

투 자 보 고 서

2020.07.01 부터 2020.12.31 까지

(제 10 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.03.31

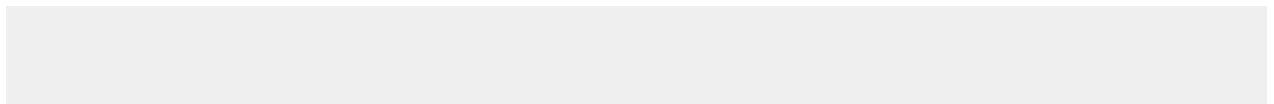
회 사 명 :	KEB하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	최정민 (인)			
본점소재지 :	서울시 영등포구 국제금융로8길 31(SK증권빌딩 9층)			
	(전화번호)	02-3287-0101		
	(홈페이지)	http://www.kreitsnp.com/		
작성책임자 :	(회사)	(주)케이리츠투자운용	(직책)	과장
	(전화번호)	02-3287-0101	성명	하남수 (인)
공시책임자 :	(회사)	(주)케이리츠투자운용	(직책)	과장
	(전화번호)	02-3287-0101	성명	하남수 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	KEB하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사	
2) 설립일	2015.08.25	
3) 소재지	서울시 영등포구 국제금융로8길 31(SK증권빌딩 9층)	
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2020.12.31	(단위: 원)
총자산	47,939,401,158	
자본금	9,420,000,000	
부채	2,775,279,781	
5) 자산관리회사	(주)케이리츠투자운용	
6) 사무수탁회사	신한아이타스	
7) 자산보관회사	하나은행	
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑥ 영업인가의 취소 (2) 신용평가결과 해당사항 없음	



2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2015.08.25 : 발기인총회 개최
- 2015.08.25 : 회사설립(자본금 : 5억원)
- 2015.10.12 : 자산관리계약체결(케이리츠앤파트너스)
- 2015.11.30 : 자산보관계약체결(하나은행)
- 2015.12.17 : 일반사무수탁계약체결(신한아이타스(주))
- 2016.02.23 : 국토교통부의 영업인가
- 2016.02.27 : 유상증자 (94.2억원)
- 2016.11.07 : 대표이사 변경 : 임종오-> 박영식
- 2016.12.26 : 유상감자(5억원)
- 2019.11.07 : 대표이사 중임(박영식)
- 2020.02.19 : 대표이사 변경 : 박영식-> 최정민

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
(주)비엔피자산개발	107-88-24524	舊 에이치앤주택임대관리(주)	해당사항 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	최정민	1961.12.25	LN토지주택대학교 겸임교수	해당사항 없음
기타비상무이사	홍성덕	1961.05.11	대한토지국토도시계획학회 이사	해당사항 없음
기타비상무이사	유동균	1969.03.25	現 KEB하나은행 부장	해당사항 없음
감사	김상현	1973.09.21	現 태성회계법인 회계사	해당사항 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

[2020.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	376,800	25,000	5,000	
기명	제1종우선주	1,413,600	25,000	5,000	
기명	제2종우선주	93,600	25,000	5,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

해당사항 없음

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

해당사항 없음

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2015.08. 25	설립자본	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2016.02. 27	증자	보통주	376,800	25,000	5,000	1,884,000,000	2,384,000,000	376.80%
2016.02. 27	증자	종류주	1,413,600	25,000	5,000	7,068,000,000	9,452,000,000	296.48%
2016.02. 27	증자	종류주	93,600	25,000	5,000	468,000,000	9,920,000,000	4.95%
2016.12. 26	감자	보통주	-100,000	5,000	5,000	-500,000,000	9,420,000,000	-5.31%

3) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
뉴스테이 제1호위 탁관리 부동산 투자회 사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관		우선주	1,413,600	0	0	1,413,600	
							(75.02%)	(0.00%)	(0.00%)	(75.02%)	

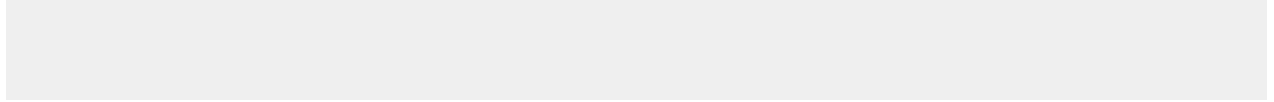
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2020.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	하나은행	내국인	대한민국	기관		보통주	280,000	14.86%	보통주



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	1,413,600	75.03%	
주요주주	1	25.00%	280,000	14.86%	
소액주주 -개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -법인	2	50.00%	190,400	10.11%	
합계	4	100.00%	1,884,000	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

>? 배당가능이익

회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 영업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있습니다.

>? 배당정책

회사는 매 영업연도 이익배당 한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른이사회 결의에 따라 현금으로 배당 계획입니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다.

>? 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 회계연도는 매년 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료하고, 1월 1일 개시하여 6월 30일 종료할 계획입니다. 단, 설립 회계연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하여 당해연도 12월 31일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회 또는 이사회에서 결의로 승인을 받아 매 영업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다. 배당금은 배당금 승인을 한 주주총회 또는 이사회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회 또는 이사회 결의 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 10기	제 9기	제 8기	제 7기
당기순이익	-182,097,924	-186,063,251	-190,727,776	-212,731,948
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)

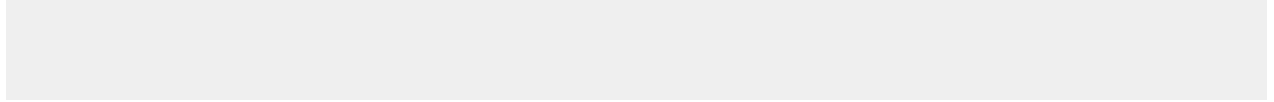
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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, %)

