

투 자 보 고 서

2024.07.01 부터 2024.12.31 까지

(제 18 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.03.31

회 사 명 :	KEB하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사			
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	박철아
공시책임자 :	(회사)	(주)케이리츠투자운용	(직책)	과장
	(전화번호)	02-3287-0134	성명	진민희



Handwritten signature of Park Cheol-ah

Handwritten signature of Jin Min-hee

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	KEB하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사
(2) 설립일	2015.08.25
(3) 소재지	서울시 영등포구 국제금융로8길 31(SK증권빌딩 15층)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.12.31 (단위: 원)
자산총계	135,050,767,672
부채총계	92,261,940,343
자본총계	42,788,827,329
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		복합시설
투자 대상	주택(공동주택)	O
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지 주택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	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 지공증인·준 고건사인	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

*작성 형식오류로 최초 일만 기재. 나머지 상세기록은 아래와 같습니다.

개발사업 인허가일

대명 2015.12.04

광안 2015.11.26

포정 2016.10.28

양정 2016.06.03

사용승인일

대명 2021.11.17

광안 2022.10.11

포정 2023.12.12

양정 2023.07.03

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 중요한 사실의 발생

- 해당사항없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

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

- ※ 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	

- ※ 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

[2024.12.31 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	설립자 본	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

【 2024.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
뉴스테이 허브제1호 위탁관리 부동산투 자회사	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제25호	우선주	1,413,600	0	0	1,413,600		청약예외주 주	7.068
							(75.02%)	(0.00%)	(0.00%)				
										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

【 2024.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	하나은행	내국인	대한민국	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

【 2024.12.31 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		0.00%	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

【 2024.12.31 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	여	해당없음
차입금	하나은행	18,641	2.90%	2.90%	-	12.6	여	해당없음
차입금	교보생명보험	37,459	2.90%	2.90%	-	12.6	여	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	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	130,941	96.65	129,935	96.21	96.21	96.21
부동산개발사업						
부동산관련 증권						
현금	2,805	2.07	3,254	2.41	2.41	2.41
기타 자산	1,736	1.28	1,862	1.38	1.38	1.38
총계	135,482	100.00	135,051	100.00	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 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산	130,941	129,935			
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)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 부산양정	복합시설	부산시 부산진구 양정동 351-5, 6	2023.07.03		2016.02. 29	해당없음	일반	958.60	7,492.00	2,322.85	
2 부산광안	복합시설	부산시 수영구 광안동 664-6	2022.10.11		2016.02. 29	해당없음	일반	781.00	5,940.00	1,437.39	
3 대구포정	복합시설	대구광역시 중구 포정동 58외 2필지	2023.12.12		2016.02. 29	해당없음	일반	1,652.80	11,703.00	9,918.84	
4 대구대명	주택(공동 주택)	대구광역시 남구 대명동 2275-2	2021.11.17		2016.02. 29	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. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부 동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
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	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
보통예금	하나은행	변동	2,805	3,231	
보통예금	우리은행	변동	0	23	

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수금,미수수익	446	446	
그 밖의 기타자산	선급비용	1,391	1,391	
그 밖의 기타자산	선납세금 외	25	25	

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
※ 거래일자외의 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	전기예치금	당기예치금
보통예금	하나은행	변동	2,805	3,231
보통예금	우리은행	변동	0	23

4. 기타자산 변경내역

미수금의 증가

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	1,922,114,492	74.44%	
	분양수익	-		
	관리수익	648,411,267	25.11%	
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	1,574,291	0.06%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		10,089,325	0.39%	
총 수 익		2,582,189,375	100.00%	

※ 부동산 관련 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	544,132,520	28.31%	
2 부산광안	464,064,560	24.14%	
3 대구포정	744,970,152	38.76%	
4 대구대명	168,947,260	8.79%	
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			

