투 자 보 고 서

2021.05.18 부터 2021.08.31 까지

(제 1 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.10.15

회 사 명 :	㈜하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사				
대 표 이 사 :	박영희				(인)
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹강남사옥)				
	(전화번호)	02-6911-4339			
	(홈페이지)	http://www.hanatrust.com			
작성책임자 :	(회사)	하나자산신탁	(직책)	대리	
	(전화번호)	02-6911-4339	성명	강림구	(인)
공시책임자 :	(회사)	하나자산신탁	(직책)	대리	
	(전화번호)	02-6911-4339	성명	강림구	(인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

Ⅰ. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	㈜하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2021.05.18
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.08.31 (단위: 원)
총자산	74,193,361,960
자본금	11,050,000,000
부채	52,245,320,621
5) 자산관리회사	㈜하나자산신탁
6) 사무수탁회사	하나펀드서비스㈜
7) 자산보관회사	NH투자증권㈜(현금) / 대한토지신탁㈜(부동산)
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
- 2021.05.18 발기인총회
- 2021.05.18 회사설립(자본금 3억원)
- 2021.05.21 업무위탁계약체결
  자산보관위탁계약체결(대한토지신탁㈜)
  자산보관위탁계약체결(NH투자증권㈜)
  일반사무위탁계약체결(하나펀드서비스㈜)
  자산관리위탁계약체결(하나자산신탁㈜)
- 2021.06.23 자산관리위탁계약 변경체결(하나자산신탁㈜)
- 2021.07.15 국토교통부 영업인가
- 2021.07.16 유상증자(18억)
- 2021.07.23 대출약정(640억)
- 2021.07.26 유상증자(50억)
- 2021.07.28 유상증자(11억)
- 2021.07.29 부동산 취득
- 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) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
정현섭	1980.11.06	2016.01 ~ 현재 신안세무법인 세무사	결격사유없음
박영희	1975.01.03	2007 ~ 2020.12.31 법무사 정택근사무소 사무장 2021.01.01 ~ 현재 법무사 김현섭사무소 사무장	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 ~ 2020.12.31 법무사 정택근사무소 사무장 2021.01.01 ~ 현재 법무사 김현섭사무소 사무장	결격사유없음
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	2015.10.01~2020.12.31.(주)피데스에셋 과장 2021.01.01~현재 법무사김현섭사무소 팀장	결격사유없음
기타비상무이사	정현섭	1980.11.06	2016.01 ~ 현재 신안세무법인 세무사	결격사유없음
감사	이상윤	1976.04.24	2015.07.01~현재 회계법인 상지원 이사	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

[2021.08.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	250,000	10,000	5,000	
기명식	제1종종류주	1,910,000	10,000	5,000	
기명식	제2종종류주	50,000	10,000	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)

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			
2021.05.18	설립자본금	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2021.07.16	신주발행	보통주	135,000	10,000	5,000	675,000,000	975,000,000	225.00%
2021.07.16	신주발행	종류주	50,000	10,000	5,000	250,000,000	1,225,000,000	25.64%
2021.07.26	유상증자	보통주	1,000,000	5,000	5,000	5,000,000,000	6,225,000,000	408.16%
2021.07.28	유상증자	보통주	115,000	10,000	5,000	575,000,000	6,800,000,000	9.24%
2021.08.23	유상증자	종류주	1,910,000	10,000	5,000	9,550,000,000	16,350,000,000	140.44%
2021.08.31	유상감자	보통주	-1,060,000	5,000	5,000	-5,300,000,000	11,050,000,000	-32.42%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.08.31 현재】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
유진투자증권㈜의 청약취급인 하이투자증권㈜	최대주주	내국인		기관		제1종종류주		716,000		716,000	신주발행
								(32.40%)		(32.40%)	

※ 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

【 2021.08.31 현재】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	하이투자증권(주)	내국인		기관		제1종종류주	637,000	28.82%	
2	디비금융투자㈜의 청약취급인 하이투자증권 주식회사	내국인		기관		제1종종류주	557,000	25.20%	

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.08.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	20.00%	716,000	32.40%	
주요주주	2	40.00%	1,194,000	54.03%	
소액주주 -개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -법인	2	40.00%	300,000	13.57%	
합계	5	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