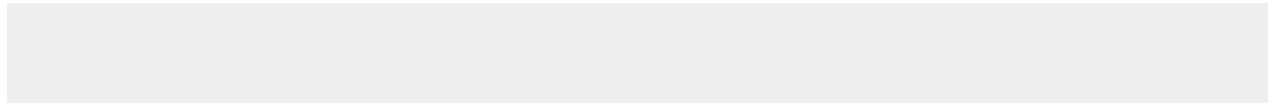
항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	32,747	72.06	32,747	68.31	98.04
부동산개발사업	11,410	25.11	14,253	29.73	
부동산관련 유가증권					
현금	1,285	2.83	920	1.92	1.92
기타 자산	1		19	0.04	0.04
총계	45,444	100.00	47,939	100.00	100.00

※ 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

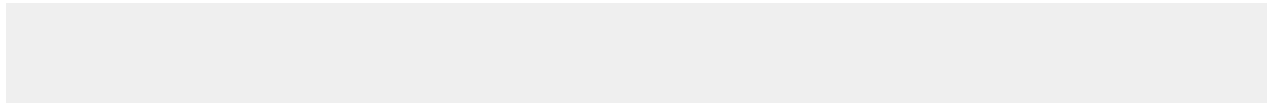


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	부산양정	부산시 부산진구 양 정동 351-5, 6	2023.04.01	2016.02.29	해당없음
2	부산광안	부산시 수영구 광안 동 664-6	2022.10.01	2016.02.29	해당없음
3	대구포정	대구광역시 중구 포 정동 58외 2필지	2023.08.01	2016.02.29	해당없음
4	대구대명	대구광역시 남구 대 명동 2275-2	2021.12.01	2016.02.29	해당없음

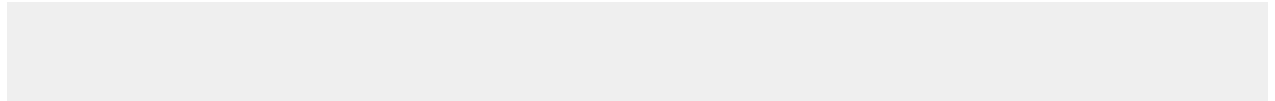
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

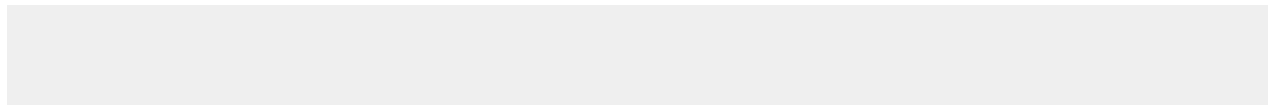
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	부산양정	7,634		98						7,732
2	부산광안	4,145		61						4,206
3	대구포정	17,321		421						17,742
4	대구대명	2,994		73						3,067



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	부산양정				
2	부산광안				
3	대구포정				
4	대구대명				



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

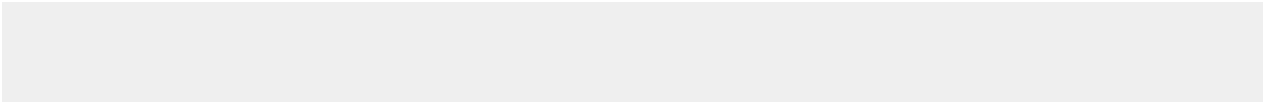
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

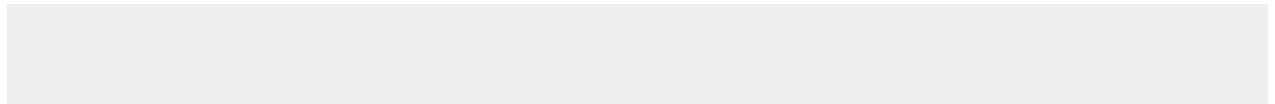
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	하나은행	변동금리	1,285	744	
보통예금	하나은행	변동금리	0	0	
보통예금	하나은행	변동금리	0	0	
보통예금	하나은행	변동금리	0	175	
보통예금	주식회사 우리은행	변동금리	0	1	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	부가세대급금	11	11	
	선급비용 외	2	2	
	장기선급비용	6	6	



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	변동금리	1,285	744
보통예금	하나은행	변동금리	0	0
보통예금	하나은행	변동금리	0	0
보통예금	하나은행	변동금리	0	175
보통예금	주식회사 우리은행	변동금리	0	1

4. 기타 자산 변경내역

거래내역 없음

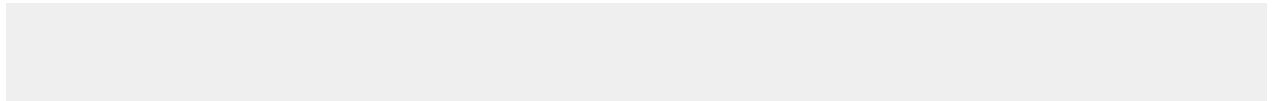
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	529,786	100.00%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		2	0.00%	
총 수 익		529,788	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

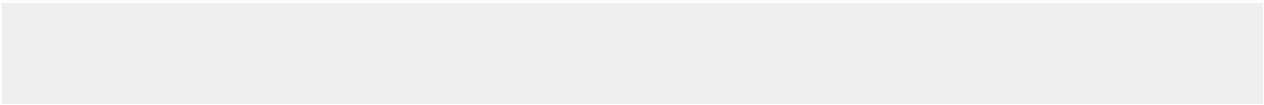


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	부산양정			
2	부산광안			
3	대구포정			
4	대구대명			



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

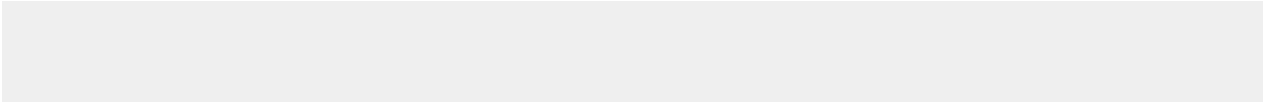
부동산 명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

