투 자 보 고 서

2025.01.01 부터 2025.03.31 까지

(제 20 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 :	㈜하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박 영 희			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹강남사옥)			
	(전화번호)	02-3287-4605		
	(홈페이지)	www.hanatrust.com		
작성책임자 :	(회사)	㈜하나자산신탁	(직책)	과장
	(전화번호)	02-3287-4699	성명	민건호
공시책임자 :	(회사)	㈜하나자산신탁	(직책)	과장
	(전화번호)	02-3287-4699	성명	민건호

제 1 부 부동산투자회사의 현황

Ⅰ. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	㈜하나스테이제1호위탁관리부 동산투자회사
2) 설립일	2015.03.19
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.03.31 (단위: 원)
자산총계	204,225,980,373
부채총계	116,046,064,971
자본총계	88,179,915,402
자 본 금	17,780,000,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 존속기간 : 법인설립등기일로부터 20년 해산사유 : ① 주주총회의 결의 ② 합병 ③ 파산 ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑤ 국토교통부장관의 영업인가의 취소
	(2) 신용평가결과 해당사항 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	㈜하나자산신탁
사무수탁회사	우리펀드서비스㈜
자산보관회사 (금융자산+부동산)	㈜하나은행
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

대표투자대상		주택(공동주택)
투자대상	주택(공동주택)	O
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	O
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
직접취득자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	공공지원민간임대
임대주택비율	79.4%
임대주택포함여부	O
임대주택 70% 이상 여부	O

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	해당없음
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 여부	X

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	X
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
- 2015.03.19 발기인총회 개최, 회사설립(자본금 : 5.1억원)
- 2015.03.20 자산관리위탁계약 체결 [㈜하나자산신탁]
자산보관위탁계약 체결 [㈜하나은행]
일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스㈜]
- 2015.03.23 국토교통부 영업인가 신청
- 2015.04.28 국토교통부 영업인가
- 2015.04.29 부동산 매매계약 체결
- 2015.04.30 유상 증자 (증자 후 자본금 : 97억원)
- 2015.06.02 주식 병합 (감자 후 자본금 : 19.4억원)
- 2015.06.30 유상 증자 (증자 후 자본금 : 58.4억원)
- 2015.08.29 유상 증자 (증자 후 자본금 : 97.4억원)
- 2015.11.28 유상 증자 (증자 후 자본금 : 169.8억원)
- 2016.01.29 본점 이전
변경 전_ 서울특별시 강남구 테헤란로 512, 12층(대치동 신안빌딩)
변경 후_서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층
(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
- 2016.07.08 유상 증자 (증자 후 자본금 : 177.8억원)
- 2016.11.15 착공(신당 파인힐 하나유보라)
- 2019.06.07 준공(신당 파인힐 하나유보라)

나) 상호의 변경(2016.03.22)
변경 전_주식회사 하나스테이제1호개발전문위탁관리부동산투자회사
변경 후_주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
해당사항 없음.

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
- 2016.03.22 사업연도 변경(결산기 2월, 8월에서 6월, 12월로 변경)
- 2016.07.08 부동산 매입
(서울특별시 중구 신당동 171번지 외 10필지 및 위 지상 건물, 수목)
- 2016.11.15 착공(신당 파인힐 하나유보라)
- 2019.06.07 준공(신당 파인힐 하나유보라)
- 2019.06.10 입주개시

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	박 영 희	1975.01.03	법무사김현섭사무소 사무장	결격사항 없음
기타비상무이사	이 석 재	1976.01.20	법무법인 지평 변호사	결격사항 없음
기타비상무이사	이 택 진	1979.04.15	KEB하나은행 팀장	결격사항 없음
감사	김 상 현	1973.09.21	태성회계법인 이사	결격사항 없음

※ 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	하나자산신탁(2010~)	

※ 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 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	종류주	2,440,000	25,000	5,000	
기명식	종류주	728,000	25,000	5,000	
기명식	보통주	388,000	25,000	5,000	

