

투 자 보 고 서

2021.01.01 부터 2021.03.31 까지

(제 6 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.05.17

회 사 명 :	(주)하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	박영희 		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)		
	(전화번호)	02-3287-4664	
	(홈페이지)	www.hanatrust.com	
작성책임자 :	(회사)	(주)하나자산신탁	(직책) 과장
	(전화번호)	02-3287-4664	성명 전진홍  (인)
공시책임자 :	(회사)	(주)하나자산신탁	(직책) 과장
	(전화번호)	02-3287-4664	성명 전진홍  (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2018.07.04
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.03.31 (단위: 원)
총자산	34,731,286,780
자본금	13,200,000,000
부채	22,115,476,309
5) 자산관리회사	하나자산신탁(주)
6) 사무수탁회사	(주)하나펀드서비스
7) 자산보관회사	유안타증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 ◦ 해산사유 ① 주주총회의 해산결의 ② 합병 ③ 파산 ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑤ 영업인가의 취소 또는 등록의 취소 ⑥ 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 ⑦ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 (2) 신용평가결과

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2018. 07. 04 회사설립(자본금 3억원)
- 2018. 07. 06 업무위탁 계약 체결
 - 자산관리위탁계약체결(하나자산신탁주)
 - 자산보관위탁계약체결(유안타증권주)
 - 일반사무위탁계약체결(하나편드서비스주)
- 2018. 08. 14 국토교통부 영업인가
- 2018. 08. 22 유상증자 (2종 종류주 65억원)
- 2018. 08. 23 유상증자 (1종 종류주 45억원 보통주 19억원)
- 2018. 08. 23 부동산 매매계약체결(경기도 성남시 분당구 수내동 22-2)

나) 상호의 변경

- 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

- 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

- 해당사항 없음

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

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

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1975.01.03	2007~현재 법무사 정택근사무소 사무장	결격사 항 없음
이사	정현섭	1980.11.06	2016.1~ 현재 신안세무법인	결격사 항 없음
이사	김연희	1980.12.18	2015.10~현재 피데스에셋(주) 과 장	결격사 항 없음
이사	김석영	1979.05.18	2014.08~현재 후너스홀딩스 차 장	결격사 항 없음
이사	조영렬	1981.03.21	07.02~15.03 삼성엔지니어링 대 리 2015.06~현재 후너스홀딩스 이 사	결격사 항 없음
감사	석희영	1972.07.18	2013.10~현재 삼화회계법인	결격사 항 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

[2021.03.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	440,000	5,000	5,000	
기명식	제1종 종류주	900,000	5,000	5,000	
기명식	제2종 종류주	1,300,000	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: 2,640,000주

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			
2018.07. 04	설립자본 금	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2018.08. 22	유상증자	종류주	1,300,000	5,000	5,000	6,500,000,000	6,800,000,000	2166.67%
2018.08. 23	유상증자	보통주	380,000	5,000	5,000	1,900,000,000	8,700,000,000	27.94%
2018.08. 23	유상증자	종류주	900,000	5,000	5,000	4,500,000,000	13,200,000,000	51.72%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

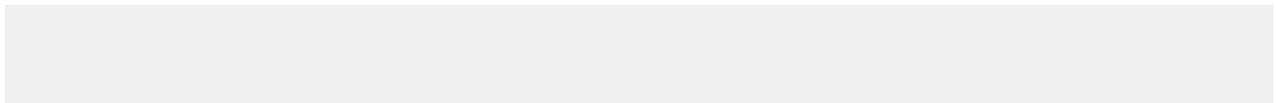
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.03.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)우리은행(퍼시픽전문투자회사모형부동산투자신탁제16호의신탁업자의지위에서)	최대주주	내국인		기관	해당사항없음	우선주	1,300,000			1,300,000	
							(49.24%)			(49.24%)	

※ 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

【 2021.03.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	농협은행 (아시아전 문투자형사 모부동산투 자신탁28호 의신탁업자 지위에서)	내국인		기관	해당사항 없음	우선주	600,000	22.73%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	11.11%	1,300,000	49.24%	
주요주주	1	11.11%	600,000	22.73%	
소액주주 -개인	5	55.56%	280,000	10.61%	
소액주주 -법인	2	22.22%	460,000	17.42%	
합계	9	100.00%	2,640,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

