

투 자 보 고 서

2025.01.01 부터 2025.03.31 까지

(제 19 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.05.15

회 사 명 :	KEB하나스스테이제1호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	오세근		
본점소재지 :	서울시 영등포구 국제금융로8길 31(SK증권빌딩 15층)		
	(전화번호)	02-3287-0101	
	(홈페이지)	http://www.kreitsnp.com/	
작성책임자 :	(회사)	(주)케이리츠투자운용	(직책) 주임
	(전화번호)	02-3287-0194	성명 박설아
공시책임자 :	(회사)	(주)케이리츠투자운용	(직책) 과장
	(전화번호)	02-3287-0134	성명 진민희



Seulah

진민희

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	KEB하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2015.08.25
3) 소재지	서울시 영등포구 국제금융로8길 31(SK증권빌딩 15층)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.03.31 (단위: 원)
자산총계	135,103,953,791
부채총계	92,589,094,436
자본총계	42,514,859,355
자 본 금	9,420,000,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병
	(2) 신용평가결과 해당사항 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	(주)케이리츠투자운용
사무수탁회사	신한펀드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	하나은행
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

대표투자대상		주택(준주택)
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지 주택, 오피스텔)	O
	오피스	X
	리테일	O
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	O
	기타	X
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	공공지원민간임대
임대주택비율	96.0%
임대주택포함여부	O
임대주택 70% 이상 여부	O

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	개발
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	100.0%
개발사업에 관한 인·허가일	2015.11.26
개발사업에 관한 사용승인· 준공검사일	2021.11.17

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	75.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	○

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음

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(케이리츠애파트너스)
- 2015.11.30 : 자산보관계약체결(하나은행)
- 2015.12.17 : 일반사무수탁계약체결(신한펀드파트너스(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
- 2023.03.31 : 대표이사 변경 : 최정민-> 오세근

나) 상호의 변경

- 해당사항없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

- 해당사항없음

라) 경영활동과 관련된 주요한 사식의 박생

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	오세근	1965.09.28	세종알이에스 대표이사	해당없음
기타비상무이사	오문규	1965.12.05	한덕홀딩스(주) 부사장	해당없음
기타비상무이사	이택진	1979.04.15	現 KEB하나은행 팀장	해당없음
감사	김상현	1973.09.21	現 태성회계법인 회계사	해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
안종인	1962.04.09	2025.02.01	現 케이리츠투자운용 부사장	해당없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2025.03.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
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	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고

(3) 현물출자 현황

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

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2015. 08.25	설립 자본	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.0%
2016. 02.27	증자	보통주	376,800	25,000	5,000	1,884,000,000	2,384,000,000	376.8%
2016. 02.27	증자	종류주	1,413,600	25,000	5,000	7,068,000,000	9,452,000,000	296.5%
2016. 02.27	증자	종류주	93,600	25,000	5,000	468,000,000	9,920,000,000	5.0%
2016. 12.26	감자	보통주	-100,000	5,000	5,000	-500,000,000	9,420,000,000	-5.0%

3) 자본금 변동예정 등

--

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

[illegible]

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.03.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기 관/ 개인	청약예 외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
뉴스테이 허브제1호 위탁관리 부동산투 자회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	우선주	1,413,600	0	0	1,413,600	해당없음	청약예외 주주	7,068
							(75.02%)	(0.00%)	(0.00%)	(75.02%)			
										0			
										0			
										0			
										0			

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	하나은행	내국인	대한민 국	기관	해당사항 없음	보통주	280,000	14.87%	은행	1,400	

※ 청약예외주주란에는 국민연금공단 및 법 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재
※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.03.31 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		0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 법인	2	50.00%	190,400	10.11%	
합 계	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 이사회의 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 이사회의 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.				

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]		(단위 : 원, %)			
구분		제 18 기	제 17 기	제 16 기	제 15 기
당기순이익		-900,524,675	-1,686,041,042	-1,349,244,852	8,231,679,002
상법상 이익배당한도		-4,258,336,671	-3,357,811,996	-1,671,770,954	3,995,691,767
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-4,258,336,671	-3,357,811,996	-1,671,770,954	3,995,691,767
당기감가상각비 등		1,328,632,908	1,330,773,114	1,013,179,838	322,526,102
배당가능이익		- 2,929,703,763	- 2,027,038,882	- 658,591,116	4,318,217,869
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	4,318,217,869
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	3,055
배당수익율		0.00%	0.00%	0.00%	9.18%
연환산배당율		0.00%	0.00%	0.00%	18.51%

