주식회사 케이이비하나스테이제1호
위탁관리부동산투자회사

재 무 제 표 에 대 한

감 사 보 고 서

제 15 기
2023년 01월 01일 부터
2023년 06월 30일 까지

제 14 기
2022년 07월 01일 부터
2022년 12월 31일 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 흐 름 표 8

· 주석 ..... 9 - 21

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중 2023년 8월 29일

감사의견

우리는 주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2023년 6월 30일과 2022년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2023년 6월 30일과 2022년 12월 31일 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 이 동 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 15 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 06월 30일 까지

제 14 기

2022년 07월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사 대표이사 오세근

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 31, 15층 (여의도동, 에스케이증권빌딩)

(전 화) 02)3287-0131

재 무 상 태 표

제 15 기 2023년 06월 30일 현재

제 14 기 2022년 12월 31일 현재

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 15(당) 기		제 14(전) 기	
자 산				
Ⅰ.유동자산		11,223,501,090		9,858,004,575
(1)당좌자산		11,223,501,090		9,858,004,575
현금및현금성자산(주석3)	10,901,610,966		9,654,648,512	
미수금	112,817,337		77,368,674	
미수수익	352,443		380,109	
선급비용(주석15)	127,742,730		83,073,688	
부가세대급금	80,186,804		41,738,872	
당기법인세자산	790,810		794,720	
Ⅱ.비유동자산		114,600,018,414		99,472,380,877
(1)유형자산(주석4,5,9,10,15)		113,470,981,256		98,727,561,782
토지	32,747,229,383		32,747,229,383	
건물	32,234,535,274		32,234,535,274	
감가상각누계액	(718,222,997)		(395,696,895)	
건설중인자산	49,207,439,596		34,141,494,020	
(2)기타비유동자산		1,129,037,158		744,819,095
보증금	24,306,000		24,306,000	
장기선급비용(주석15)	1,104,731,158		720,513,095	
자 산 총 계		125,823,519,504		109,330,385,452
부 채				
Ⅰ.유동부채		234,863,737		9,049,827,687
미지급금(주석10,15)	176,090,953		173,060,133	
미지급비용(주석10,15)	47,475,714		43,439,995	
선수금	11,297,070		7,257,631	
예수금(주석9)	-		8,826,069,928	
Ⅱ.비유동부채		74,545,800,000		57,469,381,000
장기차입금(주석7,9,10)	72,500,000,000		56,055,781,000	
임대보증금	2,045,800,000		1,413,600,000	
부 채 총 계		74,780,663,737		66,519,208,687
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.이익잉여금(결손금)(주석13)		3,995,691,767		(4,235,987,235)
미처분이익잉여금(미처리결손금)	3,995,691,767		(4,235,987,235)	
자 본 총 계		51,042,855,767		42,811,176,765
부채와자본총계		125,823,519,504		109,330,385,452

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손 익 계 산 서

제 15 기 2023년 01월 01일부터 2023년 06월 30일 까지

제 14 기 2022년 07월 01일부터 2022년 12월 31일 까지

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 15(당) 기		제 14(전) 기	
Ⅰ.영업수익		805,796,980		446,987,170
임대수익	605,796,240		339,299,490	
관리수익	200,000,740		107,687,680	
Ⅱ.영업비용		1,283,800,621		1,221,692,324
임원보수(주석12)	7,800,000		7,800,000	
감가상각비(주석4,12)	322,526,102		225,113,602	
자산관리수수료(주석9)	76,570,000		76,570,000	
자산보관수수료(주석9,10)	17,000,000		17,000,000	
일반사무수탁수수료(주석9)	45,000,000		36,583,333	
부동산위탁관리수수료(주석9)	214,436,225		141,030,529	
지급수수료	532,539,633		662,674,940	
세금과공과(주석12)	229,500		6,952,800	
수도광열비	64,311,247		42,470,097	
보험료	3,387,914		5,497,023	
Ⅲ.영업이익(손실)		(478,003,641)		(774,705,154)
Ⅳ.영업외수익		8,934,733,339		5,544,166
이자수익	4,848,311		4,966,188	
잡이익(주석9)	8,929,885,028		577,978	
Ⅴ.영업외비용		225,050,696		129,159,594
이자비용	225,050,694		129,159,142	
잡손실	2		452	
Ⅵ.법인세비용차감전순이익(손실)		8,231,679,002		(898,320,582)
Ⅶ.법인세비용(주석11)		-		-
Ⅷ.당기순이익(손실)		8,231,679,002		(898,320,582)