당해 회사의 배당금액은 기본적으로 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당할 계획임. 또한 부동산투자회사법 제28조 제3항의 규정에 의하여 당해 사업연도의 감가상각비를 한도로 초과배당을 할 수 있으며, 매 사업연도별 초과배당액은 각 사업연도별로 당기순이익 및 세무상 과세소득, 자본적 지출계획을 포함한 당해 사업계획, 당해 사업연도말의 현금 잔액 등을 종합적으로 고려하여 이사회에서 결정할 예정으로 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 승인 받아 결정할 것입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 5기	제 4기	제 3기	제 2기
당기순이익	213,662,652	356,006,633	241,456,858	174,762,039
상법상 배당가능이익	-257,238,026	8,813,300	17,970,867	73,741,841
당기감가상각비 등	594,608,029	470,900,678	347,193,337	223,485,991
이익배당한도	337,370,003	479,713,978	365,164,204	297,227,832
배당금	337,369,996	479,713,978	365,164,204	297,227,830
주당배당금	128	182	138	113
배당수익율	2.56%	3.63%	2.77%	2.25%
연환산배당율	5.07%	7.29%	5.49%	4.54%

※ 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

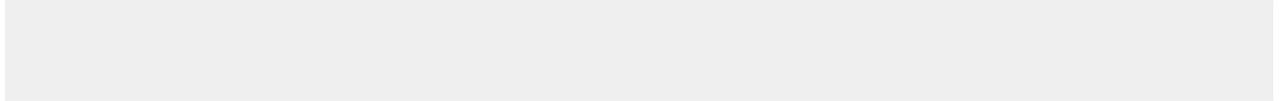
I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	33,491	96.32	33,826	97.39	97.39
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	546	1.57	405	1.17	1.17
기타 자산	735	2.12	500	1.44	1.44
총계	34,772	100.00	34,731	100.00	100.00

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

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



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	분당 후너스빌 딩	경기도 성남시 분당 구 수내동 22-2	2002.10.28	2018.08.23	장기차입금 각 임차인별 임 대보증금 담보제공: 근저 당권 채권최고액: 대 출약정금의 120%

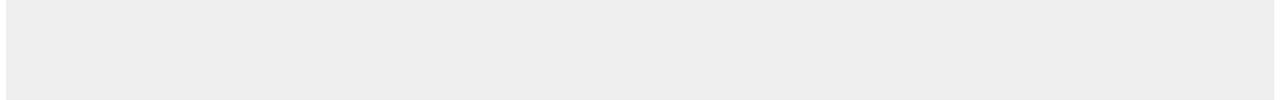
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

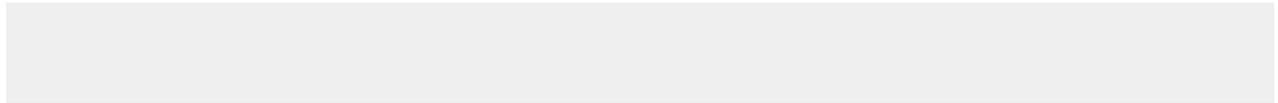
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	분당 후너 스빌딩	21,718	12,122		644			658		33,826



3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	분당 후너스빌딩	9,914.61	8,957.02	90.34%	7



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	전분기에치금	당분기에치금	비고
보통예금	하나은행	0.00	546	405	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	미수수익	2	2	
	선급비용	2	2	
	장기금융상품	495	495	
	기타			

*기타 당분기말 잔액: 선납세금 333,220원

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	546	405

4. 기타 자산 변경내역

미수수익: 기초 1,232,676원, 기말 2,085,746원
선급비용: 기초 3,659,300원, 기말 2,257,864원
선납세금: 기초 308,740원, 기말 333,220원
장기금융상품: 기초 333,138,000원 기말 495,160,000원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	330,661,699	53.79%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	283,099,695	46.05%	관리비, 회입 , 주차료 등
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	152,439	0.02%	
기타자산	기타자산관련수익	865,447	0.14%	질권설정계좌 이자수익
기타		16	0.00%	잡이익
총 수익		614,779,296	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	분당 후너스빌딩	330,661,699	100.00%	



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산 명	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)

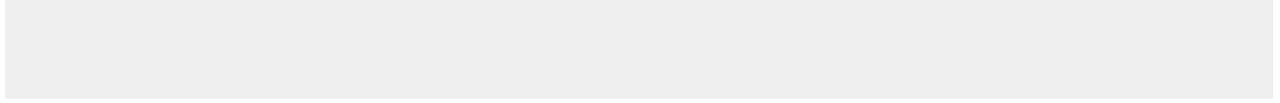
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

