

투자보고서

2025.01.01 부터 2025.03.31 까지

(제 2 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.05.15

회 사 명 :	주식회사 하나오피스위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	이준구		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로127, 15층(역삼동, 하나금융그룹강남사옥)		
	(전화번호)	02-6911-4357	
	(홈페이지)	http://www.hanatrust.com	
작성책임자 :	(회사)	주식회사 하나자산신탁	(직책) 차장
	(전화번호)	02-6911-4357	성명 이병훈
공시책임자 :	(회사)	주식회사 하나자산신탁	(직책) 차장
	(전화번호)	02-6911-4357	성명 이병훈



(인) 

(인) 

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 하나오피스위탁관리 부동산투자회사
2) 설립일	2024.04.05
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.03.31 (단위: 원)
자산총계	318,118,022,498
부채총계	187,077,753,446
자본총계	131,040,269,052
자 본 금	44,100,000,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다. ① 주주총회의 해산 결의 ② 합병 ③ 파산 ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑤ 영업인가의 취소 또는 등록의 취소 ⑥ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 ⑦ 회사 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록 을 하지 못한 경우
	(2) 신용평가결과

6) 비고	해당없음
-------	------

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	주식회사 하나자산신탁
사무수탁회사	하나편드서비스 주식회사
자산보관회사 (금융자산+부동산)	해당없음
자산보관회사 (금융자산)	국민은행
자산보관회사 (부동산)	주식회사 코람코자산신탁

(2) 투자대상

대표투자대상		오피스
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	O
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
	부동산	O
	지분증권	O

직접 취득 자산	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·준 공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	0
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음



2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2024.04.05 발기인총회
- 2024.04.05 회사설립(자본금 3억원)
- 2024.05.16 자산관리위탁계약체결 : 주식회사하나자산신탁
- 2024.05.16 자산보관위탁계약체결_현금 : 국민은행
- 2024.05.16 자산보관위탁계약체결_부동산 : 주식회사 코람코자산신탁
- 2024.05.16 일반사무위탁계약체결 : 하나펀드서비스주식회사
- 2024.06.19 국토교통부 영업인가
- 2024.08.30 1차 유상증자

(발행주식 총수 보통주식 6,800,000주, 1종종류주식 7,550,000주, 2종종류주식 30,050,000주)

- 2024.08.30 투자부동산 취득(소유권이전)(하나금융그룹 강남사옥)
- 2024.10.01 유상감자 (발기인설립자본금, 보통주식 300,000주)
- 2025.01.09 종속기업 주식취득(하나오피스역삼리츠 300,0000주, 3억원)

나) 상호의 변경

- 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

- 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

- (주)하나오피스역삼리츠(태광타워) 의 지분취득을 위하여 제4종종류주(800,000주, 80억원) 증자예정, 2025.04.10 기준 제4종종류주 증자 후 발행주식총수 44,900,000주, 자본금 449억원

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	이준구	1960.05.27	법무사 이준구 나은경 사무소	결격사유 없음
기타비상무이사	지영근	1983.04.20	법무사 이준구 나은경 사무소	결격사유 없음
기타비상무이사	이호송	1979.11.05	법무사 이준구 나은경 사무소	결격사유 없음
감사	김종수	1973.07.25	회계법인 성지	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

지영근 : 2025.03.28일 취임

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
김재준	1969.02.10	2025.01.01	하나자산신탁(2010~)	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

[2025.03.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명식	보통주	6,500,000	4,500	1,000	
기명식	종류주	7,550,000	10,000	1,000	1종종류주
기명식	종류주	30,050,000	1,000	1,000	2종종류주

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

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

의결권이 있는 주식 수: 총 발행 주식수 44,100,000주 중 36,550,000주(보통주 및 2종종류주)
의결권이 제한된 주식 수: 총 발행 주식수 44,100,000주 중 7,550,000주(1종종류주)

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			
2024. 04.05	설립	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	100.0%
2024. 08.30	1차유 상증 자	보통주	6,500,000	4,500	1,000	6,500,000,000	6,800,000,000	14700.0%
2024. 08.30	1차유 상증 자	종류주	7,550,000	10,000	1,000	7,550,000,000	14,350,000,000	14700.0%
2024. 08.30	1차유 상증 자	종류주	30,050,000	1,000	1,000	30,050,000,000	44,400,000,000	14700.0%
2024. 10.01	1차유 상감 자	보통주	-300,000	1,000	1,000	-300,000,000	44,100,000,000	-0.7%

3) 자본금 변동예정 등

하나오피스역삼리츠(태광타워)의 지분취득을 위하여 제4종종류주(800,000주, 80억원) 증자예정, 2025.04.10 기준 제4종종류주 증자 후 발행주식총수 44,900,000주, 자본금 449억원

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.03.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
농업협동 중앙회	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	종류주	11,000,000			11,000,000		기타	20,000
							(24.94%)			(0.00%)			

- ※ 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

1종종류주: 1,000,000주, 2종종류주: 10,000,000 보유

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	유진투자증권 주식회사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	10,000,000	22.68%	신탁(청약 예외주주 외)	10,000	2종종류주
2	주식회사코람 코오피스우선 주제1호위탁 관리부동산투 자회사	내국인	대한민국	기관	제25호	종류주	8,300,000	18.82%	청약예외주 주	20,000	1종종류주 1,300,000주 2종종류주 7,000,000주 보유

※ 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

상기 주주는 일반청약으로 모집된 주주임.

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.03.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	6.67%	11,000,000	24.94%	
주요주주	2	13.33%	18,300,000	41.50%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	12	80.00%	14,800,000	33.56%	
합 계	15	100.00%	44,100,000	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 이익배당한도{자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)은 고려하지 아니한다}의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 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.
- 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 본 항에 따라 결정된 배당에 대하여는 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.
- 회사는 이익 배당을 정기주주총회 결의 또는 정관에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 1,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 1 기	제 기	제 기	제 기
당기순이익		120,170,029			
상법상 이익배당한도		2,546,377,803			
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		2,546,377,803	0	0	0
당기감가상각비 등		290,451,035	-	-	-
배당가능이익		2,836,828,838	-	-	-
배당금	보통주	346,844,263			
	종류주	2,350,494,535			
주당 배당금	보통주	53			
	종류주	63			

배당수익율	4.12%	-	-	-
연환산배당율	5.55%	-	-	-

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



6. 차입에 관한 사항

【 2025.03.31 현재 】
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	하나은행	66,000	4.90%	4.90%	0.00%	2.0	고정	하나금융그룹 강남사옥
차입금	메트라이프생명보 험	30,000	4.90%	4.90%	0.00%	2.0	고정	하나금융그룹 강남사옥
차입금	IBK캐피탈	20,000	4.90%	4.90%	0.00%	2.0	고정	하나금융그룹 강남사옥
차입금	수협중앙회	30,000	4.90%	4.90%	0.00%	2.0	고정	하나금융그룹 강남사옥
차입금	수협은행	30,000	4.90%	4.90%	0.00%	2.0	고정	하나금융그룹 강남사옥

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

추가 기재 설정답보: 이자유보계좌 및 보험금계좌의 예금채권에 대한 근질권 및 보험의 보험금등 청구권에대한 근질권

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

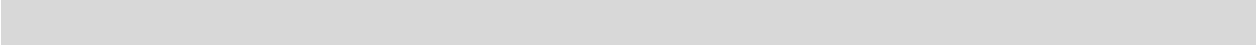
항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	300,674	94.14	300,500	94.46	94.46	94.46
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권	0	0.00	300	0.09	0.09	0.09
현금	18,629	5.83	17,103	5.38	5.38	5.38
기타 자산	90	0.03	215	0.07	0.07	0.07
총계	319,394	100.00	318,118	100.00	100.00	

- ※ 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(기업구조조정 부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)
2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산	300,674	300,500	2024.08.30		
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 하나금융그룹 강남사 옥	오피스	서울특별시 강남구 테헤란 로 127, 15층 1호 (역삼동)	1994.11.30		2024.08. 30	- 대출약정금 1,760 억원 - 대출약정금의 120%에 해당하는 담보신탁우선수익 권 - 예금채권근질권 - 보험금청구권 근 질권	일반	1,622	24,530	1,027	전체 건물 및 그에대 한 대지권 을 소유하 고 있음.

