

투 자 보 고 서

2022.07.01 부터 2022.09.30 까지

(제 14 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.11.14

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) 2022.09.30	(단위: 원)
총자산	99,000,754,709	
자본금	9,420,000,000	
부채	55,483,833,764	
5) 자산관리회사	(주)케이리츠투자운용	
6) 사무수탁회사	신한아이타스	
7) 자산보관회사	하나은행	
8) 비고	<div>(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</div>	



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(케이리츠앤 파트너스)
- 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	표성훈	1975.02.08	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

[2022.09.30 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	-5.29%

3) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.09.30 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	제25호	우선주	1,413,60 0	0	0	1,413,60 0	
							(75.02%)	(0.00%)	(0.00%)	(75.02%)	

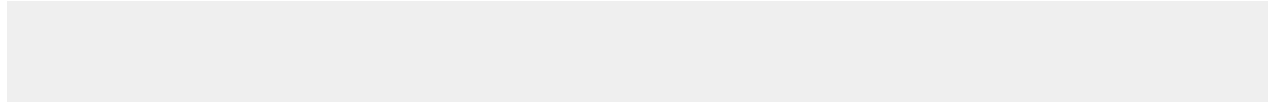
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2022.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	하나은행	내국인	대한민국	기관		보통주	280,000	14.87%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.09.30 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 이사회 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 13기	제 12기	제 11기	제 10기
당기순이익	-225,878,660	-787,033,932	-441,711,438	-182,097,924
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	45,370	47.91	45,306	45.76	90.04
부동산개발사업	38,828	41.00	43,835	44.28	
부동산관련 유가증권					
현금	9,874	10.43	9,181	9.27	9.27
기타 자산	631	0.67	678	0.68	0.68
총계	94,703	100.00	99,001	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

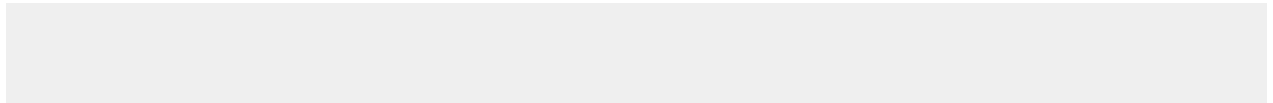


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

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

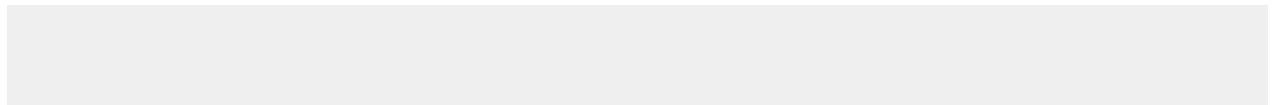
(단위 : 백만원)

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	12,782	73	12			235		15,626



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	부산양정				
2	부산광안				
3	대구포정				
4	대구대명	3,612.50	3,372.81	93.37%	91



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

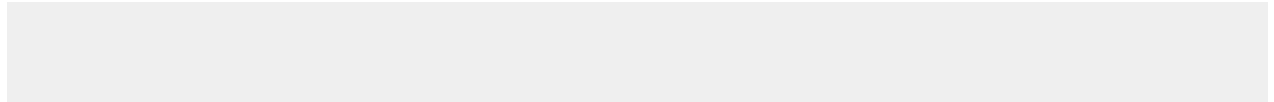
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

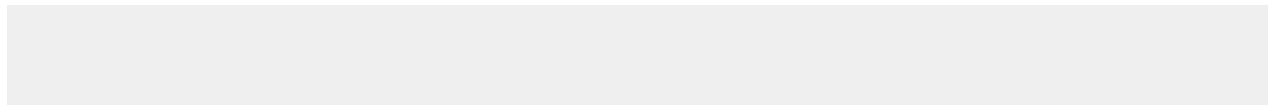
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	하나은행(운영)	변동금리	637	214	
보통예금	하나은행(보증금)	변동금리	402	41	
보통예금	하나은행(임대료)	변동금리	0	91	
보통예금	하나은행(대출금)	변동금리	0	0	
보통예금	하나은행(보험금)	변동금리	8,835	8,835	
보통예금	주식회사 우리은행(기금)	변동금리	0	0	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	미수금	36	36	
	미수수익 외	86	86	
	장기선급비용	547	547	
	보증금	10	10	