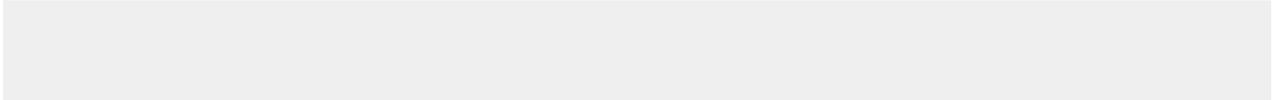
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	하나은행	0.00	230,248	152,439	



4. 기타 자산 수익

구분		금액(원)	비율(%)	비고
1	질권설정계좌 이자수익	865,447	100.00%	
2			0.00%	
3			0.00%	
4			0.00%	
5			0.00%	

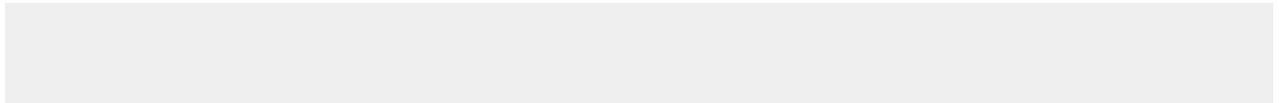


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	63,220,339	11.79%	
	기타비용	286,650,690	53.46%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		186,337,294	34.75%	
총비용		536,208,323	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	분당 후너스빌딩	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가증권1	현금
분양원가					
급여	1,800,000	1,800,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	30,000,000	30,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	80,985,000	80,985,000			
자산보관수수료	4,500,000	4,500,000			
일반사무 위탁수수료	5,000,000				
기타지급수수료	73,030,540	73,030,540			
유형자산 감가상각비	63,220,339	63,220,339			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	23,038,871	23,038,871			
광고선전비					
보험료	1,401,436	1,401,436			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	15,023,467	15,023,467			
청소비					
수도광열비	56,871,376	56,871,376			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	942,779				

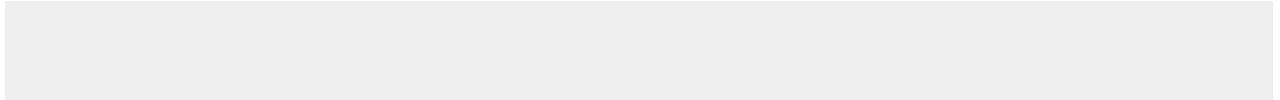
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		5,000,000
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		942,779



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	하나자산신탁(주)	775,000,000원(부가세 별도) 취득으로부터 7영업일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		연간 12,000만원(부가세 별도), 매 분기마다 30,000,000원 매분기 말일 지급	30,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		부동산매각금액의 1.0% 매매대금 지급받은날로부터 7영업일 이내	
	성과보수(매각)		부동산매각차익에서 매각수수료를 차감한 금액 의 15% 매매대금 지급받은날로부터 7영업일 이내	
사무수탁회사	위탁보수	하나펀드서비스(주)	연간 2,000만원(부가세 별도), 매분기마다 5,000,000원 매분기 말일 지급	5,000,000
자산보관회사	위탁보수	유안타증권(주)	연간 1,800만원(부가세 별도), 매분기마다 4,500,000원 매분기 말일 지급	4,500,000
시설관리회사	위탁보수	(주)교보리얼코	연간 422,868천원(부가세 별도) 매월 35,239천원(부가세 별도) 매월 30일 지급	80,985,000
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				120,485,000



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 6기 1분기	제 5기 2분기	제 5기 1분기	제 4기 2분기
당해회사수익률	2.40	3.26	3.63	5.47

※ 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

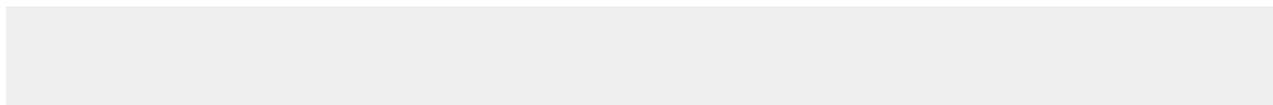
당기 제 6 기 1 분기 기준일 2021.03.31 현재
 전기 제 5 기 기말 기준일 2020.12.31 현재