※ 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	하나금융그룹 강남사옥	273,081	27,883					465		300,500	8,238	일반



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 하나금융그룹 강남사옥	24,529.69	24,529.69	100.00%	10



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
부동산관련 증권	하나오피스역삼위탁관 리부동산투자회사	300	300	0.09%	100.00%	0	국내	대한민국

25.01.09 일자로 취득한 하나오피스역삼리츠는 25.03.31기준 부동산 취득 전

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	국민은행	0.00%	7,547	5,495	수익금계좌
보통예금	국민은행	0.00%	921	1,447	보증금계좌
정기예금	신한은행	3.62%	3,000	3,000	
정기예금	신한은행	3.56%	7,000	7,000	
보통예금	하나은행	0.00%	161	161	보증금질권 설정

변동이자는 이자율을 0.00%로 기재
직전분기말은 1기말 기준으로 작성(2024.12.31)

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	158	158	
그 밖의 기타자산	미수금	10	10	
그 밖의 기타자산	선급비용	42	42	
그 밖의 기타자산	선납세금	1	1	
그 밖의 기타자산	장기선급비용	4	4	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 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/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
매입	주식회사 하나오피스역삼위탁 관리부동산투자회사	2025.01.08	2025.01.09	300	0	300	자리츠 설립자본금

주금납입 2025.01.08, 증자 효력발생 2025.01.09

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
보통예금	국민은행	0.00%	7,547	5,495
보통예금	국민은행	0.00%	921	1,447
정기예금	신한은행	3.62%	3,000	3,000
정기예금	신한은행	3.56%	7,000	7,000
보통예금	하나은행	0.00%	161	161

변동이자율은 이자율을 0.00%로 기재 직전분기말은 1기말 기준으로 작성(2024.12.31)

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

--

전기 → 당기 (단위: 원)

미수금: 12,880,933 → 10,455,411

선급비용: 5,206,871 → 41,813,648

선납세금 : 588,280 → 593,960

장기선급비용: 4,568,516 → 3,918,966

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	2,733,052,389	71.40%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	976,195,060	25.50%	
	기타수익	27,755,457	0.73%	주차료수익 등
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	90,960,750	2.38%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		2,599	0.00%	잡이익
총 수 익		3,827,966,255	100.00%	

※ 부동산관련 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

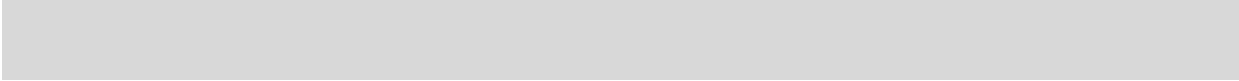
부동산명	임대료(원)	비율(%)	비 고
1 하나금융그룹 강남사옥	2,733,052,389	100.00%	



○ 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)

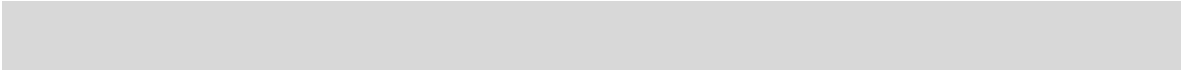
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



3) 부동산 관리 수익

부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	하나금융그룹 강남사옥	976,195,060	100.00%	연평균 상승률 약 3%



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1 하나오피스역삼위탁 관리부동산투자회사	0	0	0		신규취득



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	0.00%	2,666,244	2,376,009	
보통예금	국민은행	0.00%	107,594	320,465	
정기예금	신한은행	3.62%	20,232,329	26,778,083	
정기예금	신한은행	3.56%	46,426,302	61,446,576	
정기예금	하나은행	3.62%	40,488	39,617	
보통예금	하나은행	0.00%	44,715	0	전분기 해 지계좌
보통예금	신한은행	0.00%	9,044	0	전분기 해 지계좌

변동이자는 이자율 0.00%으로 표기
진전분기 예치금 발생 수익은 2024.10.01 ~ 2024.12.31 발생 이자를 기재

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	174,270,621	5.50%	
	기타비용	802,750,290	25.35%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		2,189,731,049	69.15%	
총 비 용		3,166,751,960	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	하나금융그룹 강 남사옥	부동산 관련 증 권	현금	기타자산	기타
분양원가	0					
급여	0					
상여	0					
퇴직급여	0					
복리후생비	0					
자산관리수수료 (AMC수수료)	35,247,000	35,247,000				
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	293,832,000	293,832,000				
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000				
일반사무 위탁수수료	7,500,000					7,500,000
기타지급수수료	5,825,940					5,825,940
유형자산 감가상각비	0					
투자부동산 감가상각비	174,270,621	174,270,621				
무형자산 감가상각비	0					
세금과공과	267,956,927	267,956,927				
광고선전비	0					
보험료	2,594,016	2,594,016				
임차료	0					
교육훈련비	0					
여비교통비	0					
통신비	0					
수선유지비	0					

청소비	0					
수도광열비	195,620,347	195,620,347				
대손상각비	0					
접대비	0					
판매촉진비	0					
이자비용	0					
금융리스이자비용	0					
기타영업비용	318,380					318,380



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)		취득금액의	1.4	%	대상자산 매입 업무에 대한 대가로서, 매입금액의 1.4%를 지급하기로 한다. 매입 수수료의 5/7은 대상자산의 소유권 취득일로부터 7일 이내 지급하고, 리츠의 최초 공모에 따른 유상증자 자금 납입 완료시 그 납입완료일로부터 7일 이내에 나머지 2/7 를 지급한다.	0	
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.4	%	투자대상 부동산에 대한 소유권이전 등기를 접수한 날 또는 부동산관련 증권을 취득한 날로부터 발생하며, 정기주주총회일로부터 7일 이내 리츠가 보유한 자산들의 매입금액의 0.025%(이하 "자산관리수수료율")를 지급하기로 한다. 리츠의 정관에 의한 사업연도상 5기 이후의 자산관리수수료율은 0.1%이며, 9기이후의 사업연도에대한 자산관리수수료율은 0.15%로 변동한다.	35,247,000	140,984,500
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	1.0	%	매각기본수수료는 리츠의 대상자산 매각업무에 대한 대가로서, 처분가액의 1.0%를 지급한다. 매각 기본수수료를 매수인에게 대상자산의 소유권을 이전한 날로부터 7일이내에 지급한다.		
	성과보수(매각)		매각차익의	10.0	%	매각차익(대상자산의 처분가액에서 대상자산 취득시 장부가액을 차감한 금액) 에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 10%로 하며, 소유권을 이전한 날이 속한 결산기에 감사인이 재무제표를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내에 지급한다.		
사무수탁회사	위탁보수	하나펀드서비스 주식회사	- 증권거래소 상장 전: 최초로 매입하는 자산을 취득한날로부터 계약 만료일까지 매 결산기 별 1,500만원, 상장 전 추가 매입자산이 있는 경우, 추가 자산매입가액의 연 0.0125% - 증권거래소에 상장한 날: 상장된 날 이후부터는 실물 부동산 매입가액의 연 0.0225% 와 지분투자금액의 연 0.0125% 상기 보수를 매 결산기에 대한 정기주주총회일로부터 7일 이내 현금으로 지급한다.				7,500,000	30,000,000
자산보관회사	위탁보수	국민은행(현금), 주식회사 코람코자산신탁 (부동산)	- 자산보관(현금): 국민은행 부동산의 소유권 이전등기를 접수한 부터 매 결산기 단위로 계산하여 해당 사업연도의 결산보고서에대한 결산 정기주주총회일로부터 7일 이내 매 결산기마다 1,500만원, 연간 3,000만원 - 자산보관(부동산): 최초로 부동산의 소유권 이전등기에 관한 신청이 접수된 날로부터의 기간에 대해 지급하기로 한다. 최초 소유권 이전등기에 관한 신청이 접수된 날로부터 최초 2년간에 대하여 6,000만원				7,500,000	30,000,000

시설관리회사	위탁보수	주식회사에스텍시스템	관리수수료는 정액수수료 방식으로 PM수수료는 매월 5,194,000원, FM수수료는 92,750,000원(VAT별도)로 하고 익월 10일에 지급하기로 한다. 부동산 소유권 이전 일로부터 매년 1년째 도래하는 날 FM수수료는 2% 인상한다.	293,832,000	1,175,328,000
임대관리회사	위탁보수	주식회사에스텍시스템	임대 대행수수료는 신규 임대차 계약 체결 시 임대대행 수수료를 의미하며, 신규 임대차 계약의 계약기간에 따른 수수료×계약시점 인센티브로 산출한다.	0	0
재산관리회사	위탁보수				
합 계				344,079,000	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 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

- 자산관리 회사의 매입수수료 및 자산보관보수(부동산) 는 전기 건물의 취득원가로 가산되었음.
 - 상기 보수는 vat 별도 금액

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 2 기 1 분 기	제 1 기 3 분 기	제 1 기 2 분 기	제 1 기 1 분 기
당해회사수익률	2.04	0.24	(0.05)	0.00