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(운영)	변동금리	637	214
보통예금	하나은행(보증금)	변동금리	402	41
보통예금	하나은행(임대료)	변동금리	0	91
보통예금	하나은행(대출금)	변동금리	0	0
보통예금	하나은행(보험금)	변동금리	8,835	8,835
보통예금	주식회사 우리은행 (기금)	변동금리	0	0

4. 기타 자산 변경내역

미수금의 증가, 선급비용(장,단기)의 증가

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	150,833,910	75.29%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	46,991,020	23.45%	
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	2,438,979	1.22%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		82,234	0.04%	
총 수 익		200,346,143	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

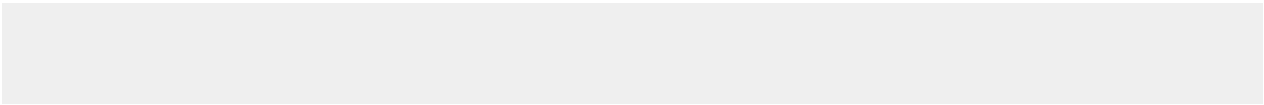


II. 부문별 상세내역

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	150,833,910	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	변동금리	2,365,906	2,437,324	
보통예금	우리은행	변동금리	866	1,655	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	63,968,734	16.28%	
	기타비용	277,393,239	70.60%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		51,560,572	13.12%	
총비용		392,922,545	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	3,900,000	975,000	975,000	975,000	975,000
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	38,285,000	9,571,250	9,571,250	9,571,250	9,571,250
부동산관리수수료 (PM,FM등)	52,966,815	13,241,703.75	13,241,703.75	13,241,703.75	13,241,703.75
자산보관수수료	8,500,000	2,125,000	2,125,000	2,125,000	2,125,000
일반사무 위탁수수료	15,000,000				
기타지급수수료	146,295,180	36,573,795	36,573,795	36,573,795	36,573,795
유형자산 감가상각비	63,968,734				63,968,734
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	6,952,800	1,738,200	1,738,200	1,738,200	1,738,200
광고선전비					
보험료	2,218,057	554,514.25	554,514.25	554,514.25	554,514.25
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비	18,275,387	4,568,846.75	4,568,846.75	4,568,846.75	4,568,846.75
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

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

부동산관리수수료 (PM,FM등)				
자산보관수수료				
일반사무 위탁수수료				15,000,000
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, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)케이리츠투자운용		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		연 금 153,140,000원(부가세별도)으로 하고, 매 분기 종료일로부터 7일 이내 지급	38,285,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		매각가액의 0.15%(부가세별도)로 하고, 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 10일 이내 지급	
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스(주)	연간 6,000만원(부가세 별도)으로 하고, 매분기 마다 1,500만원(부가세 별도)을 매분기 종료일로부터 7일 이내 지급	15,000,000
자산보관회사	위탁보수	(주)하나은행	분기당 금 8,500,000원으로 하고, 매분기 종료일로부터 7일 이내 지급	8,500,000
시설관리회사	위탁보수	울산개발	직접노무비, 간접노무비, 경비 등을 매월 10일 이내 지급	41,077,815
시설관리회사	위탁보수	비엔피자산개발	직접노무비, 간접노무비, 경비 등을 매월 10일 이내 지급	0
임대관리회사	위탁보수	비엔피자산개발	매월 기준으로 말일까지 산정된 대상물에 대한 총 임대수입금액의 6.0%	11,889,000
재산관리회사				

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

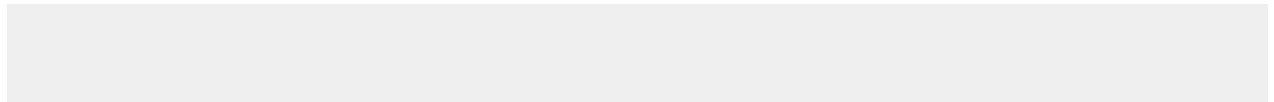
구분	제 14기 1분기	제 13기 2분기	제 13기 1분기	제 12기 2분기
당해회사수익률	-1.63	-0.96	-1.29	-3.32

