

투 자 보 고 서

2020.01.01 부터 2020.06.30 까지
(제 3 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.09.28

회 사 명 :	하나트러스트제2호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	박영희 		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층		
	(전화번호)	02-3287-4673	
	(홈페이지)	www.hanatrust.com	
작성책임자 :	(회사)	하나자산신탁	(직책) 과장
	(전화번호)	02-3287-4673	성명 김현재 (인) 
공시책임자 :	(회사)	하나펀드서비스주	(직책) 사원
	(전화번호)	02-6714-4728	성명 최보아 (인) 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	하나트러스트제2호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2019.02.11
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2020.06.30 (단위: 원)
총자산	36,021,384,340
자본금	6,995,000,000
부채	21,970,794,569
5) 자산관리회사	(주)하나자산신탁
6) 사무수탁회사	(주)하나편드서비스
7) 자산보관회사	(주)유안타증권
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

- 2019. 02. 11 회사설립(자본금 3억원)
- 2019. 02. 18 업무위탁 계약 체결
 - 자산관리위탁계약체결(하나자산신탁주)
 - 자산보관위탁계약체결(유안타증권주)
 - 일반사무위탁계약체결(하나편드서비스주)
- 2019. 03. 22 국토교통부 영업인가
- 2019. 03. 29 유상증자 (보통주 72억9천5백만원)
- 2019. 03. 29 부동산 매매계약체결(부산광역시 동구 중앙대로 361번길)

나) 상호의 변경

- 해당사항없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

- 해당사항없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

- 해당사항없음

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

※ 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 법무사 정택근사무소 사무장	결격사항 없음
이사	정현섭	1980.11.06	2016.1~ 현재 신안세무법인	결격사항 없음
이사	김연희	1980.12.18	2015.10~현재 피데스에셋(주) 과 장	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

[2020.06.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	1,399,000	10,000	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)

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			
2019.02. 11	설립자본 금	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2019.03. 29	신주발행	보통주	1,399,000	10,000	5,000	6,995,000,000	7,295,000,000	2331.67%
2019.04. 09	유상감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	6,995,000,000	-4.11%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

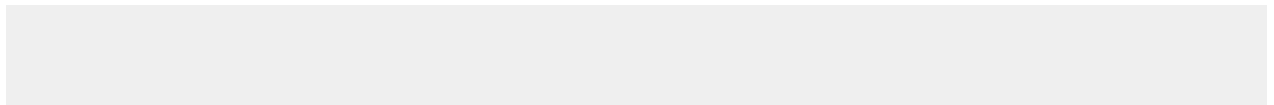
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.06.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)국민 은행 (JB부산 오피스 전문투자 모부동 산투자 신탁 30호의 신탁업 자지위 에서)	최대 주주	내국인		기관	해당사항없 음	보통주	699,500			699,500	
							(50.00%)			(50.00%)	
(주)우리 은행(퍼 시픽전 문투자 모부동 산투자 신탁제 22호의 신탁업 자의지 위에서)	최대 주주	내국인		기관	해당사항없 음	보통주	699,500			699,500	
							(50.00%)			(50.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

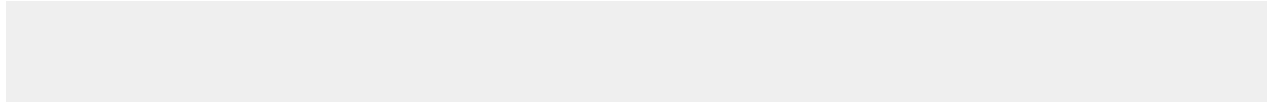
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2020.06.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.06.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	2	100.00%	1,399,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	2	100.00%	1,399,000	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 3기	제 2기	제 1기	제 -기
당기순이익	445,357,979	431,949,569	159,945,281	
상법상 배당가능이익	104,229,771	295,498,285	159,945,281	
당기감가상각비 등	545,816,142	341,128,210	136,451,284	-
이익배당한도	650,045,913	636,626,495	296,396,565	-
배당금	617,543,614	636,626,494	296,396,564	
주당배당금	441	455	212	
배당수익율	4.43%	4.56%	4.16%	-
연환산배당율	8.88%	9.06%	10.85%	-