※ 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	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. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기제 2 기 1 분기기준일2025.03.31현재

전기제 1 기 기말기준일2024.12.31현재

회사명: 주식회사 하나오피스위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당)기 1 분기		제 1 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		17,153,380,563		18,554,274,437
1) 현금및현금성자산	6,942,542,128		8,468,546,713	
2) 단기금융상품	10,000,000,000		10,000,000,000	
5) 미수수익	157,975,416		67,051,640	
7) 기타미수금	10,455,411		12,880,933	
9) 선급비용	41,813,648		5,206,871	
11) 선급법인세	593,960		588,280	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		300,964,641,935		300,839,530,812
1) 장기금융상품	160,693,382		160,662,088	
4) 유가증권	300,000,000		0	
총속기업투자	300,000,000			
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	300,500,029,587		300,674,300,208	
토지	273,081,451,531		273,081,451,531	
건물	27,883,299,712		27,883,299,712	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	(464,721,656)		(290,451,035)	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	3,918,966		4,568,516	
자 산 총 계		318,118,022,498		319,393,805,249
1. 유동부채		3,700,378,203		3,443,904,429
5) 전수수익	344,743,532		322,956,615	
6) 미지급금	1,790,504,161		1,429,036,066	
7) 미지급비용	732,449,317		754,010,929	
8) 예수금	16,789,708		88,689,708	
9) 부가세예수금	307,335,100		346,618,165	
18) 기타유동부채	508,556,385		502,592,946	
2. 비유동부채		183,377,375,243		182,873,507,265
3) 장기차입금	176,000,000,000		176,000,000,000	
5) 비유동보증금	5,941,662,536		5,477,041,245	
9) 기타비유동부채	1,435,712,707		1,396,466,020	
부 채 총 계		187,077,753,446		186,317,411,694
1. 자본금		44,100,000,000		44,100,000,000
1) 보통주자본금	6,500,000,000		6,500,000,000	
2) 종류주자본금	37,600,000,000		37,600,000,000	
2. 자본잉여금		86,437,392,801		86,437,392,801
1) 주식발행초과금	86,437,392,801		86,437,392,801	
3. 자본조정		(7,377,049)		(7,377,049)
2) 기타	(7,377,049)		(7,377,049)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		510,253,300		2,546,377,803
자 본 총 계		131,040,269,052		133,076,393,555
부 채 및 자 본 총 계		318,118,022,498		319,393,805,249

장기선급비용은 기타비유동자산으로 분류
유동성 장기임대보증금은 기타유동부채로 분류
장기전수수익은 기타비유동부채로 분류
감자차손은 자본조정-기타로 분류

II. 손익계산서

당기 제 2 기 1 분기

시작일 2025.01.01

종료일 2025.03.31

전기 제 1 기 1 분기

시작일 2024.04.05

종료일 2024.06.30

회사명: 주식회사 하나오피스위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	3,737,002,906	3,737,002,906	0	0
2) 임대료수익	2,733,052,389	2,733,052,389		
3) 관리비수익	976,195,060	976,195,060		
7) 기타영업수익	27,755,457	27,755,457		
II. 영업비용	990,665,231	990,665,231	0	0
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	35,247,000	35,247,000		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	293,832,000	293,832,000		
8) 자산보관수수료	7,500,000	7,500,000		
9) 일반사무위탁수수료	7,500,000	7,500,000		
10) 기타지급수수료	5,825,940	5,825,940		
12) 투자부동산감가상각비	174,270,621	174,270,621		
14) 세금과공과	267,956,927	267,956,927		
16) 보험료	2,594,016	2,594,016		
23) 수도광열비	195,620,347	195,620,347		
29) 기타영업비용	318,380	318,380		
III. 영업이익	2,746,337,675	2,746,337,675	0	0
IV. 영업외수익	90,963,349	90,963,349	0	0
1) 이자수익	90,960,750	90,960,750		
10) 기타영업외수익	2,599	2,599		
V. 영업외비용	2,176,086,729	2,176,086,729	0	0
1) 이자비용	2,176,086,729	2,176,086,729		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	661,214,295	661,214,295	0	0
VII. 당기순이익(손실)	661,214,295	661,214,295	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	661,214,295	661,214,295	0	0
X I. 주당손익	15	15		

전기 1분기는 설립등기일 ~ 2024.06.30 까지로, 손익 발생내역 없음.

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

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

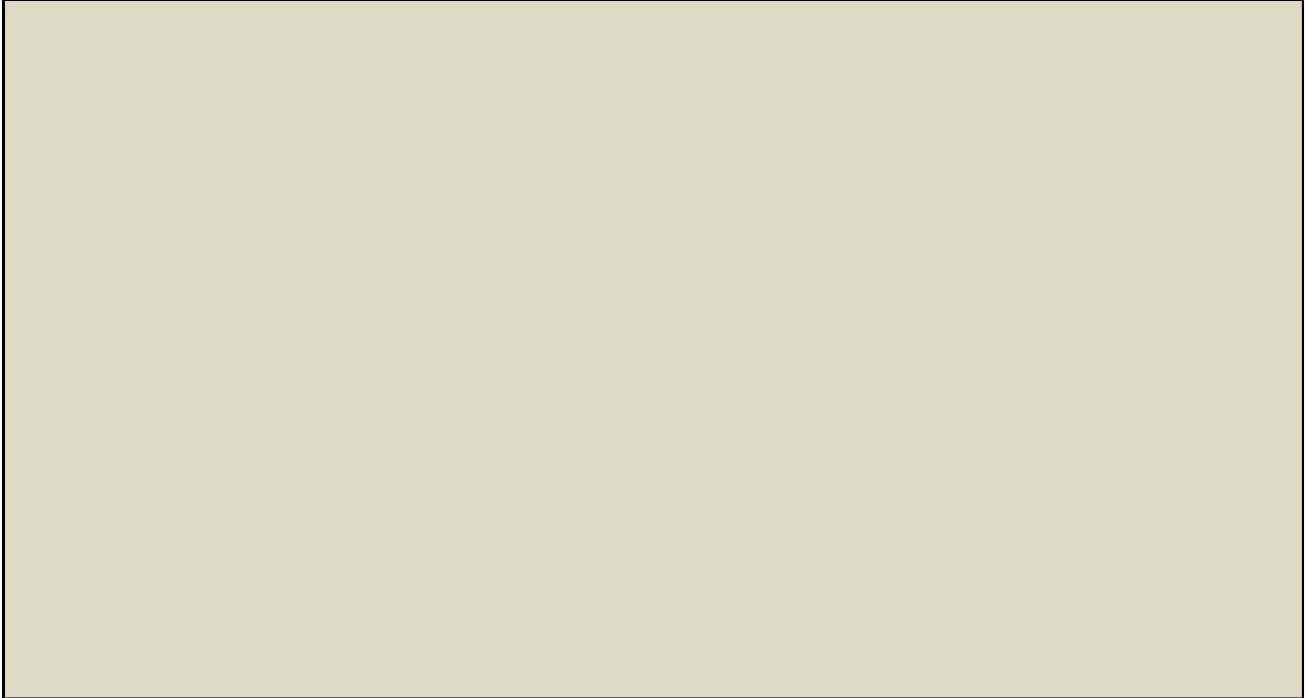
감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

1. 당분기말 현재 특별관계자의 내역은 아래와 같습니다.

1) 리츠의 주식을 100분의 10 이상 소유한 주주

- 농업협동조합중앙회 : 당 리츠 지분율 24.94%

- 유진투자증권주식회사 : 당 리츠 지분율 22.68%

- 주식회사코람코오피스우선주제1호위탁관리부동산투자회사 : 당 리츠 지분율 18.82%

2) 리츠의 주식을 100분의 10 이상 소유한 주주의 특별관계자

- 주식회사코람코오피스우선주제1호리츠의 임원

2. 당기말 기준 특별관계자 등과의 거래 현황은 아래와 같습니다.

- 해당없음

3-1. 기타 관계자와의 거래 현황은 아래와 같습니다.

1) 기타 관계자 : 주식회사하나자산신탁, 주식회사에스텍시스템

(당 리츠 지분율 4.58%, 0.91% 이나 당 리츠의 자산관리회사 및 시설관리회사로 기타관계자로 분류)

2) 당기말 기준 회사와 기타 관계자의 거래내역

- 하나자산신탁 수익(영업수익) : 730,365,860원

- 하나자산신탁 비용(자산관리위탁수수료) : 35,247,000원(VAT 별도)

- 에스텍시스템 비용(부동산관리 및 시설관리위탁수수료 등) : 293,994,000원(VAT 별도)

3-2. 기타 관계자와의 당분기말 채권채무내역은 아래와 같습니다.

