

# 투 자 보 고 서

2021.07.01 부터 2021.09.30 까지

( 제 5 기 3분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.11.15

회 사 명 : 주식회사 신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 박영희

본점소재지 : 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)

(전화번호) 02-3287-4608

(홈페이지) www.hanatrust.com

작성책임자 : (회사) 하나자산신탁주 (직책) 대리

(전화번호) 02-3287-4608 성명 심광용 (인)

공시책임자 : (회사) 하나자산신탁주 (직책) 대리

(전화번호) 02-3287-4608 성명 심광용 (인)

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2017.09.15
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.09.30 (단위: 원)
총자산	190,096,111,890
자본금	39,690,000,000
부채	156,027,537,323
5) 자산관리회사	하나자산신탁(주)
6) 사무수탁회사	하나펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	흥국생명보험(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 해산사유</p> <p>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부장관 영업인가 또는 등록의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</p> <p>(2) 신용평가결과</p>

## 2. 회사의 연혁

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

- 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
- 2017. 09. 15 발기인총회
  - 2017. 09. 15 회사설립(자본금 3억원)
  - 2018. 02. 01 업무위탁 계약 체결
    - 자산관리위탁계약체결(주하나자산신탁)
    - 자산보관위탁계약체결(주흥국생명보험)
    - 일반사무위탁계약체결(하나편드서비스주)
  - 2018. 02. 28 국토교통부 영업인가
  - 2018. 03. 15 자산관리위탁계약 변경 체결(주하나자산신탁)
  - 2018. 03. 15 대표이사 변경(박영희)
  - 2018. 04. 12 사업계획승인 변경
  - 2018. 05. 04 유상 증자 (증자 후 자본금 : 396.9억원)
    - 대출약정(798억원)
    - 토지매매계약 체결(주이마트)
  - 2018. 06. 06 임대분양 모집공고
  - 2021. 05. 10 준공 및 사용승인(5/31 입주개시)
- 나) 상호의 변경
- 해당사항 없음
- 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
- 해당사항
- 라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
- 해당사항 없음

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
박영희	1975.01.03	2007~ 현재 법무사정택근사무소 사무장	결격사항 없음
정현섭	1980.11.06	2016.1~ 현재 신안세무법인	결격사항 없음
하나자산신탁(주)	110111-1714818	1999년 설립 2004년 신탁업 인가 2012년 REITs AMC 인가	결격사항 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### (2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1975.01.03	2007~ 현재 법무사정택근사무소 사무장	결격사항 없음
이사	정현섭	1980.11.06	2016.1~ 현재 신안세무법인	결격사항 없음
이사	정성진	1967.01.24	2012~현재 신세계건설(주) 팀장	결격사항 없음
감사	김종수	1973.07.25	2006~현재 회계법인 성지	결격사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2021.09.30 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

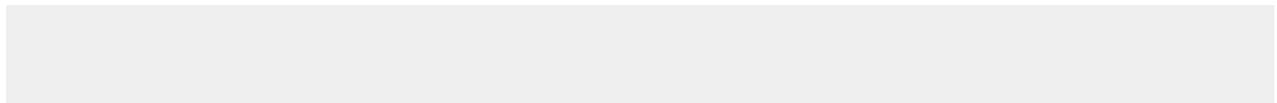
구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	3,866,000	5,000	5,000	
기명식	종류주	4,072,000	5,000	5,000	



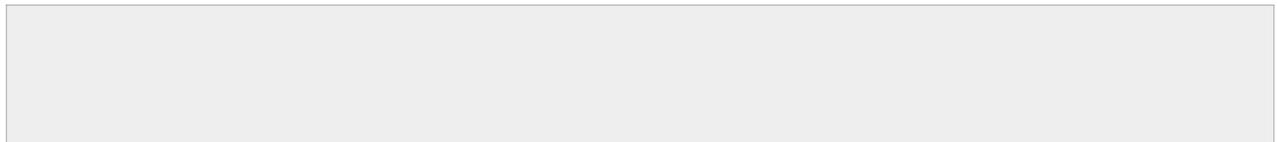
##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

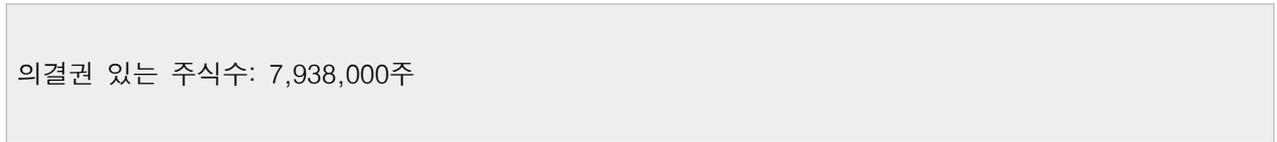


##### (3) 현물출자 현황



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

의결권 있는 주식수: 7,938,000주



## 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			
2017.09. 15	설립자본 금	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2018.05. 04	증자	보통주	3,806,000	5,000	5,000	19,030,000,000	19,330,000,000	6343.33%
2018.05. 04	증자	종류주	4,072,000	5,000	5,000	20,360,000,000	39,690,000,000	105.33%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