※ 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

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

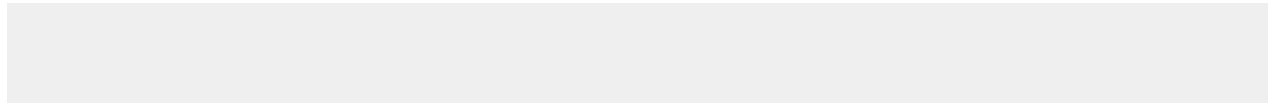
항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	32,816	91.12	32,616	90.55	90.55
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	3,076	8.54	3,277	9.10	9.10
기타 자산	120	0.33	128	0.36	0.36
총계	36,012	100.00	36,021	100.00	100.00

※ 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

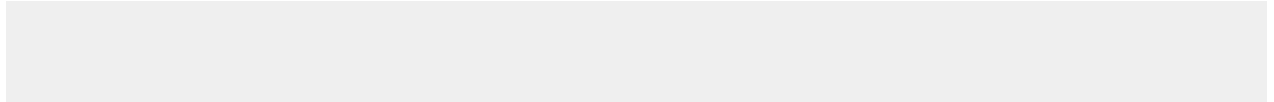


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	디지털생명보 험 부산사옥	부산광역시 동구 중 양대로 361번길 14	1995.02.24	2019.03.29	장기차입금 근 저당권 설정 :대출약정금의 120% 임대보증금 :2,597,536 천 원

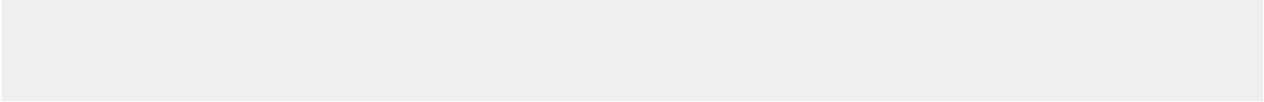
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

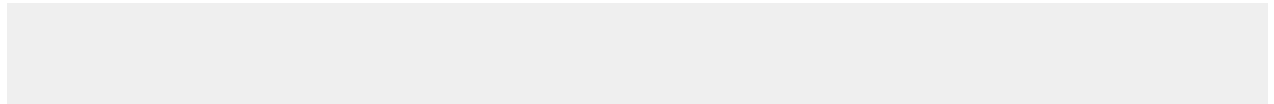
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	디지털생명 보험 부산 사옥	16,783	16,374		5			546		32,616



3) 소유 부동산별 임대현황

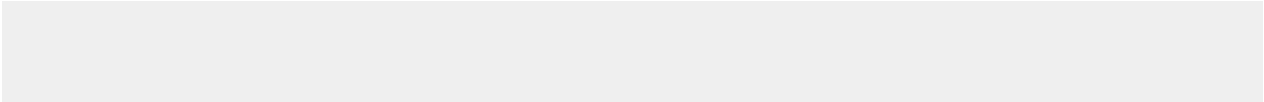
부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	디지털생명보험 부산사옥	23,828.74	23,828.74	100.00%	1



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

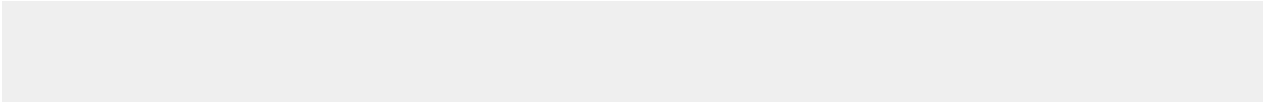
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

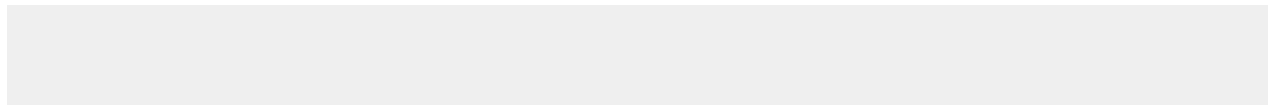
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	하나은행	0.00	2,076	1,277	
정기예금	하나은행	0.01	1,000	0	
정기예금	하나은행	0.01	0	2,000	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	선급금	112	112	
	선급비용	10	10	
	미수수익	4	4	
	선납세금	1	1	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	하나은행	0.00	2,076	1,277
정기에금	하나은행	0.01	1,000	0
정기에금	하나은행	0.01	0	2,000