※ 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 : 3,556,000주

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 액면가액			
2015.03.19	설립	보통주	102,000	5,000	5,000	510,000,000	510,000,000	0.0%
2015.04.30	증자	보통주	1,838,000	5,000	5,000	9,190,000,000	9,700,000,000	1802.0%
2015.06.02	감자	보통주	-1,552,000	25,000	5,000	-7,760,000,000	1,940,000,000	-80.0%
2015.06.30	증자	종류주	600,758	25,000	5,000	3,003,790,000	4,943,790,000	154.8%
2015.06.30	증자	종류주	179,242	25,000	5,000	896,210,000	5,840,000,000	46.2%
2015.08.29	증자	종류주	600,758	25,000	5,000	3,003,790,000	8,843,790,000	51.4%
2015.08.29	증자	종류주	179,242	25,000	5,000	896,210,000	9,740,000,000	15.3%
2015.11.28	증자	종류주	1,115,252	25,000	5,000	5,576,260,000	15,316,260,000	57.3%
2015.11.28	증자	종류주	332,748	25,000	5,000	1,663,740,000	16,980,000,000	17.1%
2016.07.08	증자	종류주	123,232	25,000	5,000	616,160,000	17,596,160,000	3.6%
2016.07.08	증자	종류주	36,768	25,000	5,000	183,840,000	17,780,000,000	1.1%

3) 자본금 변동예정 등

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	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
대한민국 주1)	최대주주	내국인	대한민국	기관	제17호	제1종종류주	2,440,000			2,440,000		청약예외주주	12,200
							(68.62%)			(68.62%)			

※ 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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.03.31 현재 】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	㈜반도건설	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	364,000	10.24%	건설사	1,820	

※ 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

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.03.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	16.67%	2,440,000	68.62%	
주요주주	1	16.67%	364,000	10.24%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	4	66.67%	752,000	21.15%	
합 계	6	100.00%	3,556,000	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

정관 제57조(이익 배당)
① 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있다. 매 사업연도별 초과 배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요 시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있다.
다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 아니 한다.
② 이익배당(초과배당 포함)은 이 정관 제52조에서 정한 매 사업연도별 이익배당을 위한 주주총회에서 달리 정하지 않는 한, 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일 이내에 현금으로 지급되어야 한다.
다만, 대출약정상 배당금 지급 제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니 한다.
③ 회사의 이익배당은 매 결산기말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 구체적인 배당방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

정관 제58조(배당금 지급청구권의 소멸시효)
① 배당금의 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.
② 제1항의 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분		제 19 기	제 18 기	제 17 기	제 16 기
당기순이익		723,462,407	696,816,688	457,048,865	511,571,655
상법상 이익배당한도		-970,996,077	-1,694,458,484	-2,391,275,172	-2,848,324,037
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법상 이익배당한도		-970,996,077	-1,694,458,484	-2,391,275,172	-2,848,324,037
당기감가상각비 등		997,352,322	997,352,322	997,352,322	991,267,068
배당가능이익		26,356,245	-697,106,162	-1,393,922,850	-1,857,056,969
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
	보통주	0	0	0	0

주당 배당금	종류주	0	0	0	0
배당수익율		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

※ 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	39,774	3.40%	3.08%	1.30%	11.7	고정	신당 파인힐 하나유보라
차입금	삼성생명보험	47,393	3.40%	3.08%	1.30%	11.7	고정	신당 파인힐 하나유보라
차입금	하나생명보험	4,947	3.40%	3.08%	1.30%	11.7	고정	신당 파인힐 하나유보라

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

※ 상기 대출취급수수료에는 PF실행에 따른 PF보증수수료의 수수료율이 반영되어 있음

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	184,291	90.46	183,795	90.00	90.00	
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	18,207	8.94	19,175	9.39	9.39	
기타 자산	1,237	0.61	1,256	0.61	0.61	
총계	203,735	100.00	204,226	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 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 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	184,291	183,795			
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	신당 파인힐 하나유보라	주택(공동주택)	서울특별시 중구 왕십리로 407 (신당동, 신당 파인힐 하나유보라)	2019.06.07		2016.07.08	장기차입금 92,114,000,000원 장기임대보증금 21,765,918,167원	일반	12,916	68,740	3,570	

※ 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 구분된 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	신당 파인힐 하나유보라	93,956	97,968	2,273	1,159			11,561		183,795	21,739	임대주택

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가능면적, %)	임대차 계약수
1 신당 파인힐 하나유보라	68,740.21	63,346.71	92.15%	743

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
자료가 없습니다.								