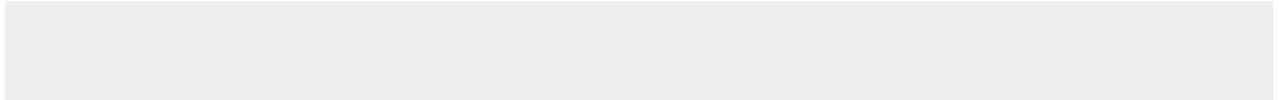
##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
민간임대허브 제4호위탁관리 부동산(주)	최대 주주	내국인		기관	제25호	우선주	4,072,000			4,072,000	
							(51.30%)			(51.30%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

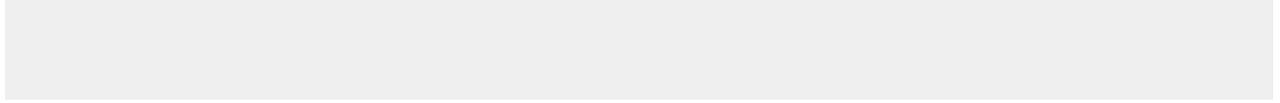
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.09.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	신세계건설 (주)	내국인		기관	해당사항 없음	보통주	3,660,000	46.11%	



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	4,072,000	51.30%	
주요주주	1	33.33%	3,660,000	46.11%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	33.33%	206,000	2.60%	
합계	3	100.00%	7,938,000	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

당사는 부동산투자회사법 제28조 배당 규정에 의거하여 감가상각비가 발생하는 경우 당해 연도 감가상각비 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 계획이며(초과배당), 그 구체적 기준에 대하여는 정관에서 정할 계획임.

#### 나. 배당정책

회사는 매 영업연도 이익배당가능한도의 90%이상을 현금 배당할 계획이며, 사업기간 중 임대 운영 및 임대자산 매각을 통한 수익금을 기초로 당사의 일반관리비용, 각종 위탁수수료 및 비용 등을 합리적으로 조정하여 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획임.

#### 다. 배당 지급 및 결정방법

- 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 2017년 12월 31일에 종료할 계획
- 이 후 매 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 매년 12월 31일에 종료할 계획
- 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 말 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우를 제외하고 이익배당을 위한 정기 주주총회일 또는 정관 제53조 제2항에 따른 이사회 결의를 한날로부터 1개월 내에 지급할 계획임.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 4기	제 3기	제 2기	제 1기
당기순이익	-254,923,530	-400,743,327	-2,162,029,665	0
상법상 배당가능이익	0	0	0	0
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-
배당금	0	0	0	0
주당배당금	0	0	0	0
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	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	156,517	85.06	158,054	83.14	83.14
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	27,181	14.77	31,754	16.70	16.70
기타 자산	306	0.17	288	0.15	0.15
총계	184,005	100.00	190,096	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함



# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	빌리브울산	울산광역시 중구 학 성동 349-15	2021.05.10	2018.05.04	해당없음

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

\* 2021.05.10 준공및 사용승인 승인 완료

## 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	빌리브울산	29,800	119,649	7,465	2,146			1,006		158,054

\* 5월 10일 준공 완료

### 3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	빌리브울산	79,788.65	75,729.49	94.91%	542

\* 계약세대 기준으로 작성, 주거 및 상가 합산하여 기재

## 2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

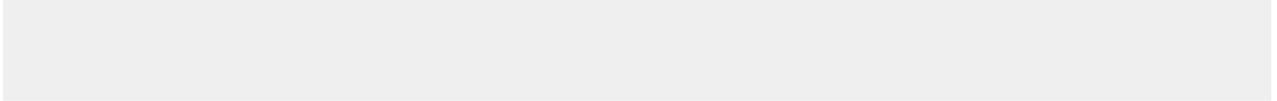
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	하나은행	0.00	27,181	31,754	
보통예금	우리은행	0.00			



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	미수금	18	18	
	선급비용	40	40	
	임차보증금	20	20	
	장기예치금	207	207	
	선납세금	2	2	
	기타	0	0	

기타: 부가세대급금 475,246원

## 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	0.00	27,181	31,754
보통예금	우리은행	0.00		

### 4. 기타 자산 변경내역

미수금:기초 10,330,334원 기말 18,436,078원  
선급비용: 기초 59,585,936원 기말 39,994,673원  
부가세대급금: 기초 8,436,263원 기말 475,246원  
선납세금: 기초 635,000원 기말 1,506,100원  
임차보증금: 기초 20,000,000원 기말 20,000,000원  
장기에치금 : 기초 207,313,000 원 기말 207,313,000원

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	557,061,007	94.55%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	7,551,230	1.28%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		24,548,847	4.17%	계약금 환불 위약금
총 수익		589,161,084	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	빌리브울산	557,061,007	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)

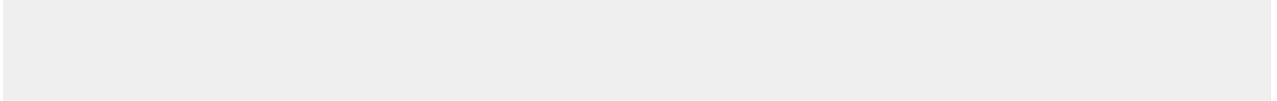
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