- ※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)
- ※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함
- ※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액
- ※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 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)

6. 차입에 관한 사항

【 2025.03.31 현재 】
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	우리은행	29,800	2.30%	2.30%	-	12.6	고정	해당없음
차입금	하나은행	18,641	2.90%	2.90%	-	12.6	고정	해당없음
차입금	교보생명보험	37,459	2.90%	2.90%	-	12.6	고정	해당없음

- ※ 구분 : 차입금, 회사채 등
- ※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
- ※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

ALL-IN 금리 작성 형식의 오류로 상세내용은 아래와 같습니다.
ALL-IN 금리 : 우리은행 - 2 ~ 2.3%
금리 : 우리은행 - 2 ~ 2.3%

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	129,935	96.21	129,432	95.80	95.80	98.70%
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	3,254	2.41	3,969	2.94	2.94	0%
기타 자산	1,862	1.38	1,704	1.26	1.26	1%
총계	135,051	100.00	135,104	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)

- 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
- 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
- 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함
- 임대보증금으로 유입된 금액 조정 시 부동산구성비율

(조정전) 총 자산135,104백만원, 부동산 129,432백만원, 부동산 비율 95.80%

(총자산 차감액) 3,969백만원

MIN[①임대보증금잔액(6,159백만원)-차입금상환액(0원)=6,159백만원, ②현금(3,969백만원)]

(조정후) 총자산 131,135백만원, 부동산 129,432백만원, 부동산비율 98.7%

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산	129,935	129,432			
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일	전경사진	취득일 자	담보 및 부채내 역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 부산양정	주택(준주 택)	부산시 부산진구 양정동 351-5, 6	2023.07.0 3		2023.09. 01	해당없음	일반	958.60	7,492.00	2,322.85	
2 부산광안	주택(준주 택)	부산시 수영구 광안동 664-6	2022.10.1 1		2022.11. 18	해당없음	일반	781.00	5,940.00	1,437.39	
3 대구포정	주택(준주 택)	대구광역시 중구 포정동 58외 2필지	2023.12.1 2		2024.02. 08	해당없음	일반	1,652.80	11,703.00	9,918.84	
4 대구대명	주택(준주 택)	대구광역시 남구 대명동 2275-2	2021.11.1 7		2023.09. 01	해당없음	일반	1,028.10	3,811.00	1,648.61	
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외
※ 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

[illegible]

3) 소유 부동산별 임대현황

[illegible]

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 개	증권 소유 부동산	증권 소유 부동산 위치
부동산관련 증권				0.00%				
부동산관련 증권				0.00%				
부동산관련 증권				0.00%				
부동산관련 증권				0.00%				
부동산관련 증권				0.00%				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	하나은행	변동	3,231	3,887	
보통예금	우리은행	변동	23	81	

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수금,미수수익	285	285	
그 밖의 기타자산	선급비용	1,348	1,348	
그 밖의 기타자산	선납세금 외	71	71	

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고

- ※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재
- ※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
보통예금	하나은행	변동	3,231	3,887
보통예금	우리은행	변동	23	81

← 필요시 주석

4. 기타자산 변경내역

미수금의 감소, 선급비용의 감소

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	992,869,350	74.21%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	340,772,054	25.47%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	892,755	0.07%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		3,362,874	0.25%	
총 수 익		1,337,897,033	100.00%	