회사명: (주)하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6 (당기 1 분기)		제 5 (전기 기말)	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		409,795,461		948,024,118
1) 현금및현금성자산	405,118,631		545,673,550	
5) 미수수익	2,085,746		1,232,676	
8) 선급금			389,500,000	
9) 선급비용	2,257,864		3,659,300	
10) 부가세대급금			7,649,852	
11) 선급법인세	333,220		308,740	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		34,321,491,319		33,823,789,658
1) 장기금융상품	495,160,000		333,138,000	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	33,826,331,319		33,490,651,658	
토지	21,717,835,309		21,717,835,309	
건물	12,766,324,380		12,367,424,380	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-657,828,370		-594,608,031	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		34,731,286,780		34,771,813,776
1. 유동부채		19,369,338,309		19,300,953,282
4) 기타선수금	162,022,000		149,887,000	
6) 미지급금	18,202,116		12,000,000	
7) 미지급비용	41,706,159		18,690,976	
8) 예수금	119,100,000		119,100,000	
9) 부가세예수금	27,430,374			
11) 미지급배당금	877,660		1,275,306	
13) 유동성장기차입금	19,000,000,000		19,000,000,000	
2. 비유동부채		2,746,138,000		2,596,251,000
5) 비유동보증금	2,746,138,000		2,596,251,000	
부 채 총 계		22,115,476,309		21,897,204,282
1. 자본금		13,200,000,000		13,200,000,000
1) 보통주자본금	2,200,000,000		2,200,000,000	
2) 종류주자본금	11,000,000,000		11,000,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-68,152,480		-68,152,480
1) 주식할인발행차금	-68,152,480		-68,152,480	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-516,037,049		-257,238,026

자 본 총 계		12,615,810,471		12,874,609,494
부 채 및 자 본 총 계		34,731,286,780		34,771,813,776



II. 손익계산서

당기 제 6기 1 분기 시작일 2021.01.01 종료일 2021.03.31
 전기 제 5기 1 분기 시작일 2020.07.01 종료일 2020.09.30

회사명: (주)하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6 (당기)		제 5 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	613,761,394	613,761,394	628,076,379	628,076,379
2) 임대료수익	330,661,699	330,661,699	348,788,000	348,788,000
3) 관리비수익	271,487,735	271,487,735	262,805,400	262,805,400
7) 기타영업수익	11,611,960	11,611,960	16,482,979	16,482,979
II. 영업비용	355,813,808	355,813,808	326,958,658	326,958,658
2) 급여	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	80,985,000	80,985,000	80,985,000	80,985,000
8) 자산보관수수료	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000
9) 일반사무위탁수수료	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
10) 기타지급수수료	73,030,540	73,030,540	43,677,367	43,677,367
11) 유형자산감가상각비	63,220,339	63,220,339	61,853,673	61,853,673
14) 세금과공과	23,038,871	23,038,871	23,601,734	23,601,734
16) 보험료	1,401,436	1,401,436	1,493,072	1,493,072
21) 수선유지비	15,023,467	15,023,467	16,215,542	16,215,542
23) 수도광열비	56,871,376	56,871,376	56,490,184	56,490,184
29) 기타영업비용	942,779	942,779	1,342,086	1,342,086
III. 영업이익	257,947,586	257,947,586	301,117,721	301,117,721
IV. 영업외수익	1,017,902	1,017,902	1,180,400	1,180,400
1) 이자수익	1,017,886	1,017,886	1,180,377	1,180,377
10) 기타영업외수익	16	16	23	23
V. 영업외비용	180,394,515	180,394,515	184,199,448	184,199,448
1) 이자비용	180,394,515	180,394,515	183,899,448	183,899,448
10) 기타영업외비용			300,000	300,000
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	78,570,973	78,570,973	118,098,673	118,098,673
VIII. 당기순이익(손실)	78,570,973	78,570,973	118,098,673	118,098,673
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	78,570,973	78,570,973	118,098,673	118,098,673
X I. 주당이익	30	30	45	45

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)