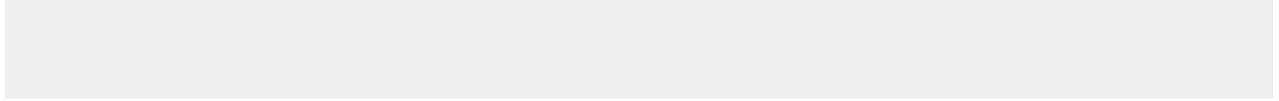
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	하나은행	0.00	1,480,030	7,550,480	
보통예금	우리은행	0.00		750	



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

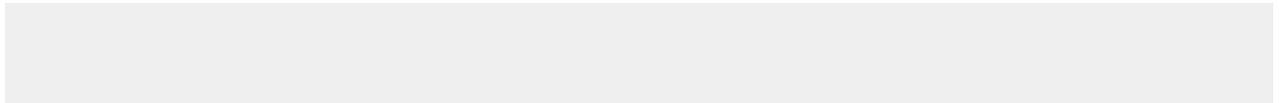


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	1,042,661,937	52.24%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		953,414,580	47.76%	
총비용		1,996,076,517	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	빌리브올산	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가증권1	현금
분양원가					
급여	900,000	900,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	43,102,371	43,102,371			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	79,715,337	79,715,337			
자산보관수수료	8,128,416	8,128,416			
일반사무 위탁수수료	14,762,640				
기타지급수수료	18,368,461				
유형자산 감가상각비	608,973,394	608,973,394			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	157,107,640	157,107,640			
광고선전비	1,320,000	1,320,000			
보험료	8,528,967	8,528,967			
임차료	1,154,717	1,154,717			
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비	10,017,417	10,017,417			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비	123,713,678	123,713,678			
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	123,824				

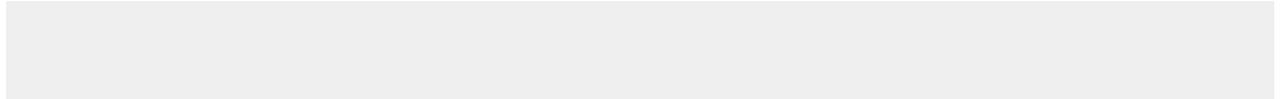
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		14,762,640
기타지급수수료		18,368,461
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		123,824



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	하나자산신탁(주)	개발: 연간 16,491만원(부가세 별도) 매분기마다 41,227,500원 운용: 15,600만원(부가세 별도) 매분기마다 39,000,000원 매분기 말일 지급	43,102,371
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	하나펀드서비스(주)	개발: 연간 4,000만원(부가세 별도), 매분기마다 10,000,000원 운용: 연간 5,500만원(부가세 별도), 매분기마다 13,750,000원 매분기 말일 지급	14,762,640
자산보관회사	위탁보수	흥국생명보험(주)	개발: 연간 2,500만원(부가세 별도), 매분기마다 6,250,000원 운용: 연간 3,000만원(부가세 별도), 매분기마다 7,500,000원 매분기 말일 지급	8,128,416
시설관리회사	위탁보수	신한종합관리	월 384,837원(부가세 별도) 다음달 10일까지 지급	1,269,858
임대관리회사	위탁보수	신세계건설	월 13,223,007원(부가세 포함) 다음달 10일까지 지급	39,665,741
재산관리회사	위탁보수			
합 계				106,929,026



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 5기 3분기	제 5기 2분기	제 5기 1분기	제 4기 4분기
당해회사수익률	-8.64	-5.93	-0.25	-0.64

※ 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 5 기 3 분기 기준일 2021.09.30 현재  
 전기 제 4 기 기말 기준일 2020.12.31 현재

회사명: 주식회사 신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 5 (당기 3 분기)		제 4 (전기) 기 말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		31,834,604,150		1,092,057,952
1) 현금및현금성자산	31,754,192,053		967,484,633	
7) 기타미수금	18,436,078		8,939,330	
9) 선급비용	39,994,673		14,493,631	
10) 부가세대급금	475,246		82,819,588	
11) 선급법인세	1,506,100		320,770	
14) 재고자산	0		0	
16) 유동보증금	20,000,000		18,000,000	
2. 비유동자산		158,261,507,740		132,884,828,669
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	158,054,194,740		132,884,828,669	
토지	37,265,732,709		36,943,293,151	
건물	121,795,076,407			
감가상각누계액(유형자산-건물)	-1,006,614,376			
건설중인자산			95,941,535,518	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	207,313,000			
자 산 총 계		190,096,111,890		133,976,886,621
1. 유동부채		326,537,323		3,393,175,090
3) 분양선수금			3,261,500,000	
4) 기타선수금	83,745,810			
6) 미지급금	101,676,383		18,534,000	
7) 미지급비용	141,110,130		113,141,090	
8) 예수금	5,000			
2. 비유동부채		155,701,000,000		93,914,000,000
3) 장기차입금	116,014,000,000		93,914,000,000	
5) 비유동보증금	39,687,000,000			
부 채 총 계		156,027,537,323		97,307,175,090
1. 자본금		39,690,000,000		39,690,000,000
1) 보통주자본금	19,330,000,000		19,330,000,000	
2) 종류주자본금	20,360,000,000		20,360,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-202,591,947		-202,591,947
1) 주식할인발행차금	-202,591,947		-202,591,947	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-5,418,833,486		-2,817,696,522