○ 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	278,806	부산양정
2 오피스텔	23A3	4	4	4,000,000	332,500	부산양정
3 오피스텔	23B	18	18	3,444,444	333,889	부산양정
4 오피스텔	23C	18	18	3,777,778	338,056	부산양정
5 오피스텔	29A3	56	56	9,035,714	393,446	부산양정
6 오피스텔	29A1	14	14	9,142,857	407,143	부산양정
7 오피스텔	41A	10	10	14,200,000	562,000	부산양정
8 오피스텔	41D	8	8	14,250,000	491,875	부산양정
9 오피스텔	42A5	6	6	13,666,667	568,333	부산양정
10 오피스텔	42D5	11	11	14,272,727	499,091	부산양정
11 오피스텔	42A4	10	10	14,600,000	566,600	부산양정
12 오피스텔	42D4	22	22	14,000,000	497,500	부산양정
13 오피스텔	47A6	4	4	14,500,000	651,250	부산양정
14 오피스텔	47A7	4	4	14,500,000	651,250	부산양정
15 오피스텔	47C	2	2	14,000,000	652,500	부산양정
16 오피스텔	22A	19	18	4,111,111	376,222	부산광안
17 오피스텔	26A	1	1	10,000,000	409,000	부산광안
18 오피스텔	32A	18	18	9,555,556	505,778	부산광안
19 오피스텔	38A	18	18	14,000,000	579,611	부산광안
20 오피스텔	46B1	12	11	13,363,636	707,273	부산광안
21 오피스텔	46B2	12	11	14,090,909	708,636	부산광안
22 오피스텔	46B7	7	7	14,428,571	621,429	부산광안
23 오피스텔	46B8	6	5	13,800,000	629,200	부산광안
24 오피스텔	47A4	24	24	14,000,000	708,333	부산광안
25 오피스텔	47A5	1	1	15,000,000	630,000	부산광안

26	오피스텔	47A6	13	13	14,230,769	634,308	부산광안
27	오피스텔	22A1	30	30	3,600,000	483,500	대구포정
28	오피스텔	22A2	12	12	3,166,667	484,583	대구포정
29	오피스텔	22A3	48	48	3,416,667	483,958	대구포정
30	오피스텔	23A2	12	11	3,363,636	484,091	대구포정
31	오피스텔	29A1	30	30	8,933,333	582,667	대구포정
32	오피스텔	29A2	30	30	8,666,667	583,333	대구포정
33	오피스텔	41B	7	7	13,857,143	692,857	대구포정
34	오피스텔	41D	9	9	13,666,667	693,333	대구포정
35	오피스텔	42A1	3	3	13,666,667	693,333	대구포정
36	오피스텔	42A2	1	1	13,000,000	695,000	대구포정
37	오피스텔	42A3	7	7	13,571,429	693,571	대구포정
38	오피스텔	42D	9	9	13,666,667	693,333	대구포정
39	오피스텔	47A1	14	5	18,800,000	743,000	대구포정
40	오피스텔	47A2	19	15	18,933,333	742,667	대구포정
41	오피스텔	47A3	7	1	20,000,000	740,000	대구포정
42	오피스텔	47B3	6	4	19,000,000	742,500	대구포정
43	오피스텔	47D	9	1	20,000,000	740,000	대구포정
44	오피스텔	47D1	6	-	-	-	대구포정
45	오피스텔	47D2	9	-	-	-	대구포정
46	오피스텔	47D3	3	1	20,000,000	740,000	대구포정
47	오피스텔	52A	3	-	-	-	대구포정
48	오피스텔	52D	13	-	-	-	대구포정
49	오피스텔	20A	10	10	4,600,000	335,600	대구대명
50	오피스텔	20A1	3	3	3,666,667	375,333	대구대명
51	오피스텔	20A2	14	13	4,538,462	373,615	대구대명
52	오피스텔	41C	14	8	9,750,000	600,625	대구대명

53	오피스텔	42A	10	6	8,666,667	603,333	대구대명
54	오피스텔	42A6	17	12	9,666,667	600,833	대구대명
55	오피스텔	47A8	14	1	8,000,000	705,000	대구대명
56	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 비교란에 구분 기재