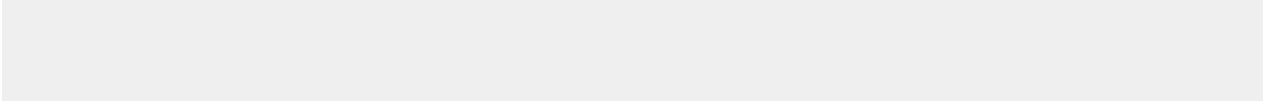
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

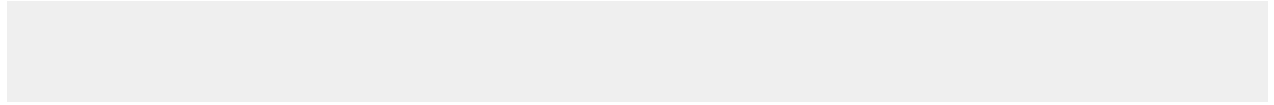
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	하나은행	변동금리	768,357	529,747	
보통예금	하나은행	변동금리	0	39	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

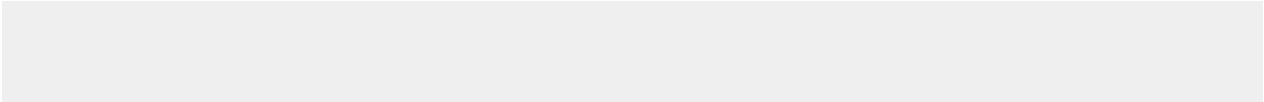


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	0		
	기타비용	152,627,697	83.57%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		30,000,015	16.43%	
총비용		182,627,712	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

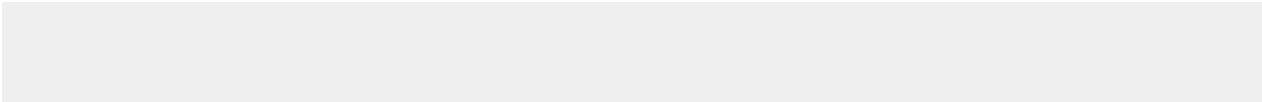
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	부산양정	부산광안	대구포정	대구대명
분양원가					
급여	7,800,000	1,950,000	1,950,000	1,950,000	1,950,000
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	76,570,000	19,142,500	19,142,500	19,142,500	19,142,500
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	17,000,000	4,250,000	4,250,000	4,250,000	4,250,000
일반사무 위탁수수료	30,000,000				
기타지급수수료	51,257,697	12,814,424.25	12,814,424.25	12,814,424.25	12,814,424.25
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

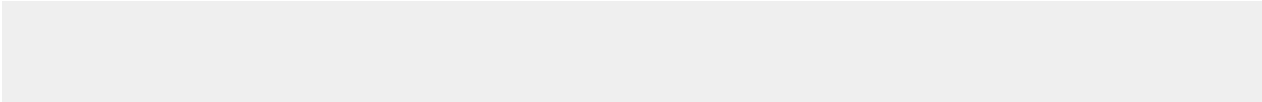
구분	부동산관련유가증 권	현금	기타자산	기타
분양원가				
급여				
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료 (AMC수수료)				

부동산관리수수료 (PM,FM등)				
자산보관수수료				
일반사무 위탁수수료				30,000,000
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)	주케이리츠투자운용		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		연 금 153,140,000원(부가세별도)으로 하고, 매 분기 종료일로부터 7일 이내 지급	76,570,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		매각가액의 0.15%(부가세별도)로 하고, 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하 여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 10일 이 내 지급	
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스	연간 6,000만원(부가세 별도)으로 하고, 매분기 마다 1,500만원(부가세 별도)을 매분기 종료일 로부터 7일 이내 지급	30,000,000
자산보관회사	위탁보수	하나은행	분기당 금 8,500,000원으로 하고, 매분기 종료 일로부터 7일 이내 지급	17,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				123,570,000



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 10기	제 9기	제 8기	제 7 기
당해회사수익률	-0.77	-0.79	-0.81	-0.90

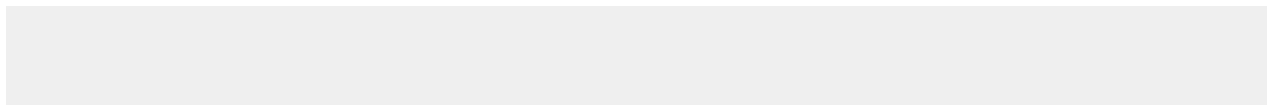
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

Ⅰ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

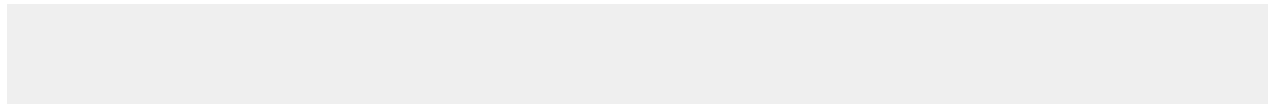
(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
부산양정	부산시 부산진구 양 정동 351-5, 6	13,228.360 0	2023.04.01	9.34%	180,733	140,300	46,576	
부산광안	부산시 수영구 광안 동 664-6	9,550.8800	2022.10.01	10.40%				
대구포정	대구광역시 중구 포 정동 58외 2필지	22,486.400 0	2023.08.01	5.16%				
대구대명	대구광역시 남구 대 명동 2275-2	6,552.4700	2021.12.01	32.81%				

※ 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)

1. 회사의 개요

주식회사 케이비하스스테이제1호위탁관리투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 8월 25일에 설립되어 2016년 2월 23일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·재량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 주주 구성은 다음과 같습니다(주석8 참조).