- 하나자산신탁 미지급금 : 1,328,166,100원(후취 매입수수료 1,240,663,600 포함)

- 하나자산신탁 임대보증금 : 1,532,270,000원

- 에스텍시스템 미지급금 : 107,797,800원

※ 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

제2 (당)반기 2025년 1월 1일부터 2025년 3월 31일까지

제1 (전)기 2024년 4월 5일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 하나오피스위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 하나오피스위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2024년 4월 5일 설립되었으며, 2024년 6월 19일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)입니다.

당반기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구분	주주명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	(주)하나대체투자자산운용	538,000	1.22
	(주)하나자산신탁	1,616,000	3.66
	(주)하나저축은행	716,000	1.62
	하나생명보험(주)	2,768,000	6.28
	하나캐피탈(주)	862,000	1.96
제1종 우선주(*1)	(주)아이비케이캐피탈	500,000	1.13
	(주)에스텍시스템	400,000	0.91
	(주)하나대체투자자산운용	133,800	0.30
	(주)하나자산신탁	402,100	0.91
	(주)하나저축은행	176,700	0.40
	농업협동조합중앙회	1,000,000	2.27
	메트라이프생명보험(주)	445,000	1.01
	수산업협동조합중앙회	500,000	1.13
	(주)코람코오피스우선주제1호	1,300,000	2.95

구분	주주명	주식수(주)	지분율(%)
	위탁관리부동산투자회사		
	하나생명보험(주)	680,700	1.54
	하나증권(주)	500,000	1.13
	하나캐피탈(주)	211,700	0.48
	한국투자증권(주)	300,000	0.68
	현대캐피탈(주)	1,000,000	2.27
제2종 우선주(*2)	농업협동조합중앙회	10,000,000	22.68
	메트라이프생명보험(주)	3,050,000	6.92
	유진투자증권(주)(신탁업자 지위)	10,000,000	22.68
	(주)코람코오피스우선주제1호 위탁관리부동산투자회사	7,000,000	15.87
합계		44,100,000	100.00

(*1) 누적적, 비참가적, 무의결권인 이익배당에 관한 우선주로서 우선배당율은 연 7.00%이며, 최초발행일로부터 2년이 경과한 날의 다음날부터는 우선배당율 연 8.00%를 적용합니다.

(*2) 누적적, 비참가적, 의결권이 있는 이익배당에 관한 우선주로서 우선배당율은 연 5.50%이며, 최초발행일로부터 2년이 경과한 날의 다음날부터는 우선배당율 연 8.00%를 적용합니다.

회사의 통상적인 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 단, 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료합니다.

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

회사의 재무제표는 2024년 4월 5일 설립일로부터 국제회계기준을 채택하여 제정한 한국채택국제회계기준을 적용하고 있습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서, 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 요구되는 부분이나 중요한 가정 및 추정이 요구되는 부분은 주석 2. (3)에서 설명하고 있습니다.

(2) 회사가 채택한 제·개정 기준서

회사는 2025년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

- 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과'와 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' 개정 - 교환가능성 결여

통화의 교환가능성을 평가하고 다른 통화와 교환이 가능하지 않다면 현물환율을 추정하며 관련 정보를 공시하도록 하고 있습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(3) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1107호 '금융상품: 공시' 개정

동 개정사항은 금융상품 분류와 측정 요구사항을 명확히 하였으며, 금융상품 추가 공시사항을 규정하고 있습니다. 주요 개정내용은 다음과 같습니다.

- 전자지급시스템을 통한 금융부채 결제 시 특정 조건을 충족하는 경우, 결제일 전에 전자지급시스템을 통해 금융부채가 결제된 것으로 간주하여 부채를 제거할 수 있도록 허용
- 금융상품의 계약상 현금흐름 특성을 평가할 때, 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름 관련 규정 명확화
- 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품의 투자 종류별 공정가치 변동 및 실현손익 정보에 대한 추가 공시
- 계약상 현금흐름의 시기나 금액을 변경시키는 계약조건이 기업에 미치는 영향과 기업이 노출되는 정도를 금융상품의 각 종류별로 공시

동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기 적용이 허용됩니다.

- 한국채택국제회계기준 연차개선 Volume 11

한국채택국제회계기준 연차개선 Volume 11은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' : K-IFRS 최초 채택시 위험회피회계 적용
- 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' : 제거 손익, 실무적용지침
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' : 리스부채의 제거 회계처리와 거래가격의 정의
- 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표' : 사실상의 대리인 결정
- 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표' : 원가법

회사는 상기에 열거된 제·개정사항이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(3) 중요한 회계추정 및 판단

재무제표의 작성시 경영진은 회계정책의 적용이나 자산, 부채, 수익, 비용의 장부금액 및 우발부채의 금액에 영향을 미칠 수 있는 판단과 추정 및 가정을 하여야 합니다. 보고기간말 현재 이러한 추정치는 경영진의 최선의 판단 및 추정에 따라 이루어지고 있으며 추정치와 추정에 대한 가정은 지속적으로 검토되고 있으나 향후 경영환경의 변화에 따라 실제 결과와는 중요하게 다를 수도 있습니다.

회계정책을 적용하는 과정에서 추정에 관련된 공시와는 별도로 재무제표에 인식되는 금액에 유의적인 영향을 미칠 수 있는 경영진이 내린 판단 및 미래에 대한 가정과 보고기간말의 추정 불확실성과 관련하여 다음 회계연도에 자산과 부채의 장부금액에 대한 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있는 사항은 다음과 같습니다.

① 투자부동산

회사는 주식으로 공시된 투자부동산의 공정가치를 추정하기 위해 관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 투입변수를 포함하는 평가기법을 사용하였습니다(주석 6 참조).

② 이연법인세

이연법인세 자산과 부채는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율(및 세법)에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 추정하고 있으며 이연법인세자산의 장부금액은 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우 최선의 추정치로 인식하고 있습니다. 이러한 추정치는 미래의 실제 법인세부담과 다를 수 있습니다(주석 18 참조).

3. 중요한 회계정책 정보

재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책 정보는 아래에 기술되어 있으며, 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면 계속적으로 적용됩니다.

(1) 현금및현금성자산

회사는 현금 및 요구불예금과 취득일 현재 확정된 금액의 현금으로 전환이 용이하고, 가치변동의 위험이 경미한 매우 유동적인 단기 투자자산을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 기능통화와 표시통화

회사는 영업활동이 이루어지는 주된 경제 환경에서의 통화("기능통화")를 적용하여 측정하고 있습니다. 회사의 기능통화는 대한민국 원화이며, 재무제표는 대한민국 원화(KRW)로 표시되어 있습니다.

(3) 금융상품

금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 거래상대방에게 금융부채나 지분상품이 생기게 하는 모든 계약입니다.

1) 금융자산

최초 인식과 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산, 그리고 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됩니다.

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 회사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되

지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 회사는 금융자산을 최초에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하지 않은 매출채권은 기업회계기준서 제1115호에 따라 결정된 거래원가로 측정합니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하기 위해서는 현금흐름이 원리금만으로 구성(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별 상품 수준에서 수행됩니다.

금융자산의 관리를 위한 회사의 사업모형은 현금흐름을 발생시키기 위해 금융자산을 관리하는 방법과 관련됩니다. 사업모형은 현금흐름의 원천이 금융자산의 계약상 현금흐름의 수취인지, 매도인지 또는 둘 다 인지를 결정합니다.

시장의 합의나 규제에 의해 설정된 기간 프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된 거래)는 거래일에 인식됩니다. 즉, 회사가 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

후속 측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

- 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)
- 누적 손익을 당기손익으로 재순환하는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)
- 제거시 누적 손익을 당기손익으로 재순환하지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)
- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

회사는 아래 조건을 모두 만족하는 경우에 금융자산을 상각후원가로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생합니다.

