

투 자 보 고 서

2021.04.01 부터 2021.06.30 까지

(제 3 기 2분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.08.17

회 사 명 :	주식회사 세진하나제1호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	윤정현 			
본점소재지 :	서울시 강남구 테헤란로 127,15층(역삼동,하나금융그룹 강남사옥)			
	(전화번호)	02-3287-4797		
	(홈페이지)	www.hanatrust.com		
작성책임자 :	(회사)	(주)하나자산신탁	(직책)	과장
	(전화번호)	02-3287-4723	성명	심규완 (인)
공시책임자 :	(회사)	(주)하나자산신탁	(직책)	과장
	(전화번호)	02-3287-4723	성명	심규완 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 세진하나제1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2019.04.04
3) 소재지	서울시 강남구 테헤란로 127,15층(역삼동,하나금융그룹 강남사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.06.30 (단위: 원)
총자산	67,794,497,613
자본금	17,490,000,000
부채	52,844,007,010
5) 자산관리회사	(주)하나자산신탁
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> - 존속기간 : 영속 - 해산사유 : <ul style="list-style-type: none"> ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 ⑦ 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 <p>(2) 신용평가결과 해당사항없음</p>

2. 회사의 연혁

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

- 2019.04.04 회사설립(자본금 3억)
- 2019.08.22 자산관리위탁계약 체결 (주하나자산신탁)
- 2019.08.22 자산보관위탁계약 체결 (엔에이치투자증권주)
- 2019.08.22 일반사무관리위탁계약 체결 (주국민은행)
- 2019.12.10 국토교통부 영업인가
- 2020.01.23 유상증자 (증자후 자본금 13,992백만원)
- 2020.01.23 매매대금 계약금(63억) 및 1차 중도금 (63억) 지급
- 2020.03.17 2차 중도금(63억) 지급
- 2020.05.15 3차 중도금(63억) 지급
- 2020.07.15 4차 중도금(63억) 지급
- 2020.08.27 유상증자 (증자 후 자본금 17,490백만원)
- 2020.08.28 잔금 (315억) 지급
- 2020.08.28 토지 및 건물 취득(제주특별자치도 제주시 연동 261-23
(제주 연동 하우스디어반))

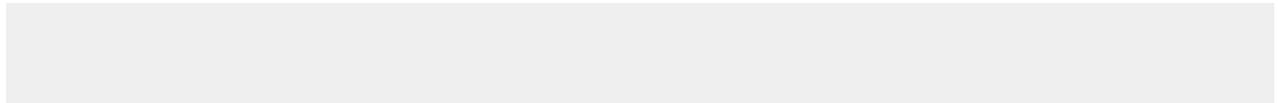
2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
(주)세진디엔씨	110111-1119109	1995년 설립	결격요건 없음
(주)하나자산신탁	110111-1714818	1999년 설립	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

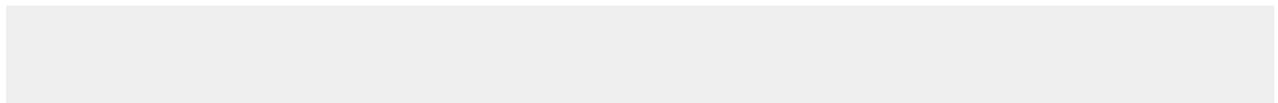


(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	윤정헌	1979.06.29	(주)세진디엔씨	결격요건 없음
기타비상무이사	김재춘	1965.08.12	(주)세진디엔씨	결격요건 없음
기타비상무이사	이원우	1979.10.25	(주)건화	결격요건 없음
감사	김송희	1990.11.29	위노택스세무회계	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2021.06.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	140,000	5,000	5,000	
기명식	보통주	909,400	5,000	5,000	
기명식	종류주	2,448,600	5,000	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)

- 회사가 발행한 주식의 총수 : 3,498,000주
- 의결권을 행사할 수 있는 주식 수 : 3,498,000주(100%)