자 본 총 계		34,068,574,567		36,669,711,531
부 채 및 자 본 총 계		190,096,111,890		133,976,886,621



## II. 손익계산서

당기 제 5기 3 분기 시작일 2021.01.01 종료일 2021.09.30  
 전기 제 4기 3 분기 시작일 2020.01.01 종료일 2020.09.30

회사명: 주식회사 신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	557,061,007	649,109,157	0	0
2) 임대료수익	557,061,007	649,109,157		
II. 영업비용	1,075,916,862	1,977,696,822	117,718,302	283,794,262
2) 급여	900,000	2,700,000	900,000	2,700,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	43,102,371	133,596,515	45,143,894	135,431,684
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	79,715,337	104,734,186		
8) 자산보관수수료	8,128,416	21,847,132	6,843,716	20,531,150
9) 일반사무위탁수수료	14,762,640	36,712,587	10,949,947	32,849,841
10) 기타지급수수료	18,368,461	41,327,399	9,348,265	45,854,728
11) 유형자산감가상각비	608,973,394	1,006,614,376		
14) 세금과공과	157,107,640	160,476,640	44,383,390	46,072,390
15) 광고선전비	1,320,000	51,030,870		
16) 보험료	8,528,967	11,821,858		
17) 임차료	1,154,717	13,475,099		
23) 수도광열비	10,017,417	24,460,787		
26) 판매촉진비	123,713,678	368,131,639		
29) 기타영업비용	123,824	767,734	149,090	354,469
III. 영업이익	-518,855,855	-1,328,587,665	-117,718,302	-283,794,262
IV. 영업외수익	32,100,077	157,705,852	3,909,440	12,560,357
1) 이자수익	7,551,230	9,782,042	610,540	1,176,317
10) 기타영업외수익	24,548,847	147,923,810	3,298,900	11,384,040
V. 영업외비용	920,159,655	1,430,255,151	11	20
1) 이자비용	920,153,759	1,430,238,861		
10) 기타영업외비용	5,896	16,290	11	20
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-1,406,915,433	-2,601,136,964	-113,808,873	-271,233,925
VIII. 당기순이익(손실)	-1,406,915,433	-2,601,136,964	-113,808,873	-271,233,925
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-1,406,915,433	-2,601,136,964	-113,808,873	-271,233,925
X I. 주당이익	-177	-328	-14	-34

### Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

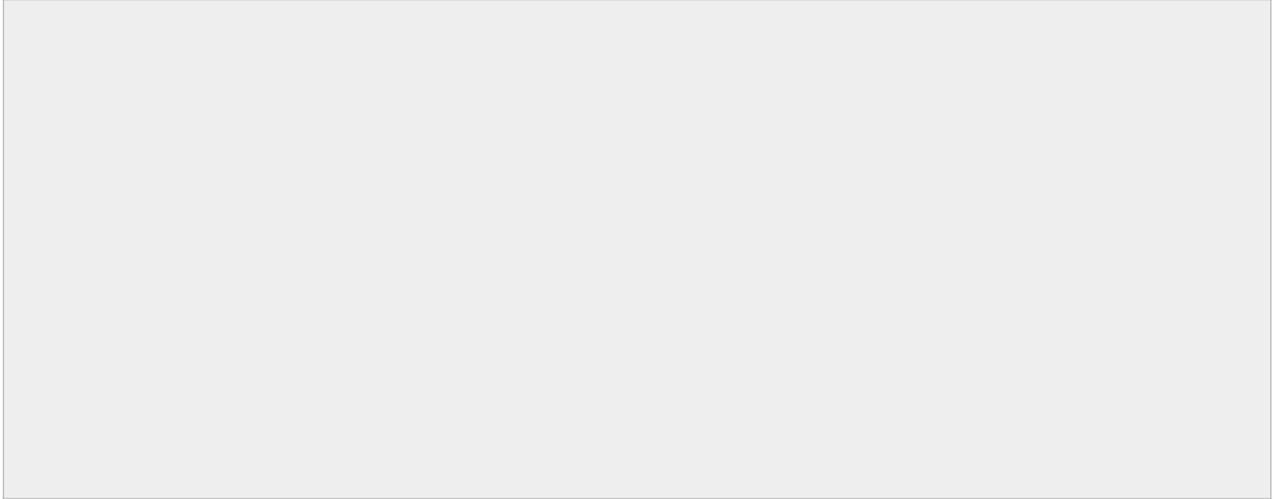
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