상각후원가 측정 금융자산은 후속적으로 유효이자율(EIR)법을 사용하여 측정되며, 손상을 인식합니다. 자산의 제거, 변경 또는 손상에서 발생하는 이익과 손실은 당기 손익으로 인식됩니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

회사는 아래의 조건을 모두 충족하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에서, 이자수익, 외화환산손익, 그리고 손상 또는 환입은 상각후원가 측정 금융자산과 동일한 방법으로 계산되어 당기손익으로 인식됩니다. 나머지 공정가치 변동부분은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 금융자산의 제거 시, 기타포괄손익으로 인식한 공정가치 누적 변동분은 당기손익으로 재순환됩니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

최초 인식 시점에, 회사는 기업회계기준서 제1032호 '금융상품 표시'에서의 지분의 정의를 충족하고 투자 목적으로 보유하고 있지 않은 지분상품을 기타포괄손익-공정가치로 측정하도록 하는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다.

이러한 금융자산에서 발생하는 손익은 당기손익으로 재순환되지 않습니다. 다만, 배당은 명확하게 투자원가의 회수를 나타내지 않는다면, 받을 권리가 확정되고 관련된 경제적효익의 유입가능성이 높으며, 배당액을 신뢰성 있게 측정 가능할 때 당기손익으로 인식합니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품은 손상을 인식하지 않습니다.

회사는 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 단기매매항목, 최초 인식 시에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융자산 또는 공정가치로 측정하도록 요구되는 금융자산을 포함합니다. 단기간 내에 매도하거나 채구매할 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매항목으로 분류됩니다. 분리된 내재파생상품을 포함한 파생상품은 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다. 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되지 않은 금융자산은 사업모형에 관계없이 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류 및 측정됩니다. 상기 문단에서 서술된 것과 같이 채무상품이 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됨에도 불구하고 회계 불일치를 제거하거나 유의적으로 감소시킬 수 있다면 채무상품을 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시되며, 공정가치의 순변동은 포괄손익계산서에서 당기손익으로 인식됩니다.

이 범주는 파생상품과 공정가치의 변동을 기타포괄손익으로 처리하는 취소불가능한 선택을 하지않은 상장 지분 상품을 포함합니다. 상장 지분 상품에 대한 배당은 권리

가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지 않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의 파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가 발생합니다.

주계약이 금융자산인 복합계약에서 내재파생상품은 분리하여 회계처리하지 않습니다. 주계약인 금융자산과 내재파생상품은 상품 전체를 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류합니다.

제거

금융자산 (또는, 금융자산의 일부 또는 비슷한 금융자산의 집합의 일부)는 다음과 같은 상황에서 우선적으로 제거됩니다.

- 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리가 소멸되거나
- 회사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 양도하거나 양도(pass-through) 계약에 따라 수취한 현금흐름 전체를 중요한 지체 없이 제3자에게 지급할 의무가 있다. 이 경우에 회사는 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하거나 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지도 보유하지도 않으나 자산에 대한 통제를 이전

회사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 이전하거나 양도(pass-through) 계약을 체결할 때, 자산을 소유함에 따른 위험과 보상을 유지하는지를 평가합니다. 회사가 금융자산의 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 이전하지도 않았다면, 해당 금융자산에 지속적으로 관여하는 정도까지 그 금융자산을 계속 인식합니다. 이 경우에, 회사는 관련된 부채를 인식합니다. 양도된 자산과 관련된 부채는 회사가 보유한 권리와 의무를 반영하여 측정합니다.

보증을 제공하는 형태인 지속적 관여는, 양도된 자산의 장부금액과 수취한 대가 중 상환을 요구받을 수 있는 최대 금액 중 낮은 금액으로 측정됩니다.

금융자산의 손상

회사는 당기손익-공정가치 항목을 제외한 모든 채무상품에 대하여 기대신용손실(ECL)에 대한 충당금을 인식합니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 회사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초의 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상되는 현금흐름은 보유한 담보를 처분하거나 계약의 필수 조건인 그 밖의 신용 보강으로부터 발생하는 현금흐름을 포함합니다.

기대신용손실은 두 개의 Stage로 인식합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 없는 신용 익스포저에 대하여, 기대신용손실은 향후 12개월 내에 발생할 가능성이 있는 채무불이행 사건으로부터 발생하는 신용손실(12개월 기대신용손실)을 반영합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 있는 신용 익스포저에 대하여, 손실충당금은 채무불이행 사건이 발생하는 시기와 무관하게 익스포저의 남은 존속기간에 대한 기대신용손실(전체기간 기대신용손실)을 측정하도록 요구됩니다.

매출채권 및 기타금융자산에 대하여, 회사는 기대신용손실 계산에 간편법을 적용할 수 있습니다. 따라서, 회사는 신용위험의 변동을 추적하지 않는 대신에, 각 결산일에 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다. 회사는 특정 채무자에 대한 미래전망정보와 경제적 환경을 반영하여 조정된 과거 신용손실 경험에 근거하여 충당금 설정률표를 설정합니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에 대하여, 회사는 낮은 신용위험 간편법을 적용합니다. 매 결산일에, 회사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 모든 정보를 사용하여 채무상품이 낮은 신용위험을 가지고 있다고 고려되는지를 평가합니다. 이러한 평가를 위해서, 회사는 채무상품의 내부 신용 등급을 재평가합니다.

회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품이 최상위 투자등급에 해당하는 상장 채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용 위험 투자자산으로 평가됩니다. 회사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다. 그러나, 최초 인식 이후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실충당금은 전체기간 기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 회사는 채무상품의 신용위험이 유의적으로 증가했는지를 결정하고 기대신용손실을 측정하기 위해 신용평가기관의 등급을 사용합니다.

2) 금융부채

최초 인식과 측정

금융부채는 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치 측정 금융부채, 차입금, 기타지급 채무, 임대보증금 또는 효과적인 위험회피 수단으로 지정된 파생상품 등으로 적절하게 분류됩니다.

모든 금융부채는 최초에 공정가치로 인식되고, 차입금 등의 경우에는 직접 관련된 거래원가를 차감합니다.

후속측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채와 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융부채를 포함합니다.

금융부채가 단기간 내에 재매입되는 경우에는 단기매매항목으로 분류됩니다. 이 범주는 또한 기업회계기준서 제1109호에서 정의된 위험회피관계에 있는 위험회피수단으로 지정되지 않은 파생상품을 포함합니다. 또한 분리된 내재파생상품은 위험회피에 효과적인 수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다.

당기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

당기손익-공정가치 항목으로 지정된 금융부채는 기업회계기준서 제1109호의 기준을 충족하는 경우에 최초 인식 시점에만 지정됩니다.

차입금

최초 인식 이후에, 차입금은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 부채가 제거되거나 유효이자율 상각 절차에 따라 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

상각후원가는 유효이자율의 필수적인 부분인 수수료나 원가에 대한 할인이나 할증액을 고려하여 계산됩니다.

제거

금융부채는 지급 의무의 이행, 취소, 또는 만료된 경우에 제거됩니다. 기존 금융부채가 대여자는 동일하지만 조건이 실질적으로 다른 금융부채에 의해 교환되거나, 기존 부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에, 이러한 교환이나 변경은 최초의 부채를 제거하고 새로운 부채를 인식하게 합니다. 각 장부금액의 차이는 당기손익으로 인식합니다.

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행 가능한 상계 권리를 현재 가지고 있거나, 차액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

(4) 투자부동산

임대수익이나 시세차익 또는 두 가지 모두를 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류하고 있습니다. 투자부동산은 취득시 발생한 거래원가를 포함하여 최초 인식시점에 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래 경제적 효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있으며, 후속지출에 의해 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 한편, 일상적인 수선 및 유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 투자부동산 중 건물은 추정 경제적 내용연수 40년 동안 정액법으로 상각됩니다. 또한 투자부동산의 장부금액에 포함되거나, 별도의 자산으로 인식된 후속원가에 대해서는 미래 경제적 효익이 유입될 가능성이 높은 기간 동안 감가상각됩니다.

투자부동산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수는 매 보고기간말에 재검토하고 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다.

(5) 비금융자산의 손상

회사는 이연법인세자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서 매 보고기간종료일마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 그러한 징후가 있는 경우, 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 단, 사업결합으로 취득한 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산, 아직 사용할 수 없는 무형자산에 대해서는 자산손상을 시사하는 징후와 관계없이 매년 회수가능액과 장부금액을 비교하여 손상검사를 하고 있습니다.