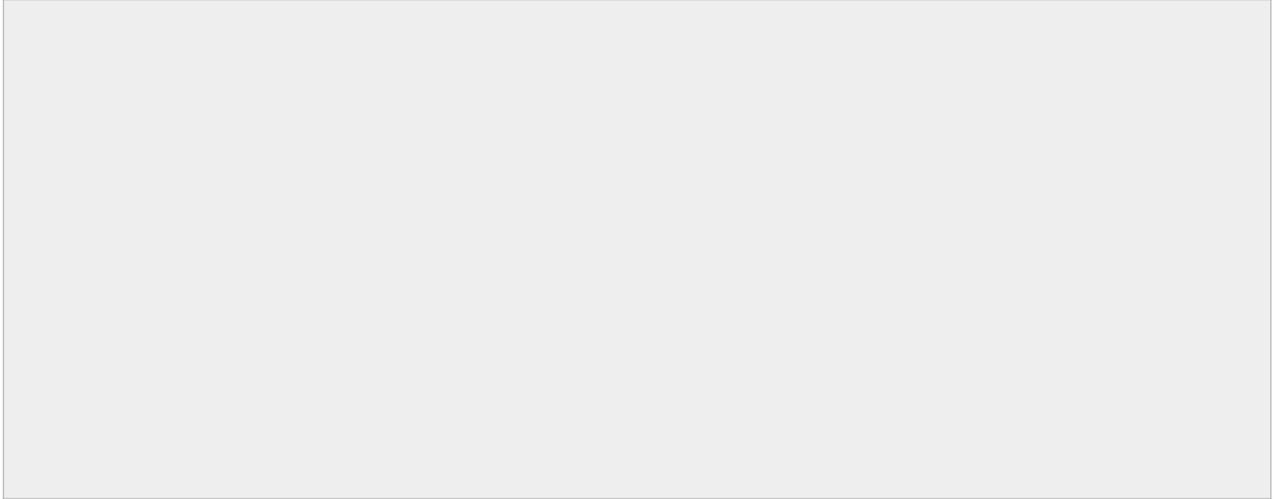
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

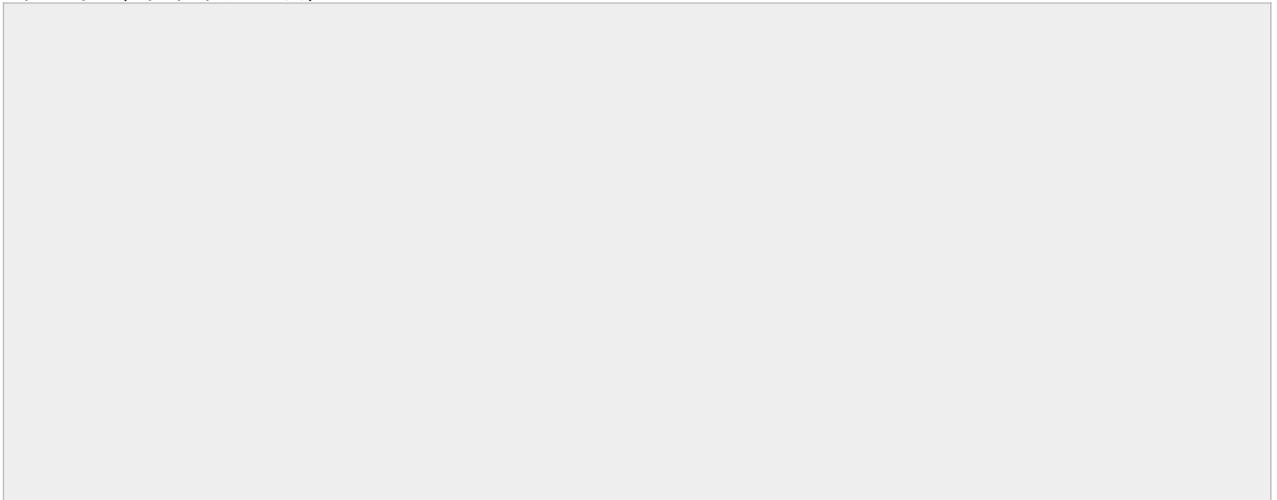
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