당해 회사의 배당금액은 기본적으로 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당할 계획임. 또한 부동산투자회사법 제28조 제3항의 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 –기	제 –기	제 –기	제 –기
당기순이익				
상법상 배당가능이익				
당기감가상각비 등	–	–	–	–
이익배당한도	–	–	–	–
배당금				
주당배당금				
배당수익율	–	–	–	–
연환산배당율	–	–	–	–

※ 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		0		69,546	93.74	93.74
	부동산개발사업	0				
부동산관련 유가증권		0				
현금		0		33	0.04	0.04
기타 자산		0		4,614	6.22	6.22
총계		0		74,193	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

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	경산 GS물류센터	경상북도 경산시 진량읍 선화리 256-3 외 3 필지	2018-05-18	2021-07-29	임대보증금 및 대출약정금의 120%

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가상각 누계액	손상차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	경산 GS물류센터	25,035	44,660					149		69,546

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	경산 GS물류센터	6,473.00	6,473.00	100.00%	1

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	산업은행	변동금리	0	33,228,326	

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	외상매출금	254,772,831	254,772,831	
	선급비용	143,575,801	143,575,801	
	부가세대급금 등	4,215,581,920	4,215,581,920	

Ⅱ. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	경산GS물류센터	경상북도 경산시 진량읍 선화리 256-3 외 3필지	2021.07.29	61,500,000,000	8,195,068,812	

※ 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	산업은행	변동	0	33,228,326

4. 기타 자산 변경내역

외상매출금: 255백만원
선급비용: 144백만원
부가세대급금 등: 4,216백만원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	239,561,600	94.05%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	14,464,097	5.68%	관리비
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	704,758	0.28%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타				
총 수 익		254,730,455	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	경산 GS물류센터	239,561,600	100.00%	

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	산업은행	변동	0	665,185	
보통예금	국민은행	변동	0	39,573	

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	148,865,730	40.97%	
	기타비용	26,349,039	7.25%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		188,154,597	51.78%	
총비용		363,369,366	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

Ⅳ. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	경산GS물류센터	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	461,000	461,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	1,820,645	1,820,645			
자산보관수수료	923,913	923,913			
일반사무 위탁수수료	1,108,695				1,108,695
기타지급수수료	8,158,540	8,158,540			
유형자산 감가상각비	148,865,730	148,865,730			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	236,976	236,976			
광고선전비					
보험료	14,747,965	14,747,965			
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)	(주)하나자산신탁	부가세 별도 지급 취득일로부터 7영업일 이내	1,600,000,000
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		분기 종료 후 7영업일 이내에 해당 기 자산관리 수수료의 50% 지급(부가세 별도) 1기 : 5백만원 2기 : 14백만원 3기 : 16백만원 4기 : 16백만원 5기 : 16백만원 6기 : 16백만원 7기 : 20백만원 8기 : 20백만원 9기 : 20백만원 10기 이후 20백만원	461,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		처분가액의 1.0%(부가세 불포함) 처분일로부터 7영업일 이내	
	성과보수(매각)		부동산매각차익에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 10%(부가세 별도) 주주총회 이후 7영업일 이내	
사무수탁회사	위탁보수	하나펀드서비스㈜	연간 1,200만원 (부가세 별도), 매분기마다 300만원 지급 분기 종료 후 7영업일 이내	1,108,695
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권㈜	연간 1,000만원 (부가세 별도), 매분기마다 250만원 지급 분기 종료 후 7일 이내	923,913
자산보관회사	위탁보수	대한토지신탁㈜	재산관리보수: 25,000,000원 재산처분보수: 1억원 까지 : 보수요율-16/1,000 1억원초과~2억원까지 : 보수요율-15/1,000, 보전액-10만원 2억원까지~5억원까지 : 보수요율-14/1,000, 보전액-30만원 5억원초과~10억원까지 : 보수요율-12/1,000, 보전액-130만원 10억원초과 : 보수요율-10/1,000, 보전액-330만원	25,000,000
시설관리회사	위탁보수	(주)메이트플러스	매월 1,660,000원(부가세 별도) 익월 15일 이내	1,820,645
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사				