회사는 회수가능액을 개별 자산별로, 또는 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위별로 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐름을 추정할때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전 할인율로 할인하여 추정합니다. 회사는 자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며, 그 감소액을 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

사업결합으로 취득한 영업권은 사업결합으로 인한 시너지효과의 혜택을 받게 될 것으로 기대되는 각 현금창출단위에 배분합니다. 현금창출단위에 대한 손상차손은 현금창출단위에 배분된 영업권의 장부금액을 우선 감소시키고, 그 다음 현금창출단위에 속하는 다른 자산 각각의 장부금액에 비례하여 자산의 장부금액을 감소시키고 있습니다. 영업권에 대해 인식한 손상차손은 후속기간에 환입할 수 없습니다. 매 보고기간말에 영업권을 제외한 자산에 대해 과거기간에 인식한 손상차손이 더 이상 존재하지 않거나 감소된 것을 시사하는 징후가 있는지를 검토하고 직전 손상차손의 인식시점 이후 회수가능액을 결정하는 데 사용된 추정치에 변화가 있는 경우에만 환입합니다. 손상차손환입으로 증가된 장부금액은 과거에 손상차손을 인식하기 전 장부금액의 감가상각 또는 상각 후 잔액을 초과할 수 없습니다.

(6) 충당부채

충당부채는 과거사건의 결과로 존재하는 현재의무(법적의무 또는 의제의무)로서, 당해 의무를 이행하기 위하여 경제적 효익을 갖는 자원이 유출될 가능성이 높으며, 그 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 인식하고 있습니다.

충당부채로 인식하는 금액은 관련된 사건과 상황에 대한 불가피한 위험과 불확실성을 고려하여 현재의무를 보고기간말에 이행하기 위하여 소요되는 지출에 대한 최선의 추정치입니다. 화폐의 시간가치 효과가 중요한 경우 충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 평가하고 있습니다.

충당부채를 결제하기 위해 필요한 지출액의 일부 또는 전부를 제 3 자가 변제할 것이 예상되는 경우 이행한다면 변제를 받을 것이 거의 확실하게 되는 때에 한하여 변제금액을 인식하고 별도의 자산으로 회계처리하고 있습니다.

매 보고기간말마다 충당부채의 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 조정하고 있습니다. 의무이행을 위하여 경제적효익이 내재된 자원이 유출될 가능성이 더 이상 높지 아니한 경우에는 관련 충당부채를 환입하고 있습니다.

(7) 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다.

법인세비용은 보고기간말 현재 제정됐거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 회사는 세무당국에 납부할 것으로 예상되는 금액에 기초하여 당기법인세비용을 인식합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다.

이연법인세자산은 차감할 일시적 차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고, 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다. 이연법인세 부채는 종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자지분과 관련된 가산할 일시적 차이에 대해 소멸시점을 통제할 수 있는 경우 및 예측가능한 미래에 가산할 일시적 차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외한 가산할 일시적 차이에 대하여 인식하고 있

습니다.

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

한편, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(8) 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제 28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해 사업연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능하며, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기 배당가능이익 산정시 포함하지 아니합니다.

(9) 리스

리스는 리스제공자가 대가와 교환하여 식별되는 자산의 사용 통제권을 일정기간 동안 리스이용자에게 이전하는 계약입니다. 회사는 계약의 약정시점에, 계약 자체가 리스인지, 계약이 리스를 포함하는지를 판단합니다.

1) 회사가 리스이용자인 경우

회사는 단기리스와 소액 기초자산 리스를 제외한 모든 리스에 대하여 하나의 인식과 측정 접근법을 적용합니다. 회사는 리스료 지급의무를 나타내는 리스부채와 기초자산의 사용권을 나타내는 사용권자산을 인식합니다.

사용권자산

회사는 리스개시일(즉, 기초자산이 사용가능한 시점)에 사용권자산을 인식합니다. 사용권자산은 원가로 측정하고, 후속 측정 시 원가모형을 적용합니다. 원가모형을 적용하기 위하여 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하고, 리스부채의 재측정에 따른 조정을 반영합니다. 사용권자산의 원가는 인식된 리스부채 금액, 최초 직접원가, 그리고 받은 리스 인센티브를 차감한 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료를 포함합니다. 사용권자산은 리스기간과 자산의 추정된 내용연수 중 짧은 기간에 걸쳐 정액 기준으로 감가상각됩니다.

리스기간 종료시점에 회사에 기초자산의 소유권이 이전되는 경우나 사용권자산의 원가에 회사가 매수선택권을 행사할 것임이 반영되는 경우, 감가상각은 자산의 기초자산의 추정된 내용연수를 사용하여 계산됩니다. 사용권자산도 손상의 대상이 되며 주석 3의 (5)에서 비금융자산의 손상에 대한 회계정책에서 설명하였습니다.

리스부채

리스 개시일에, 회사는 리스기간에 걸쳐 지급될 리스료의 현재가치로 리스부채를 측정합니다. 리스료는 고정리스료(실질적인 고정리스료를 포함하고, 받을 리스 인센티브는 차감), 지수나 요율에 따라 달라지는 변동리스료 및 잔존가치보증에 따라 지급될 것으로 예상되는 금액으로 구성됩니다. 리스료는 또한 회사가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우에 그 매수선택권의 행사가격과 리스기간이 회사의 종료

선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액을 포함합니다.

지수나 요율에 따라 달라지는 변동리스료가 아닌 변동리스료(재고자산을 생산하는데 발생된 것이 아니라면)는 리스료 발생을 유발하는 사건 또는 조건이 발생한 기간의 비용으로 인식합니다.

회사는 리스료의 현재가치를 계산할 때, 리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없기 때문에 리스개시일의 증분차입이자율을 사용합니다. 리스개시일 이후 리스부채 금액은 이자를 반영하여 증가하고 지급한 리스료를 반영하여 감소합니다. 또한 리스부채의 장부금액은 리스기간의 변경, 리스료의 변경(예를 들어, 리스료를 산정할 때 사용한 지수나 요율의 변동으로 생기는 미래 리스료의 변동) 또는 기초자산을 매수하는 선택권 평가에 변동이 있는 경우 재측정됩니다.

2) 회사가 리스제공자인 경우

회사가 리스제공자인 경우 리스약정일에 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 리스는 금융리스로 분류되고, 금융리스 이외의 모든 리스는 운용리스로 분류됩니다. 운용리스로부터 발생하는 리스료 수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식되고, 운용리스의 협상 및 계약단계에서 발생한 리스개설 직접원가는 리스자산의 장부금액에 가산한 후 리스료 수익에 대응하여 리스기간 동안 비용으로 인식됩니다.

회사가 중간리스제공자인 경우에는 상위리스와 전대리스를 각각 회계처리합니다. 또한 전대리스의 분류는 기초자산이 아닌 상위리스에서 생기는 사용권자산에 따라 판단합니다. 상위리스가 인식 면제규정을 적용하는 단기리스에 해당하는 경우에는 전대리스를 운용리스로 분류합니다.

(10) 고객과의 계약에서 생기는 수익

회사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 투자부동산의 운용 리스 제공으로부터 발생하는 리스료 수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다. 따라서 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

(11) 금융수익과 금융비용

금융수익은 이자수익 등을 포함하고 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효 이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

금융비용은 차입금 및 임대보증금에 대한 이자비용 등을 포함하고 있으며, 이자비용은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(12) 주당이익

회사는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄 손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 한편, 희석주당이익은 희석화 효과가 있는 잠재적보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순이익 및 가중평균 유통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

4. 사용제한 금융상품

당반기말과 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	금융기관	당반기말	전기말	사용제한 내역
장기금융상품	㈜하나은행	160,693	160,662	임대보증금에 대한 질권설정

5. 기타유동금융자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 기타유동금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
미수금	10,455	12,881
미수수익	157,976	67,052
합계	168,431	79,933

(2) 기타유동금융자산 손실(대손)충당금

상각후원가로 측정하는 기타유동금융자산은 모두 신용위험이 낮은 것으로 판단되어, 당반기말과 전기말 현재 손실충당금을 인식하지 않았습니다.

6. 종속기업투자

(1) 당반기말과 전기말 현재 종속기업 투자의 현황과 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	소재지	주요영업활동	지분율	당반기말	전기말
(주)하나오피스역삼위탁관리 부동산투자회사	대한민국	부동산업	100%	300,000	-

(2) 당반기 중 종속기업 투자의 변동내역은 다음과 같으며 전기 중 종속기업 투자의

변동내역은 없습니다.

(단위: 천원)

구분	기초	취득	기말
(주)하나오피스역삼위탁관리 부동산투자회사	-	300,000	300,000

(3) 당반기와 전기 중 종속기업투자 관련 손익은 없습니다.