주주	주식종류	주식수(주)	지분율(%)
(주)뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사	제1종 종류주	1,413,600	75.03
(주)비엔미자산개발(구,에이치엔주택임대관리(주))	제2종 종류주	76,400	4.06
하나생명보험(주)		17,200	0.91
(주)하나은행	보통주	280,000	14.86
하나생명보험(주)		76,800	4.08
(주)비엔미자산개발(구,에이치엔주택임대관리(주))		20,000	1.06
합 계		1,884,000	100.00

당사의 존립기간은 법인설립등기일로부터 20년이고, 사업연도는 6개월(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고 6월 30일과 12월 31일에 종료)입니다. 한편, 정관 상 최초 사업연도는 설립일로부터 2015년 12월 31일까지, 두번째 사업연도는 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지이며, 세번째 사업연도부터 매 6개월로 정하고 있습니다.

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 10 기 기말 기준일 2020.12.31 현재
 전기 제 9 기 기말 기준일 2020.06.30 현재

회사명: KEB하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 10 (당)기 기말		제 9 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		932,868,541		1,286,172,722
1) 현금및현금성자산	920,429,337		1,284,803,650	
5) 미수수익	28,872		35,203	
7) 기타미수금	0		133,460	
9) 선급비용	1,642,955		0	
10) 부가세대급금	10,685,077		1,079,949	
11) 선급법인세	82,300		120,460	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		47,006,532,617		44,157,662,318
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	47,000,193,209		44,157,662,318	
토지	32,747,229,383		32,747,229,383	
건설중인자산	14,252,963,826		11,410,432,935	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	6,339,408			
자 산 총 계		47,939,401,158		45,443,835,040
1. 유동부채		118,936,781		97,615,739
6) 미지급금	117,559,625		95,390,739	
7) 미지급비용	1,377,156		2,225,000	
2. 비유동부채		2,656,343,000		0
3) 장기차입금	2,656,343,000			
부 채 총 계		2,775,279,781		97,615,739
1. 자본금		9,420,000,000		9,420,000,000
1) 보통주자본금	1,884,000,000		1,884,000,000	
2) 종류주자본금	7,536,000,000		7,536,000,000	
2. 자본잉여금		37,627,164,000		37,627,164,000
1) 주식발행초과금	37,627,164,000		37,627,164,000	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-1,883,042,623		-1,700,944,699
자 본 총 계		45,164,121,377		45,346,219,301
부 채 및 자 본 총 계		47,939,401,158		45,443,835,040

II. 손익계산서

당기 제 10 기 기말 시작일 2020.07.01 종료일 2020.12.31
 전기 제 9 기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30

회사명: KEB하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	98,753,700	182,627,697	89,611,327	186,831,327
2) 급여	3,900,000	7,800,000	3,900,000	7,827,586
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	38,285,000	76,570,000	38,285,000	76,570,000
8) 자산보관수수료	8,500,000	17,000,000	8,500,000	17,000,000
9) 일반사무위탁수수료	15,000,000	30,000,000	15,000,000	30,000,000
10) 기타지급수수료	33,068,700	51,257,697	21,044,097	41,420,557
14) 세금과공과	0	0	0	202,500
16) 보험료	0	0	2,882,230	13,810,684
III. 영업이익	-98,753,700	-182,627,697	-89,611,327	-186,831,327
IV. 영업외수익	232,038	529,788	353,966	768,358
1) 이자수익	232,038	529,786	353,966	768,357
10) 기타영업외수익		2		1
V. 영업외비용	6	15	276	282
10) 기타영업외비용	6	15	276	282
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-98,521,668	-182,097,924	-89,257,637	-186,063,251
VIII. 당기순이익(손실)	-98,521,668	-182,097,924	-89,257,637	-186,063,251
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-98,521,668	-182,097,924	-89,257,637	-186,063,251
X I. 주당이익	-47	-99	-54	-101

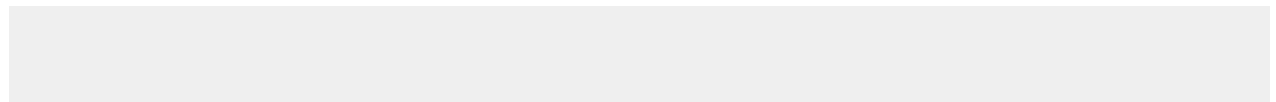
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 10 기 기말 시작일 2020.07.01 종료일 2020.12.31
 전기 제 9 기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30

회사명: KEB하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	처분예정일	2021.03.30	처분확정일	2020.09.25
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-1,883,042,623		-1,700,944,699
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-1,700,944,699		-1,514,881,448	
2. 당기순이익(손실)	-182,097,924		-186,063,251	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금	0		0	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-1,883,042,623		-1,700,944,699



IV. 현금흐름표

당기 제 10 기 기말 시작일 2020.07.01 종료일 2020.12.31
 전기 제 9 기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30

회사명: KEB하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-183,350,421		-185,724,122
1. 당기순이익(손실)		-182,097,924		-186,063,251
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-1,252,497		339,129
미수수익의 변동	6,331		13,903	
기타미수금의 변동	133,460		-133,460	
선급비용의 변동	-7,982,363		13,854,311	
미지급금의 변동	17,632,043		-14,796,452	
미지급비용의 변동	-1,475,000		1,325,000	
기타	-9,566,968		75,827	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-2,837,366,892		-321,354,245
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-2,837,366,892		-321,354,245
기타	2,837,366,892		321,354,245	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		2,656,343,000		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		2,656,343,000		0
장기차입금의 차입	2,656,343,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		-364,374,313		-507,078,367
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-364,374,313		-507,078,367
VII. 기초 현금및현금성자산		1,284,803,650		1,791,882,017
VIII. 기말 현금및현금성자산		920,429,337		1,284,803,650

V. 자본변동표

당기 제 10 기 기말 시작일 2020.07.01 종료일 2020.12.31
 전기 제 9 기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30

회사명: KEB하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
43831	9,420,000,000	37,627,164,000	0	0	1,514,881,448		45,935,742,276
당기순이익	0	0	0	0	-186,063,251		-212,731,948
44012	9,420,000,000	37,627,164,000	0	0	1,700,944,699		45,723,010,328
44013	9,420,000,000	37,627,164,000	0	0	1,700,944,699		45,723,010,328
당기순이익	0	0	0	0	-182,097,924		-190,727,776
44195	9,420,000,000	37,627,164,000	0	0	1,883,042,623		45,532,282,552
							0
							0

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)

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2020년 12월 31일과 2020년 06월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

서울시 강남구 봉은사로 407
삼 화 회 계 법 인
대표이사 김태진

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

당기말 현재 당사는 (주)힐탑건설과 공사대금 및 손해배상 청구 등의 소를 각각 부산지방법원동부지원, 서울중앙지방법원에서 1심 계류 중입니다.

