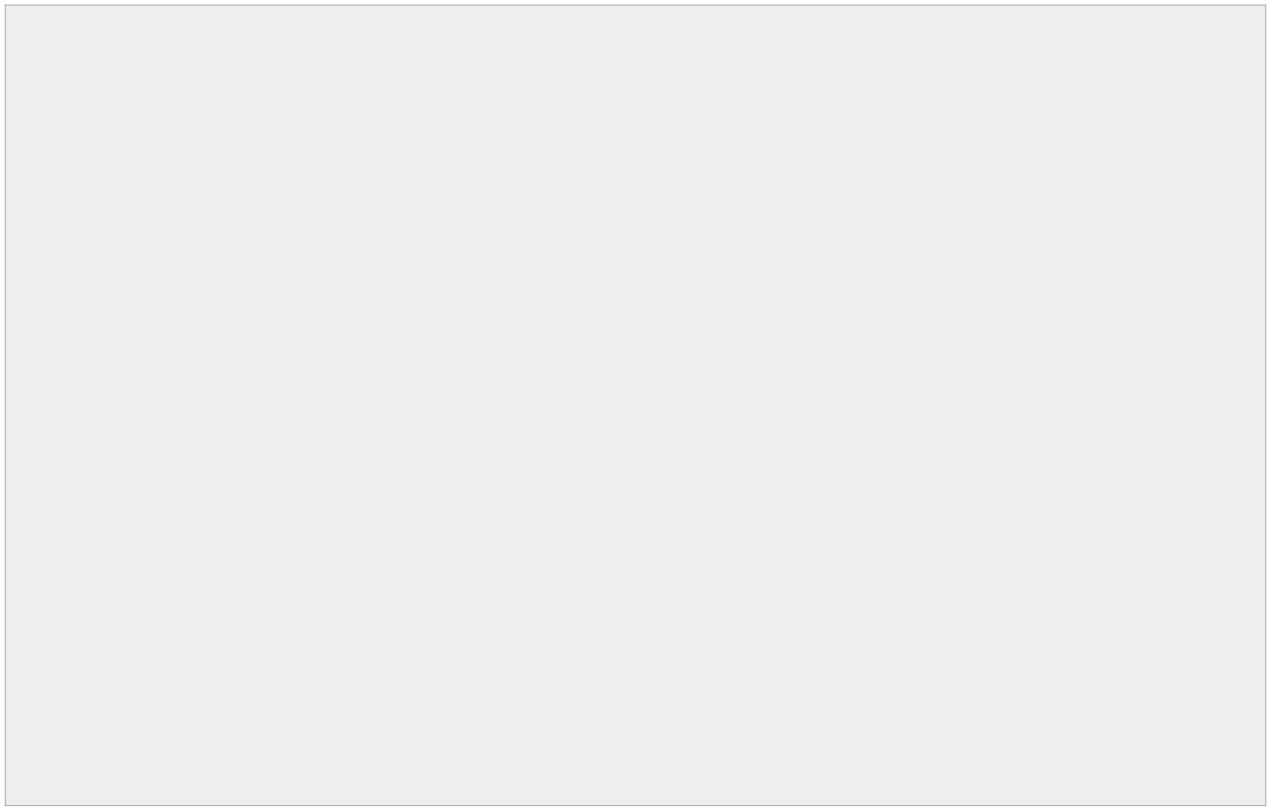
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