7. 투자부동산

(1) 당반기말과 전기말 현재 투자부동산의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당반기말

(단위: 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	273,081,452	-	273,081,452
건물	27,883,299	(464,721)	27,418,578
합계	300,964,751	(464,721)	300,500,030

② 전기말

(단위: 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	273,081,452	-	273,081,452
건물	27,883,299	(290,451)	27,592,848
합계	300,964,751	(290,451)	300,674,300

(2) 당반기와 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	273,081,452	27,592,848	300,674,300
감가상각비	-	(174,270)	(174,270)
반기말	273,081,452	27,418,578	300,500,030

② 전기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	-	-	-
취득	273,081,452	27,883,299	300,964,751
감가상각비	-	(290,451)	(290,451)
기말	273,081,452	27,592,848	300,674,300

(3) 당반기와 전기 중 투자부동산에서 발생한 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전기
영업수익	3,737,003	4,144,127
영업비용	934,274	1,016,503

(4) 공정가치 평가정보

공정가치 서열체계 수준 3의 공정가치측정에 사용된 평가관련 정보는 보고기간 종료일 현재 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	금액	공정가치 서열체계 수준	가치평가방법	유의적인 관측가능 하지 않은 투입변수	관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치 측정치 간의 연관성
투자부동산	288,100	3	비교방식에 의한 거래사 례비교법과 수익방식에 의한 DCF법으로 산출한 가격에 각각 50%의 가중 치를 적용하여 감정평가 액을 결정	- 평방미터별 임대료 - 할인율 - 비교사례단가	임대료가 증가(감소)하 고 할인율이 감소(증가) 하며, 비교사례단가가 증가(감소)한다면 투자 부동산의 공정가치는 증 가(감소)할 것임

투자부동산의 공정가치(평가기준일: 2024년 3월 20일)는 (주)정일감정평가법인이 시장가격을 잘 반영하고 있는 비교방식(거래사례비교법)에 의한 가격과 투자가치를 잘 반영하고 있는 수익방식(DCF법)에 의한 가격에 각각 50%의 가중치를 적용하여 산출한 감정평가액을 공정가치로 사용하였습니다.

(5) 회사는 투자부동산과 관련하여 재산종합보험(부보금액: 77,923백만원)에 가입하고 있습니다.

(6) 회사는 장기차입금에 대하여 금융상품 및 재산종합보험 계약상의 보험금 지급 청구권, 부동산담보신탁계약(주식 20. (5) 참조)을 통한 우선수익권을 대주단에 담보(설정금액: 211,200백만원)로 제공하고 있습니다. 또한, 운용리스이용자의 임대보증금과 관련하여 투자부동산의 일부가 담보(채권최고액: 730백만원)로 제공되어 있습니다.

(7) 운용리스 제공 내역

회사는 보유 중인 투자부동산에 대해 (주)하나자산신탁 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당반기말과 전기말 현재 동 운용리스자산의 장부가액은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
취득원가	300,253,493	283,306,613
상각누계액	(463,623)	(273,410)
장부금액	299,789,870	283,033,203

당반기와 전기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 각각 173,859천원과 273,410천원입니다.

8. 기타자산

당반기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
유동항목		
선급비용	41,814	5,207
비유동항목		
장기선급비용	3,919	4,569

9. 기타지급채무

당반기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
미지급금	1,790,504	1,429,036
미지급비용	732,449	754,011
합계	2,522,953	2,183,047

10. 기타부채

당반기말과 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
유동항목		
예수금	16,790	88,690
부가세예수금	307,335	346,618
선수수익	344,743	322,956
합계	668,868	758,264
비유동항목		
장기선수수익	1,435,713	1,396,466

11. 장기차입금

(1) 당반기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	만기일	이자율(%)	당반기말	전기말
프로젝트 금융대출 (선순위)	(주)하나은행	2026-08-30	4.9	66,000,000	66,000,000
	메트라이프생명보험(주)			30,000,000	30,000,000
	(주)BK캐피탈			20,000,000	20,000,000
	수협중앙회			30,000,000	30,000,000
	수협은행			30,000,000	30,000,000
합계				176,000,000	176,000,000

(2) 회사는 장기차입금에 대하여 금융상품, 재산종합보험 계약상 보험금 지급청구권, 부동산담보신탁계약을 통한 우선수익권을 대주단에 담보(설정금액: 211,200백만원)로 제공하고 있습니다.

12. 임대보증금

(1) 당반기말과 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

① 당반기말

(단위: 천원)

구분	유동	비유동	합계
명목가액	527,220	7,710,622	8,237,842
(현재가치할인차금)	(18,664)	(1,768,959)	(1,787,623)
장부가액	508,556	5,941,663	6,450,219

② 전기말

(단위: 천원)

구분	유동	비유동	합계
명목가액	527,220	7,184,302	7,711,522
(현재가치할인차금)	(24,627)	(1,707,261)	(1,731,888)
장부가액	502,593	5,477,041	5,979,634

(2) 상기 임대보증금과 관련하여 투자부동산의 일부가 담보(채권최고액: 730백만원)로 제공되어 있으며, 장기금융상품에 대하여 질권이 설정(설정금액: 161백만원)되어 있습니다.

13. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당반기말과 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당반기말

(단위: 천원)

구분	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	870,000,000	6,500,000	1,000	6,500,000
우선주	130,000,000	37,600,000	1,000	37,600,000
합계	1,000,000,000	44,100,000		44,100,000

② 전기말

(단위: 천원)

구분	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	870,000,000	6,500,000	1,000	6,500,000
우선주	130,000,000	37,600,000	1,000	37,600,000
합계	1,000,000,000	44,100,000		44,100,000

(2) 당반기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 없으며, 전기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	보통주		우선주	
	유통주식수(주)	자본금	유통주식수(주)	자본금
전기초	-	-	-	-
보통주 및 우선주의 발행	6,800,000	6,800,000	37,600,000	37,600,000
보통주의 소각	(300,000)	(300,000)	-	-
전기말	6,500,000	6,500,000	37,600,000	37,600,000

(3) 당반기말과 전기말 현재 기타불입자본의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당반기말

(단위: 천원)

구분	보통주	우선주	합계
주식발행초과금	21,910,186	64,527,207	86,437,393
감자차손	(7,377)	-	(7,377)
합계	21,902,809	64,527,207	86,430,016

② 전기말

(단위: 천원)

구분	보통주	우선주	합계
주식발행초과금	21,910,186	64,527,207	86,437,393
감자차손	(7,377)	-	(7,377)
합계	21,902,809	64,527,207	86,430,016

(4) 당반기 중 기타불입자본의 변동내역은 없으며, 전기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	보통주	우선주	합계
전기초	-	-	-
보통주 및 우선주의 발행	22,525,182	66,338,419	88,863,601
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	(614,996)	(1,811,212)	(2,426,208)
보통주의 소각	(7,377)	-	(7,377)
전기말	21,902,809	64,527,207	86,430,016

14. 영업수익

당반기와 전기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임대료수익	2,733,052	2,849,414
관리비수익	976,195	1,253,119
기타영업수익	27,756	41,594
합계	3,737,003	4,144,127

15. 영업비용

당반기와 전기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
지급수수료	5,826	17,355
부동산관리용역비	293,832	398,606
수선비	-	2,500
수도광열비	195,620	127,540
세금과공과	267,957	194,035
보험료	2,594	3,372
감가상각비	174,271	290,451
자산관리위탁수수료	35,247	47,505
자산보관수수료	7,500	10,333
일반사무수탁수수료	7,500	10,333
기타영업비용	318	962
합계	990,665	1,102,992

16. 기타수익 및 기타비용

당반기와 전기 중 기타수익 및 기타비용의 내역은 잡이익과 잡손실입니다.

17. 금융수익 및 금융비용

당반기와 전기 중 금융수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	당기	전기
금융수익	이자수익	90,961	70,872
금융비용	이자비용	2,176,087	2,999,245

18. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기 법인세비용은 발생하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감하거나 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세자산과 부채를 인식하지 아니하였습니다.

19. 우발부채 및 주요 약정사항

(1) 프로젝트금융대출약정

구분	내역
대출약정일	2024년 8월 28일
대주단	(주)하나은행 등 5개 금융기관
총약정금액	176,000백만원

회사는 상기 프로젝트금융대출약정 금액 중 보고기간 종료일 현재 176,000백만원을 차입하였습니다. 회사는 금융대출약정과 관련하여 금융상품, 재산종합보험 계약상 보험금 지급청구권 및 부동산담보신탁계약(주식 20. (5) 참조)을 통한 우선수익권을 대주단에 담보(설정금액: 211,200백만원)로 제공하고 있습니다.

(2) 자산관리위탁계약

회사는 (주)하나자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등에 관한 자산관리위탁계약을 체결하였으며, 자산관리위탁수수료의 내역은 다음과 같습니다.