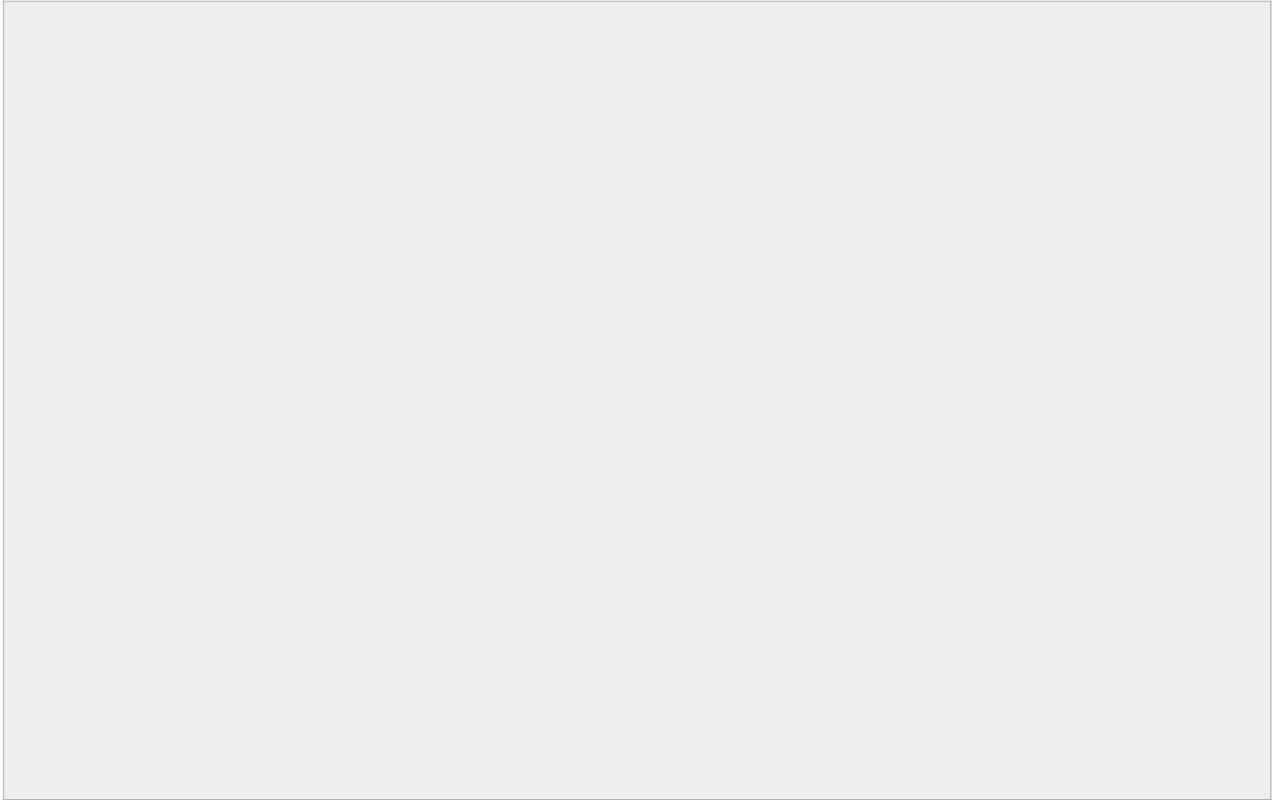
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 10. 참고

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

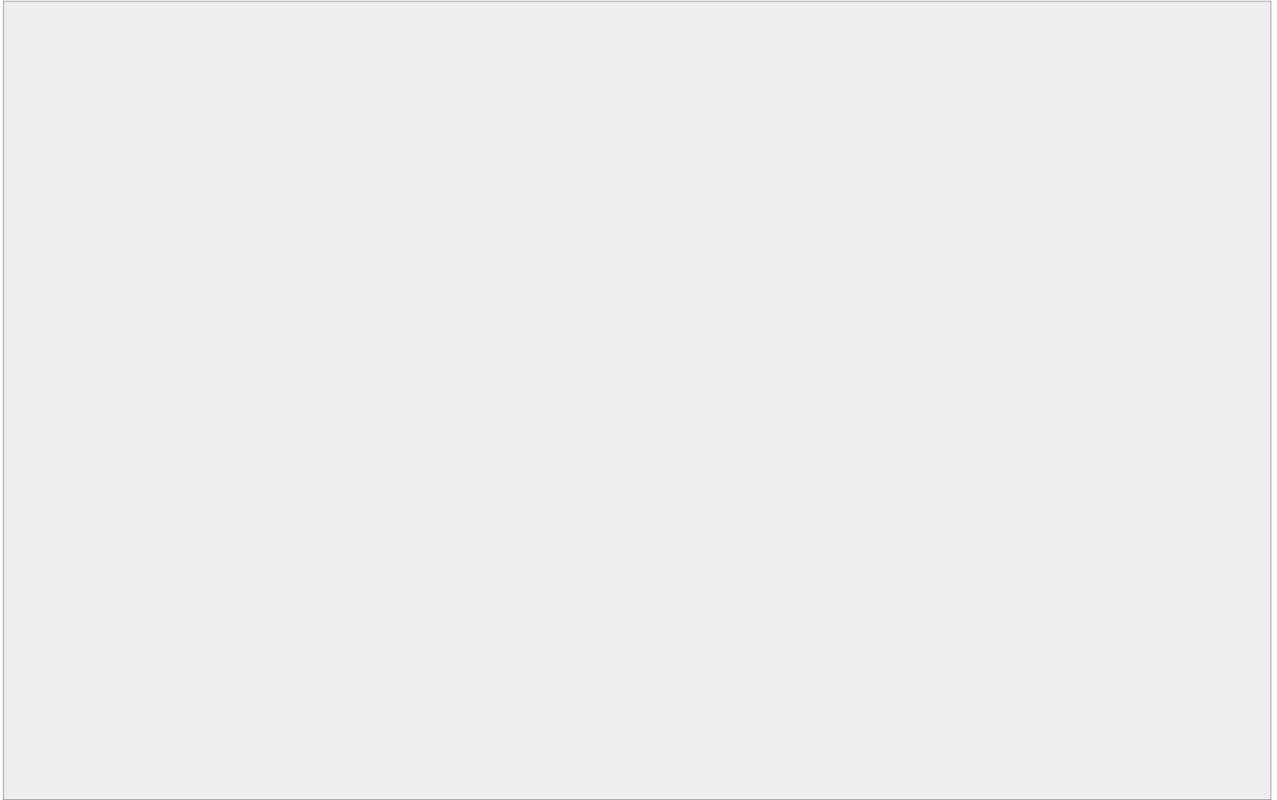
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