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	하나은행	변동	263	382	운영금
보통예금	하나은행	변동	2,140	2,619	수입금
보통예금	하나은행	변동	432	925	보증금
보통예금	하나은행	변동	307	325	장기수선충당금
보통예금	신한은행	변동	307	307	보증금 질권
정기예금	수협은행	3.17~3.80	14,500	14,500	

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				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				

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
자료가 없습니다.							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
보통예금	하나은행	변동	263	382
보통예금	하나은행	변동	2,140	2,619
보통예금	하나은행	변동	432	925
보통예금	하나은행	변동	307	325
보통예금	신한은행	변동	307	307
정기예금	수협은행	3.17~3.80	14,500	14,500

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

계정과목 전기말 당기말
매출채권 379,880,653원 / 436,077,977원
미수금 321,490원 / 12,404원
선급비용 254,520,005원 / 246,911,867원
선급금 40,165,000원 / 40,000,000원
당기법인세자산 15,758,490원 / 57,436,510원
장기선급비용 509,308,114원 / 451,867,349원

*매출채권은 대손충당금을 상계한 순액으로 작성

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	1,894,180,457	88.41%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	79,817,334	3.73%	
	기타수익	9,246,680	0.43%	주차장 수입
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	128,988,787	6.02%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		30,243,483	1.41%	
총 수 익		2,142,476,741	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 신당 파인힐 하나유보라	1,894,180,457	100.00%	

ㅇ 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	신당 파인힐 하나유보라	79,817,334	100.00%	

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	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	하나은행	변동	-416,728	51,769	운영금
보통예금	하나은행	변동	2,371,560	1,732,714	수입금
보통예금	하나은행	변동	27,220	454,941	보증금
보통예금	하나은행	변동	30,928	77,326	충당금
정기예금	수협은행	3.17~3.80	120,539,089	126,672,037	

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	498,676,161	28.48%	
	기타비용	533,286,212	30.46%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		719,061,629	41.07%	
총 비 용		1,751,024,002	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	신당파인힐 하나유보라	ex)부동산명2	ex)부동산관련 증권1	현금	기타자산	기타
분양원가	0						
급여	1,500,000	1,500,000					
상여	0						
퇴직급여	0						
복리후생비	0						
자산관리수수료 (AMC수수료)	100,472,730	100,472,730					
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	224,044,082	224,044,082					
자산보관수수료	10,047,273	10,047,273					
일반사무 위탁수수료	19,500,000						19,500,000
기타지급수수료	85,493,955	85,493,955					
유형자산 감가상각비	498,676,161	498,676,161					
투자부동산 감가상각비	0						
무형자산 감가상각비	0						
세금과공과	79,933,964	79,933,964					
광고선전비	0						
보험료	12,483,247	12,483,247					
임차료	0						
교육훈련비	0						
여비교통비	0						
통신비	0						
수선유지비	0						
청소비	0						
수도광열비	0						
대손상각비	0						
접대비	0						

판매촉진비	0						
이자비용	0						
금융리스이자비용	0						
기타영업비용	19,310,961	19,310,961					

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		%	토지소유권확보시 : 600,000,000원 건물준공시 : 300,000,000원		
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.2	%	<운용수수료> "갑"이 운용기간(건물 보존등기일의 익일부터 계약기간종료일까지)동안 사업연도를 기준으로한 매분기별(3월, 6월, 9월, 12월말) 총자산가액(자기자본 및 부채의 합계액을 말한다)의 연 0.2%(부가세별도)로 하되 지급시기는 아래 각호에 의한다. 단, 각 기간별 운용수수료는 실제운용기간을 일할 계산한 금액으로 한다. 1. 사업연도를 기준으로하여 연 0.2%중 연 0.12%는 매분기말(3월, 6월, 9월, 12월말)에 청구하고 7일이내에 지급한다. 사업연도를 기준으로 하여 연0.2% 중 연 0.08%는 청산기 까지 이연하여, 청산 시 보통주 IRR 15%의 한도 내에서 미지급공사비를 지급하고 남은 잔액이 있는 경우 그 잔액을 한도로 이연된 운용수수료를 지급한다.	100,472,730	401,890,920
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	1.0	%	청산시 매각금액의 1%		
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스㈜	<운용기간> (건물 보존등기일의 익일부터 계약종료일까지) - 연간 78,000,000원(VAT별도) 청구시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 대금 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 익월 말 이내				19,500,000	78,000,000
자산보관회사	위탁보수	㈜하나은행	<운용기간> (건물 보존등기일의 익일부터 계약기간 종료일까지) 사업연도를 기준으로 한 매 분기별 총자산가액(자기자본 및 부채액의 합계액)의 연 0.02% 청구시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 대금지급시기 : 사업연도 기준으로 매분기말 종료 후 익월 말 이내				10,047,273	40,189,092