※ 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

※ 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	13,228.000 0	2023.04.01	58.20%	180,733	150,049	30,684	
부산광안	부산시 수영구 광안 동 664-6	9,551.0000	2022.10.11	100.00%				
대구포정	대구광역시 중구 포 정동 58외 2필지	22,486.000 0	2023.08.01	46.60%				
대구대명	대구광역시 남구 대 명동 2275-2	6,552.0000	2021.11.17	100.00%				

※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함

2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함

3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

시공사 재선정 및 재착공(20.09.18)으로 인해 4개 현장별 공정률을 재산정함

2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

구분			내용			
사업명			케이이비하나스데이 제1호 임대리츠 사업			
소재지			부산시 양정동 지점	부산시 광안동 지점	대구시 포정동 기업금융센터	대구시 대명동 지점
부지 개요	대지면적(㎡)		968.6㎡	781.0㎡	1,652.8㎡	1,028.1㎡
	지역지구		일반상업/ 중심지미관지구	일반상업/ 방화지구	중심상업/ 중심지미관지구	근린상업/ 중심지미관지구
건축 개요	연면적 (㎡)	건축물	13,942.86㎡	9,553.46㎡	22,759.81㎡	6,609.36㎡
		임대주택	13,662.17㎡	9,486.59㎡	20,961.79㎡	6,609.36㎡
	용적률(%)		1,134.06%	1,094.57%	1,071.94%	597.22%
	건축규모		지하4~지상20층	지하2~지상20층	지하5~지상18층	지하1~지상15층
	세대수		205세대	131세대	287세대	96세대
	주용도		오피스텔	오피스텔	오피스텔	오피스텔
	주차대수		145대	129대	231대	96대
시공자			주식회사 힐탑건설			
자산관리회사			(주)케이리츠엔파트너스			
임대관리회사			에이치엔주택임대관리 주식회사			

2) 부동산개발사업명(2)

--	--	--	--	--	--

부산 광안동	- 실행공정율 13.80% - 지하층 철근 배근 및 콘크리트 타설 등	재착공 (2020.9)
부산 양정동	- 실행공정율 13.26% - 지하층 토공터파기 등	재착공 (2020.9)
대구 포정동	- 실행공정율 8.02% - CIP 공사	재착공 (2020.10)
대구 대명동	- 실행공정율 43.39% - 옥탑층 및 파라펫 콘크리트 타설	재착공 (2020.9)

※ 공사 시공자 선정 및 도급공사 계약 체결: 2020. 06.
 ※ 전체 4개 현장 재착공: 2020. 9~10.

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

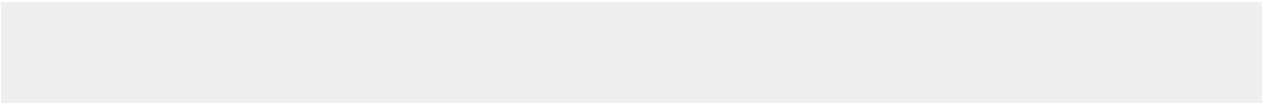
당기 제 14 기 1 분기 기준일 2022.09.30 현재
 전기 제 13 기 기말 기준일 2022.06.30 현재

회사명: KEB하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 14 (당)기 1 분기		제 13 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		9,302,825,419		9,996,569,864
1) 현금및현금성자산	9,181,371,618		9,873,537,390	
5) 미수익	2,753,079		315,755	
7) 기타미수금	35,927,919		31,966,810	
9) 선급비용	60,586,952		54,466,837	
10) 부가세대급금	21,414,551		35,511,772	
11) 선급법인세	771,300		771,300	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		89,697,929,290		84,706,068,182
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	89,141,245,599		84,198,555,196	
토지	32,747,229,383		32,747,229,383	
건물	12,793,746,945		12,793,746,945	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-234,552,027		-170,583,293	
건설중인자산	43,834,821,298		38,828,162,161	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	10,070,000		10,070,000	
110) 기타비유동자산	546,613,691		497,442,986	
자 산 총 계		99,000,754,709		94,702,638,046
1. 유동부채		9,008,051,864		9,007,363,699
4) 기타선수금	2,628,640		12,500,780	
6) 미지급금	145,368,035		137,131,982	
7) 미지급비용	34,075,514		31,751,262	
8) 예수금	8,825,979,675		8,825,979,675	
2. 비유동부채		46,475,781,900		41,985,777,000
3) 장기차입금	45,772,781,900		41,278,777,000	
5) 비유동보증금	703,000,000		707,000,000	
부 채 총 계		55,483,833,764		50,993,140,699
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)		-3,530,243,055		-3,337,666,653