4. 기타 자산 변경내역

선급금: 전기 112,000,000원, 당기 112,000,000원
선급비용: 전기 3,668,746원, 당기 10,318,155원
미수수익: 전기 3,589,740원, 당기: 4,336,553원
선납세금: 전기 846,280원, 당기: 1,421,720원

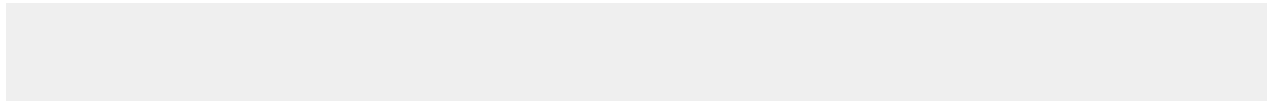
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	909,290,323	49.60%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	913,935,484	49.85%	관리비 수입
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	9,979,593	0.54%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		10	0.00%	잡이익
총 수 익		1,833,205,410	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

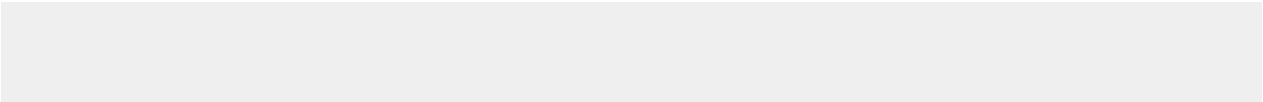


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	디지털생명보험 부산사 옥	909,290,323	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)

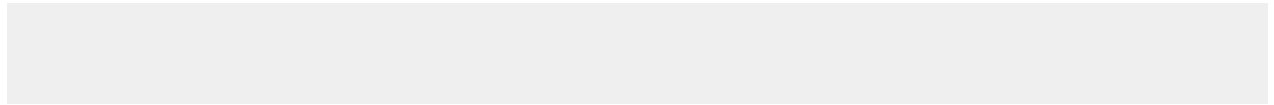
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	하나은행	0.00	4,908,330	2,480,417	
정기예금	하나은행	0.01	3,363,288	3,218,629	
정기예금	하나은행	1.24	0	4,280,547	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	204,687,932	14.75%	
	기타비용	908,613,052	65.47%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		274,546,447	19.78%	
총비용		1,387,847,431	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

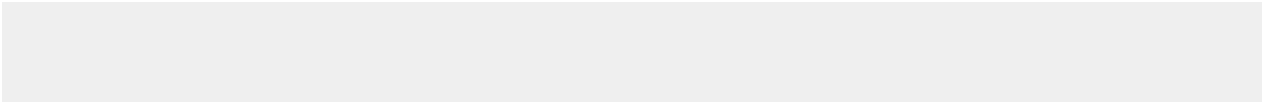
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	디지털생명보험 부 산사육	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가 증권1	현금
분양원가					
급여	7,800,000	7,800,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	180,000,000	180,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	441,432,000	441,432,000			
자산보관수수료	9,000,000	9,000,000			
일반사무 위탁수수료	10,000,000				
기타지급수수료	25,360,000	25,360,000			
유형자산 감가상각비	204,687,932	204,687,932			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	68,888,962	68,888,962			
광고선전비					
보험료	7,371,936	7,371,936			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	161,986,910	161,986,910			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	6,773,244	6,773,244			

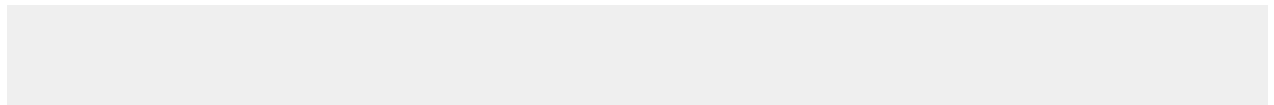
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		10,000,000
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	하나자산신탁(주)	1,000,000,000원(부가세 별도) 취득으로부터 7영업일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		연간 36,000만원(부가세 별도), 매 분기마다 90,000,000원 매분기말로부터 7영업일 이내	180,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		부동산매각금액의 1.0% 매매대금 지급받은날로부터 7영업일 이내	
	성과보수(매각)		부동산매각차익에서 매각수수료를 차감한 금액 의 20% 매매대금 지급받은날로부터 7영업일 이내	
사무수탁회사	위탁보수	하나편드서비스(주)	연간 2,000만원(부가세 별도), 매분기마다 5,000,000원 매분기말로부터 7영업일 이내	10,000,000
자산보관회사	위탁보수	유안타증권(주)	연간 1,800만원(부가세 별도), 매분기마다 4,500,000원 매분기말로부터 7영업일 이내	9,000,000
시설관리회사	위탁보수	교보리얼코(주)	PM 수수료: 매월 3,603,000원(부가세별도) FM 수수료: 매월 68,480,000원(부가세별도) 익월 10일 이내 지급	441,432,000
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				640,432,000