주석9 주요약정사항 중 (7) 참조.

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주식 10 참조

※ 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

해당사항 없음

주식회사 케이이비하나스테이제1호
위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 10 기

2020년 07월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

제 9 기

2020년 01월 01일 부터

2020년 06월 30일 까지

삼 화 회 계 법 인

목 차

	페 이 지
독립된 감사인의 감사보고서	1 - 3
재 무 제 표	
· 재 무 상 태 표	5
· 손 익 계 산 서	6
· 자 본 변 동 표	7
· 현 금 흐름 표	8
· 주석	9 - 20

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2021년 3월 9일

감사의견

우리는 주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2020년 12월 31일과 2020년 6월 30일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2020년 12월 31일과 2020년 6월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확

실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

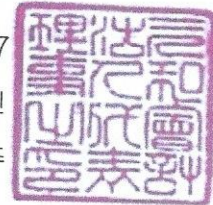
- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울시 강남구 봉은사로 407

삼 화 회 계 법 인

대표이사 석 완 주



이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

제 10 기

2020년 07월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

제 9 기

2020년 01월 01일 부터

2020년 06월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사 대표이사 최정민

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 31, 9층
(여의도동, 에스케이증권빌딩)

(전 화) 02)3287-0131

재 무 상 태 표

제 10 기 2020년 12월 31일 현재

제 9 기 2020년 06월 30일 현재

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 10(당) 기	제 9(전) 기
자 산		
I. 유동자산	932,868,541	1,286,172,722
(1) 당좌자산	932,868,541	1,286,172,722
현금및현금성자산(주석3)	920,429,337	1,284,803,650
미수금	-	133,460
미수수익	28,872	35,203
선급비용	1,642,955	-
부가세대급금	10,685,077	1,079,949
당기법인세자산	82,300	120,460
II. 비유동자산	47,006,532,617	44,157,662,318
(1) 유형자산(주석4,9,10,15)	47,000,193,209	44,157,662,318
토지	32,747,229,383	32,747,229,383
건설중인자산	14,252,963,826	11,410,432,935
(2) 기타비유동자산	6,339,408	-
장기선급비용	6,339,408	-
자 산 총 계	47,939,401,158	45,443,835,040
부 채		
I. 유동부채	118,936,781	97,615,739
미지급금(주석10,15)	117,559,625	95,390,739
미지급비용(주석10,15)	1,377,156	2,225,000
II. 비유동부채	2,656,343,000	-
장기차입금(주석7,9,10)	2,656,343,000	-
부 채 총 계	2,775,279,781	97,615,739
자 본		
I. 자본금(주석1,8)	9,420,000,000	9,420,000,000
보통주자본금	1,884,000,000	1,884,000,000
제1종종류주자본금	7,068,000,000	7,068,000,000
제2종종류주자본금	468,000,000	468,000,000
II. 자본잉여금(주석8)	37,627,164,000	37,627,164,000
주식발행초과금	37,627,164,000	37,627,164,000
III. 결손금(주석13)	1,883,042,623	1,700,944,699
미처리결손금	(1,883,042,623)	(1,700,944,699)
자 본 총 계	45,164,121,377	45,346,219,301
부채와자본총계	47,939,401,158	45,443,835,040

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손 익 계 산 서

제 10 기 2020년 07월 01일부터 2020년 12월 31일 까지

제 9 기 2020년 01월 01일부터 2020년 06월 30일 까지

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 10(당) 기		제 9(전) 기	
I. 영업수익		-		-
II. 영업비용		182,627,697		186,831,327
임원보수(주석12)	7,800,000		7,827,586	
자산관리수수료(주석9)	76,570,000		76,570,000	
자산보관수수료(주석9, 10)	17,000,000		17,000,000	
일반사무수탁수수료(주석9)	30,000,000		30,000,000	
지급수수료	51,257,697		41,420,557	
세금과공과(주석12)	-		202,500	
보험료	-		13,810,684	
III. 영업이익(손실)		(182,627,697)		(186,831,327)
IV. 영업외수익		529,788		768,358
이자수익	529,786		768,357	
잡이익	2		1	
V. 영업외비용		15		282
잡손실	15		282	
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)		(182,097,924)		(186,063,251)
VII. 법인세비용(주석11)		-		-
VIII. 당기순이익(손실)		(182,097,924)		(186,063,251)

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 10 기 2020년 07월 01일부터 2020년 12월 31일 까지

제 9 기 2020년 01월 01일부터 2020년 06월 30일 까지

주식회사 케이이비하나스테인제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2020년 1월 1일(제9기 기초)	9,420,000,000	37,627,164,000	(1,514,881,448)	45,532,282,552
당기순이익(손실)	-	-	(186,063,251)	(186,063,251)
2020년 6월 30일(제9기 기말)	9,420,000,000	37,627,164,000	(1,700,944,699)	45,346,219,301
2020년 7월 1일(제10기 기초)	9,420,000,000	37,627,164,000	(1,700,944,699)	45,346,219,301
당기순이익(손실)	-	-	(182,097,924)	(182,097,924)
2020년 12월 31일(제10기 기말)	9,420,000,000	37,627,164,000	(1,883,042,623)	45,164,121,377

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 10 기 2020년 07월 01일부터 2020년 12월 31일 까지