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			
2019. 04.04	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020. 01.23	유상증자	보통주	534,800	5,000	5,000	2,674,000,000	2,974,000,000	891.33%
2020. 01.23	유상증자	종류주	2,203,600	5,000	5,000	11,018,000,000	13,992,000,000	3672.67%
2020. 08.27	유상증자	보통주	454,600	5,000	5,000	2,273,000,000	16,265,000,000	757.67%
2020. 08.27	유상증자	종류주	245,000	5,000	5,000	1,225,000,000	17,490,000,000	408.33%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.06.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)민간 임대허 브제6호 위탁관 리부동 산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	2,448,600			2,448,600	
							(78.74%)			(70.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

※ 2020.08.27 유상증자로 인한 지분율 변경

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.06.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)세진디엔 씨	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	909,400	26.00%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.06.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	2,448,600	70.00%	
주요주주	1	33.33%	909,400	26.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	33.33%	140,000	4.00%	
합계	3	100.00%	3,498,000	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

가) 배당가능이익

일반적으로 투자자에 대한 배당가능이익은 자산운용으로부터 발생하는 수입에서 부동산 운영관련 비용 및 부동산투자회사 운영관련 비용을 차감한 금액과 일치하게 됩니다.

나) 배당정책

당해 회사는 당해 회계연도 배당가능이익의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다. 또한, 당해 회사는 관련 법령이 허용하는 범위 내에서 당해 회계연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 매 회계연도별 초과배당액은 당해 회계연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 회계연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조절할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 않습니다. 이익배당(초과배당 포함, 이하 같다)은 정관 제54조(사업연도)에서 정한 매 사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일 이내에 지급하여야 합니다.

다) 배당금 지급 및 결정방법

당해 회사의 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 2019년 12월 31일에 종료합니다. 이 후 당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 매년 12월 31일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 30일 내에 지급할 계획입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익	-1,568,202,918	0		
상법상 배당가능이익	-1,752,082,918	0		
당기감가상각비 등	294,147,506	-	-	-
이익배당한도	-1,457,935,412	-	-	-
배당금	0	0		
주당배당금	0	0		
배당수익율	0.00%	0.00%	-	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	-	-

※ 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	66,582	97.83	66,402	97.95	97.95
부동산개발사업	0		0		
부동산관련 유가증권					
현금	394	0.58	336	0.50	0.50
기타 자산	1,081	1.59	1,057	1.56	1.56
총계	68,056	100.00	67,794	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. 현금의 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 부채내 역
1	제주 연동 하 우스디어반 (제주 연동 공 공지원 민간 임대주택 개 발사업)	제주특별자치도 제 주시 연동 261-23	2020-07- 27	2020-08- 28	장기차입금 518억 및 임대보증금 784백만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

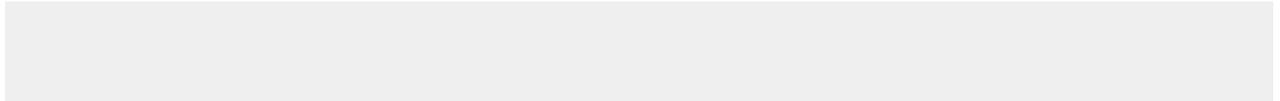
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	제주 연동 하우스디 어반(제주 연동 공공 지원 민간 임대주택 개발사업)	31,113	35,948					659		66,402



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	제주 연동 하우스디어반 (제주 연동 공공지원 민간 임대주택 개발사업)	21,501.60	14,654.34	68.15%	265



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	하나은행	변동금리	394	336	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	매출채권	47	47	
	선급금	54	54	
	선급비용	123	123	
	기타비유동자산	833	833	