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

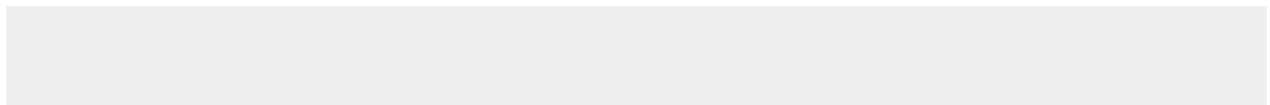
구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 기
당해회사수익률	6.49	6.29	5.59	

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

※ 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	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. 당기에 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 기말 기준일 2020.06.30 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2019.12.31 현재

회사명: 하나트러스트제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기 기말		제 2 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		3,405,057,419		3,196,087,844
1) 현금및현금성자산	1,276,980,991		2,075,983,078	
2) 단기금융상품	2,000,000,000		1,000,000,000	
5) 미수수익	4,336,553		3,589,740	
8) 선급금	112,000,000		112,000,000	
9) 선급비용	10,318,155		3,668,746	
11) 선급법인세	1,421,720		846,280	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		32,616,326,921		32,815,897,653
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	32,616,326,921		32,815,897,653	
토지	16,782,871,310		16,782,871,310	
건물	16,379,271,753		16,374,154,553	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-545,816,142		-341,128,210	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		36,021,384,340		36,011,985,497
1. 유동부채		470,794,569		270,127,211
6) 미지급금	329,423,600		232,159,300	
7) 미지급비용	81,264,412		13,908,448	
9) 부가세예수금	60,106,557		24,059,463	
2. 비유동부채		21,500,000,000		21,500,000,000
3) 장기차입금	14,000,000,000		14,000,000,000	
5) 비유동보증금	7,500,000,000		7,500,000,000	
부 채 총 계		21,970,794,569		21,770,127,211
1. 자본금		6,995,000,000		6,995,000,000
1) 보통주자본금	6,995,000,000		6,995,000,000	
2. 자본잉여금		6,951,360,000		6,951,360,000
1) 주식발행초과금	6,951,360,000		6,951,360,000	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		104,229,771		295,498,286
자 본 총 계		14,050,589,771		14,241,858,286
부 채 및 자 본 총 계		36,021,384,340		36,011,985,497

II. 손익계산서

당기 제 3기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30
 전기 제 2기 기말 시작일 2019.07.01 종료일 2019.12.31

회사명: 하나트러스트제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

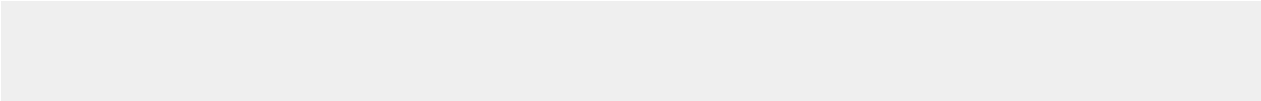
과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	922,500,000	1,823,225,807	900,000,000	1,800,000,000
2) 임대료수익	459,000,000	909,290,323	450,000,000	900,000,000
3) 관리비수익	463,500,000	913,935,484	450,000,000	900,000,000
II. 영업비용	619,496,524	1,123,300,984	495,329,426	1,108,135,757
2) 급여	3,900,000	7,800,000	7,020,000	11,700,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	90,000,000	180,000,000	90,000,000	180,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	224,904,000	441,432,000	216,249,000	432,498,000
8) 자산보관수수료	4,500,000	9,000,000	4,500,000	9,000,000
9) 일반사무위탁수수료	5,000,000	10,000,000	5,000,000	10,000,000
10) 기타지급수수료	10,000,000	25,360,000	5,000,000	20,360,000
11) 유형자산감가상각비	102,349,469	204,687,932	102,338,463	204,676,926
14) 세금과공과	34,410,731	68,888,962	24,896,658	61,283,271
16) 보험료	3,464,767	7,371,936	3,835,442	7,867,884
21) 수선유지비	137,596,000	161,986,910	32,495,000	162,745,000
29) 기타영업비용	3,371,557	6,773,244	3,994,863	8,004,676
III. 영업이익	303,003,476	699,924,823	404,670,574	691,864,243
IV. 영업외수익	4,950,589	9,979,603	4,830,000	8,271,625
1) 이자수익	4,950,582	9,979,593	4,829,997	8,271,618
10) 기타영업외수익	7	10	3	7
V. 영업외비용	132,273,223	264,546,447	134,093,148	268,186,299
1) 이자비용	132,273,223	264,546,447	134,093,148	268,186,298
10) 기타영업외비용				1
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	175,680,842	445,357,979	275,407,426	431,949,569
VIII. 당기순이익(손실)	175,680,842	445,357,979	275,407,426	431,949,569
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	175,680,842	445,357,979	275,407,426	431,949,569
X I. 주당이익	126	318	197	309