시설관리회사	위탁보수	에이치앤서브	"을"의 용역의 대가는 계약금액 내에서 확정하여 운영하고, "을"은 사용자부담의 원칙에 따라 제5조의 관리비 등에 대하여 근린생활시설과 업무시설은 "갑"에게, 임대주택은"입주자"에게 청구한다. "을"은 당월의 월정액을 당월 말일까지"갑"및"입주자"에게 청구하고"갑"및"입주자"는 익월 말일까지 "을"에게 지급하여야 한다. 단, "갑"의 요청으로 업무범위 증가 시 발생비용은 월정액 외 추가 청구한다. 계약기간 개시전 사전투입인원은 관리소장 포함 5명으로 필요에 따라 단계적으로 투입하며, 사전투입 인건비는 "갑"이 부담하며 지급시기는 "갑과"을"이 협의하여 정한다.	130,741,082	522,964,328
임대관리회사	위탁보수	지에이치파트너즈㈜	"갑"은 "을"에게 위탁관리수수료 본 계약서 제2조 업무범위의 목적물인 "관리대상 부동산"을 기준으로 선정된 삼천일백일십만일천원(31,101,000원,vat별도)을 매월 지급한다. -주거 : 20,139,000원 -비주거 : 10,962,000원 개발단계시 주택임대관리운영의 자문 및 컨설팅은 무보수로 진행하며, 주거예비인증서비스자문 등을 위한 자료수집 및 조사비용 등의 실비는 "갑"이 부담하기로 한다. 다만, 주택 및 비주거의 입주율에 따라 상가의 용역비를 일부 조정할 수 있으며, 세부적인 사항은 "갑"과 "을"이 협의하여 결정하기로 하며, 위탁관리기간이 1개월 미만인 경우에는 일할 계산한다.	93,303,000	373,212,000
재산관리회사	위탁보수				
합 계				354,064,085	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관별로 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 20 기 1 분 기	제 19 기 2 분 기	제 19 기 1 분 기	제 18 기 2 분 기
당해회사수익률	1.78	1.64	1.78	1.58

※ 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

당기 제 20 기 1 분기 기준일 2025.03.31 현재
전기 제 19 기 기말 기준일 2024.12.31 현재

회사명: ㈜하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 20 (당)기 1 분기		제 19 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		19,312,233,267		18,283,548,837
1) 현금및현금성자산	10,926,382,876		2,834,853,076	
2) 단기금융상품	7,500,000,000		14,500,000,000	
3) 매출채권	425,087,514		379,880,653	
5) 미수수익	116,402,096		258,050,123	
7) 기타미수금	12,404		321,490	
8) 선급금	40,000,000		40,165,000	
9) 선급비용	246,911,867		254,520,005	
11) 선급법인세	57,436,510		15,758,490	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		184,913,747,106		185,451,140,427
1) 장기금융상품	632,407,729		613,684,124	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	183,829,472,028		184,328,148,189	
토지	96,229,212,961		96,229,212,961	
건물	99,126,707,694		99,126,707,694	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(11,560,931,766)		(11,065,298,232)	
기타유형자산	60,852,573		60,852,573	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(26,369,434)		(23,326,807)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	451,867,349		509,308,114	
자 산 총 계		204,225,980,373		203,734,689,264
1. 유동부채		960,233,176		892,111,919
4) 기타선수금	37,823,805		18,339,965	
6) 미지급금	41,081,174		37,689,105	
7) 미지급비용	778,653,963		733,769,683	
8) 예수금	80,000,000		80,000,000	
9) 부가세예수금	22,674,234		22,313,166	
2. 비유동부채		115,085,831,795		115,054,114,682
3) 장기차입금	92,114,000,000		92,114,000,000	
5) 비유동보증금	21,738,658,167		21,765,918,167	
8) 비유동충당부채	325,332,729		306,544,708	
9) 기타비유동부채	907,840,899		867,651,807	
부 채 총 계		116,046,064,971		115,946,226,601
1. 자본금		17,780,000,000		17,780,000,000
1) 보통주자본금	1,940,000,000		1,940,000,000	
2) 종류주자본금	15,840,000,000		15,840,000,000	
2. 자본잉여금		70,979,458,740		70,979,458,740
1) 주식발행초과금	63,219,458,740		63,219,458,740	
2) 기타	7,760,000,000		7,760,000,000	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(579,543,338)		(970,996,077)
자 본 총 계		88,179,915,402		87,788,462,663
부 채 및 자 본 총 계		204,225,980,373		203,734,689,264