자 본 총 계		43,516,920,945		43,709,497,347
부 채 및 자 본 총 계		99,000,754,709		94,702,638,046



II. 손익계산서

당기 제 14기1 분기 시작일 2022.07.01 종료일 2022.09.30
 전기 제 13기1 분기 시작일 2022.01.01 종료일 2022.03.31

회사명: KEB하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 14 (당)기		제 13 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	197,824,930	197,824,930	129,040,460	129,040,460
2) 임대료수익	150,833,910	150,833,910	115,330,020	115,330,020
3) 관리비수익	46,991,020	46,991,020	13,710,440	13,710,440
II. 영업비용	356,361,973	356,361,973	253,776,404	253,776,404
2) 급여	3,900,000	3,900,000	3,900,000	3,900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	38,285,000	38,285,000	38,285,000	38,285,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	52,966,815	52,966,815	27,164,000	27,164,000
8) 자산보관수수료	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000
9) 일반사무위탁수수료	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
10) 기타지급수수료	146,295,180	146,295,180	83,203,235	83,203,235
11) 유형자산감가상각비	63,968,734	63,968,734	64,008,735	64,008,735
14) 세금과공과	6,952,800	6,952,800	229,500	229,500
16) 보험료	2,218,057	2,218,057	2,169,838	2,169,838
23) 수도광열비	18,275,387	18,275,387	11,316,096	11,316,096
III. 영업이익	-158,537,043	-158,537,043	-124,735,944	-124,735,944
IV. 영업외수익	2,521,213	2,521,213	2,368,104	2,368,104
1) 이자수익	2,438,979	2,438,979	2,366,772	2,366,772
10) 기타영업외수익	82,234	82,234	1,332	1,332
V. 영업외비용	36,560,572	36,560,572	30,415,512	30,415,512
1) 이자비용	36,560,120	36,560,120	30,415,512	30,415,512
10) 기타영업외비용	452	452	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-192,576,402	-192,576,402	-152,783,352	-152,783,352
VIII. 당기순이익(손실)	-192,576,402	-192,576,402	-152,783,352	-152,783,352
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-192,576,402	-192,576,402	-152,783,352	-152,783,352

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 :해당사항 없음

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 1심 계류 중, 서울고등법원에서 3심 계류 중입니다.

주석9 주요약정사항 중 (8) 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

I. 제재현황



주석

제 14 기 반기 2022년 09월 30일 현재

제 13 기 2022년 06월 30일 현재

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산 투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 8월 25일에 설립되어 2016년 2월 23일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당반기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

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

중간재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주석사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2022년 6월 30일로 종료하는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

당사의 중간재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 2022년 6월 30일로 종료하는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성 시 채택한 회계정책과 동일합니다.

3. 사용제한예금

당반기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 잔액은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동사항

당반기와 전반기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)					
계정과목	기초	증가	감가상각비	대체	기말
토지	32,747,229	-	-	-	32,747,229
건물	12,623,164	-	(63,969)	-	12,559,195
건설중인자산	38,828,162	5,006,660	-	-	43,834,822
합계	84,198,555	5,006,660	(63,969)	-	89,141,246

<전반기>

(단위: 천원)					
계정과목	기초	증가	감가상각비	대체	기말
토지	32,747,229	-	-	-	32,747,229
건물	12,739,141	-	(64,009)	12,000	12,687,132
건설중인자산	26,142,023	4,553,810	-	(12,000)	30,683,833
합계	71,628,393	4,553,810	(64,009)	-	76,118,194