※ 부동산관련 증권 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(%)	비 고
1	부산양정	273,163,730	27.51%	
2	부산광안	222,965,800	22.46%	
3	대구포정	407,192,870	41.01%	
4	대구대명	89,546,950	9.02%	
5	0		0.00%	
6	0		0.00%	
7	0		0.00%	
8	0		0.00%	
9	0		0.00%	
10	0		0.00%	
11	0		0.00%	
12	0		0.00%	
13	0		0.00%	
14	0		0.00%	
15	0		0.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1 오피스텔	20B	18	18	3,777,778	280,306	부산양정
2 오피스텔	23A3	4	4	4,000,000	332,500	부산양정
3 오피스텔	23B	18	18	3,444,444	335,667	부산양정
4 오피스텔	23C	18	18	3,777,778	340,833	부산양정
5 오피스텔	29A3	56	56	9,035,714	393,786	부산양정
6 오피스텔	29A1	14	14	9,142,857	407,143	부산양정
7 오피스텔	41A	10	10	14,200,000	567,600	부산양정
8 오피스텔	41D	8	8	14,200,000	491,875	부산양정
9 오피스텔	42A5	6	6	13,666,667	573,000	부산양정
# 오피스텔	42D5	11	11	14,272,727	501,273	부산양정
# 오피스텔	42A4	10	10	14,600,000	566,600	부산양정
# 오피스텔	42D4	22	22	14,000,000	497,500	부산양정
# 오피스텔	47A6	4	4	14,500,000	659,250	부산양정
# 오피스텔	47A7	4	4	14,500,000	659,250	부산양정
# 오피스텔	47C	2	2	14,000,000	652,500	부산양정
# 오피스텔	22A	19	19	4,157,895	376,316	부산광안
# 오피스텔	26A	1	1	10,000,000	409,000	부산광안
# 오피스텔	32A	18	18	9,555,556	509,778	부산광안
# 오피스텔	38A	18	17	14,058,824	582,118	부산광안
# 오피스텔	46B1	12	11	13,545,455	713,182	부산광안
# 오피스텔	46B2	12	12	14,166,667	713,750	부산광안
# 오피스텔	46B7	7	6	14,666,667	646,667	부산광안
# 오피스텔	46B8	6	5	13,800,000	647,800	부산광안

# 오피스텔	47A4	24	23	14,043,478	717,609	부산광안
# 오피스텔	47A5	1	1	15,000,000	630,000	부산광안
# 오피스텔	47A6	13	12	14,333,333	647,167	부산광안
# 오피스텔	22A1	30	30	3,600,000	483,500	대구포정
# 오피스텔	22A2	12	12	3,166,667	484,583	대구포정
# 오피스텔	22A3	48	48	3,416,667	483,958	대구포정
# 오피스텔	23A2	12	11	3,363,636	484,091	대구포정
# 오피스텔	29A1	30	30	8,933,333	582,667	대구포정
# 오피스텔	29A2	30	30	8,666,667	583,333	대구포정
# 오피스텔	41B	7	7	13,857,143	692,857	대구포정
# 오피스텔	41D	9	9	13,666,667	693,333	대구포정
# 오피스텔	42A1	3	3	13,666,667	693,333	대구포정
# 오피스텔	42A2	1	1	13,000,000	695,000	대구포정
# 오피스텔	42A3	7	6	13,333,333	694,167	대구포정
# 오피스텔	42D	9	9	13,666,667	693,333	대구포정
# 오피스텔	47A1	14	6	18,666,667	743,333	대구포정
# 오피스텔	47A2	19	16	19,000,000	742,500	대구포정
# 오피스텔	47A3	7	2	19,000,000	742,500	대구포정
# 오피스텔	47B3	6	5	19,200,000	742,000	대구포정
# 오피스텔	47D	9	1	20,000,000	740,000	대구포정
# 오피스텔	47D1	6	-	-	-	대구포정
# 오피스텔	47D2	9	-	-	-	대구포정
# 오피스텔	47D3	3	1	20,000,000	740,000	대구포정
# 오피스텔	52A	3	-	-	-	대구포정
# 오피스텔	52D	13	-	-	-	대구포정

# 오피스텔	20A	10	10	4,600,000	335,600	대구대명
# 오피스텔	20A1	3	3	3,666,667	381,333	대구대명
# 오피스텔	20A2	14	14	4,428,571	376,857	대구대명
# 오피스텔	41C	14	11	9,636,364	600,909	대구대명
# 오피스텔	42A	10	6	8,666,667	603,333	대구대명
# 오피스텔	42A6	17	15	9,600,000	601,000	대구대명
# 오피스텔	47A8	14	3	8,666,667	703,333	대구대명
# 오피스텔	47A9	14	3	10,000,000	700,000	대구대명

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
1								
2								
3								
4								
5								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1 부산양정	102,007,769	29.93%	
2 부산광안	79,614,536	23.36%	
3 대구포정	117,260,009	34.41%	
4 대구대명	41,889,740	12.29%	
5 0		0.00%	
6 0		0.00%	
7 0		0.00%	
8 0		0.00%	
9 0		0.00%	
10 0		0.00%	
11 0		0.00%	
12 0		0.00%	
13 0		0.00%	
14 0		0.00%	
15 0		0.00%	

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1					
2					
3					
4					
5					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	하나은행	변동	811,401	877,960	
보통예금	우리은행	변동	1,279	14,795	