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 3기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30
전기 제 2기 기말 시작일 2019.07.01 종료일 2019.12.31

회사명: 하나트러스트제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	처분에정일	2020.08.26	처분확정일	2020.02.24
	금액		금액	
I . 미처분이익잉여금(미처리결손금)		104,229,771		295,498,286
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-341,128,208		-136,451,283	
2. 당기순이익(손실)	445,357,979		431,949,569	
III. 이익잉여금처분액		-617,543,614		-636,626,494
4. 배당금	617,543,614		636,626,494	
보통주현금배당금	617,543,614		636,626,494	
V . 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-513,313,843		-341,128,208



IV. 현금흐름표

당기 제 3기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30
 전기 제 2기 기말 시작일 2019.07.01 종료일 2019.12.31

회사명: 하나트러스트제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		842,741,607		252,945,895
1. 당기순이익(손실)		445,357,979		431,949,569
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		204,687,932		204,676,926
감가상각비	204,687,932		204,676,926	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		192,695,696		-383,680,600
미수수익의 변동	-746,813		-2,769,024	
선급금의 변동			-112,000,000	
선급비용의 변동	-6,649,409		8,207,860	
미지급금의 변동	97,264,300		-48,448,244	
미지급비용의 변동	67,355,964		-210,288,522	
기타	35,471,654		-18,382,670	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-1,005,117,200		-1,000,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-1,005,117,200		-1,000,000,000
유형자산의 취득	5,117,200			
기타	1,000,000,000		1,000,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-636,626,494		-296,396,564
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-636,626,494		-296,396,564
배당금의 지급	636,626,494		296,396,564	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-799,002,087		-1,043,450,669
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-799,002,087		-1,043,450,669
VII. 기초 현금및현금성자산		2,075,983,078		3,119,433,747
VIII. 기말 현금및현금성자산		1,276,980,991		2,075,983,078

V. 자본변동표

당기 제 3기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30
전기 제 2기 기말 시작일 2019.07.01 종료일 2019.12.31

회사명: 하나트러스트제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2019.07.01(전기 초)	6,995,000,000	6,951,360,000			159,945,281		14,106,305,281
현금배당					-296,396,564		-296,396,564
당기순이익					431,949,569		431,949,569
2019.12.31(전기 말)	6,995,000,000	6,951,360,000			295,498,286		14,241,858,286
2020.01.01(당기 초)	6,995,000,000	6,951,360,000			295,498,286		14,241,858,286
현금배당					-636,626,494		-636,626,494
당기순이익					445,357,979		445,357,979
2020.06.30(당기 말)	6,995,000,000	6,951,360,000			104,229,771		14,050,589,771