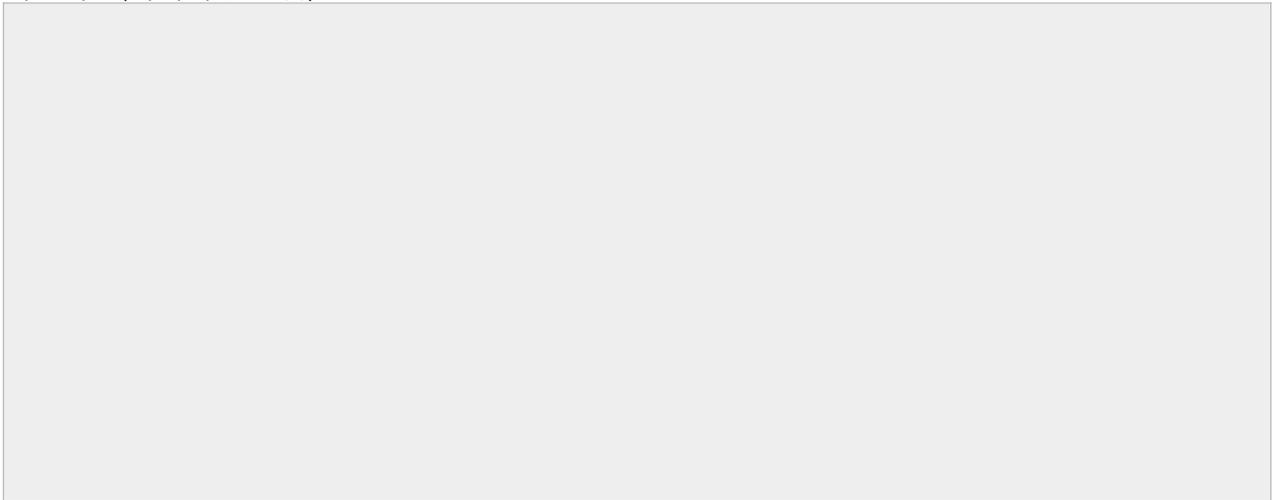
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

주석 7. 특수관계자 공시 참고

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

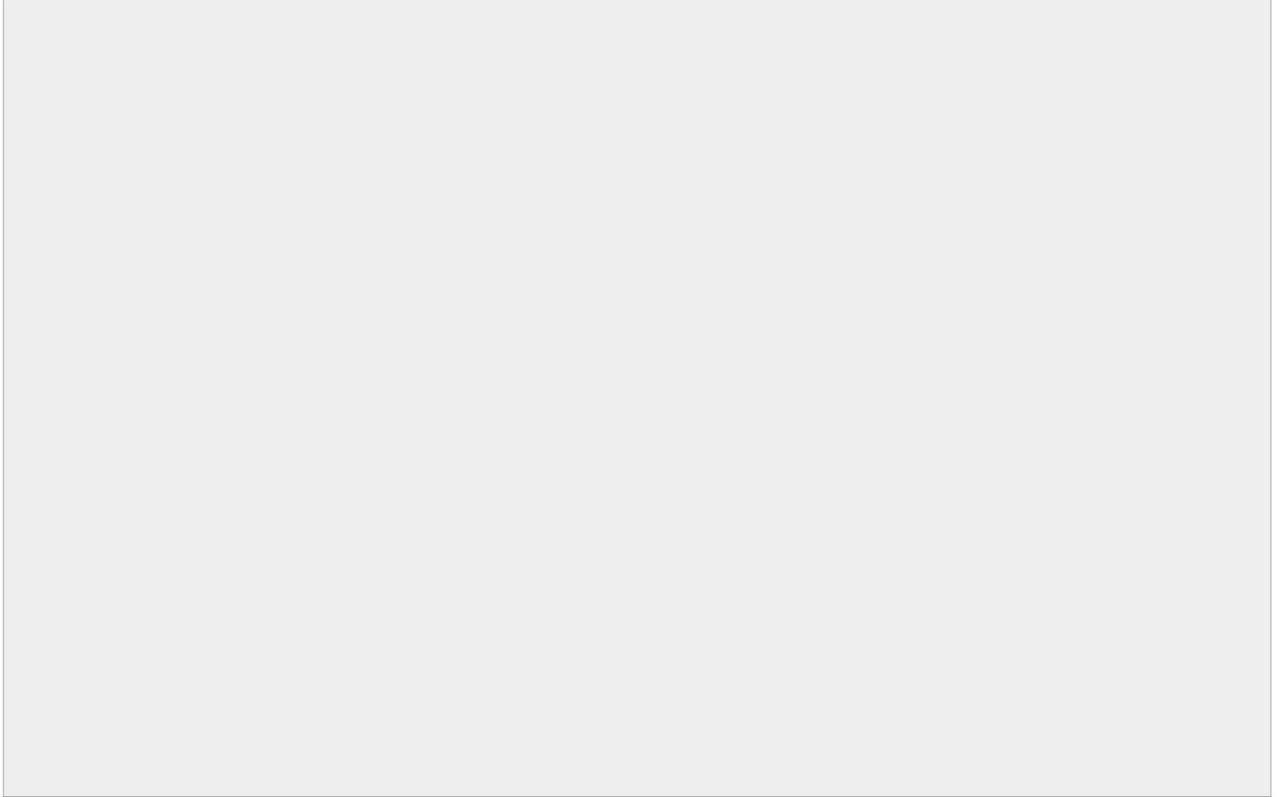
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8부 기타사항

### 1. 제재현황



## 주식

제5(당)기 3분기 2021년 09월 30일 현재

제4(전)기 2020년 12월 31일 현재

주식회사 신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

주식회사 신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 9월 15일 설립되었으며, 2018년 2월 28일에 국토교통부의 인가를 획득하였습니다.

당사의 주요사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)입니다.

당사의 설립시 자본금은 300,000천원이며, 유상증자를 거쳐 당기말 자본금은 19,330,000(우선주자본금 : 20,360,000천원)입니다.

당사의 주요주주 현황은 다음과 같습니다.