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 15 기 2023년 01월 01일부터 2023년 06월 30일 까지

제 14 기 2022년 07월 01일부터 2022년 12월 31일 까지

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	자본금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2022년 7월 1일(제14기 기초)	9,420,000,000	37,627,164,000	(3,337,666,653)	43,709,497,347
당기순이익(손실)	-	-	(898,320,582)	(898,320,582)
2022년 12월 31일(제14기 기말)	9,420,000,000	37,627,164,000	(4,235,987,235)	42,811,176,765
2023년 1월 1일(제15기 기초)	9,420,000,000	37,627,164,000	(4,235,987,235)	42,811,176,765
당기순이익	-	-	8,231,679,002	8,231,679,002
2023년 6월 30일(제15기 기말)	9,420,000,000	37,627,164,000	3,995,691,767	51,042,855,767

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현 금 흐 름 표

제 15 기 2023년 01월 01일부터 2023년 06월 30일 까지

제 14 기 2022년 07월 01일부터 2022년 12월 31일 까지

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 15(당) 기		제 14(전) 기	
Ⅰ.영업활동으로 인한 현금흐름		(139,547,598)		(262,499,726)
1.당기순이익(손실)	8,231,679,002		(898,320,582)	
2.현금의 유출이 없는 비용등의 가산	322,526,102		225,113,602	
감가상각비	322,526,102		225,113,602	
3.현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-		-	
4.영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(8,693,752,702)		410,707,254	
미수금의 감소(증가)	(35,448,663)		(45,401,864)	
미수수익의 감소(증가)	27,666		(64,354)	
선급비용의 감소(증가)	48,647,945		(28,606,851)	
부가세대급금의 감소(증가)	(38,447,932)		(6,227,100)	
당기법인세자산의 감소(증가)	3,910		(23,420)	
보증금의 감소(증가)	-		(14,236,000)	
장기선급비용의 감소(증가)	(477,535,050)		(223,070,109)	
미지급금의 증가(감소)	(969,180)		26,688,939	
미지급비용의 증가(감소)	(200,909)		200,909	
선수금의 증가(감소)	4,039,439		(5,243,149)	
예수금의 증가(감소)	(8,826,069,928)		90,253	
임대보증금의 증가(감소)	632,200,000		706,600,000	
Ⅱ.투자활동으로 인한 현금흐름		(15,057,708,948)		(14,733,393,152)
1.투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2.투자활동으로 인한 현금유출액	(15,057,708,948)		(14,733,393,152)	
건물의 증가	-		8,342,270	
건설중인자산의 증가	15,057,708,948		14,725,050,882	
Ⅲ.재무활동으로 인한 현금흐름		16,444,219,000		14,777,004,000
1.재무활동으로 인한 현금유입액	16,444,219,000		14,777,004,000	
장기차입금의 차입	16,444,219,000		14,777,004,000	
2.재무활동으로 인한 현금유출액	-		-	
Ⅳ.현금의 증가(감소) (Ⅰ+Ⅱ+Ⅲ)		1,246,962,454		(218,888,878)
Ⅴ.기초의 현금		9,654,648,512		9,873,537,390
Ⅵ.기말의 현금(주석15)		10,901,610,966		9,654,648,512

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제 15 기 2023년 06월 30일 현재

제 14 기 2022년 12월 31일 현재

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 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.