Ⅰ. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

Ⅰ. 거래현황

주석 8. 참고

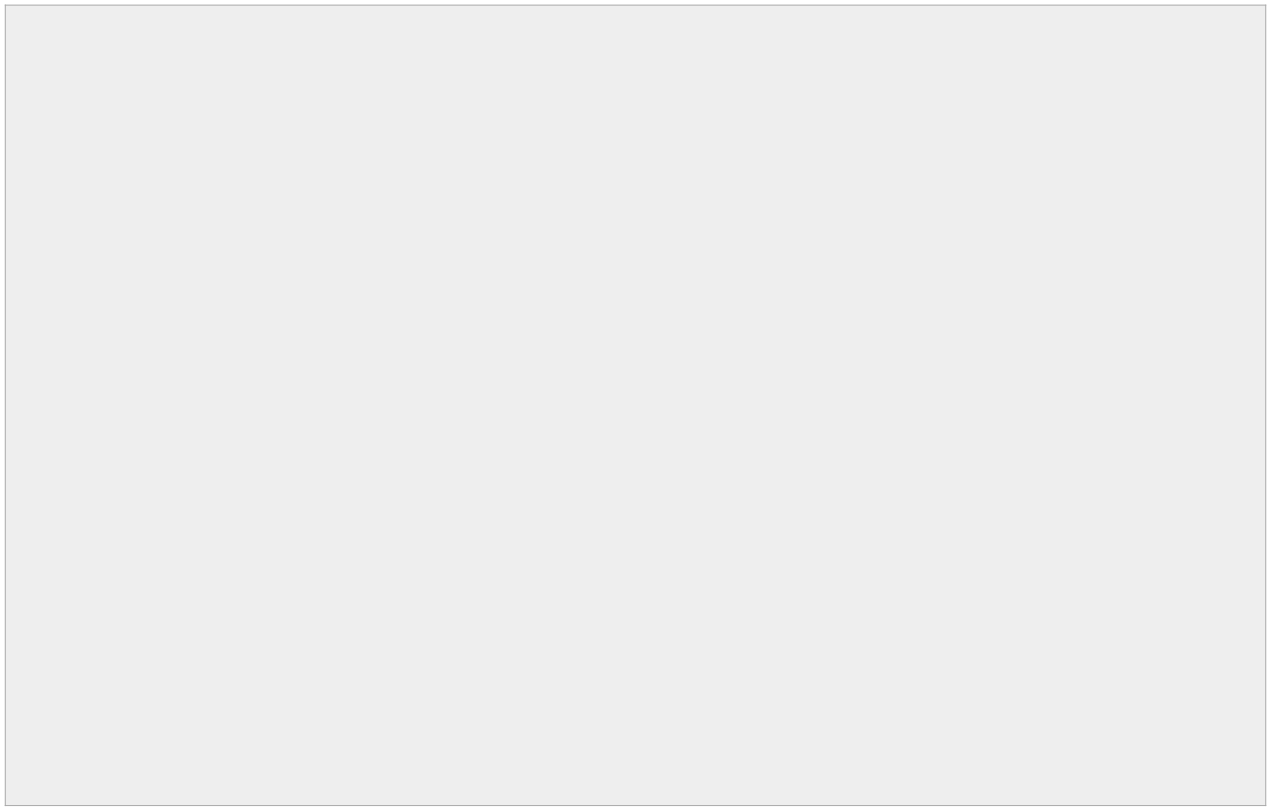
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

Ⅰ. 제재현황



주석

2021년 06월 30일 현재

회사명 : 주식회사 하나리치업제1호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 하나리치업제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따라 다음 각호의 1에 투자하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2020년 10월 14일에 설립되었으며, 2021년 6월 30일 현재 회사는 서울특별시 강남구 테헤란로 127에 소재하고 있습니다.

1) 부동산
2) 부동산개발사업
3) 지상권・임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
4) 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
5) 증권, 채권
6) 현금(금융기관의 예금을 포함)

회사의 사업연도는 매 6개월(매년 4월 1일에 개시하여 같은 해 9월 30일에 종료하고, 10월 1일에 개시하여 다음 해 3월 31일에 종료)이며, 다만 최초사업연도는 설립등기일(2020년 10월 14일)로부터 2021년 3월 31일까지입니다.