3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1 부산양정	221,567,150	34.17%	
2 부산광안	172,999,062	26.68%	
3 대구포정	178,383,945	27.51%	
4 대구대명	75,461,110	11.64%	
5		0.00%	
6		0.00%	
7		0.00%	
8		0.00%	
9		0.00%	
10		0.00%	
11		0.00%	
12		0.00%	
13		0.00%	
14		0.00%	
15		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	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
보통예금	하나은행	변동	2,377,446	1,571,549	
보통예금	우리은행	변동	1,783	2,742	

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			
	감가상각비	1,006,106,806	28.89%	
	기타비용	1,293,884,112	37.15%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		1,182,723,132	33.96%	
총 비 용		3,482,714,050	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

구 분	합계	부산양정	부산광안	대구포정	대구대명	현금	기타자산
분양원가							
급여	7,200,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000		
상여							
퇴직급여							
복리후생비							
자산관리수수료 (AMC수수료)	76,570,000	19,142,500	19,142,500	19,142,500	19,142,500		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	581,056,104	145,264,026	145,264,026	145,264,026	145,264,026		
자산보관수수료	17,000,000	4,250,000	4,250,000	4,250,000	4,250,000		
일반사무 위탁수수료	45,000,000						
기타지급수수료	278,503,266	69,625,817	69,625,817	69,625,817	69,625,815		
유형자산 감가상각비	1,006,106,806	308,002,920	194,324,460	375,758,538	128,020,888		
투자부동산 감가상각비							
무형자산 감가상각비							
세금과공과	70,487,412	17,621,853	17,621,853	17,621,853	17,621,853		
광고선전비							
보험료	9,296,646	2,324,162	2,324,162	2,324,162	2,324,162		
임차료							
교육훈련비							
여비교통비							
통신비							
수선유지비							
청소비							
수도광열비	253,770,684	63,442,671	63,442,671	63,442,671	63,442,671		
대손상각비							
접대비							
판매촉진비							
이자비용							
금융리스이자비용							
기타영업비용							

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)케이리츠투자운용	취득금액의		%			
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.1	%	한 금 153,140,000원(부가세 별도)으로 하고, 매분기 종료 일로부터 7일 이내 지급	76,570,000	153,140,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	0.2	%	매각금액의 0.15%(부가세 별도)로 하고, 매각이 속한 결산 기에 가산일이 결산보고서를		
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스	한금 9,000만원(부가세 별도)으로 하고, 매분기마다 2,250만원(부가세 별도)을 매분기 종료일로부터 7일 이내 지급			45,000,000	90,000,000	
자산보관회사	위탁보수	(주)하나은행	분기당 금 8,500,000원으로 하고, 매분기 종료일로 부터 7일 이내 지급			17,000,000	34,000,000	
시설관리회사	위탁보수	울산개발	직접노무비, 간접노무비, 경비 등을 매월 10일 이내 지급			465,417,904		
임대관리회사	위탁보수	비엔피자산개발	매월 기준으로 말일까지 산정된 대상물에 대한 총 임 대수입금액의 6.0%			115,638,200		
재산관리회사	위탁보수							
합 계							719,626,104	

※ 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 발생
하지 않은 경우 예상 수수료를 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 18 기	제 17 기	제 16 기	제 15 기
당해회사수익률	(3.79)	(7.04)	(5.65)	38.05

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

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+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	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. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 18 기 기말 기준일 2024.12.31 현재
전기 제 17 기 기말 기준일 2024.06.30 현재