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

1. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

--

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

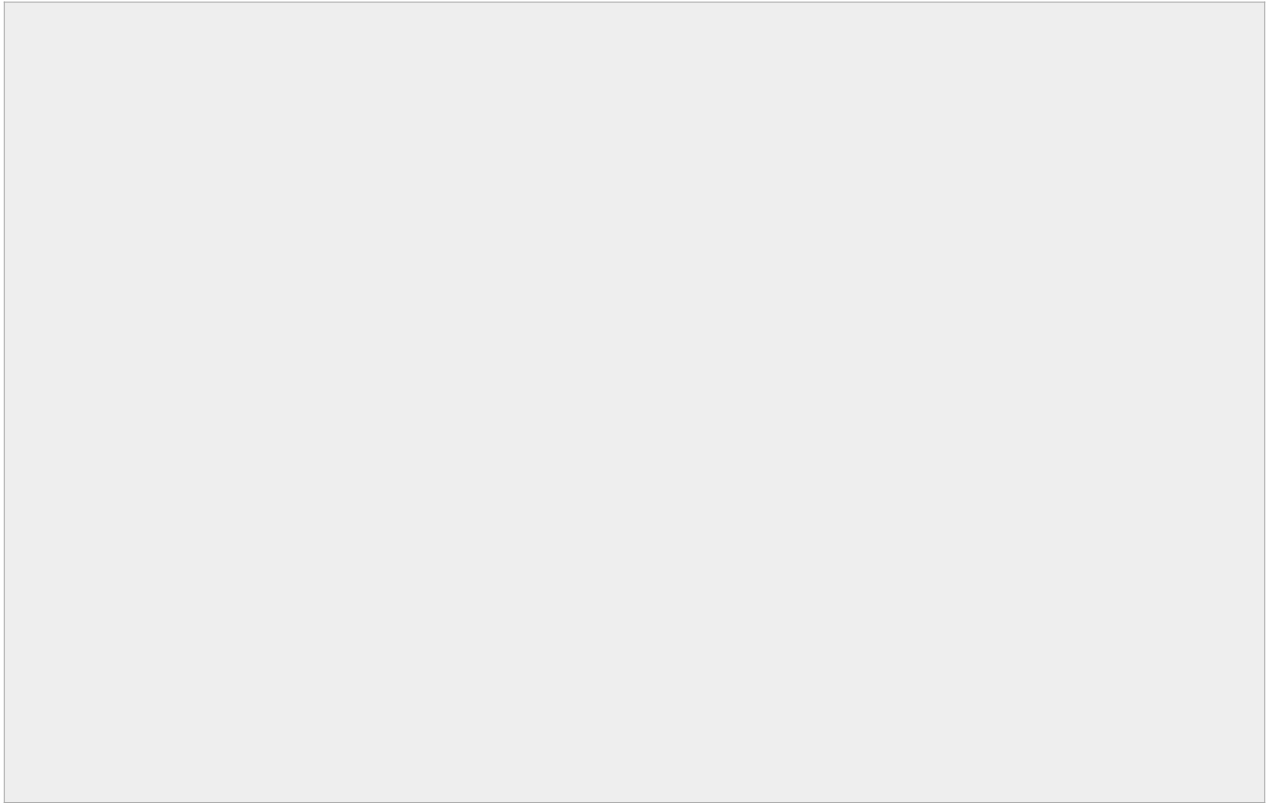
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



주석

제 3(당) 기 2020년 06월 30일 현재

제 2(전) 기 2019년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 하나트러스트제2호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 하나트러스트제2호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 2월 11일에 설립되어 2019년 03월 22일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업 목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 이에 따라 당기말 현재 당사가 투자 및 운용하고 있는 부동산은 디지비생명보험 부산사옥입니다.

당사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 테헤란로 127(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)이며, 당사의 당기말 현재 납입자본금은 6,995,000천원입니다. 당사의 정관상 사업연도는 매 6개월(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하여 6월 31일과 12월 31일에 종료)입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
(주)국민은행 (JB부산오피스전문투자형사모부동산투자신탁30호의신탁업자지위에서)	보통주	699,500	3,497,500	50.00%
(주)우리은행 (퍼시픽전문투자형사모부동산투자신탁제22호의신탁업자지위에서)	보통주	699,500	3,497,000	50.00%
합계		1,399,000	6,995,000	100.00%

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

자 산	내용연수
건물	40년

(4) 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 발생이 거의 확실하여 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 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 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 이연법인세자산·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. 당사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 당기말 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기말	전기말
보통예금	1,276,981	2,075,983

4. 유형자산

(1) 당기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말
토지	16,782,871	-	-	-	-	16,782,871
건물	16,033,027	5,117	-	-	(204,688)	15,833,456
합계	32,815,898	5,117	-	-	(204,688)	32,616,327

(2) 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말
토지	16,782,871	-	-	-	-	16,782,871
건물	16,237,704	-	-	-	(204,677)	16,033,027
합계	33,020,575	-	-	-	(204,677)	32,815,898

(3) 당사는 상기 건물에 대해서 (주)KB손해보험에 재산종합보험이 가입되어 있으며, 대출약정에 따라 보험금청구권은 근질권이 설정되어 있습니다(주석5참조).