당기말 현재 당사의 주주 구성은 다음과 같습니다(주석8 참조).

주주	주식종류	주식수(주)	지분율(%)
(주)뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사	제1종 종류주	1,413,600	75.03
(주)비앤피자산개발	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)비앤피자산개발		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) 유형자산
유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래 경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 50년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(4) 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 대손상

각비는 영업비용으로 계상하고, 기타 채권에 대한 대손상각비는 영업외비용으로 계상하고 있습니다. 회수가 불가능한 채권은 대손충당금과 상계하고, 대손충당금이 부족한 경우에는 그 부족액을 대손상각비로 인식하고 있습니다.

(5) 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.

(6) 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 주식할인

발행차금에 가산하고 있습니다.

(7) 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 이연법인세부채 및 자산으로 인식하고 있습니다. 이연법인세는 일시적차이 등의 실현이 예상되는 회계연도에 적용되는 법인세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

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

(9) 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.

(10) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금 적립의무 배제 및 초과배당
당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 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	감가상각비	대체	기말
토지	32,747,229	-	-	-	32,747,229
건물	31,838,839	-	(322,527)	-	31,516,312
건설중인자산	34,141,494	15,065,946	-	-	49,207,440
합계	98,727,562	15,065,946	(322,527)	-	113,470,981

<전기>

(단위: 천원)

계정과목	기초	증가	감가상각비	대체	기말
토지	32,747,229	-	-	-	32,747,229
건물	12,623,164	8,342	(225,113)	19,432,446	31,838,839
건설중인자산	38,828,162	14,745,778	-	(19,432,446)	34,141,494
합계	84,198,555	14,754,120	(225,113)	-	98,727,562

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 소유한 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

소재지	면적(㎡)	공시지가(천원)
부산광역시 부산진구 양정동 351-5외 1필지	968.6	7,030,099
부산광역시 수영구 광안동 664-6	781.0	4,800,026
대구광역시 중구 포정동 58-6외 2필지	1,652.8	11,634,059
대구광역시 남구 대명동 2275-2	1,028.1	2,390,333
합계	4,430.5	25,854,517

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 메리츠화재해상보험(주)의 재산종합보험(부보금액 37,773,087천원, 연간 보험료 6,726천원)에 가입되어 있습니다.
한편, 이외에 당사는 가스사고 및 승강기사고 배상책임보험에 가입하고 있습니다.

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	29,800,000	29,655,781	(*3)	만기일시
(주)하나은행(*4)	2.90%	19,900,000	14,189,000	8,772,000	2033-08-17	
교보생명보험(주)(*4)	2.90%	40,000,000	28,511,000	17,628,000	2033-08-17	
합 계		89,700,000	72,500,000	56,055,781		

(*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)하나은행와 교보생명보험(주)의 대출약정액 59,900백만원에 대한 보증채무를 부담하고 있음. 한편, 주택도시보증공사는 (주)하나은행와 교보생명보험(주)의 대출액 427억원에 대해 주택사업금융보증서를 발행함.

8. 자본

(1) 자본금
당사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수는 50,000천주입니다. 당기말 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 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 신한펀드파트너스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사 무, 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) 부동산관리위탁계약
당사는 (주)비앤피자산개발과 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)비앤피자산개발, 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 상환에 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 12월)을 체결하였습니다.

(7) 당기말 현재 당사는 다음과 같이 건축공사 안전관리예치금을 보증하는 인허가보증보험 등에 가입하고 있습니다.

(단위: 천원)

보증인	금액	피보험자	보증내역
서울보증보험(주)	641,360	대구광역시 중구청장 등	인허가 보증
서울보증보험(주)	88,000	한국전력공사 서대구지사	전기요금납부 보증

(8) 당기말 현재 당사의 계류 중인 소송사건은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

계류법원	원고	피고	사건내용	소송가액	진행상황
부산지방법원	야베스건설(주)	피고1: ㈜힐탑건설 피고2: 당사	장비임대료 등 청구의 소	피고1: 300,852 피고2: 188,156	1심 계류 중

한편, 당기말 현재 (주)힐탑건설 등과의 손해배상청구 및 공사대금 소송에서 승소하여 수령한 승소금 및 소송비용인 8,929백만원을 잡이익으로 처리하였습니다.