제 9 기 2020년 01월 01일부터 2020년 06월 30일 까지

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 10(당) 기		제 9(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(183,350,421)		(185,724,122)
1. 당기순이익(손실)	(182,097,924)		(186,063,251)	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	-		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(1,252,497)		339,129	
미수금의 감소(증가)	133,460		(133,460)	
미수수익의 감소(증가)	6,331		13,903	
선급비용의 감소(증가)	(1,642,955)		13,854,311	
부가세대급금의 감소(증가)	(9,605,128)		28,187	
당기법인세자산의 감소(증가)	38,160		47,640	
장기선급비용의 감소(증가)	(6,339,408)		-	
미지급금의 증가(감소)	17,632,043		(14,796,452)	
미지급비용의 증가(감소)	(1,475,000)		1,325,000	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(2,837,366,892)		(321,354,245)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(2,837,366,892)		(321,354,245)	
건설중인자산의 증가	2,837,366,892		321,354,245	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		2,656,343,000		-
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	2,656,343,000		-	
장기차입금의 차입	2,656,343,000		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-		-	
IV. 현금의 증가(감소) (I + II + III)		(364,374,313)		(507,078,367)
V. 기초의 현금		1,284,803,650		1,791,882,017
VI. 기말의 현금(주석15)		920,429,337		1,284,803,650

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제 10 기 2020년 12월 31일 현재

제 9 기 2020년 06월 30일 현재

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 8월 25일에 설립되어 2016년 2월 23일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개발 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 주주 구성은 다음과 같습니다(주석8 참조).

주주	주식종류	주식수(주)	지분율(%)
(주)뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사	제1종 종류주	1,413,600	75.03
(주)비엔피자산개발	제2종 종류주	76,400	4.06
하나생명보험(주)		17,200	0.91
(주)하나은행	보통주	280,000	14.86
하나생명보험(주)		76,800	4.08
(주)비엔피자산개발		20,000	1.06
합 계		1,884,000	100.00

당사의 존립기간은 법인설립등기일로부터 20년이고, 사업연도는 6개월(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고 6월 30일과 12월 31일에 종료)입니다. 한편, 정관 상 최초 사업연도는 설립일로부터 2015년 12월 31일까지, 두번째 사업연도는 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지이며, 세번째 사업연도부터 매 6개월로 정하고 있습니다.

2. 중요한 회계정책

당사는 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에 제시되어 있습니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용되었습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 인식하고 있습니다.

(2) 현금성자산

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

(3) 대손충당금

당사는 회수가 불확실한 매출채권 등은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다. 대손추산액에서 대손충당금 잔액을 차감한 금액을 대손상각비로 인식하며, 상거래에서 발생한 매출채권에 대한 대손상각비는 영업비용으로 계상하고, 기타 채권에 대한 대손상각비는 영업외비용으로 계상하고 있습니다. 회수가 불가능한 채권은 대손충당금과 상계하고, 대손충당금이 부족한 경우에는 그 부족액을 대손상각비로 인식하고 있습니다.

(4) 금융상품

금융자산이나 금융부채는 당사가 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 재무상태표에 인식하고, 최초 인식시 공정가치로 측정하며, 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우 당해 금융자산(금융부채)의 취득(발행)과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식하는 공정가치에 가산(차감)하고 있습니다.

최초 인식 후 금융자산이나 금융부채는 유가증권, 파생상품 및 당기손익인식지정항목을 제외하고 상각후원가로 측정하고 있습니다.

당사는 상각후원가로 측정하는 금융자산의 손상 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지를 매 보고기간말에 평가하고, 그러한 증거가 있는 경우, 그러한 금융자산에 대한 손상차손의 인식, 측정 및 환입은 아래 유가증권의 손상에 대한 회계정책을 준용하여 회계처리하고 있습니다. 한편, 유가증권을 제외한 회수가 불확실한 금융자산은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

유가증권을 제외한 금융자산의 양도의 경우에, 당사가 금융자산 양도 후 양도자산에 대한 권리를 행사할 수 없고, 양도 후에 효율적인 통제권을 행사할 수 없으며 양수인이 양수한 금융자산을 처분할 자유로운 권리가 있을 때에 한하여 금융자산을 제거하고 있으며, 이외의 경우에는 금융자산을 담보로 한 차입거래로 회계처리하고 있습니다.

(5) 납입자본

당사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정의 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(6) 법인세

법인세비용은 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 산출하고 있습니다. 법인세부담액은 법인세법 등의 법령에 의하여 각 회계연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계이며 전기 이전의 기간과 관련된 법인세부담액을 당기에 인식하는 법인세 추납액 또는 환급액이 포함됩니다. 자산·부채의 장부금액과 세무가액의 차이인 일시적차이와 이월공제가 가능한 세무상 결손금과 세액공제 등에 대하여 미래에 부담하게 될 법인세부담액과 미래에 경감될 법인세부담액을 각각 이연법

인세부채 및 자산으로 인식하고 있습니다. 이연법인세는 일시적차이 등의 실현이 예상되는 회계연도에 적용되는 법인세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

(7) 자산 손상

자산손상을 시사하는 징후가 있다면 개별 자산별로 회수가능액을 추정하며, 만약 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위의 회수가능액을 추정합니다.

(8) 추정의 사용

한국의 일반기업회계기준에 따라 재무제표를 작성하기 위해서 당사는 자산 및 부채의 금액, 충당부채 등에 대한 공시, 수익 및 비용의 측정과 관련하여 많은 합리적인 추정과 가정을 사용합니다.