5. 담보제공현황

보고기간 종료일 현재 장기차입금 및 임대보증금 등과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	설정권리	설정권자	설정 금액	관련채무
토지 및 건물	부동산 근저당권	(주)하나은행	15,600,000	장기차입금
		(주)전북은행	1,200,000	
		디지털생명보험(주)	2,597,536	임대보증금
재산종합보험	보험금청구권 근질권	(주)하나은행	14,300,000	장기차입금
		(주)전북은행	1,100,000	

6. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
차입처	이자율	만기일	상환방법	당기말	전기말
(주)하나은행	3.80%	2022-03-29	만기 일시상환	13,000,000	13,000,000
(주)전북은행				1,000,000	1,000,000
합계				14,000,000	14,000,000

7. 특수관계자와의 거래

(1) 당기중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 없습니다.

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무는 없습니다.

8. 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 주식회사 하나자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
매입수수료	1,000,000천원이며, 부동산 소유권을 취득한 날로부터 7영업일 이내에 지급
자산관리수수료	연간 360,000천원이며, 매 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급
매각기본수수료	매각차익이 발생하였을 경우, 매각금액의 1%(중개수수료 포함)
매각성과수수료	매각차익에서 매각업무수수료를 차감한 금액의 20%

(2) 일반사무위탁계약

당사는 하나펀드서비스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 매분기 5,000천원을 보수로 하여 매 분기 말일로 부터 7영업일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 유안타증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 매분기 4,500천원을 보수로 하여 매 분기 말일로 부터 7영업일 이내에 지급하고 있습니다.

9. 법인세 비용

당사는 법인세법 제51조의2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 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

10. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금
설립시	2019-02-11	5,000원	60,000주	300,000
유상증자	2019-03-29	5,000원	1,399,000주	6,995,000
유상감자	2019-04-09	5,000원	(60,000주)	(300,000)
당기말			1,399,000주	6,995,000

(2) 자본잉여금

당기말 현재 당사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액에서 주식발행비용 등을 차감한 금액으로서 자본전입 및 결손금의 보전 목적으로 사용할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 개정법률 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(4) 이익잉여금처분계산서

당사의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

제 3(당)기	2020년 01월 01일 부터 2020년 06월 30일 까지	제 2(전기)	2019년 07월 01일 부터 2019년 12월 31일 까지
처분예정일	2020년 08월 21일	처분확정일	2020년 02월 24일

과 목	제 3(당)기		제 2(전기)	
I. 미처분이익잉여금		104,229,771		295,498,286
전기이월이익잉여금	(341,128,208)		(136,451,283)	
당기순이익	445,357,979		431,949,569	
II. 이익잉여금처분액		617,543,614		636,626,494
배당금(주식)	617,543,614		636,626,494	
가. 현금배당 (주당배당금(률)) :				
당기 : 441원(8.83%)				
전기 : 455원(9.10%)				
III. 차기이월이익잉여금		(513,313,843)		(341,128,208)

11. 배당금

당사의 이익잉여금처분계산서상에 계상되어 있는 배당금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(1) 배당금 산정내역

(단위 : 원)		
구분	당기	전기
배당금총액	617,543,614	636,626,494
발행주식수	1,399,000	1,399,000
1주당 배당금	441	455
1주당 액면가액	5,000	5,000
배당률	8.83%	9.10%

(2) 배당성향

(단위 : 원)		
구분	당기	전기
배당금	617,543,614	636,626,494
당기순이익	445,357,979	431,949,569
배당성향	139%	147%

(3) 배당비율

당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 당사의 정관 제52조 제2항에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적 지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이사회가 결정하되, 초과배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

12. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당기	전기
감가상각비	204,688	204,677
세금과공과	68,889	61,283
합 계	273,577	265,960

13. 현금흐름표

(1) 당사는 현금흐름표를 간접법으로 작성하고 있으며, 현금흐름표상 현금은 재무상태표상 현금및현금성자산과 일치합니다.

(2) 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.