(2) 보유토지의 공시지가

당반기말 현재 당사가 소유한 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

소재지	면적(㎡)	공시지가(천원)
부산광역시 부산진구 중앙대로 926 (양정동 351-5외 1필지)	968.6	7,458,220
부산광역시 수영구 수영로 645 (광안동 664-6)	781.0	5,103,835
대구광역시 중구 중앙대로 433 (포정동 58-6외 2필지)	1,652.8	12,247,248
대구광역시 남구 명덕로 50 (대명동 2275-2)	1,028.1	2,576,419
합계	4,430.5	27,385,722

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 MG손해보험(주)의 재산종합보험(부보금액 18,342,368천원, 연간 보험료 8,729천원)에 가입되어 있습니다.

한편, 이외에 당사는 가스사고 및 승강기사고 배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당반기말 현재 당사가 담보로 제공한 내역은 없습니다.

7. 장기차입금

당반기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	한도약정액	당반기말	전기말	최종 만기일	상환방법
(주)우리은행(*1)	(*2)	29,800,000	26,272,782	23,978,777	(*3)	만기일시
(주)하나은행(*4)	2.90%	19,900,000	6,479,000	5,748,000	2033-08-17	
교보생명보험(주)(*4)	2.90%	40,000,000	13,021,000	11,552,000	2033-08-17	
합 계		89,700,000	45,772,782	41,278,777		

(*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 195억원에 대해 주택사업금융보증서를 발행함.

8. 자본

(1) 자본금

당사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수는 50,000천주입니다. 당반기말 현재 발행주식수는 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 해당결산기의 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

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

자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우외에는 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

당반기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(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 전일까지는 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) 부동산관리위탁계약

당사는 (주)비엔피자산개발과 부동산관리위탁계약을 체결하고 있으며, 동 계약에 의거 약정한 수수료율에 따라 관련 수수료를 지급하고 있습니다.

(5) 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(총재원의33.6%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 상황에 대한 보증채무를 부담하고 있습니다.

(6) 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

(7) 당반기말 현재 당사는 다음과 같이 건축공사 안전관리에치금을 보증하는 인허가 보증보험 등에 가입하고 있습니다.

(단위: 천원)			
보증인	금액	피보험자	보증내역
서울보증보험(주)	641,360	대구광역시 중구청장 등	인허가 보증
서울보증보험(주)	40,500	한국전력공사 서대구지사	전기요금납부 보증

(8) 당반기말 현재 당사의 계류 중인 소송사건은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
계류법원	원고	피고	사건내용	소송가액	진행상황
부산지방법원 동부지원	(주)힐탑건설	당사	공사대금	4,276,536	1심 계류 중
대법원	당사	(주)힐탑건설, 건설공제조합	손해배상 청구 등의 소	8,000,000	1심, 2심 승소, 3심 계류 중(*1)

(*1) 1심 승소금으로 수령한 8,826백만원을 예수금으로 계상하고 있음.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

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

(2) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 주요 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
분류	회사명	계정과목	당반기	전반기
기타특수관계자	(주)하나은행	장기차입금의 차입	731,000	-
기타특수관계자	(주)하나은행	자산보관수수료	8,500	8,500
기타특수관계자	(주)하나은행	이자비용의 자본화	44,223	26,071

한편, 당반기말 현재 당사는 주석7에서 설명하는 바와 같이 (주)하나은행과 대출약정을 체결하고 있으며, 주택도시보증공사는 관련 대출원리금에 대하여 그 상황에 대한 보증채무를 부담하는 약정을 체결하고 있습니다.

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

(단위: 천원)					
분류	회사명	계정과목	당반기말	전기말	비고
기타특수관계자	(주)하나은행	장기차입금	6,479,000	5,748,000	-
기타특수관계자	(주)하나은행	미지급금	9,350	9,350	자산보관수수료
기타특수관계자	(주)하나은행	미지급비용	2,574	3,197	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. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당반기와 전반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
과 목	당반기	전반기
건설중인자산의 미지급(미지급금)	13,553	761
건설중인자산의 미지급(미지급비용)	32,669	28,260
건설중인자산의 건물대체	-	12,000

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.