

주식회사 케이이비하나스테이제1호
위탁관리부동산투자회사

반기 재무제표에 대한
검 토 보 고 서

제 17 기 반기

2024년 01월 01일 부터

2024년 03월 31일 까지

제 16 기 반기

2023년 07월 01일 부터

2023년 09월 30일 까지

삼화회계법인

목 차

페 이 지

| | |
|--------------------|-------|
| 반기재무제표 검토보고서 | 1 - 2 |
|--------------------|-------|

반 기 재 무 제 표

| | |
|-----------------------|--------|
| · 반 기 재 무 상 태 표 | 4 |
| · 반 기 손 익 계 산 서 | 5 |
| · 반 기 자 본 변 동 표 | 6 |
| · 반 기 현 금 흐름 표 | 7 |
| · 주석 | 8 - 16 |

반기재무제표 검토보고서

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2024년 5월 10일

검토대상 재무제표

본인은 별첨된 주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사의 반기재무제표를 검토하였습니다. 동 반기재무제표는 2024년 3월 31일 현재의 재무상태표, 2024년 3월 31일과 2023년 9월 30일로 종료하는 3개월 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 반기재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류에 의한 중요한 왜곡표시가 없는 반기재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

감사인의 책임

본인의 책임은 상기 반기재무제표에 대하여 검토를 실시하고 이를 근거로 이 반기재무제표에 대하여 검토결과를 보고하는데 있습니다.

본인은 대한민국의 분·반기재무제표 검토준칙에 따라 검토를 실시하였습니다. 검토는 주로 회사의 재무 및 회계담당자에 대한 질문과 분석적절차, 기타의 검토절차에 의해 수행됩니다. 또한 검토는 회계감사기준에 따라 수행되는 감사보다 그 범위가 제한적이므로 이러한 절차로는 감사인이 감사에서 파악되었을 모든 유의적인 문제를 알게 될 것이라는 확신을 얻을 수 없습니다. 따라서, 본인은 감사의견을 표명하지 않습니다.

검토의견

본인의 검토결과 상기 반기재무제표가 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

기타사항

본인은 2023년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)를 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2024년 3월 7일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시 목적으로 첨부한 2023년 12월 31일 현재의 재무상태표는 위의 감사받은 재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

서울특별시 강남구 봉은사로 407

삼 화 회 계 법 인

대 표 이 사 이 동 주

이 검토보고서는 검토보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 반기재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)반기 재무제표

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

제 17 기 반기

2024년 01월 01일 부터

2024년 03월 31일 까지

제 16 기 반기

2023년 07월 01일 부터

2023년 09월 30일 까지

"첨부된 반기재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사 대표이사 오세근

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 31, 15층
(여의도동, 에스케이증권빌딩)
(전 화) 02)3287-0131

반기재무상태표

제 17 기 반기 2024년 03월 31일 현재

제 16 기 2023년 12월 31일 현재

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 17 기 반기말 | | 제 16 기말 | |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 자 산 | | | | |
| I.유동자산 | | 5,117,205,103 | | 7,758,048,256 |
| (1)당좌자산 | | 5,117,205,103 | | 7,758,048,256 |
| 현금및현금성자산(주식3) | 4,648,849,011 | | 7,238,915,097 | |
| 미수금 | 212,311,506 | | 224,563,864 | |
| 미수수익 | 1,761,889 | | 155,017 | |
| 선급비용(주식12) | 176,357,172 | | 182,064,351 | |
| 부가세대급금 | 77,347,415 | | 111,771,817 | |
| 당기법인세자산 | 578,110 | | 578,110 | |
| II.비유동자산 | | 132,802,724,758 | | 132,060,451,865 |
| (1)유형자산(주식4,5,9,10,12) | | 131,443,839,512 | | 130,661,624,433 |
| 토지 | 32,747,229,383 | | 32,747,229,383 | |
| 건물 | 100,610,680,473 | | 99,323,271,783 | |
| 감가상각누계액 | (1,914,070,344) | | (1,408,876,733) | |
| (2)기타비유동자산 | | 1,358,885,246 | | 1,398,827,432 |
| 보증금 | 24,306,000 | | 24,306,000 | |
| 장기선급비용(주식12) | 1,334,579,246 | | 1,374,521,432 | |
| 자 산 총 계 | | 137,919,929,861 | | 139,818,500,121 |
| 부 채 | | | | |
| I.유동부채 | | 2,673,700,605 | | 4,379,107,075 |
| 미지급금(주식10,12) | 2,553,480,456 | | 4,293,014,424 | |
| 미지급비용(주식10,12) | 63,446,349 | | 58,989,091 | |
| 부가세예수금 | 2,782,865 | | - | |
| 선수금 | 53,990,935 | | 27,103,560 | |
| II.비유동부채 | | 90,917,000,000 | | 90,064,000,000 |
| 장기차입금(주식7,9,10) | 85,900,000,000 | | 85,900,000,000 | |
| 임대보증금 | 5,017,000,000 | | 4,164,000,000 | |
| 부 채 총 계 | | 93,590,700,605 | | 94,443,107,075 |
| 자 본 | | | | |
| I.자본금(주식1,8) | | 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(주식8) | | 37,627,164,000 | | 37,627,164,000 |
| 주식발행초과금 | 37,627,164,000 | | 37,627,164,000 | |
| III.결손금(주식8) | | 2,717,934,744 | | 1,671,770,954 |
| 미처리결손금 | (2,717,934,744) | | (1,671,770,954) | |
| 자 본 총 계 | | 44,329,229,256 | | 45,375,393,046 |
| 부채와자본총계 | | 137,919,929,861 | | 139,818,500,121 |