주식

제 6(당) 기 반기 2021년 03월 31일 현재

제 5(전) 기 반기 2020년 09월 30일 현재

주식회사하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

회사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 7월 4일 설립되었으며, 2018년 8월 14일자로 대한민국 국토교통부의 인가를 취득하였습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 한편, 회사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동)입니다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일 종료합니다. 다만, 최초사업연도는 설립일(2018년 7월 4일)로부터 2018년 12월 31일까지입니다.

당반기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주) 하나자산신탁	보통주식	200,000	1,000,000	7.58%
이정은	보통주식	60,000	300,000	2.27%
이지은	보통주식	60,000	300,000	2.27%
이경은	보통주식	60,000	300,000	2.27%
이수은	보통주식	60,000	300,000	2.27%
아이비케이투자증권(주)	제 1종 우선주식	260,000	1,300,000	9.85%
농협은행(주)	제 1종 우선주식	600,000	3,000,000	22.73%
김선조	제 1종 우선주식	40,000	200,000	1.52%
(주) 우리은행	제 2종 우선주식	1,300,000	6,500,000	49.24%
합계		2,640,000	13,200,000	100.00%

2. 중요한 회계처리방침

회사의 중간재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 2020년 12월 31일로 종료하는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

3. 현금및현금성자산

당반기말 및 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
과 목	예금의종류	은행명	당반기말	전기말	사용제한여부
현금및현금성자산	MMDA	하나은행	405,119	545,674	-
합 계			405,119	545,674	

4. 유형자산

(1) 당반기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	토 지	건 물
기초 장부가액	21,717,835	11,772,816
증가	-	398,900
감가상각비	-	(63,220)
기말 장부가액	21,717,835	12,108,496

회사는 토지와 건물을 장기차입금과 관련하여 담보로 제공하고 있습니다.

(2) 전기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	토 지	건 물
기초 장부가액	21,717,835	11,896,524
증가	-	-
감가상각비	-	(123,708)
기말 장부가액	21,717,835	11,772,816

회사는 토지와 건물을 장기차입금과 관련하여 담보로 제공하고 있습니다.

5. 보유토지의 공시지가

당반기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
소재지	면적(m ²)	공시지가	장부가액
경기도 성남시 분당구 수내동 22-2	1,384.2	12,470,258	21,717,835

6. 담보제공내역

당반기말 현재 차입금 등과 관련하여 제공한 담보내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
담보제공자산	설정권자	관련채무	관련채무금액	담보설정금액	담보권의 종류
토지 및 건물	삼성생명보험 (주)	유동성장기차입금	19,000,000	14,160,000	근저당권
	(주) 하나은행			6,000,000	근저당권
	(주) 에스비아이저축은행			3,840,000	근저당권
합계				24,000,000	

7. 차입금

(1) 당반기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	이자율	만기일	당반기말	전기말	상환방법
삼성생명보험 (주)	3.70%	2021-08-23	11,800,000	11,800,000	만기일시
(주) 하나은행	3.70%		5,000,000	5,000,000	만기일시
(주) 에스비아이저축은행	5.00%		2,200,000	2,200,000	만기일시
장기차입금 유동성 대체			(19,000,000)	(19,000,000)	
차감후 장기차입금 잔액			-	-	
유동성장기차입금 잔액			19,000,000	19,000,000	

당기중 대체된 유동성장기차입금과 관련하여 회사의 토지와 건물이 담보로 제공되어 있습니다.