회사명: KEB하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 18 (당)기	기말	제 17 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		3,878,912,073		3,221,055,124
1) 현금및현금성자산	3,254,469,448		2,805,408,906	
2) 단기금융상품				
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익	85,886		113,296	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금	445,888,338		241,008,197	
8) 선급금				
9) 선급비용	178,181,841		172,493,020	
10) 부가세대급금			1,618,835	
11) 선급법인세	286,560		412,870	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		131,171,855,599		132,260,810,352
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	129,934,679,305		130,940,786,111	
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)	(3,423,230,551)		(2,417,123,745)	
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산			0	
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) 비유동보증금	24,306,000		24,306,000	
9) 비유동파생상품자산				
10) 금융리스채권				
110) 기타비유동자산	1,212,870,294		1,295,718,241	
자 산 총 계		135,050,767,672		135,481,865,476
Ⅱ. 부채				
1. 유동부채		341,940,343		323,513,472
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금	39,260,840		38,555,345	
5) 선수수익				
6) 미지급금	229,922,129		223,244,607	
7) 미지급비용	67,903,613		61,713,520	
8) 예수금				
9) 부가세예수금	4,853,761			
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보증금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		91,920,000,000		91,469,000,000
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금	85,900,000,000		85,900,000,000	
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금	6,020,000,000		5,569,000,000	
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채				
부 채 총 계		92,261,940,343		91,792,513,472
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)		(4,258,336,671)		(3,357,811,996)
자 본 총 계		42,788,827,329		43,689,352,004
부채 및 자본 총계		135,050,767,672		135,481,865,476

II. 손익계산서

당기 제 18 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.12.31

전기 제 17 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30

회사명: KEB하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 18 (당)기		제 17 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,287,515,947	2,570,525,759	1,144,330,973	2,093,364,358
1) 분양수익				
2) 임대료수익	976,614,280	1,922,114,492	881,082,341	1,599,292,044
3) 관리비수익	310,901,667	648,411,267	263,248,632	494,072,314
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익				
II. 영업비용	1,177,442,280	2,344,990,918	1,226,096,553	2,542,101,977
1) 분양원가				
2) 급여	3,600,000	7,200,000	3,500,000	7,400,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	38,285,000	76,570,000	38,285,000	76,570,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	292,193,277	581,056,104	284,826,537	557,379,620
8) 자산보관수수료	8,500,000	17,000,000	8,500,000	17,000,000
9) 일반사무위탁수수료	22,500,000	45,000,000	22,500,000	45,000,000
10) 기타지급수수료	176,195,122	278,503,266	266,811,200	630,882,519
11) 유형자산감가상각비	503,053,405	1,006,106,806	503,053,401	1,008,247,012
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	24,225,096	70,487,412	2,065,796	2,489,039
15) 광고선전비				
16) 보험료	4,289,381	9,296,646	4,952,837	9,905,673
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비				
22) 청소비				
23) 수도광열비	104,600,999	253,770,684	91,601,782	187,228,114
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용				
III. 영업이익	110,073,667	225,534,841	(81,765,580)	(448,737,619)
IV. 영업외수익	3,100,280	11,663,616	3,683,544	7,879,009
1) 이자수익	812,680	1,574,291	771,904	2,379,229
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				

9) 총당부채환입				
10) 기타영업외수익	2,287,600	10,089,325	2,911,640	5,499,780
V. 영업외비용	568,284,578	1,137,723,132	561,795,216	1,245,182,432
1) 이자비용	567,947,872	1,135,886,421	561,753,120	1,123,712,679
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 총당부채전입				
10) 기타영업외비용	336,706	1,836,711	42,096	121,469,753
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(455,110,631)	(900,524,675)	(639,877,252)	(1,686,041,042)
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	(455,110,631)	(900,524,675)	(639,877,252)	(1,686,041,042)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	(455,110,631)	(900,524,675)	(639,877,252)	(1,686,041,042)
X I . 주당손익	(242)	(478)	(340)	(895)

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 18 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.12.31