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

반기손익계산서

제 17 기 반기 2024년 1월 1일부터 2024년 3월 31일까지

제 16 기 반기 2023년 7월 1일부터 2023년 9월 30일까지

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 17 기 반기 | | 제 16 기 반기 | |
|---------------------|-------------|-----------------|-------------|---------------|
| I. 영업수익 | | 949,033,385 | | 661,097,690 |
| 임대수익 | 718,209,703 | | 494,888,110 | |
| 관리수익 | 230,823,682 | | 166,209,580 | |
| II. 영업비용 | | 1,316,005,424 | | 1,119,248,157 |
| 임원보수 | 3,900,000 | | 3,900,000 | |
| 감가상각비(주석4) | 505,193,611 | | 297,248,871 | |
| 자산관리수수료(주석9) | 38,285,000 | | 38,285,000 | |
| 자산보관수수료(주석9, 10) | 8,500,000 | | 8,500,000 | |
| 일반사무수탁수수료(주석9) | 22,500,000 | | 22,500,000 | |
| 부동산위탁관리수수료(주석9) | 272,553,083 | | 171,436,897 | |
| 지급수수료 | 364,071,319 | | 474,049,392 | |
| 세금과공과 | 229,500 | | 26,746,950 | |
| 수도광열비 | 95,626,332 | | 73,308,309 | |
| 간주임대료 | 193,743 | | 11,441 | |
| 보험료 | 4,952,836 | | 3,261,297 | |
| III. 영업이익(손실) | | (366,972,039) | | (458,150,467) |
| IV. 영업외수익 | | 4,195,465 | | 6,400,278 |
| 이자수익 | 1,607,325 | | 2,499,296 | |
| 잡이익 | 2,588,140 | | 3,900,982 | |
| V. 영업외비용 | | 683,387,216 | | 303,077,882 |
| 이자비용(주석10) | 561,959,559 | | 303,077,878 | |
| 잡손실 | 121,427,657 | | 4 | |
| VI. 법인세비용차감전순이익(손실) | | (1,046,163,790) | | (754,828,071) |
| VII. 법인세비용(주석11) | | - | | - |
| VIII. 반기순이익(손실) | | (1,046,163,790) | | (754,828,071) |

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

반 기 자 본 변 동 표

제 17 기 반기 2024년 1월 1일부터 2024년 3월 31일까지

제 16 기 반기 2023년 7월 1일부터 2023년 9월 30일까지

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과 목 | 자 본 금 | 자 본 잉여금 | 이 익 잉여금 | 총 계 |
|------------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 2023년 7월 1일(제16기 기초) | 9,420,000,000 | 37,627,164,000 | 3,995,691,767 | 51,042,855,767 |
| 반기순이익(손실) | - | - | (754,828,071) | (754,828,071) |
| 2023년 9월 30일(제16기 반기말) | 9,420,000,000 | 37,627,164,000 | 3,240,863,696 | 50,288,027,696 |
| 2024년 1월 1일(제17기 기초) | 9,420,000,000 | 37,627,164,000 | (1,671,770,954) | 45,375,393,046 |
| 반기순이익(손실) | - | - | (1,046,163,790) | (1,046,163,790) |
| 2024년 3월 31일(제17기 반기말) | 9,420,000,000 | 37,627,164,000 | (2,717,934,744) | 44,329,229,256 |