당반기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식수(주)				금액(천원)	지분율
	보통주	제1종 종류주	제2종 종류주	계		
특정금전신탁(하나은행)	-	1,079,200	-	1,079,200	5,396,000	80.09%
하나생명보험(주)	6,800	-	132,080	138,880	694,400	10.31%
하나캐피탈㈜	2,240	-	41,040	43,280	216,400	3.21%
(주)하나자산신탁	2,320	-	35,120	37,440	187,200	2.78%
(주)하나저축은행	1,880	-	34,200	36,080	180,400	2.68%
(주)하나대체투자자산운용	640	-	12,000	12,640	63,200	0.94%
합계	13,880	1,079,200	254,440	1,347,520	6,737,600	100.00%

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

회사의 중간재무제표는 일반기업회계기준 제29장 "중간재무제표"에 따라 작성되었습니다. 중간재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주석사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2021년 3월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

(1) 수익의 인식

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

(2) 현금및현금성자산

회사는 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) 유가증권

회사는 유가증권의 최초인식시 유가증권 취득을 위하여 제공하거나 수취한 대가의 시장가격에 취득과 직접 관련되는 거래원가(최초인식이후 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 단기매매증권 등은 제외)를 가산하여 공정가치로 측정하고 있습니다. 또한, 유가증권의 취득 목적과 성격에 따라 단기매매증권, 매도가능증권, 만기보유증권으로 분류하고 있습니다.

1) 단기매매증권

회사는 주로 단기간 내의 매매차익을 목적으로 매수와 매도가 적극적이고 빈번하게 이루어지는 유가증권을 단기매매증권으로 분류하고 있습니다.

2) 만기보유증권
회사는 만기가 확정된 채무증권으로서 상환금액이 확정되었거나 확정이 가능한 채무증권을 만기까지 보유할 적극적인 의도와 능력이 있는 경우에는 만기보유증권으로 분류하고 있습니다.

3) 매도가능증권
회사는 단기매매증권이나 만기보유증권으로 분류되지 아니하는 유가증권은 매도가능증권으로 분류하고 있습니다. 매도가능증권은 공정가치를 재무상태표가액으로 하고 있습니다. 매도가능증권에 대한 미실현보유손익은 매도가능증권평가손익의 과목으로 하여 자본항목 중 기타포괄손익누계액으로 처리하고 있으며, 당해 매도가능증권평가손익의 누적금액은 해당 매도가능증권을 처분하거나 손상차손을 인식하는 시점에 일괄하여 매도가능증권처분손익 또는 매도가능증권손상차손에 반영하고 있습니다. 다만, 매도가능증권 중 시장성이 없는 지분증권의 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없는 경우에는 취득원가로 평가하고 있습니다.

4) 유가증권 손상차손
회사는 손상차손의 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지 매 보고기간말마다 평가하여 유가증권의 회수가능액이 채무증권의 상각후원가 또는 지분증권의 취득원가보다 작은 경우에는 손상차손이 불필요하다는 명백한 반증이 없는 한 손상차손을 인식하여 당기손익에 반영하고 있습니다. 손상차손의 회복이 손상차손 인식 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련되는 경우, 만기보유증권 또는 원가로 평가하는 매도가능증권의 경우 당초에 손상차손을 인식하지 않았다면 회복일 현재의 상각후원가(매도가능증권의 경우 취득원가)를 한도로 당기이익을 인식하며, 공정가치로 평가하는 매도가능증권의 경우에는 이전에 인식하였던 손상차손 금액을 한도로 하여 회복된 금액을 당기이익으로 인식하고 있습니다.

(4) 법인세회계

회사는 자산・부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인

세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 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.