(9) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금 적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 않습니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 사용제한예금

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 잔액은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동사항

당기와 전기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)					
계정과목	기초	증가	감소	대체	기말
토지	32,747,229	-	-	-	32,747,229
건설중인자산	11,410,433	2,842,531	-	-	14,252,964
합계	44,157,662	2,842,531	-	-	47,000,193

<전기>

(단위: 천원)					
계정과목	기초	증가	감소	대체	기말
토지	32,747,229	-	-	-	32,747,229
건설중인자산	11,092,665	317,768	-	-	11,410,433
합계	43,839,894	317,768	-	-	44,157,662

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 소유한 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

소재지	면적(㎡)	공시지가(천원)
부산광역시 부산진구 양정동 351-5외 1필지	968.6	6,334,644
부산광역시 수영구 광안동 664-6	781.0	4,147,110
대구광역시 중구 포정동 58-6외 2필지	1,652.8	9,751,520
대구광역시 남구 대명동 2275-2	1,028.1	2,079,846
합계	4,430.5	22,313,120

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사가 가입한 보험가입내역은 주석9에서 설명하고 있는 바와 같이 서울보증보험(주)에 가입한 내역 이외에는 없습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 당사가 담보로 제공한 내역은 없습니다.

7. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	한도약정액	당기말	전기말	최종 만기일	상환방법
(주)우리은행(*1)	(*2)	29,800,000	2,556,343	-	(*3)	만기일시
(주)하나은행(*4)	2.90%	19,900,000	33,000	-	2033-08-17	
교보생명보험(주)(*4)	2.90%	40,000,000	67,000	-	2033-08-17	
합 계		89,700,000	2,656,343	-		

(*1) 주택도시기금 대출임

(*2) 45㎡ 이하 주택 관련 차입금에 대해서는 2%, 45㎡ 초과 주택 관련 차입금에 대해서는 2.3%임.

(*3) 부산광역시 2곳과 대구광역시 중구 포정동 관련한 차입금은 2032년 12월 11일, 대구광역시 남구 대명동 관련 차입금은 2032년 12월 23일임.

(*4) 주택도시보증공사는 표준사업약정서에 의거하여 (주)하나은행과 교보생명보험(주)의 대출약정액 59,900백만원에 대한 보증채무를 부담하고 있음. 한편, 주택도시보증공사는 (주)하나은행과 교보생명보험(주)의 대출액 1억원에 대해 주택사업금융보증서를 발행함.

8. 자본

(1) 자본금

당사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수는 50,000천주입니다. 당기말 현재 발행주식 수는 보통주 376,800주, 제1종 종류주식 1,413,600주, 제2종 종류주식 93,600주 (총 주식수 1,884천주)로 1주당 액면금액은 모두 5,000원이며 보통주 자본금은 1,884백만원, 제1종 종류주자본금은 7,068백만원, 제2종 종류주자본금은 468백만원으로 총 자본금은 9,420백만원입니다. 한편, 발행가액은 보통주 9,420백만원, 제1종 종류주 35,340백만원, 제2종 종류주 2,340백만원으로 총 발행가액은 47,100백만원입니다. 종류주는 이익배당 및 잔여재산분배 시 보통주에 대하여 우선권을 갖는 주식으로 40,000천주를 넘지 않는 범위 내에서 발행할 수 있습니다.

당사는 매 결산기에 제1종 종류주식에 발행가액의 연 2.5%의 비율로 해당 결산기의 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 제1종 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익을 제2종 종류주식 발행가액의 4.0%의 비율로 해당 결산기의 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 제2종 종류주식에 배당하고(이하 "우선 배당률"), 그 후 남은 이익을 보통주식에 배당하기로 정하였습니다. 한편, 어느 사업연도의 제1종 종류주식 또는 제2종 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못하는 경우에는 그러한 누적된 미배당분을 다음 사업연도의 이익배당 시에 우선적으로 배당하되, 제1종 종류주식에 대한 누적 미배당분과 우선배당률을 배당한 후 남은 이익으로 제2종 종류주식에 누적 미배당분을 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

또한, 부동산 매각이 포함된 결산기에 배당가능이익이 있는 경우, 배당순서는 다음과 같이 정하고 있습니다. 제1종 종류주식에 대한 우선배당 및 누적 미배당분에 대한 배당, 제1종 종류주식에 대하여 누적 배당액이 제1종 종류주식의 내부수익률(IRR)이 발행가액의 3.5%에 이를 때까지 배당, 제1종 종류주식의 발행가액 상당액에 달할 때까지 배당, 제2종 종류주식에 대한 우선배당 및 누적미배당분에 대한 배당, 제2종 종류주식의 내부수익률(IRR)이 발행가액의 4.5%에 이를 때까지 배당, 제2종 종류주식의 발행가액 상당액에 달할 때까지 배당, 보통주식의 내부수익률(IRR)이 발행가액의 8.84%에 이를 때까지 배당, 보통주식의 발행가액 상당액에 달할 때까지 배당, 선순위 배당 이후 남은 배당가능이익을 제1종 종류주식 및 제2종 종류주식에 20%, 보통주식에 80%를 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

(2) 주식발행초과금

당기말 현재 당사의 자본잉여금 중 주식발행초과금은 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다.

자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

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

구분	수수료	비고
기본운용수수료	연 153,140천원	• 매분기 말일까지 정산하여 지급
매각기본수수료	부동산매각가액의 0.15%	• 부동산매각가액이란 부동산 매각을 위해 매수인으로부터 지급받은 금액을 의미하며, 부가가치세는 제외

(2) 일반사무수탁계약

당사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 당사가 토지를 취득한 후 그 지상에 신축한 오피스텔 중 2개(부산 양정동, 광안동, 대구 포정동, 대명동에 신축될 오피스텔 4건 중 먼저 건축완료 및 입주개시되는 2건을 의미) 부동산의 입주지정기간 개시 전일 까지는 연 60백만원, 그 이후에는 연 90백만원의 수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 (주)하나은행과 부동산, 증권 및 현금 등 자산의 보관·관리 업무 등에 대한 위탁계약을 체결하여 연 34백만원의 수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(4) 임대주택리츠 표준사업약정

당사는 2020년 6월 10일자 주택도시보증공사 기금출자 변경승인에 따라 출자신청인으로서 모리츠인 (주)뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사, 사업제안자인 (주)비엔피자산개발, 하나생명보험(주), 사업제안자 겸 기관투자자인 (주)하나은행, 기관투자자인 교보생명보험(주), 자산관리회사인 (주)케이리츠투자운용 및 시공자인 화성산업(주)와 '임대주택 리츠표준사업약정서(사업명: 케이이비하나스테이 제1호 임대리츠사업)'를 체결하였습니다.