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

Ⅴ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 1기 1분기	제 기 분기	제 -기 -분기	제 - 기 -분기
당해회사수익률	-2.93			

※ 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 1 기 1 분기 기준일 2021.08.31 현재
전기 제 - 기 기말 기준일 현재

회사명: ㈜하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 1 (당)기 1 분기		제 - (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		4,647,158,878		0
1) 현금및현금성자산	33,228,326			
3) 매출채권	254,772,831			
5) 미수수익	704,758			
9) 선급비용	143,575,801			
10) 부가세대급금	4,214,877,162			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		69,546,203,082		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	69,546,203,082		0	
토지	25,035,350,007			
건물	44,659,718,805			
감가상각누계액(유형자산-건물)	-148,865,730			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		74,193,361,960		0
1. 유동부채		4,125,320,621		0
4) 기타선수금	7,848,620			
6) 미지급금	10,756,594			
7) 미지급비용	133,012,838			
9) 부가세예수금	25,402,569			
12) 단기차입금	3,948,300,000			
2. 비유동부채		48,120,000,000		0
3) 장기차입금	46,000,000,000			
5) 비유동보증금	2,120,000,000			
부 채 총 계		52,245,320,621		0
1. 자본금		11,050,000,000		0
1) 보통주자본금	1,250,000,000			
2) 종류주자본금	9,800,000,000			
2. 자본잉여금		11,006,680,250		0
1) 주식발행초과금	11,006,680,250			
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-108,638,911		
자 본 총 계		21,948,041,339		0
부 채 및 자 본 총 계		74,193,361,960		0

Ⅱ. 손익계산서

당기 제 1 기 1 분기 시작일 2021.05.18 종료일 2021.08.31
전기 제 - 기 1 분기 시작일 종료일

회사명: ㈜하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	254,025,697	254,025,697	0	0
2) 임대료수익	239,561,600	239,561,600		
3) 관리비수익	14,464,097	14,464,097		
Ⅱ. 영업비용	176,323,464	176,323,464	0	0
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	461,000	461,000		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	1,820,645	1,820,645		
8) 자산보관수수료	923,913	923,913		
9) 일반사무위탁수수료	1,108,695	1,108,695		
10) 기타지급수수료	8,158,540	8,158,540		
11) 유형자산감가상각비	148,865,730	148,865,730		
14) 세금과공과	236,976	236,976		
16) 보험료	14,747,965	14,747,965		
Ⅲ. 영업이익	77,702,233	77,702,233	0	0
Ⅳ. 영업외수익	704,758	704,758	0	0
1) 이자수익	704,758	704,758		
Ⅴ. 영업외비용	187,045,902	187,045,902	0	0
1) 이자비용	187,045,902	187,045,902		
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	-108,638,911	-108,638,911	0	0
Ⅷ. 당기순이익(손실)	-108,638,911	-108,638,911	0	0
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	-108,638,911	-108,638,911	0	0
Ⅺ. 주당이익	-49	-49	0	0