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	5,417,000	3,024,000
기타특수관계자	(주)하나은행	자산보관수수료	17,000	17,000
기타특수관계자	(주)하나은행	이자비용의 자본화	103,356	76,500

한편, 당기말 현재 당사는 주석7에서 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	14,189,000	8,772,000	-
기타특수관계자	(주)하나은행	미지급금	9,350	9,350	자산보관수수료
기타특수관계자	(주)하나은행	미지급비용	5,637	4,182	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	7,800
감가상각비	322,527	225,113
세금과공과	230	6,953

13. 결손금처리계산서

당기와 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제15(당)기	2023년 01월 01일 부터 2023년 06월 30일 까지	제14(전)기	2022년 07월 01일 부터 2022년 12월 31일 까지
처리예정일	2023년 09월 27일	처리확정일	2023년 03월 31일

(단위: 원)

구 분	제 15 기		제 14 기	
Ⅰ. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		3,995,691,767		(4,235,987,235)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(4,235,987,235)		(3,337,666,653)	
2. 당기순이익(손실)	8,231,679,002		(898,320,582)	
Ⅱ. 이익잉여금처분액		4,318,217,869		-
1. 배당금	4,318,217,869		-	
가. 현금배당	4,318,217,869		-	
Ⅲ. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(322,526,102)		(4,235,987,235)

14. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다. 한편, 당사의 전기 배당금은 없습니다.

<당기>

(단위: 원)

구 분	합계	제1종종류주	제2종종류주	보통주
배당금 총액(A)	4,318,217,869	4,318,217,869	-	-
발행주식수(B)	1,884,000주	1,413,600주	93,600주	376,800주
주당 배당금(C=A/B)	2,292	3,055	-	-
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	45.84%	61.10%	0.00%	0.00%

(2) 배당성향

당사의 당기 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)	
구 분	당 기
배당금 총액	4,318,217,869
당기순이익	8,231,679,002
배당성향	52.46%

(3) 배당비율

당사는 부동산투자회사법 및 정관에 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.

15. 현금흐름표

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

(단위: 천원)		
과 목	당기	전기
건설중인자산의 미지급(미지급금)	14,000	10,000
건설중인자산의 미지급(미지급비용)	46,069	41,832
건설중인자산의 건물대체	-	19,432,446
장기선급비용의 유동성 대체	93,316	-

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

16. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2023년 9월 27일 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	2023년 01월 01일	부터	2023년 06월 30일	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	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	2	2	10	24	94	80	-	-	-	-	-	-	106	106
	합계	2	2	10	24	94	80	-	-	-	-	-	-	106	106

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2023.4.4				1	일	
	주요내용	당해 사업연도 감사 계획 수립						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용
				상주		비상주		
	2023.4.17 - 2023.4.18	2	일	2	명	-	명	질문과 분석적절차
	2023.7.24 - 2023.7.25	2	일	2	명	1	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	O	채권채무조회		-	변호사조회	O	
	기타조회	-						
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	3	회					
	수행시기	2023.4.4, 2023.4.18, 2023.7.25						
	감사 활용 내용	-						

외부전문가 활용	수행시기	-	-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 04월 04일	총 2인: 내부감사 및 외부감사인 담당이사	대면회의	계획된 감사범위의 시기와 개요
2	2023년 04월 18일	총 2인: 내부감사 및 외부감사인 담당이사	대면회의	검토 종결 관련 논의
3	2023년 07월 25일	총 2인: 내부감사 및 외부감사인 담당이사	대면회의	감사 종결 관련 논의