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

반 기 현 금 흐 름 표

제 17 기 반기 2024년 1월 1일부터 2024년 3월 31일까지

제 16 기 반기 2023년 7월 1일부터 2023년 9월 30일까지

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 17 기 반기 | | 제 16 기 반기 | |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| I.영업활동으로 인한 현금흐름 | | (1,302,657,396) | | 1,966,827,977 |
| 1.반기순이익(손실) | (1,046,163,790) | | (754,828,071) | |
| 2.현금의 유출이 없는 비용등의 가산 | 505,193,611 | | 297,248,871 | |
| 감가상각비 | 505,193,611 | | 297,248,871 | |
| 3.현금의 유입이 없는 수익등의 차감 | - | | - | |
| 4.영업활동으로 인한 자산부채의 변동 | (761,687,217) | | 2,424,407,177 | |
| 미수금의 감소(증가) | 12,252,358 | | (88,158,120) | |
| 미수수익의 감소(증가) | (1,606,872) | | (2,498,543) | |
| 선급비용의 감소(증가) | 46,808,865 | | 33,735,484 | |
| 부가세대금금의 감소(증가) | 34,424,402 | | (438,131,142) | |
| 장기선급비용의 감소(증가) | (1,159,500) | | (1,398,370) | |
| 미지급금의 증가(감소) | (1,739,533,968) | | 750,140,988 | |
| 미지급비용의 증가(감소) | 4,457,258 | | 25,626,410 | |
| 선수금의 증가(감소) | 26,887,375 | | 63,890,470 | |
| 부가세예수금의 증가(감소) | 2,782,865 | | - | |
| 임대보증금의 증가(감소) | 853,000,000 | | 2,081,200,000 | |
| II.투자활동으로 인한 현금흐름 | | (1,287,408,690) | | (5,500,391,543) |
| 1.투자활동으로 인한 현금유입액 | - | | - | |
| 2.투자활동으로 인한 현금유출액 | (1,287,408,690) | | (5,500,391,543) | |
| 건물의 증가 | 1,287,408,690 | | - | |
| 건설중인자산의 증가 | - | | 5,500,391,543 | |
| III.재무활동으로 인한 현금흐름 | | - | | - |
| 1.재무활동으로 인한 현금유입액 | - | | - | |
| 2.재무활동으로 인한 현금유출액 | - | | - | |
| IV.현금의 증가(감소) (I+II+III) | | (2,590,066,086) | | (3,533,563,566) |
| V.기초의 현금 | | 7,238,915,097 | | 10,901,610,966 |
| VI.기말의 현금(주석12) | | 4,648,849,011 | | 7,368,047,400 |

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제 17 기 반기 2024년 03월 31일 현재

제 16 기 2023년 12월 31일 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, 2023년 12월 31일로 종료하는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

당사의 중간재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 2023년 12월 31일로 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 | 97,914,395 | 1,287,409 | (505,194) | - | 98,696,610 |
| 합계 | 130,661,624 | 1,287,409 | (505,194) | - | 131,443,839 |

<전반기>

| (단위: 천원) | | | | | |
|----------|-------------|-----------|-----------|--------------|-------------|
| 계정과목 | 기초 | 증가 | 감가상각비 | 대체 | 기말 |
| 토지 | 32,747,229 | - | - | - | 32,747,229 |
| 건물 | 31,516,312 | - | (297,249) | 27,251,389 | 58,470,452 |
| 건설중인자산 | 49,207,440 | 5,468,658 | - | (27,251,389) | 27,424,709 |
| 합계 | 113,470,981 | 5,468,658 | (297,249) | - | 118,642,390 |

(2) 보유토지의 공시지가

당반기말 현재 당사가 소유한 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

| 소재지 | 면적(㎡) | 공시지가(천원) |
|---------------------------------|---------|------------|
| 부산광역시 부산진구 중앙대로 926 (양정동 351-5) | 968.6 | 6,716,272 |
| 부산광역시 수영구 수영로 645 (광안동 664-6) | 781.0 | 4,939,825 |
| 대구광역시 중구 중앙대로 433 (포정동 58) | 1,652.8 | 12,090,232 |
| 대구광역시 남구 명덕로 50 (대명동 2275-2) | 1,028.1 | 2,403,698 |
| 합계 | 4,430.5 | 26,150,027 |

5. 주요 보험가입현황

당반기말 현재 당사의 건물은 메리츠화재해상보험(주)의 재산종합보험(부보금액 115,753,383천원, 연간 보험료 19,755천원)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 | 29,800,000 | 29,800,000 | (*3) | 만기일시 |
| (주)하나은행(*4) | 2.90% | 19,900,000 | 18,641,000 | 18,641,000 | 2033-08-17 | |
| 교보생명보험(주)(*4) | 2.90% | 40,000,000 | 37,459,000 | 37,459,000 | 2033-08-17 | |
| 합 계 | | 89,700,000 | 85,900,000 | 85,900,000 | | |

(*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 561억원에 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 신한펀드파트너스(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) 당반기말 현재 당사는 다음과 같이 건축공사 안전관리에치금을 보증하는 인허가 보증보험 등에 가입하고 있습니다.

| (단위: 천원) | | | |
|-----------|---------|--------------|-----------|
| 보증인 | 금액 | 피보험자 | 보증내역 |
| 서울보증보험(주) | 450,291 | 대구광역시 중구청장 등 | 인허가 보증 |
| 서울보증보험(주) | 130,250 | 한국전력공사 서대구지사 | 전기요금납부 보증 |

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 | 자산보관수수료 | 8,500 | 8,500 |
| 기타특수관계자 | (주)하나은행 | 이자비용의 자본화 | - | 41,550 |
| | | 이자비용 | 134,437 | 62,166 |

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 | 18,641,000 | 18,641,000 | - |
| 기타특수관계자 | (주)하나은행 | 미지급금 | - | 9,350 | 자산보관수수료 |
| 기타특수관계자 | (주)하나은행 | 미지급비용 | 10,367 | 8,886 | 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 건물 대체 | - | 27,251,389 |
| 건설중인자산의 미지급(미지급금) | - | 4,500 |
| 건설중인자산의 미지급(미지급비용) | - | 23,836 |
| 장기선급비용 유동성 대체 | 41,102 | 31,369 |

(*) 전기말 현재 3,620,105천원 중 당반기 중에 1,466,564천원이 지급됨

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.