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

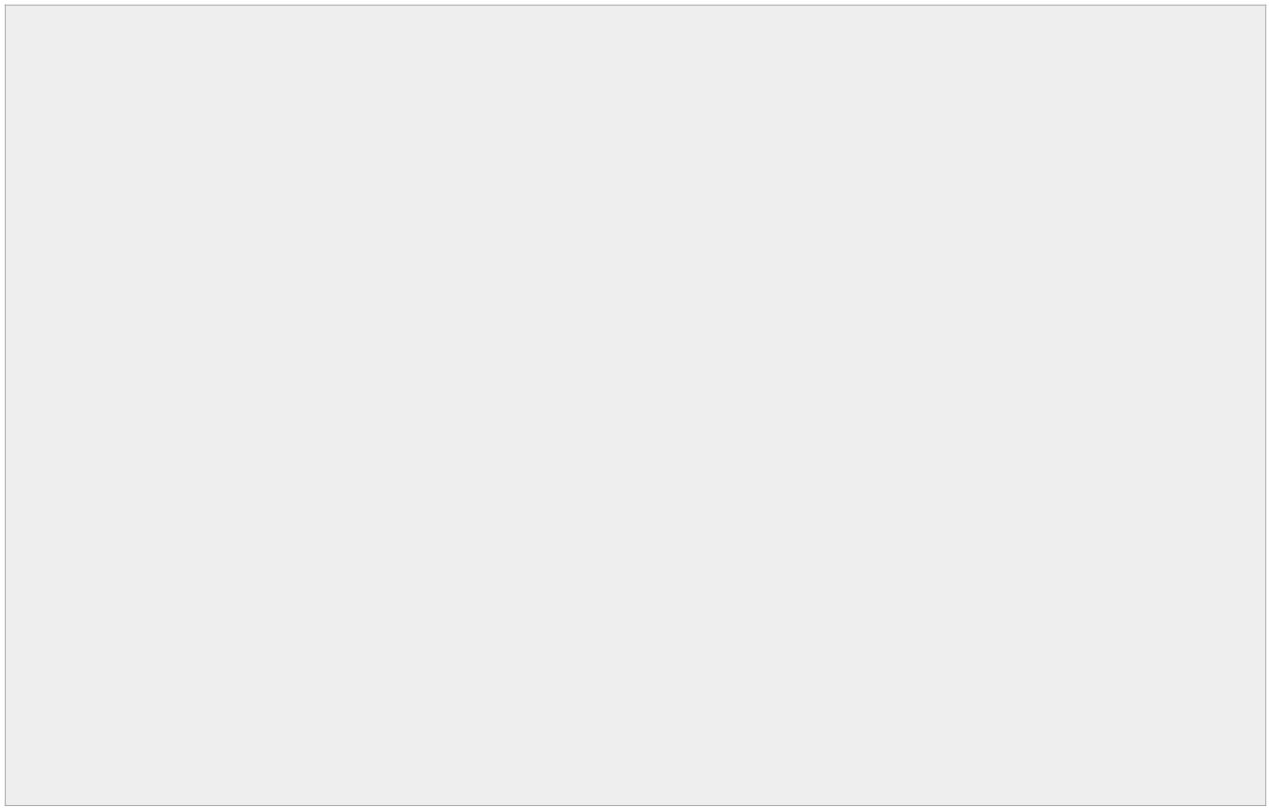
감사(검토)의견 :해당사항 없음
기타사항(특기사항 포함)

- 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

주석 7. 특수관계자와의 거래 참고

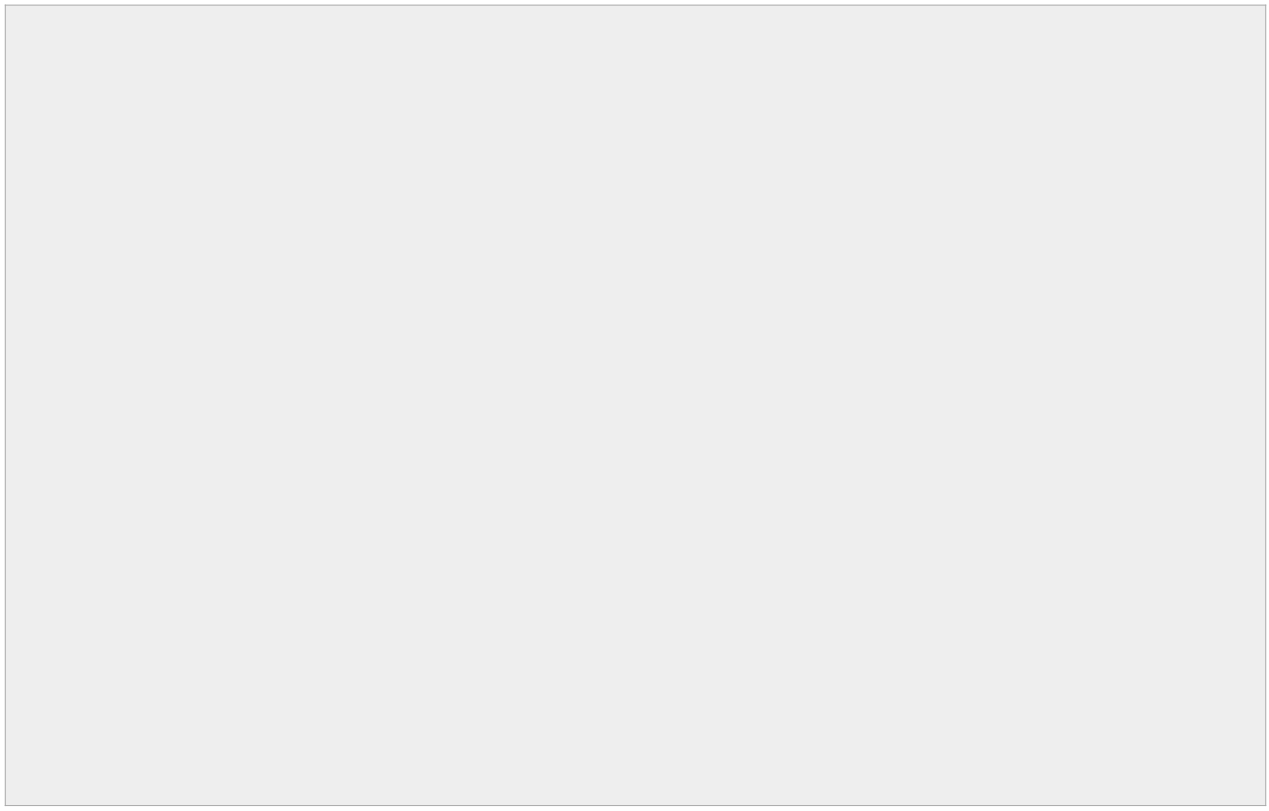
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