4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1			
2			
3			
4			
5			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	503,053,402	31.21%	
	기타비용	529,382,748	32.84%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비 용		0.00%	
기타		579,428,857	35.95%	
총 비 용		1,611,865,007	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	부산양정	부산광안	대구포정	대구대명	현금	기타자산	기타
분양원가	0							
급여	3,600,000	900,000	900,000	900,000	900,000			
상여	0							
퇴직급여	0							
복리후생비	0							
자산관리수수료 (AMC수수료)	38,285,000	9,571,250	9,571,250	9,571,250	9,571,250			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	294,450,157	73,612,539	73,612,539	73,612,539	73,612,539			
자산보관수수료	8,500,000	2,125,000	2,125,000	2,125,000	2,125,000			
일반사무 위탁수수료	22,500,000							22500000
기타지급수수료	69,921,361	17,480,340	17,480,340	17,480,340	17,480,340			
유형자산 감가상각비	503,053,402	154,001,460	97,162,230	187,879,266	64,010,446			
투자부동산 감가상각비	0							
무형자산 감가상각비	0							
세금과공과	504,510	126,128	126,128	126,128	126,128			
광고선전비	0							
보험료	3,929,625	982,406	982,406	982,406	982,406			
임차료	0							
교육훈련비	0							
여비교통비	0							
통신비	0							
수선유지비	0							
청소비	0							
수도광열비	110,192,095	27,548,024	27,548,024	27,548,024	27,548,024			
대손상각비	0							
접대비	0							
판매촉진비	0							
이자비용	0							
금융리스이자비용	0							
기타영업비용	0							

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)케이리츠투자운용	취득금액의		%			
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비 의	0.1	%	연 금 153,140,000원(부가 세별도)으로 하고, 매분기	38,285,000	153,140,000
	성과보수(운용)		총 사업비 의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	0.2	%	매각가액의 0.15%(부가세 별도)로 하고, 매각이 속한		
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스	연간 9,000만원(부가세 별도)으로 하고, 매분기 마다 2,250만원(부가세 별도)을 매분기 종료일로			22,500,000	90,000,000	
자산보관회사	위탁보수	(주)하나은행	분기당 금 8,500,000원으로 하고, 매분기 종료일 로부터 7일 이내 지급			8,500,000	34,000,000	
시설관리회사	위탁보수	울산개발	직접노무비, 간접노무비, 경비 등을 매월 10일 이 내 지급			234,667,657	938,670,628	
임대관리회사	위탁보수	비앤피자산개발	매월 기준으로 말일까지 산정된 대상물에 대한 총 임대수입금액의 6.0%			59,782,500	239,130,000	
재산관리회사	위탁보수							
합 계							363,735,157	

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

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제
발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 19 기 1 분 기	제 18 기 2 분 기	제 18 기 1 분 기	제 17 기 2 분 기
당해회사수익률	(2.31)	(3.79)	(3.73)	(7.04)

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

1사분기수익률={1+(당분기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4 -1

2사분기수익률={1+(당반기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^2 -1

3사분기수익률={1+(1분기부터 3분기까지의 순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4/3 -1

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기사식을 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	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 전기		제 19 기 제 18 기	1 분기 기말	기준일 기준일	2025.03.31 2024.12.31	현재 현재
회사명: KEB하나스태이제1호위탁관리부동산투자회사					(단위: 원)	
과 목	제 19 (당)기 금 액			제 18 (전)기 금 액		
I. 자 산						
1. 유동자산		4,473,979,047			3,878,912,073	
1) 현금및현금성자산		3,968,583,660			3,254,469,448	
2) 단기금융상품						
3) 매출채권						
4) 미청구공사						
5) 미수수익		963,846			85,886	
6) 분양미수금						
7) 기타미수금		283,718,359			445,888,338	
8) 선급금						
9) 선급비용		173,707,200			178,181,841	
10) 부가세대급금		46,717,152				
11) 선급법인세		288,830			286,560	
12) 단기대여금						
13) 유가증권						
14) 재고자산		0			0	
용지						
미성공사						
완성주택						
미완성주택						
기타						
15) 유동파생상품자산						
16) 유동보충금						
17) 매각예정 비유동자산						
18) 기타유동자산						
2. 비유동자산		130,629,974,744			131,171,855,599	
1) 장기금융상품						
2) 장기매출채권						
3) 장기대여금						
4) 유가증권		0			0	
매도가능금융자산						
만기보유금융자산						
관계기업투자						
종속기업투자						
기타						
5) 유형자산		129,431,625,903			129,934,679,305	
토지		32,747,229,383			32,747,229,383	
손상차손누계액(유형자산-토지)						
기타(유형자산-토지)						
건물		100,610,680,473			100,610,680,473	
감가상각누계액(유형자산-건물)		(3,926,283,953)			(3,423,230,551)	
손상차손누계액(유형자산-건물)						
기타(유형자산-건물)						
건설중인자산						
기타(건설중인자산)						
기타유형자산						
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)						
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)						
기타(유형자산-기타유형자산)						
6) 투자부동산		0			0	
토지						
손상차손누계액(투자부동산-토지)						
기타(투자부동산-토지)						
건물						
감가상각누계액(투자부동산-건물)						