II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	하나은행	변동금리	394	336

4. 기타 자산 변경내역

- * 전분기 대비 약 24백만원 감소
 - 매출채권 약 13백만원 증가
 - 선급비용 약 8백만원 감소(재산종합보험 안분 및 임대보증금 보증료)
 - 기타비유동자산 30백만원 감소(임대보증금 보증료)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	368,498,820	99.53%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	91,110	0.02%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		1,641,260	0.44%	계약해지 위약금 등
총 수익		370,231,190	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	제주 연동 하우스디어 반 (제주 연동 공공지원 민 간임대주택 개발사업)	368,498,820	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)

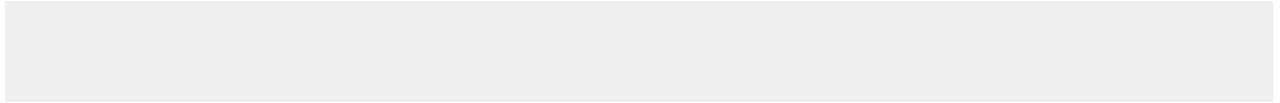
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

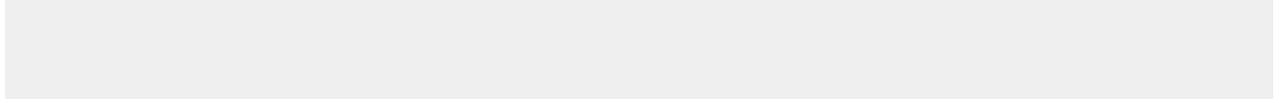
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생수익	당분기예치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동금리	107,463	91,110	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

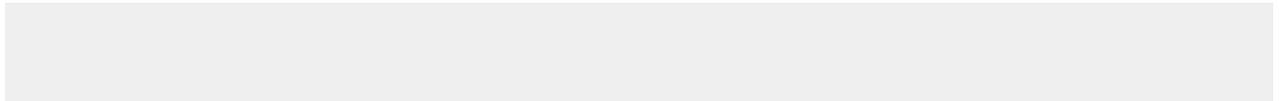


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	179,738,424	23.83%	
	기타비용	200,078,704	26.53%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		374,281,461	49.63%	일반사무수탁수수료, 이자비용
총비용		754,098,589	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	제주 연동 하우스 디어반 (제주 연동 공공지 원 민간임대주택 개발사업)	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	900,000	900,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	50,000,000	50,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	62,453,010	62,453,010			
자산보관수수료	5,500,000	5,500,000			
일반사무 위탁수수료	12,000,000				12,000,000
기타지급수수료	34,178,302	34,178,302			
유형자산 감가상각비	179,738,424	179,738,424			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	12,102,573	12,102,573			
광고선전비	27,279,437	27,279,437			
보험료	7,269,232	7,269,232			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	396,150	396,150			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)하나자산신탁	* 기간 : 자산관리계약 체결일로부터 청산일까지 * 수수료 : 연 2억원 / 분기 5천만원(부가세 별도) * 지급일 : 매 분기 말일로부터 7일 이내 지급	50,000,000
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	<p><건설기간 중> * 기간 : 1차 유상증자 주금 납입일로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권 보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 * 수수료 : 연 25백만원, 매 분기 625만원(부가세 별도) * 지급일: 매 분기 말일로부터 7일 이내 지급</p> <p><운영기간 중> * 기간 : 소유권보존등기일과 사업건물의 입주 지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터 위탁자 청산 등기일까지 * 수수료 : 연 48백만원, 매 분기 12백만원(부가세 별도) * 지급일: 매 분기 말일로부터 7일 이내 지급</p>	12,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	<p><건설기간 중> * 기간 : 1차 유상증자 주금 납입일로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권 보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 * 수수료 : 연 2천만원, 매 분기 5백만원(부가세 별도) * 지급일: 매 분기 말일로부터 7일 이내 지급</p> <p><운영기간 중> * 기간 : 소유권보존등기일과 사업건물의 입주 지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터 위탁자 청산 등기일까지 * 수수료 : 연 22백만원, 매 분기 550만원(부가세 별도) * 지급일: 매 분기 말일로부터 7일 이내 지급</p>	5,500,000
시설관리회사	위탁보수	씨엔디에스(주)	<p>* FM fee : 월266,720원(부가세 별도) * 지급일 : 익월 10일까지 지급(업무대행수수료 청구 시 15일까지)</p>	800,160
임대관리회사	위탁보수	(주)메이트플러스	<p>* PM fee : 월8,240,400원(부가세 별도) * 지급일 : 익월 10일까지 지급</p>	24,721,200
재산관리회사	위탁보수			
합 계				93,021,360