출자자	보유주식수		금액	지분율
	보통주	우선주		
민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사(주)	-	4,072,000	20,360,000	51.30%
신세계건설(주)	3,660,000	-	18,300,000	46.11%
하나자산신탁(주)	206,000	-	1,030,000	2.60%
합계	3,866,000	4,072,000	39,690,000	100.00%

## 2. 재무제표 작성기준 및 유의적인 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 유의적인 회계정책은 다음과 같습니다.

### (1) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

### (2) 유형자산

당사는 유형자산을 최초에는 취득원가(구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되며 매입할인 등이 있는 경우에는 이를 차감)로 측정하며, 현물출자, 증여, 기타무상으로 취득한 유형자산은 공정가치를 취득원가로 하고 있습니다. 한편, 동종자산과의 교환으로 받은 유형자산의 취득원가는 교환으로 제공한 자산의 장부금액으로, 다른 종류의 자산과의 교환으로 취득한 자산의 취득원가는 교환을 위하여 제공한 자산의 공정가치로 측정하고, 제공한 자산의 공정가치가 불확실한 경우에는 교환으로 취득한 자산의 공정가치로 측정하고 있습니다.

당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 자산으로부터 발생하는 미래경제적 효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자본적 지출로 처리하고 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 교체된 자산은 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 한편, 수선유지를 위한 지출에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

당사의 유형자산에 대한 감가상각은 정액법에 따라 아래의 내용연수에 의하여 계상하고 있습니다.

계정과목	내용연수
건물	50년

### (3) 차입원가

당사는 유형자산, 무형자산 및 투자자산과 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산의 취득과 관련된 금융비용을 자본화하는 회계처리방침에 따라 유형자산의 건설등을 위하여 사용한 차입금에서 발생한 건설기간 중 금융비용을 당해 유형자산의 취득원가에 산입하고 있습니다.

### (4) 수익인식

당사는 임대수익에 대하여 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 경우에 인식하고 있으며, 분양전환수익에 대하여 재화의 소유에 따른 유의적인 위험과 효익이 이전된 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

### (5) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으

며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세 자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

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

#### (6) 이익잉여금

당사는 부동산투자회사법 제 28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

### 3. 현금및현금성자산

당분기말 및 전기말 현재 당사의 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
계 정 과 목	거 래 처	당분기	전 기
현금및현금성자산	KEB하나은행	31,754,191	967,482
	우리은행	1	3
합 계		31,754,192	967,485

#### 4. 유형자산

##### (1) 토지의 공시지가

당분기말 및 전기말 현재 유형자산 중 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
내역	장부금액		공시지가	
	당분기	전기	당분기	전기
공동주택부지	37,265,733	36,943,293	17,356,805	16,643,292

##### (2) 유형자산 장부가액의 변동내용

당분기 및 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

##### (당분기)

(단위: 천원)							
구분	기초	취득	처분	감가상각비	대체증가	대체감소	기말
토지	36,943,293	-	-	-	322,440	-	37,265,733
건물	-	3,244,952	-	-	118,872,564	(322,440)	121,795,076
(감가누계액)	-	-	-	(1,006,614)	-	-	(1,006,614)
건설중인자산	95,941,536	22,931,029	-	-	-	(118,872,564)	-
합계	132,884,829	26,175,980	-	(1,006,614)	-	(119,195,004)	158,054,195

##### (전기)

(단위: 천원)							
구분	기초	취득	처분	감가상각비	대체증가	대체감소	기말
토지	36,943,293	-	-	-	-	-	36,943,293
건설중인자산	39,096,372	56,845,163	-	-	-	-	95,941,536
합계	76,039,665	56,845,163	-	-	-	-	132,884,829

## 5. 금융비용 자본화 효과

당사가 금융비용을 유형자산의 취득원가에 계상함에 따라 재무상태표와 손익계산서의 주요항목에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
	당분기	전 기
<재무상태표항목>		
유형자산 증가	1,174,902	1,924,606
<손익계산서항목>		
이자비용 감소	1,174,902	1,924,606
당기순손실 감소	1,174,902	1,924,606

## 6. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역 및 상환계획은 다음과 같습니다

### (1) 장기차입금

(단위 : 천원)					
구분	차입처	이자율	당분기	전 기	상환방법
선순위대출	삼성생명보험(주)	3.42%	75,300,000	57,500,000	만기일시상환
후순위대출	대한민국(주택도시기금)	2.00~4.00%	40,714,000	36,414,000	만기일시상환
합 계			116,014,000	93,914,000	
유동성 대체			-	-	
차감계			116,014,000	93,914,000	

(주1) 선순위대출에 대하여 표준사업약정서 및 PF보증서, 시공사의 책임준공확약의 무 및 확약서, 시공권 및 유치포기각서, 시행권 등 포기각서, 기타담보 등이 담보로제공되어 있습니다.

(주2) 후순위대주는 대한민국(주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관의 수탁 대리인 주택도시보증공사, 수탁기관 우리은행)입니다. 후순위대출은 약정에 따라 한도금액이 증액될 수 있습니다. 또한 본사업의 시설물과 건물이 준공시 담보로 제공될 예정입니다.

## 7. 특수관계자 공시

당사의 당분기 및 전기의 특수관계자 공시와 관련된 내용은 다음과 같습니다.