회사는 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.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

당반기말 및 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

계정과목	예금의종류	금융기관명	당반기말	전기말	인출제한 등
현금및현금성자산	보통예금	하나은행	225,726	157,460	-

4. 미수수익

당반기말 및 전기말 현재 미수수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당반기말	전기말
미수이자	8	5
미수분배금	-	821,159
합계	8	821,164

5. 매도가능증권

당반기말 및 전기말 현재 회사의 매도가능증권 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	거래처	당반기말	전기말
수익증권	하나금융투자	33,419,957	33,419,957

6. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당반기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
발행할 주식의 총수:	20,000,000주
1주당 액면금액	5,000원
발행한 주식의 수: 보통주 제1종 종류주 제2종 종류주	1,347,520주 13,880주 1,079,200주 254,440주

(2) 유상증자

회사는 2020년 10월 14일에 자본금 300백만원으로 설립된 이후 2021년 02월 25일에 33,688백만원(1주당 발행가액 : 25,000원, 발행주식수 : 보통주 13,880주, 제1종 종류주 1,079,200주, 제2종종류주 254,440주)의 유상증자를 실시하였습니다.

(3) 종류주식

회사는 10,000,000주를 넘지 않는 범위 내에서 제1종 종류주식을, 5,000,000주를 넘지 않는 범위 내에서 제2종 종류주식을 발행할 수 있습니다. 제1종 종류주식은 보통주식과 동일하게 의결권이 있으며, 제2종 종류주식은 의결권이 없습니다.

회사는 회사가 보유하는 부동산의 매각일이 속한 사업연도의 직전 사업연도까지는 제1종 종류주식에 대하여 정관에서 정하는 이익배당률(발행가액의 연 5.3%)에 따른 금액을 제1종 종류주식의 주식수에 비례하여 배당하며, 남은 이익은 보통주식과 제2종 종류주식에 보통주식 및 제2종 종류주식의 주식 수에 비례하여 배당합니다. (단, 어느 사업연도의 제1종 종류주식에 대한 이익배당이 이익배당률에 미치지 못한 경우에는 그 누적된 미배당분을 다음 사업연도의 이익배당시 우선적으로 배당합니다.)

회사는 보유하는 자산의 매각일이 속하는 사업연도에는 다음과 같이 배당을 합니다.

- 제 1종 종류주식에 이익배당률에 따른 누적 미배당분 및 해당 사업연도 배당액
- 제 1종 종류주식의 발행가액

- 보통주식과 제2종 종류주식의 발행가액
- 남은 이익 중 20%는 제1종 종류주식에, 나머지 80%는 보통주식 및 제2종 종류주식에 대하여 각각 그 주식 수에 비례하여 배당

회사는 청산시 상기에 따른 배당 후의 잔여재산에 대하여 20%는 제1종 종류주식에, 나머지 80%는 보통주식 및 제2종 종류주식에 대하여 각각 그 주식 수에 비례하여 분배합니다.

7. 우발채무 및 약정사항

(1) 일반사무수탁계약

회사는 하나펀드서비스 주식회사와 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 연간 1,800만원(VAT별도)을 수수료로 하여, 매 분기마다 분기 종료일로부터 7영업일 이내에 지급하고 있습니다. (단, 최초사업연도의 수수료는 회사가 자산을 취득한 날로부터 발생합니다.)

(2) 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 연간 1,000만원(VAT별도)을 수수료로 하여, 매 분기마다 분기 말일로부터 7일 이내에 지급하고 있습니다. (단, 최초사업연도의 수수료는 회사가 자산을 취득한 날로부터 발생합니다.)

(3) 자산관리계약

회사는 주식회사 하나자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며, 아래의 산정기준에 따라 계산한 매입수수료 및 자산관리수수료를 각각의 지급 기준에 따라 지급하고 있습니다.

구분	산정기준(VAT별도)	비고
매입수수료	450백만원	
자산관리수수료	연간 7,000만원	최초사업연도의 수수료는 자산 취득일로부터 발생함.

8. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당반기말 현재 당사와 특수관계에 있는 회사의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	당기말
기타 특수관계자	(주)하나자산신탁

(2) 당반기와 전반기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자	거래내용	당반기	전반기
(주)하나자산신탁	자산관리위탁수수료	19,250	-

(3) 당반기말과 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무는 없습니다.

9. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다. 한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.