Ⅰ. 제재현황



주석

제 1(당)기 1분기말 : 2021년 08월 31일 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, 당분기말 현재 취득 완료하여 임대 중에 있습니다.

당분기말 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)의 청약취급인 하이투자증권 주식회사	제1종 종류주	557,000	2,785,000	25.20%
유진투자증권(주)의 청약취급인 하이투자증권 주식회사	제1종 종류주	716,000	3,580,000	32.40%
하이투자증권 주식회사	제1종 종류주	637,000	3,185,000	28.82%
합계		2,210,000	11,050,000	100.00%

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

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 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.

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 미래의법인세 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. 사용제한예금

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 예금내역은 없습니다.

4. 유형자산

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

(단위 : 천원)

과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말
토지	-	25,035,350	-	-	-	25,035,350
건물	-	44,659,719	-	-	(148,866)	44,510,853
합계	-	69,695,069	-	-	(148,866)	69,546,203

(2) 당사는 건물에 대해서 DB손해보험에 재산종합보험(부보금액 38,320,094천원)이 가입되어 있으며, 대출약정에 따라 보험금청구권은 근질권이 설정되어 있습니다 (주석5 참조).

5. 담보제공현황

보고기간 종료일 현재 장기차입금과 관련하여 당사의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	설정권자	설정금액	설정권리	관련채무
1순위	한국산업은행	36,000,000	1) 부동산신탁 수익권 근질권 2) 예금 근질권 3) 보험금청구권 근질권	장기차입금
	(주)하나은행	9,600,000		
2순위	(주)대신저축은행	6,000,000		
	(주)하나저축은행	3,600,000		

6. 차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분		차입처	이자율	만기일	상환방법	약정한도	당분기말
단기차입금		(주)하나저축은행	6.00%	2021-10-28	만기 일시상환	4,000,000	3,948,300
장기차입금	선순위	한국산업은행	2.50%	2024-07-28	만기 일시상환	30,000,000	30,000,000
		(주)하나은행				8,000,000	8,000,000
	중순위	(주)대신저축은행	4.00%	2024-07-28	만기 일시상환	5,000,000	5,000,000
		(주)하나저축은행				3,000,000	3,000,000

7. 특수관계자와의 거래

(1) 당기중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 없습니다.

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무는 없습니다.

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 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 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 1순위 및 2순위 한도액은 각각 38,000백만원 및 8,000백만원입니다.

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)	-
당분기말			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.

11. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)	
계정과목	당분기
감가상각비	148,866

12. 현금흐름표

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

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