- *자산관리기본보수 : 최초 유상증자일 부터 기산하여 산출
- *자산보관보수 : 1차 유상증자일 부터 기산하여 산출
- *사무수탁보수 : 1차 유상증자일부터 기산하여 산출

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 3기 2분기	제 3기 1분기	제 2기 4분기	제 2기 3분기
당해회사수익률	-9.80	-10.86	-17.63	-12.45

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4 - 1$

2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2 - 1$

3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3} - 1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 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 3 기 2 분기 기준일 2021.06.30 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2020.12.31 현재

회사명: 주식회사 세진하나제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기) 2 분기		제 2 (전기) 기 말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		558,957,087		669,671,496
1) 현금및현금성자산	335,675,192		467,952,338	
3) 매출채권	46,393,570		9,787,740	
5) 미수수익	10,319		18,470	
8) 선급금	53,756,550		53,756,550	
9) 선급비용	123,089,696		138,064,438	
11) 선급법인세	31,760		91,960	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		67,235,540,526		67,653,678,222
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	66,402,147,034		66,761,623,882	
토지	31,113,502,826		31,113,502,826	
건물	35,947,685,096		35,947,685,096	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-659,040,888		-299,564,040	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	150,000		150,000	
110) 기타비유동자산	833,243,492		891,904,340	
자 산 총 계		67,794,497,613		68,323,349,718
1. 유동부채		302,422,010		218,588,136
4) 기타선수금	11,664,550		26,744,710	
6) 미지급금	220,710,230		110,435,230	
7) 미지급비용	70,047,230		81,408,196	
2. 비유동부채		52,541,585,000		52,274,904,500
3) 장기차입금	51,758,000,000		51,758,000,000	
5) 비유동보증금	783,585,000		516,904,500	
부 채 총 계		52,844,007,010		52,493,492,636
1. 자본금		17,490,000,000		17,490,000,000
1) 보통주자본금	5,247,000,000		5,247,000,000	
2) 종류주자본금	12,243,000,000		12,243,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-91,940,000		-91,940,000
1) 주식할인발행차금	-91,940,000		-91,940,000	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-2,447,569,397		-1,568,202,918
자 본 총 계		14,950,490,603		15,829,857,082
부 채 및 자 본 총 계		67,794,497,613		68,323,349,718

II. 손익계산서

당기 제 3기 2 분기 시작일 2021.01.01 종료일 2021.06.30
 전기 제 2기 2 분기 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30