Ⅱ. 손익계산서

당기 제 20 기 1 분기 시작일 2025.01.01 종료일 2025.03.31

전기 제 19 기 1 분기 시작일 2024.07.01 종료일 2024.09.30

회사명: ㈜하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 20 (당)기		제 19 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	1,983,244,471	1,983,244,471	2,007,500,251	2,007,500,251
2) 임대료수익	1,894,180,457	1,894,180,457	1,919,754,118	1,919,754,118
3) 관리비수익	79,817,334	79,817,334	79,884,094	79,884,094
7) 기타영업수익	9,246,680	9,246,680	7,862,039	7,862,039
Ⅱ. 영업비용	1,051,462,373	1,051,462,373	1,046,988,536	1,046,988,536
2) 급여	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	100,472,730	100,472,730	102,512,314	102,512,314
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	224,044,082	224,044,082	216,830,848	216,830,848
8) 자산보관수수료	10,047,273	10,047,273	10,251,231	10,251,231
9) 일반사무위탁수수료	19,500,000	19,500,000	19,500,000	19,500,000
10) 기타지급수수료	85,493,955	85,493,955	83,052,333	83,052,333
11) 유형자산감가상각비	498,676,161	498,676,161	498,676,161	498,676,161
14) 세금과공과	79,933,964	79,933,964	82,680,809	82,680,809
16) 보험료	12,483,247	12,483,247	12,760,651	12,760,651
29) 기타영업비용	19,310,961	19,310,961	19,224,189	19,224,189
Ⅲ. 영업이익	931,782,098	931,782,098	960,511,715	960,511,715
Ⅳ. 영업외수익	159,232,270	159,232,270	144,326,849	144,326,849
1) 이자수익	128,988,787	128,988,787	117,342,627	117,342,627
10) 기타영업외수익	30,243,483	30,243,483	26,984,222	26,984,222
Ⅴ. 영업외비용	699,561,629	699,561,629	713,153,617	713,153,617
1) 이자비용	699,561,629	699,561,629	713,153,617	713,153,617
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	391,452,739	391,452,739	391,684,947	391,684,947
Ⅷ. 당기순이익(손실)	391,452,739	391,452,739	391,684,947	391,684,947
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	391,452,739	391,452,739	391,684,947	391,684,947
ⅩⅠ. 주당손익	110	110	110	110

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

□ 하나스테이제1호 25-01호 [보고일: 2025.01.10]
부투법 제41조 규정에 해당하는 소송관련 보고
사 건 : 2025가단35901 부동산인도 등
원 고 : 주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사
피 고 : 홍*유
기타상황 : 사건 접수

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

Ⅰ. 거래현황

주석10. 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 8 부 기타사항

Ⅰ. 제재현황

주석

제 20 기 반기 2025년 03월 31일 현재

제 19 기 2024년 12월 31일 현재

주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 3월 19일에 설립되어 2015년 4월 28일자로 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득・관리・개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산 개발 등의 방법으로 자산을 투자・운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 한편, 2016년 3월 22일에 개최된 임시주주총회를 통해 '주식회사 하나스테이제1호개발전문위탁관리부동산투자회사'에서 '주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사'로 상호를 변경하였습니다.

당반기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
주택도시보증공사(*1)	제1종 종류주	2,440,000	68.62
(주)하나은행	제2종 종류주	328,000	9.22
삼성생명보험(주)		320,000	9.00
하나생명보험(주)		80,000	2.25
(주)반도건설	보통주	364,000	10.24
(주)하나자산신탁		24,000	0.67
합계		3,556,000	100.00

(*1)대한민국(주택도시기금의 운용・관리자인 국토교통부장관)의 수탁대리인

한편, 당사의 존립기간은 법인설립등기일로부터 20년이고, 사업연도는 매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고 6월 30일 및 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초사업연도는 설립일로부터 2015년 8월 31일까지이며, 제 2기 사업연도는 2015년 9월 1일부터 2016년 2월 29일까지이며, 제 3기 사업연도는 2016년 3월 1일부터 2016년 12월 31일까지입니다.