### (1) 특수관계자 범위

구 분	특수관계자의 명칭
최상위 지배자	대한민국(주택도시기금)
지배기업	민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사(주)
기타특수관계자	신세계건설(주), 하나자산신탁(주)

### (2) 특수관계자와의 거래내역

(단위 : 천원)				
관계	회사명	거래내역	당분기	전분기
최상위 지배자	대한민국(주택도시기금)	이자비용 외	374,818	416,511
기타특수관계자	하나자산신탁(주)	자산관리수수료 외	133,597	135,432
기타특수관계자	신세계건설(주)	공사비 외	20,985,634	35,425,333

### (3) 특수관계자에 대한 채권·채무

(단위 : 천원)				
관계	회사명	거래내역	당분기	전기
최상위 지배자	대한민국(주택도시기금)	장기차입금	40,714,000	36,414,000
기타특수관계자	하나자산신탁(주)	미지급금	43,113	-
기타특수관계자	신세계건설(주)	미수금	-	8,939
		미지급금	13,223	-

(4) 당분기와 전분기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

#### (당분기)

(단위 : 천원)			
관계	회사명	자금차입 거래	
		차입	상환
최상위 지배자	대한민국(주택도시기금)	4,300,000	-

(전분기)

(단위 : 천원)			
관계	회사명	자금차입 거래	
		차입	상환
최상위 지배자	대한민국(주택도시기금)	14,744,000	-

## 8. 자본

### (1) 자본금의 내역

당분기말 및 전기말 현재 당사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

	당분기	전 기
① 발행할 주식의 총수	100,000,000주	100,000,000주
② 1주당 액면금액	5,000원	5,000원
③ 발행한 주식의 수 :		
보통주	3,866,000주	3,866,000주
우선주	4,072,000주	4,072,000주
④ 의결권 및 배당 등에 관한 사항	주1)	주1)

주1) 우선주는 누적적, 참가적이고, 의결권이 있으며, 매 결산기에 우선주 발행가액의 연 3.00%의 비율로 보통주에 우선하여 배당하고 우선주에 대한 누적된 미배당금은 다음 사업연도의 배당시에 우선주의 이익배당에 추가하여 배당함. 또한 대상부동산의 매각가격이 기준매각가격 이상 상승한 경우 매각가격과 기준매각가격의 차액의 10%에 해당하는 금액은 우선주에 배당합니다.

### (2) 자본금의 변동내역

당사의 당분기 및 전분기 중 자본금의 변동내역은 없습니다.

## 9. 법인세비용과 이연법인세

(1) 당분기에 납부할 법인세 등은 없습니다.

(2) 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으며, 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제52조 2항에 따라 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당 할 수 있으므로 당분기 및 향후 법인세부담액은 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)을 계상하지 아니하였습니다.

## 10. 포괄손익계산서

당사의 당분기 포괄손실은 당분기순손실과 일치합니다.

## 11. 기본주당이익

기본주당이익은 보통주 1주에 대한 이익을 계산한 것으로 그 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)				
구 분	당분기		전분기	
	3개월	누적	3개월	누적
당기순손실	(1,406,915,433)	(2,601,136,964)	(113,808,873)	(271,233,925)
(-)우선주배당금 등	-	-	-	-
보통주순손실	(1,406,915,433)	(2,601,136,964)	(113,808,873)	(271,233,925)
가중평균유통보통주식수(주)	3,866,000	3,866,000	3,866,000	3,866,000
기본주당순손실	(364)	(673)	(29)	(70)

(주) 가중평균유보통주식수의 계산내역

(당분기)

(단위 : 주)						
구 분	3개월			누적		
	유통보통주식수	가 중 치	가중평균유통보통주식수	유통보통주식수	가 중 치	가중평균유통보통주식수
기 초	3,866,000	92/92	3,866,000	3,866,000	273/273	3,866,000
합 계	3,866,000		3,866,000	3,866,000		3,866,000

(전분기)

(단위 : 주)						
구 분	3개월			누적		
	유통보통주식수	가 중 치	가중평균유통보통주식수	유통보통주식수	가 중 치	가중평균유통보통주식수
기 초	3,866,000	92/92	3,866,000	3,866,000	273/273	3,866,000
합 계	3,866,000		3,866,000	3,866,000		3,866,000

12. 현금흐름표

당사는 현금흐름표상의 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기 중 발생한 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
과 목	당반기	전반기
건물에서 토지로 대체	322,440	-
건설중인자산에서 건물로 대체	118,872,564	-
선수금에서 임대보증금으로 대체	12,711,900	-

한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

### 13. 금융상품

#### (1) 금융상품의 공정가치

당분기 및 전기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)				
구 분	당분기		전 기	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산				
미수금	18,436	18,436	8,939	8,939
소 계	18,436	18,436	8,939	8,939
금융부채				
미지급금	101,676	101,676	18,534	18,534
미지급비용	141,110	141,110	113,141	113,141
장기차입금	116,014,000	116,014,000	93,914,000	93,914,000
소 계	116,256,787	116,256,787	94,045,675	94,045,675

금융자산 및 금융부채의 공정가치는 다음과 같이 결정하였습니다.

- 표준거래조건과 활성시장이 존재하는 금융자산과 금융부채의 공정가치는 시장 가격을 참고하여 결정하였습니다.
- 기타 금융자산과 금융부채의 공정가치는 할인된 현금흐름 분석에 기초하여 일반적으로 인정된 가격결정모형에 따라 결정하였습니다.