회사명: 주식회사 세진하나제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기)		제 2 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	368,498,820	669,203,610	0	0
2) 임대료수익	368,498,820	669,203,610		
II. 영업비용	391,817,128	832,124,973	607,495,299	1,646,128,281
2) 급여	900,000	1,800,000	1,582,410	1,582,410
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	50,000,000	100,000,000	50,000,000	88,888,888
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	62,453,010	137,181,270		
8) 자산보관수수료	5,500,000	11,000,000	5,000,000	8,888,888
9) 일반사무위탁수수료	12,000,000	24,000,000	6,250,000	11,111,111
10) 기타지급수수료	34,178,302	77,484,011	12,180,989	15,910,497
11) 유형자산감가상각비	179,738,424	359,476,848		
14) 세금과공과	12,102,573	29,008,217	349,516,630	1,336,772,217
15) 광고선전비	27,279,437	72,946,827	182,963,270	182,963,270
16) 보험료	7,269,232	14,458,583		
29) 기타영업비용	396,150	4,769,217	2,000	11,000
III. 영업이익	-23,318,308	-162,921,363	-607,495,299	-1,646,128,281
IV. 영업외수익	1,732,370	4,134,835	0	48,662
1) 이자수익	91,110	198,573		48,662
10) 기타영업외수익	1,641,260	3,936,262		
V. 영업외비용	362,281,461	720,579,951	0	0
1) 이자비용	362,278,571	720,577,061		
10) 기타영업외비용	2,890	2,890		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-383,867,399	-879,366,479	-607,495,299	-1,646,079,619
VIII. 당기순이익(손실)	-383,867,399	-879,366,479	-607,495,299	-1,646,079,619
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-383,867,399	-879,366,479	-607,495,299	-1,646,079,619
X I. 주당이익	-110	-251	-217	-588

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 :적정

기타사항(특기사항 포함)



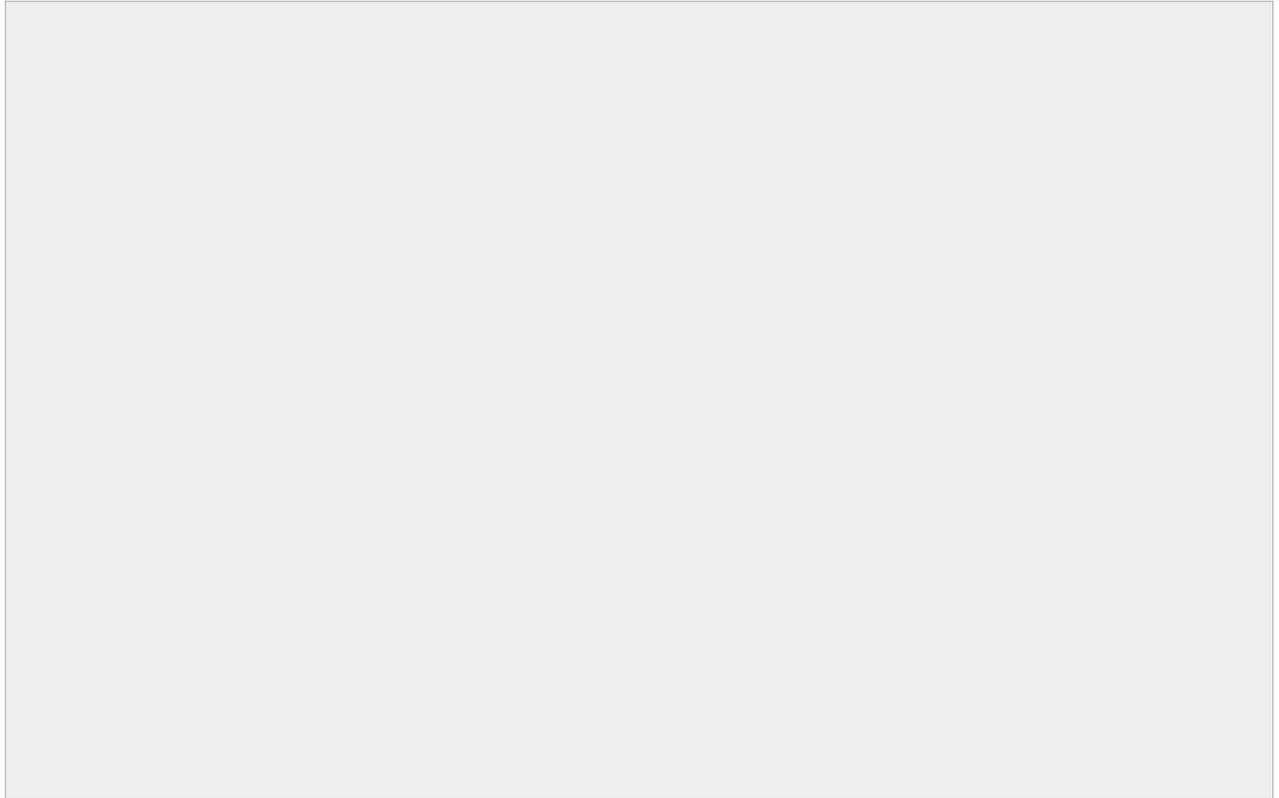
제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 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