동 약정에 따르면, 임대리츠사업의 제반 사업비의 조달을 위하여 총재원 140,300백만원을 출자금 47,100백만원(총재원의 33.6%로서 출자금의 75%는 모리츠 35,340백만원, 25%는 사업제안자 11,760백만원)과 융자금 88,667백만원(총재원의 63.2%) 및 임대보증금 4,533백만원(총재원의 3.2%)으로 조달하기로 약정하였습니다.

한편, 주석7에서 설명하고 있는 바와 같이 주택도시보증공사는 기관투자자의 임대리츠에 대한 대출원리금(총대출약정금 599억원)에 대하여 그 상환에 대한 보증채무를 부담하고 있습니다.

(5) 공사도급계약 체결

당사는 2020년 6월 18일에 화성산업(주)와 대구 대명동, 대구 포정동, 부산 광안동 및 부산 양정동의 임대오피스텔 신축공사 관련 공사도급계약(총계약금액: 69,468백만원, 4개 공사현장 중 최장공사기간: 2020년 9월~2023년 8월)을 체결하였습니다.

(6) 당기말 현재 당사는 다음과 같이 건축공사 안전관리에치금을 보증하는 인허가보증보험에 가입하고 있습니다.

(단위: 천원)			
보증인	금액	피보험자	보증내역
서울보증보험(주)	641,360	대구광역시 중구청장 등	인허가 보증

(7) 당기말 현재 당사의 계류 중인 소송사건은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
계류법원	원고	피고	사건내용	소송가액	진행상황
부산지방법원 동부지원	(주)힐탑건설	당사	공사대금	7,450,151	1심 계류 중
서울중앙 지방법원	당사	(주)힐탑건설	손해배상 청구 등의 소	8,000,000	1심 계류 중

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배 · 종속관계

당기말 현재 당사의 지배회사는 (주)뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사로 당사에 대한 지분율이 75.03%이며, 당사의 종속회사는 존재하지 아니합니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
분류	회사명	계정과목	당기	전기
기타특수관계자	(주)하나은행	장기차입금의 차입	33,000	-
기타특수관계자	(주)하나은행	자산보관수수료	17,000	17,000
기타특수관계자	(주)하나은행	이자비용의 자본화	21	-

한편, 당기말 현재 당사는 주식7에서 설명하는 바와 같이 (주)하나은행과 대출약정을 체결하고 있으며, 주택도시보증공사는 관련 대출원리금에 대하여 그 상환에 대한 보증채무를 부담하는 약정을 체결하고 있습니다.

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
분류	회사명	계정과목	당기말	전기말	비고
기타특수관계자	(주)하나은행	장기차입금	33,000	-	자산보관수수료
기타특수관계자	(주)하나은행	미지급금	9,350	9,350	자산보관수수료
기타특수관계자	(주)하나은행	미지급비용	21	-	이자비용

(4) 당사는 주권을 상장한 기업이 아니므로 주요 경영진에 대한 분류별 보상금액, 총 보상금액 및 주요 경영진으로 판단하는 근거에 대한 공시를 생략합니다.

11. 법인세비용 등

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.

12. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기와 전기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
임원보수	7,800	7,828
세금과공과	-	203

13. 결손금처리계산서

당기와 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제10(당)기	2020년 07월 01일 부터 2020년 12월 31일 까지	제9(전)기	2020년 01월 01일 부터 2020년 06월 30일 까지
처리에정일	2021년 03월 30일	처리확정일	2020년 09월 25일

(단위: 원)				
구 분	제 10 기		제 9 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(1,883,042,623)		(1,700,944,699)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(1,700,944,699)		(1,514,881,448)	
2. 당기순이익(손실)	(182,097,924)		(186,063,251)	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(1,883,042,623)		(1,700,944,699)

14. 배당금

당기와 전기의 배당금은 없습니다.

15. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름표를 간접법으로 작성하였으며, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다. 한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

(단위: 천원)		
과 목	당기	전기
건설중인자산의 취득금액의 미지급(미지급금)	10,761	6,224
건설중인자산의 취득금액의 미지급(미지급비용)	1,377	750

16. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2021년 3월 30일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2020년 07월 01일	부터	2020년 12월 31일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)	감사업무 담당 회계사								전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
		담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사									
		당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3	3
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	6	6	40	40	64	64	-	-	-	-	-	-	110	110
	합계	6	6	40	40	64	64	-	-	-	-	-	-	110	110

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역										
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기			2020.10.6				1	일		
	주요내용			당해 사업연도 감사 계획 수립							
현장감사 주요내용	수행시기				투입인원				주요 감사업무 수행내용		
					상주		비상주				
	2020.10.19 - 2020.10.20		2	일	2	명	-	명	질문과 분석적절차		
	2021.1.21 - 2021.1.22		2	일	2	명	-	명	실증적분석 및 입증감사절차		
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기			-				-	일		
	실사(입회)장소			-							
	실사(입회)대상			-							
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기			-				-	일		
	실사(입회)장소			-							
	실사(입회)대상			-							
외부조회	금융거래조회			○	채권채무조회			-	변호사조회		○
	기타조회			-							
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수			3	회						
	수행시기			2020.10.6, 2020.10.20, 2021.1.22							
	감사 활용 내용			-							

외부전문가 활용	수행시기	-	-	일
----------	------	---	---	---

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2020년 10월 06일	총 2인: 내부감사 및 외부감사인 담당이사	대면회의	계획된 감사범위의 시기와 개요
2	2020년 10월 20일	총 2인: 내부감사 및 외부감사인 담당이사	대면회의	검토 종결 관련 논의
3	2021년 01월 22일	총 2인: 내부감사 및 외부감사인 담당이사	대면회의	감사 종결 관련 논의