전기 제 17 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30

회사명: KEB하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 18 (당)기		제 17 (전)기	
	처분예정일	2025.03.31	처분확정일	2024.09.27
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(4,258,336,671)		(3,357,811,996)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(3,357,811,996)		(1,671,770,954)	
2. 당기순이익(손실)	(900,524,675)		(1,686,041,042)	
3. 확정급여채무의 재측정요소				
4. 기타				
II. 임의적립금등의 이입액				
III. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금				
2. 임의준비금				
3. 주식할인발행차금상각액				
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금				
종류주현금배당금				
보통주주식배당금				
종류주주식배당금				
5. 기타				
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(4,258,336,671)		(3,357,811,996)

IV. 현금흐름표

당기제 18기기말시작일2024.07.01종료일2024.12.31

전기제 17기기말시작일2024.01.01종료일2024.06.30

회사명:KEB하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 18 (당)기		제 17 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		449,060,542		(3,146,097,501)
1. 당기순이익(손실)		(900,524,675)		(1,686,041,042)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		1,006,106,806		1,008,247,012
법인세비용				
이자수익				
이자비용				
감가상각비	1,006,106,806		1,008,247,012	
유가증권관련손실(이익)				
파생상품관련손실(이익)				
유형자산관련손실(이익)				
투자부동산관련손실(이익)				
의화환산손실(이익)				
금융리스이자비용				
금융리스이자수익				
기타				
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		343,478,411		(2,468,303,471)
재고자산의 변동				
금융상품의 변동				
매출채권의 변동				
투자부동산의 변동				
미청구공사의 변동				
미수수익의 변동	27,410		41,721	
분양미수금의 변동				
기타미수금의 변동	(204,880,141)		(16,444,333)	
선금금의 변동				
선금비용의 변동	77,159,126		88,374,522	
매입채무의 변동				
초과청구공사의 변동				
분양선수금의 변동				
기타선수금의 변동	705,495		11,451,785	
선수수익의 변동				
미지급금의 변동	6,677,522		(4,069,769,817)	
미지급비용의 변동	6,190,093		2,724,429	
예수금의 변동				
보증금의 변동	451,000,000		1,405,000,000	
퇴직금의 지급				
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동				
기타	6,598,906		110,318,222	
4. 배당금의 수취				
5. 이자의 지급				
6. 이자의 수취				
7. 법인세의 납부				
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		(1,287,408,690)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
매도가능금융자산의 처분				
만기보유금융자산의 처분				
관계기업투자주식의 처분				
종속기업투자주식 처분				
유형자산의 처분				

투자부동산의 처분				
기타				
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		(1,287,408,690)
매도가능금융자산의 취득				
만기보유금융자산의 취득				
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득				
유형자산의 취득			1,287,408,690	
투자부동산의 취득				
기타				
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
주식의 발행				
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입				
사채의 발행				
기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환				
사채의 상환				
배당금의 지급				
기타				
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		449,060,542		(4,433,506,191)
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
VI. 현금및현금성자산의 순증감		449,060,542		(4,433,506,191)
VII. 기초 현금및현금성자산		2,805,408,906		7,238,915,097
VIII. 기말 현금및현금성자산		3,254,469,448		2,805,408,906

V. 자본변동표

		당기 제 18 기	기말	시작일	2024.07.01	종료일	2024.12.31		
		전기 제 17 기	기말	시작일	2024.01.01	종료일	2024.06.30		
회사명: KEB하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사								(단위: 원)	
구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계	
2024년 01월 01일	9,420,000,000	37,627,164,000	0	0	-1,671,770,954			45,375,393,046	
당기순이익	0	0	0	0	-1,686,041,042			-1,686,041,042	
2024년 06월 30일	9,420,000,000	37,627,164,000	0	0	-3,357,811,996			43,689,352,004	
2024년 07월 01일	9,420,000,000	37,627,164,000	0	0	-3,357,811,996			43,689,352,004	
당기순이익	0	0	0	0	-900,524,675			-900,524,675	
2024년 12월 31일	9,420,000,000	37,627,164,000	0	0	-4,258,336,671			42,788,827,329	
								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)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

주석9 주요약정사항 중 (7) 참조.

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 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 8 부 기타사항

I. 제재현황

--