1. 제재현황



VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 일반사항

1-1. 회사의 개요

주식회사 세진하나제 1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 4월 4일에 설립되었습니다. 회사의 주요 목적 사업은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 개발사업, 주택건설사업, 부동산의 임대차 등을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹강남사옥)이며, 사업연도는 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다.

1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)세진하나제 1호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2019년 4월 4일
대 표 자	윤 정 현
본점소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
목 적 사 업	회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다. 1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2. 부동산의 개발사업 3. 주택건설사업 4. 부동산의 임대차 5. 증권의 매매 6. 금융기관에의 예치 7. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분 8. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분

1-3. 사업개요

구 분	내역
사업명	제주 연동 공공지원민간임대주택 개발사업
사업장소재지	제주특별자치도 제주시 연동 261-23 번지
연면적	24,248.42 m ²
용적률	998.173%
매입세대	330 세대
시행자	케이비부동산투자신탁 주식회사
시공자	대보건설 주식회사
임대사업자	주식회사 세진하나제 1 호위탁관리부동산투자회사

1-4 . 자본금

당반기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수(주)	발행주식수(주)	1 주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	3,498,000	5,000	17,490,000

주주명	당기말					
	보통주		종류주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)하나자산신탁	140,000	13.34%	-	0.00%	140,000	4.00%
(주)세진디앤씨	909,400	86.66%	-	0.00%	909,400	26.00%
(주)민간임대허브 6 호 위탁관리부동산투자회사	-	0.00%	2,448,600	100.00%	2,448,600	70.00%
합계	1,049,400	100.00%	2,448,600	100.00%	3,498,000	100.00%

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수(주)	발행주식수(주)	1 주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	3,498,000	5,000	17,490,000

주주명	당기말					
	보통주		종류주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)하나자산신탁	140,000	13.34%	-	0.00%	140,000	4.00%
(주)세진디앤씨	909,400	86.66%	-	0.00%	909,400	26.00%
(주)민간임대허브 6 호 위탁관리부동산투자회사	-	0.00%	2,448,600	100.00%	2,448,600	70.00%
합계	1,049,400	100.00%	2,448,600	100.00%	3,498,000	100.00%

당기말 및 전기말 현재 자본조정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

구분	당반기말				전기말			
	보통주 주식수	우선주 주식수	자본금	자본조 정	보통주 주식수	우선주 주식수	자본금	자본조 정
설립자본금	60,000	-	300,000	-	60,000	-	300,000	-
유상증자	989,400	2,448,600	17,190,000	91,940	989,400	2,448,600	17,190,000	91,940
합계	1,049,400	2,448,600	17,490,000	91,940	1,049,400	2,448,600	17,490,000	91,940

2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

2-1. 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이

용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2-2. 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 총당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

2-3. 수익의 인식기준

회사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

2-4. 법인세비용

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

2-5. 금융자산과 금융부채의 측정

최초측정

회사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가격의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과

사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2-6. 차입원가자본화

회사는 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매 할 수 있는 상태가 될때까지 1 년 이상의 기간이 소요되는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 관련하여 취득을 위한 자문에 차입금이 포함된다면, 당해 자산의 취득원가로 계상하고 있습니다.