#### (2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

##### 1) 금융부채의 만기분석

현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당분기말)

(단위:천원)					
구 분	1년 미만	1~2년	3~5년	5년 이상	합 계
미지급금	101,676	-	-	-	101,676
미지급비용	141,110	-	-	-	141,110
장기차입금	-	-	-	116,014,000	116,014,000
합 계	242,786	-	-	-	116,256,787

(전기말)

(단위:천원)					
구 분	1년 미만	1~2년	3~5년	5년 이상	합 계
미지급금	18,534	-	-	-	18,534
미지급비용	113,141	-	-	-	113,141
장기차입금	-	-	-	93,914,000	93,914,000
합 계	131,675	-	-	93,914,000	94,045,675

## 2) 유동성위험관리

당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성 관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기 구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

## 14. 담보제공자산

당분기말 및 전기말 현재 당사의 장기차입금 등과 관련하여 금융기관 등에 담보로 제공한 자산은 다음과 같습니다.

(단위:천원)			
금융기관명	담보설정일	담보제공자산	채권최고액
삼성생명보험(주)	2018년 5월 4일	표준사업약정서 및 PF보증서	-
		책임준공확약의무 및 확약서	
		시공권 및 유치권포기각서	
		시행권 등 포기각서	
		기타담보	

주1) PF보증서는 주택도시보증공사가 주택사업보증약관에 따라 발급한 주택사업금

## 용보증서임

주2) 책임준공확약서, 시공권 및 유치권 포기각서의 경우 당사의 주주인 신세계건설 주식회사가 제공함

## 15. 지급보증

당분기말 현재 당사가 타인으로 부터 제공받은 지급보증의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
제공자	보증일	보증금액	보증내용
주택도시보증공사	2018년 5월 4일	79,800,000	삼성생명보험(주) 장기차입금 지급보증
	2018년 6월 4일	3,607,500	임대보증금 지급보증
	2021년 2월 22일	962,400	임대보증금 지급보증
	2021년 5월 28일	45,699,000	임대보증금 지급보증

## 16. 주요 약정사항

당분기말 및 전기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

### (1) 사업 및 대출약정서

당사는 '부동산투자회사법'에 따라 설립된 위탁관리부동산투자회사로 울산광역시 중구 학성동 349-15번지에서 기업형 임대주택의 건설, 임대, 및 분양사업을 수행하는데 필요한 자금을 조달하기 위하여 삼성생명보험 주식회사로부터 79,800백만원을 초과하지 않는 범위 내에 대출을 받는 사업 및 대출약정을 2018년 5월 4일 체결하였습니다.

### (2) 자산관리위탁계약

당사는 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 증권의 매매 등 자산의 운용업무를 위탁하기 위하여 주식회사 하나자산신탁과 2018년 2월 1일 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 부동산, 증권 및 현금 등의 자산의 보관 및 관리 등을 위하여 흥국생명보험 주식회사와 2018년 2월 1일 자산보관위탁계약을 체결하였습니다.

(4) 일반사무위탁계약

당사는 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 일반사무업무를 위탁하기 위하여 하나펀드서비스 주식회사와 2018년 2월 1일 일반사무위탁계약을 체결하였습니다.

(5) 공사도급계약

당사는 '울살광역시 중구 학성동 기업형 임대주택 신축공사'와 관련하여 신세계건설 주식회사와 총도급금액 110,708,605천원(부가가치세 포함)의 공사도급계약을 체결하였습니다.

(6) 임대관리 위탁계약

당사는 임대차계약관리업무, 전유부분 시설물 유지보수관리업무, 임차인의 안전확보에 필요한 업무 등을 위하여 신세계건설 주식회사와 2021년 5월 31일(계약기간 2년) 임대관리 위탁계약을 체결하였습니다.

17. 부가가치세에 필요한 사항

당사의 당분기 및 전분기 중 판매비와관리비에 포함된 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당분기	전분기
급여	2,700	2,700
지급임차료	13,475	-
세금과공과	160,477	46,072
감가상각비	1,006,614	-
합 계	1,183,266	48,772

18. 보험가입현황

당분기말 현재 당사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
보험종류	보험가입 자산 등	보험회사	부보금액	보험료
재산종합보험	건물	메리츠화재 해상보험(주)	78,609,611	10,487
	일반가재		4,050,000	
	특수건물화재대물배상책임		-	
	기계위험		2,043,850	-
	기업휴지위험-재물/기계		2,298,620	287
	시설물소유자배상책임		5,000,000/1사고당	22,536
	주차장배상책임		1,000,000/1사고당	
	구내치료비-대인		2,000/1인당,1사고당	
가스배상책임보험	가스사고배상위험	메리츠화재 해상보험(주)	80,000/대인, 300,000/대물	6
승강기배상책임	승강기사고배상위험	메리츠화재 해상보험(주)	80,000/1인당, 10,000/1사고당	478
어린이놀이시설배 상책임	놀이시설관리주체위험담보	메리츠화재 해상보험(주)	80,000/1인당, 2,000/1사고당	21
체육시설배상책임	체육시설업자배상책임	메리츠화재 해상보험(주)	100,000/1인당, 100,000/1사고당	419