2. 유의적 회계정책

중간재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주석사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2024년 12월 31일로 종료하는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

당사의 중간재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 2024년 12월 31일로 종료하는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

3. 사용제한예금

당반기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

금융기관	계정과목	당반기말	전기말	비고
(주)하나은행	장기금융상품	325,333	306,609	장기수선충당금 적립계좌
(주)신한은행	장기금융상품	307,075	307,075	임대보증금 질권설정

4. 유형자산

(1) 당반기와 전반기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)

계정과목	기초	증가	감소	기말
토지	96,229,213	-	-	96,229,213
건물	88,061,410	-	(495,634)	87,565,776
기타의유형자산	37,525	-	(3,042)	34,483
합계	184,328,148	-	(498,676)	183,829,472

<전반기>

				(단위: 천원)
계정과목	기초	증가	감소	기말
토지	96,229,213	-	-	96,229,213
건물	89,052,677	-	(495,634)	88,557,043
기타의유형자산	43,611	-	(3,043)	40,568
합계	185,325,501	-	(498,677)	184,826,824

(2) 보유토지의 공시지가

당반기말 현재 당사가 소유한 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

소재지	면적(㎡)	공시지가(천원)
서울특별시 중구 왕십리로 407 (신당동)	12,941.5	124,160,751

5. 주요 보험가입현황

당반기말 현재 당사의 건물은 하나손해보험(주)의 부보금액 262,430,309천원의 재산종합보험(연간 보험료 44,888천원)에 가입되어 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 (주)하나은행 등에 168,740,000천원의 질권이 설정되어 있습니다.
한편, 이외에 당사는 어린이놀이시설배상책임보험, 가스사고배상책임보험 및 승강기사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금과 관련하여 당사의 재산종합보험에 대한 보험금수령권을 담보로 제공하고 있습니다. 또한 주석3에서 설명하고 있는 바와 같이 임대보증금과 관련하여 당사의 장기금융상품이 담보로 제공되고 있습니다.

7. 장기차입금

당반기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다(주석9 참조).

(단위: 천원)

차입처	이자율(%)	한도금액(*)	당반기말 금액	전기말 금액	최종 만기일	상환방법
삼성생명보험㈜	(*1)	66,200,000	47,393,000	47,393,000	(*1)	만기일시상환
㈜하나은행		58,600,000	39,774,000	39,774,000		
하나생명보험㈜		5,000,000	4,947,000	4,947,000		
합 계		129,800,000	92,114,000	92,114,000		

(*) T-A, T-B, T-C차입금 한도 합계(주석9 참조)로 T-B차입금은 전기 이전에 만기 도래.

한편, 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 재산종합보험에 대한 보험금수령권을 담보로 제공하고 있으며, 주석9에서 설명하고 있는 바와 같이 주택도시보증공사는 기관투자자의 당사에 대한 대출원리금에 대하여 그 상환에 대한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다.

(*1) 차입금별 만기현황

(단위: 천원)

차입금 종류	이자율(%)	만기	삼성생명보험㈜	㈜하나은행	하나생명보험㈜	합계
T-A차입금	3.08	최초차입일 후 140개월	47,393,000	39,774,000	4,947,000	92,114,000

8. 자본

(1) 자본금

당사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수는 50,000,000주로 1주당 액면금액은 5,000원이며 당사는 40,000,000주를 넘지 않는 범위 내에서 보통주식에 대해 이익배당 및 잔여재산 분배에 관하여 우선하는 의결권있는 종류주식을 발행할 수 있습니다. 당반기말 현재 당사는 보통주식 388,000주, 제1종 종류주식 2,440,000주 및 제2종 종류주식 728,000주를 발행(총 3,556,000주)하고 있습니다. 한편, 납입금액은 보통주 9,700백만원, 제1종 종류주 61,000백만원, 제2종 종류주 18,200백만원으로 총 88,900백만원입니다.

당사의 주식 종류별 주요 사항 요약 내용은 다음과 같습니다.

종류	주요 사항 요약
제1종 종류주	(1)이익배당(제7기까지 제2종 종류주와 비례배당하고, 제8기부터 누적적) 및 잔여재산분배우선권 있는 의결권 있는 주식 (2)매각결산기 이외 결산기 배당(제8기부터 제1순위 배당) 제1기~제7기 : 제1종 및 제2종 비례배당 제8기~제9기 : 배당률 연 1.60% 제10기~제26기 : 배당률 연 3.50% (3)제1기~제26기 연평균 배당률(누적) : 연 2.45%
제2종 종류주	(1)이익배당(제8기까지 제1종 종류주와 비례배당하고, 제9기부터 누적적) 및 잔여재산분배우선권 있는 의결권 있는 주식 (2)매각결산기 이외 결산기 배당(제9기부터 제2순위 배당) 제1기~제8기 : 제1종 및 제2종 비례배당 제9기~제26기 : 배당률 연 6.83% (3)제1기~제26기 연평균 배당률(누적) : 연 4.83%
보통주	(1)매각결산기 이외 결산기 배당 배당한도금액 = (상법상배당가능이익 + 감가상각비초과배당) - (임대주택법상 특별수선충당금 + 제1종 및 제2종 우선배당)

당사의 정관에서 정하고 있는 매각결산기 및 청산 시의 이익배당 및 잔여재산분배 순위는 다음과 같습니다.