손상차손누계액(투자부동산-건물)				
기타(투자부동산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타				
7) 무형자산	0		0	
소프트웨어				
회원권				
기타				
8) 비유동보충금	24,306,000		24,306,000	
9) 비유동파생상품자산				
10) 금융리스채권				
110) 기타비유동자산	1,174,042,841		1,212,870,294	
자 산 총 계		135,103,953,791		135,050,767,672
II. 부채				
1. 유동부채		530,094,436		341,940,343
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금	55,167,550		39,260,840	
5) 전수수익				
6) 미지급금	402,619,356		229,922,129	
7) 미지급비용	67,903,613		67,903,613	
8) 예수금				
9) 부가세예수금	4,403,917		4,853,761	
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보충금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		92,059,000,000		91,920,000,000
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금	85,900,000,000		85,900,000,000	
4) 비유동사채				
5) 비유동보충금	6,159,000,000		6,020,000,000	
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채				
부 채 총 계		92,589,094,436		92,261,940,343
III. 자 본				
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	
2) 기타				
3. 자본조정		0		0
1) 주식할인발행차금				
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				
5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		(4,532,304,645)		(4,258,336,671)
자 본 총 계		42,514,859,355		42,788,827,329
부 채 및 자 본 총 계		135,103,953,791		135,050,767,672

II. 손익계산서

당기 제 19 기 1 분기

시작일 2025.01.01

종료일 2025.03.31

전기 제 18 기 1 분기

시작일 2024.07.01

종료일 2024.09.30

회사명: KEB하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 19 (당)기		제 18 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,333,641,404	1,333,641,404	1,283,009,812	1,283,009,812
1) 분양수익				
2) 임대료수익	992,869,350	992,869,350	945,500,212	945,500,212
3) 관리비수익	340,772,054	340,772,054	337,509,600	337,509,600
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익				
II. 영업비용	1,054,936,150	1,054,936,150	1,167,548,638	1,167,548,638
1) 분양원가				
2) 급여	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	38,285,000	38,285,000	38,285,000	38,285,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	294,450,157	294,450,157	288,862,827	288,862,827
8) 자산보관수수료	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000
9) 일반사무위탁수수료	22,500,000	22,500,000	22,500,000	22,500,000
10) 기타지급수수료	69,921,361	69,921,361	102,308,144	102,308,144
11) 유형자산감가상각비	503,053,402	503,053,402	503,053,401	503,053,401
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	504,510	504,510	46,262,316	46,262,316
15) 광고선전비				
16) 보험료	3,929,625	3,929,625	5,007,265	5,007,265
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비				
22) 청소비				
23) 수도광열비	110,192,095	110,192,095	149,169,685	149,169,685
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용				
III. 영업이익	278,705,254	278,705,254	115,461,174	115,461,174
IV. 영업외수익	4,255,629	4,255,629	8,563,336	8,563,336
1) 이자수익	892,755	892,755	761,611	761,611
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				
9) 충당부채환입				
10) 기타영업외수익	3,362,874	3,362,874	7,801,725	7,801,725
V. 영업외비용	556,928,857	556,928,857	569,438,554	569,438,554

1) 이자비용	556,928,857	556,928,857	567,938,549	567,938,549
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 충당부채전입				
10) 기타영업외비용			1,500,005	1,500,005
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(273,967,974)	(273,967,974)	(445,414,044)	(445,414,044)
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	(273,967,974)	(273,967,974)	(445,414,044)	(445,414,044)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	(273,967,974)	(273,967,974)	(445,414,044)	(445,414,044)
X I . 주당손익	(145)	(145)	(236)	(236)

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

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

--

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자

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

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황

--