(2) 차입금의 연도별 상환계획은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
연 도	금 액
2021년	19,000,000

8. 자본금

(1) 자본금

당반기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
발행할 주식의 총수:	20,000,000주
1주당 액면금액	5,000원
발행한 주식의 수:	
보통주식	440,000주
제1종 우선주식	900,000주
제2종 우선주식	1,300,000주
자본금:	
보통주식	2,200,000,000원
제1종 우선주식	4,500,000,000원

구 분	내 용
제2종 우선주식	6,500,000,000원

(2) 우선주식

회사는 보통주식보다 이익배당 및 잔여재산분배에 관하여 우선하는 의결권 있는 주식(이하 "우선주식"이라 함)을 발행할 수 있으며, 우선주식은 제1종 우선주식과 제2종 우선주식으로 구분하여 발행합니다.

회사는 이익배당시에 제1종 우선주식 및 제2종 우선주식에 대하여 액면금액의 연 7.5%의 비율로 해당 결산기의 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 배당하고, 제2종 우선주식에 대하여 액면금액의 연 0.74%의 비율을 일할 계산한 금액을 배당합니다. 그리고 남은 이익은 보통주식에 대하여 주식수에 따라 배당합니다.

어느 사업연도의 제1종 우선주식 또는 제2종 우선주식에 대한 이익배당이 앞에서 정한 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 누적된 미배당분(이하 "누적 미배당분")을 다음 사업연도의 이익배당 시에 해당 우선주식의 이익배당액에 추가하여 배당합니다.

회사가 청산되어 채무를 변제하고 남은 잔여재산에 대하여는 다음의 순서로 분배합니다. 먼저 제1종 우선주식 또는 제2종 우선주식에 대하여 누적된 미배당분이 있는 경우 그 미배당분을 해당 우선주식에 대하여 분배하고, 잔여재산은 제1종 우선주식, 제2종 우선주식 및 보통주식에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배합니다. 그리고 상기에 따라 분배하고 남은 잔여재산 중 40%는 제1종 우선주식 및 제2종 우선주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배하고, 나머지 60%는 보통주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배합니다.

9. 주당이익

(1) 당반기 및 전반기의 기본주당이익 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당반기	전반기
반기순이익(손실)	78,570,973	118,098,672
가중평균유통보통주식수	440,000	440,000
기본주당순이익(손실)	178.57	268.41

한편, 보고기간종료일 현재 당사가 발행한 희석효과가 있는 잠재적 보통주는 없으므로, 희석주당순이익은 기본주당순이익과 동일합니다.

10. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당반기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
최대주주	(주)우리은행
기타주주	(주)하나자산신탁

(2) 당반기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자	거래내용	당반기	전반기
(주)하나자산신탁	자산관리수수료	30,000	30,000

(3) 당반기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 없습니다.

11. 법인세비용 등

(1) 회사의 당반기 및 전반기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당반기 및 전반기 중 회사의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
법인세비용차감전순이익(손실)	78,571	118,099
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-	-

(*) 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제58조 제3항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

12. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

회사는 당반기말 현재 건물에 대하여 현대해상화재보험의 재산종합보험에 가입하고 있으며, 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
보험종류	내용	부보금액	연보험료
재산종합보험	화재/재물	14,158,644	5,684
	배상책임	2,000,000	
	기계/재물	500,000	
	기업휴지	5,581,105	

(2) 자산관리계약

회사는 (주)하나자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였습니다. 자산관리수수료는 매기 60,000천원에 해당하는 지급하여야 합니다. 또한, 회사의 보유부동산을 매각하는 경우 매각금액의 1%를 지급하는매각중개보수 및 보유부동산 처분이익의 15%를 지급하는 매각성과보수에 대한 지급약정을 체결하였습니다.

(3) 일반사무관리계약

회사는 하나펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 매기 10,000천원을 지급하여야 합니다.

(4) 자산보관계약

회사는 유안타증권(주)과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 매기 9,000천원을 지급하여야 합니다.

13. 부가가치계산에 필요한 항목

당반기 및 전반기 중 부가가치계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당반기	전반기
임원보수	1,800	1,800
감가상각비	63,220	61,854
세금과공과	23,039	23,602
합 계	88,059	87,256

14. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다.

한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.