2-7. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 적용 배제되어당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당반기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	금 액		비 고
	당반기말	전기말	
현금및현금성자산			
보통예금	335,675	467,952	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

과 목	기초장부가액	취득액	처분 및 대체	감가상각비	당반기말
토지	31,113,503	-	-	-	31,113,503
건물	35,648,121	-	-	(359,477)	35,288,644
합계	66,761,624	-	-	(359,477)	66,402,147

<전기>

(단위 : 천원)

과 목	기초장부가액	취득액(주)	처분 및 대체	감가상각비	전기말
토지	-	31,113,503	-	-	31,113,503
건물	-	35,947,685	-	(299,564)	35,648,121
건설중인자산	-	67,061,188	(67,061,188)	-	-
합계	-	134,122,376	(67,061,188)	(299,564)	66,761,624

(주) 건설중인자산의 취득액에는 자본화금융원가 173,757 천원이 포함되어 있습니다.

4-2. 보유 토지의 공시지가

당기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	면적(m ²)	장부가액	공시지가
제주특별자치도 제주시 연동 261-23	1851.70	31,113,503	7,299,401

5. 장기차입금

당반기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

대출기관	대출일	만기	연이자율	당반기말	전기말
한화생명보험(주)	2020-05-15	2029-07-14	3.00%	41,800,000	41,800,000
주택도시기금	2020-03-16	2028-03-16	2.00%	9,958,000	9,958,000
합 계				51,758,000	51,758,000

한편 회사가 장기차입금 조달과 관련하여 금융기관과 체결한 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	약정한도
한화생명보험(주)	3.00%	41,800,000
주택도시기금	2.00%	9,958,000
합 계		51,758,000

6. 금융부채

당반기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기분석 내용은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	220,710	-	-	220,710
미지급비용	70,047	-	-	70,047
임대보증금		783,585		783,585
장기차입금	-	-	51,758,000	51,758,000
합 계	290,757	783,585	51,758,000	52,832,342

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	110,435	-	-	110,435
미지급비용	81,408	-	-	81,408

구 분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합 계
임대보증금		516,905		516,905
장기차입금	-	-	51,758,000	51,758,000
합 계	191,843	516,905	51,758,000	52,466,748

7. 포괄손익계산서

당반기 및 전반기 회사의 포괄이익은 반기순손익과 동일합니다.

8. 수수료비용 및 주요 약정사항

8-1. 자산관리계약

회사는 주식회사 하나자산신탁과 자산관리위탁계약을 체결하고 자산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

8-2. 일반사무위탁계약

회사는 주식회사 국민은행과 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

8-3. 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

9. 제공받은 보증내역 및 주요 약정사항

9-1. 임대주택매입자금보증(민간용자)

회사는 한화생명보험(주)의 용자금의 약정한도(41,800백만원) 내 대출금액에 대해 대출약정체결일로부터 대출금 상환기일까지 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

9-2. 임대주택매입자금보증(기금융자)

회사는 (주)우리은행의 융자금의 약정한도(9,958 백만원) 내 대출금액에 대해 대출약정체결일로부터 대출금 상환기일까지 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

10. 금융비용 자본화

당반기 및 전반기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당반기	전반기
이자비용	-	68,355
금융수수료	-	1,330
이자수익	-	(209)
자본화한 금융비용	-	69,477
손익계산서 금융비용	-	-

한편, 회사가 전반기에 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

<전반기>

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
건설중인자산	25,419,897	25,350,420	69,477
이자비용	-	68,355	(68,355)
금융수수료	-	1,330	(1,330)
이자수익	(49)	(209)	160
반기순이익	(1,646,080)	(1,715,557)	69,477

11. 특수관계자와의 주요거래

11-1. 당반기 및 전반기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당반기	전반기
(주)하나자산신탁	자산관리수수료	100,000	88,889
주택도시기금	건설중인자산(기금융자이자)	98,730	41,305

11-2. 당반기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당반기말	전기말
주택도시기금	장기차입금	51,758,000	51,758,000