배당(분배) 순위
(1)제1종 종류주에 대하여 누적된 미배당액
(2)제2종 종류주에 대하여 누적된 미배당액
(3)제2종 종류주에 대하여 동 납입금액의 90% 금액
(4)제1종 종류주에 대하여 동 납입금액의 100% 금액
(5)제2종 종류주에 대하여 동 납입금액의 10% 금액
(6)제1종 종류주에 대하여 내부수익률(IRR) 3.21%에 이르는 금액
(7)보통주에 대하여 동 납입금액의 100% 금액
(8)제2종 종류주에 대하여 내부수익률(IRR) 5.13%에 이르는 금액
(9)보통주에 대하여 내부수익률(IRR) 15.00%에 이르는 금액
(10)(1)~(9) 배당(분배) 후 잔여금액은 제1종 종류주에게 배당(분배)

(2) 자본잉여금

당반기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 또한, 감자차익은 제 1기 사업연도에 보통주 자본금의 주식병합으로 인해 발생하였습니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 (주)하나자산신탁과 부동산 개발, 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
개발자문수수료	월 15백만원	· 개발사업수행기간(토지 계약일로부터 2016년 6월까지 월 24백만원, 2016년 7월부터 건물보존등기일 또는 2019년 4월 30일 중 빠른 날까지 월 15백만원) 매월 지급
토지매입수수료	600백만원	· 개발사업에 필요한 토지에 대한 잔금 지급일로부터 7일 이내 지급
건물취득수수료	300백만원	· 준공 후 건물보존등기일로부터 7일 이내 지급
자산관리수수료	사업연도 기준 매분기별 총자산가액의 연 0.2%	· 운용기간(건물보존등기일의 익일부터 계약기간종료일까지) 중 사업연도 기준 연 0.2% 중 0.12%는 매분기말에 청구하고 7일 이내 지급 · 사업연도 기준 연 0.2% 중 0.08%는 청산기까지 이연하여, 청산 시 보통주 IRR 15%의 한도내에서 미지급공사비를 지급하고 남은 잔액이 있는 경우 그 잔액을 한도로 이연된 운용수수료를 지급 · 일할계산기준
매각수수료	매각금액의 1%	· 총 수수료가 5,682백만원을 초과하지 않을 것을 조건으로 청산시에 지급 · 반도건설과 체결한 공사도급계약서 특약사항에 의거하여 매각수수료 중 외장특화 변경에 따른 미지급 공사비, 매각관련비용, 기타 미지급공사비에 우선 사용하고 남은 매각수수료를 지급

(2) 일반사무수탁계약

당사는 우리펀드서비스㈜와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 영업인가일부터 건물보존등기일까지는 연간 30백만원, 건물의 보존등기일 익일부터 계약기간종료일까지는 연간 78백만원의 수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 (주)하나은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관・관리업무 위탁계약을 체결하여 토지계약일부터 건물보존등기일까지는 매월말 누적 재원조달금액의 연 0.02%, 건물의 보존등기일 익일부터 계약기간종료일까지는 사업연도 기준 매분기별 총자산가액의 연 0.02%로 산정되는 수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(4) 사업 및 대출 약정

당사는 차주로서 2015년 6월 15일 대주인 (주)하나은행, 하나생명보험(주), 삼성생명보험(주), 대리은행인 (주)하나은행, 시공사인 (주)반도건설과 '신당동 기업형 임대리츠 사업을 위한 사업 및 대출약정서'를 체결하였습니다.

동 계약에 따르면, 부동산매입자금, 공사비 기타 사업비의 조달을 위하여 129,800백만원을 초과하지 아니하는 범위 내의 자금을 차입하기로 약정하고 있습니다.

T-A대출금과 T-B대출금은 부동산매입자금, 제세공과 등 필수 사업비, 수수료, 공사비 등을 조달하기 위한 대출금이며, T-C대출금은 제세공과 등 사업비 및 T-B대출금 상환 등을 위한 대출금입니다.

동 계약에 따른 각 대출금의 개요는 다음과 같습니다.