구분	내역
매입수수료	매입금액의 1.4%
자산관리수수료	자산(부동산 또는 부동산 관련 증권)매입금액의 연 0.025%(1~4기), 연 0.1%(5~8기), 연 0.15%(9기 이후)
매각기본수수료	처분금액의 1%
매각성과수수료	매각차익에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 10%

당반기와 전기 중 상기 자산관리위탁계약에 따라 발생한 자산관리수수료 등은 각각 35,247천원 및 3,995,071천원입니다.

(3) 일반사무수탁계약

회사는 하나펀드서비스(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매결산기(6개월)마다 사무수탁수수료를 지급(금액: 15,000천원)하고 있습니다. 다만 수탁자의 업무수행기간이 6개월에 미달하거나 초과하는 경우, 180일에 대한 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.

(4) 자산보관계약

회사는 (주)국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무위탁계약을 체결하여 매 결산기(6개월)마다 자산보관수수료(금액: 15,000천원)를 지급하고 있습니다. 다만 수탁자의 업무수행기간이 6개월에 미달하거나 초과하는 경우, 180일에 대한 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.

(5) 부동산담보신탁

회사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 소유권 관리 및 회사가 부담하는 채무 또는 책임의 이행을 보장하기 위한 부동산담보신탁 계약을 체결하였으며, 해당 부동산담보신탁 계약이 보장하는 피담보채무의 범위는 다음과 같습니다.

구분	내역
우선수익자	(주)하나은행 등 5개 금융기관
피담보채무	선순위 차입금
대출금액	176,000백만원
수익한도금액	211,200백만원(대출금의 120%)

(6) 회사는 당반기말 현재 서울보증보험과 이행지급보증계약(부보금액: 138백만원)을 체결하고 있습니다.

20. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 당반기말과 전기말 현재 범주별 금융상품 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다

① 당반기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	6,942,542	6,942,542
		단기금융상품	10,000,000	10,000,000
		장기금융상품	160,693	160,693
		기타금융자산	168,431	168,431
	합계		17,271,666	17,271,666
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	2,522,953	2,522,953
		장기차입금	176,000,000	176,000,000
		임대보증금	6,450,219	6,450,219
	합계		184,973,172	184,973,172

② 전기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	8,468,547	8,468,547
		단기금융상품	10,000,000	10,000,000
		장기금융상품	160,662	160,662
		기타금융자산	79,933	79,933
	합계		18,709,142	18,709,142
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	2,183,047	2,183,047
		장기차입금	176,000,000	176,000,000
		임대보증금	5,979,634	5,979,634
	합계		184,162,681	184,162,681

회사는 상각후원가로 측정하는 금융자산 및 금융부채의 장부금액은 공정가치와 유사하다고 판단하고 있습니다.

(2) 금융상품 범주별 손익

당반기와 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	당반기	전기
상각후원가로 측정하는 금융자산	이자수익	90,961	70,872
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	2,176,087	2,999,245

(3) 공정가치 서열체계

1) 회사는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열체계에 따라 공정가치측정치를 분류하고 있으며, 공정가치 서열체계의 수준은 다음과 같습니다.

구분	투입변수의 유의성
수준 1	동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격
수준 2	직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 자산이나 부채에 대한 투입변수
수준 3	관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 자산이나 부채에 대한 투입변수

2) 당반기말과 전기말 현재 회사가 보유한 공정가치로 측정되는 금융상품의 내역은 없습니다.

21. 재무위험관리

(1) 자본위험관리

회사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보유하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조의 유지 또는 조정을 위하여 회사는 배당을 조정하거나, 주주에 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

회사의 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며 이 비율은 총부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다.

당반기말과 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
총부채(A)	187,077,753	186,317,412
총자본(B)	131,040,269	133,076,394
부채비율(A/B)	142.76%	140.01%

(2) 금융위험관리

회사는 금융상품과 관련하여 시장위험(이자율위험), 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 회사의 위험관리는 회사의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여 회사가 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

1) 이자율위험

당반기말과 전기말 현재 이자율위험에 노출된 변동이자율 조건의 자산의 장부금액은 다음과 같으며 변동이자율 조건의 부채는 없습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
현금성자산 및 장·단기금융상품	17,103,236	18,629,209

보고기간 종료일 현재 각 자산 및 부채에 대한 이자율이 1% 변동시 법인세비용차감 전손익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	1%상승시	1%하락시
현금성자산 및 장·단기금융상품	171,032	(171,032)

2) 신용위험

신용위험은 계약상대방이 계약상의 의무를 불이행하여 회사에 재무적 손실을 미칠 위험을 의미합니다. 신용위험은 보유하고 있는 수취채권을 포함한 거래처에 대한 신용위험 뿐 아니라 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다. 금융기관의 경우 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다. 일반거래처의 경우 고객의 재무상태, 과거 경험 등 기타 요소들을 고려하여 신용을 평가하게 됩니다. 당반기말 현재 신용위험의 최대노출금액은 장부금액과 같으며, 그 내역은 금융자산 범주 중 상각후원가로 측정하는 금융자산에 해당하는 17,272백만원(전기말: 18,709백만원)입니다.

3) 유동성위험

회사는 유동성위험을 관리하기 위하여 단기 및 중장기 자금관리계획을 수립하고 현금유출예산과 실제현금유출액을 지속적으로 분석·검토하여 금융부채와 금융자산의 만기구조를 대응시키고 있습니다. 회사의 경영진은 영업활동현금흐름과 금융자산의 현금유입으로 금융부채를 상환가능하다고 판단하고 있습니다. 당반기말과 전기말 현재 현재 비과생금융부채의 잔존계약만기에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

① 당반기말

(단위: 천원)

구분	1년 이내	1년 ~ 3년	3년 초과	합계
미지급금	1,790,504	-	-	1,790,504
미지급비용	732,449	-	-	732,449
임대보증금	527,220	2,126,880	5,583,742	8,237,842
장기차입금	8,624,000	179,591,364	-	188,215,364
합계	11,674,173	181,718,244	5,583,742	198,976,159

② 전기말

(단위: 천원)

구분	1년 이내	1년 ~ 3년	3년 초과	합계
미지급금	1,429,036	-	-	1,429,036
미지급비용	754,011	-	-	754,011
임대보증금	527,220	2,126,880	5,057,422	7,711,522
장기차입금	8,624,000	181,717,830	-	190,341,830
합계	11,334,267	183,844,710	5,057,422	200,236,399

상기 만기분석은 할인하지 않은 원금과 이자를 포함한 현금흐름을 기초로 회사가 지급하여야 하는 가장 빠른 만기일에 근거하여 작성되었습니다.

22. 특수관계자 거래

(1) 보고기간종료일 현재특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구분	회사명
기타특수관계자	(주)하나자산신탁

(2) 당반기와 전기 중 특수관계자에 대한 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내역	당반기	전기
(주)하나자산신탁	지분투자	-	11,293,000
	수익	726,592	851,097
	비용 등(*)	35,247	3,995,071

(*) 전기 중 투자부동산 취득원가로 계상된 매입수수료(금액: 3,947,566천원)가 포함되어 있습니다.

(3) 당반기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권·채무잔액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내역	당반기말	전기말
(주)하나자산신탁	채무	1,328,166	1,288,169

23. 현금흐름 정보

(1) 보고기간종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
보통예금	6,942,542	8,468,547

(2) 당반기와 전기 중 재무활동에서 생기는 부채의 변동내역은 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)

구분	기초	증가	현재가치 할인상각	반기말
차입금	176,000,000	-	-	176,000,000
임대보증금	5,979,634	526,320	(55,735)	6,450,219
합계	181,979,634	526,320	(55,735)	182,450,219

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초	증가	현재가치 할인상각	기말
차입금	-	176,000,000	-	176,000,000
임대보증금	-	7,711,522	(1,731,888)	5,979,634
합계	-	183,711,522	(1,731,888)	181,979,634

(3) 당반기와 전기 중 현금의 유입·유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당반	전기
유동성임대보증금의 비유동 분류	-	1,045,217
장기임대보증금의 유동성대체	-	527,220
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	-	2,426,208

24. 영업부문

회사는 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순이익 및 자산

- 부채 총액에 대한 주석 공시는 생략하였습니다.

회사의 당반기와 전기 중 영업수익은 영업수익은 전액 국내에서 발생되었으며, 회사 영업수익의 10%를 초과하는 외부고객과 관련된 정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
고객 1	726,592	851,097
고객 2	653,583	818,147
고객 3	639,630	608,146
고객 4	631,729	-
고객 5	493,542	-