대주	(단위:백만원)			
	합계	T-A 대출금	T-B 대출금	T-C 대출금
(주)하나은행	58,600	40,200	10,900	7,500
하나생명보험(주)	5,000	5,000	-	-
삼성생명보험(주)	66,200	47,900	10,800	7,500
합계	129,800	93,100	21,700	15,000

대출금	대출만기(*) (최초인출일로부터)	금액 (백만원)	이자율	대출취급 수수료	상환방법
T-A 대출금	140개월	93,100	3.08%	1.3%	만기일시
T-B 대출금	47개월	21,700	2.89%	0.3%	만기일시
T-C 대출금	140개월	15,000	3.49%	-	만기일시
합계		129,800			

(*) 최초인출일은 2016년 7월 8일임.

동 계약에 따라, 주석9.(5)에서 후술하고 있는 바와 같이, 당사의 차입원리금에 관하여 주택도시보증공사가 그 상환에 관한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다.

또한, 당해 약정은 당사가 보험금계좌를 개설하는 때에 보험금계좌에 예치되거나 예

치될 예금채권에 대하여 대주들에게 공동1순위 근질권(채권최고액 : 대출약정금의 130%)을 설정하도록 정하고 있으며, 준공 시 가입하는 재산종합보험도 유사한 내용의 근질권을 설정하도록 정하고 있습니다. 이와 더불어, 시공회사도 본 건 사업에 대한 건설공사보험 가입 시 대주들에게 공동1순위 근질권(채권최고액 : 대출약정금의 130%)을 설정하도록 정하고 있습니다.

(5) PF보증 약정

당사는 기관투자자인 (주)하나은행, 하나생명보험(주) 및 삼성생명보험(주), 시공회사인 (주)반도건설, 보증회사인 주택도시보증공사와 '임대주택 리츠 PF보증'에 대한 표준사업약정서를 체결하였으며, 동 계약에 따라 보증회사인 주택도시보증공사는 기관투자자의 당사에 대한 대출원리금에 대하여 그 상환에 대한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다.

(6) 임대보증금 보증

당반기말 현재 주택도시보증공사는 임대주택의 임대보증금과 관련하여 6,718백만원에 대한 보증채무(주채무자: 당사, 보증채권자: 임차인들)를 부담하고 있습니다.

(7) 당반기말 현재 당사는 다음과 같이 서울보증보험(주)의 공탁보증보험에 가입하고 있습니다.

(단위: 천원)

보증인	보험가입금액	피보험자	보증내역
서울보증보험(주)	148,900	(주)이태원랜드 외	공탁 보증

(8) 당반기말 현재 당사의 계류 중인 소송사건은 없습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배・종속관계

당사에 대한 지배기업과 종속기업은 존재하지 아니합니다.

(2) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

분류	회사명	계정과목	당반기	전반기	비고
기타특수관계자	(주)하나은행	이자비용	302,064	307,933	-
		자산보관수수료	10,047	10,251	자산보관수수료
기타특수관계자	하나생명보험(주)	이자비용	37,570	38,300	-
기타특수관계자	(주)하나자산신탁	자산관리수수료	100,473	102,512	-
기타특수관계자	주택도시보증공사	지급수수료	57,441	58,717	주택사업금융보증수수료
		보험료	1,200	1,227	임대보증금 보증수수료

(3) 당반기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권・채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

분류	회사명	계정과목	당반기말	전기말	비고
기타특수관계자	(주)하나은행	장기차입금	39,774,000	39,774,000	-
		미지급비용	9,767	9,992	자산보관수수료
		미지급비용	278,571	284,504	이자비용
기타특수관계자	하나생명보험(주)	장기차입금	4,947,000	4,947,000	-
		미지급비용	34,648	35,386	이자비용
기타특수관계자	주택도시보증공사	선급비용	233,888	235,088	주택사업금융보증수수료 등
		장기선급비용	451,867	509,308	
기타특수관계자	(주)하나자산신탁	미지급비용	58,778	60,118	자산관리수수료
		장기미지급비용	907,841	867,652	자산관리수수료

한편, 당반기말 현재 특수관계자와의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(3-1) 주석9에서 설명하고 있는 바와 같이 당사의 차입원리금에 관하여 주택도시보증공사가 그 상환에 대한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다. 또한, 주택도시보증공사는 2024년 6월 10일부터 2025년 6월 9일까지의 당사 임대보증금(보증금액: 6,718백만원) 상환에 대한 보증채무를 부담하고 있습니다.

11. 법인세비용 등

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

12. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당반기와 전반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 없습니다.

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.