

투자보고서

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 :	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	박설아
공시책임자 :	(회사)	(주)케이리츠투자운용	(직책)	과장
	(전화번호)	02-3287-0134	성명	진민희



Seol Ah

Min Hee

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	KEB하나스테이제1호위탁관리 부동산투자회사
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 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑥ 영업인가의 취소
	(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, 노인복지주 택, 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	○
임대주택 70% 이상 여부	○

(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·준 공검사일	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(케이리츠앤파트너스)
- 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	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 발행가 액	주당 액면가 액	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
자료가 없습니다.				

(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)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										

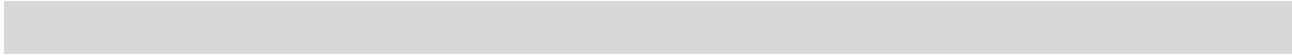
4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.03.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	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	청약예외주 주	7,068
							(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
- ※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재



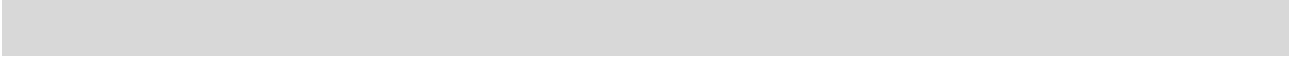
2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 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	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

【 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 영업 연도의 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 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(기업구조조정 부동산투자회사의 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

- 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)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1	부산양정	주택(준주택)	부산시 부산진구 양정동 351-5, 6	2023.07.03		2023.09.01	해당없음	일반	958.60	7,492.00	2,322.85	
2	부산광안	주택(준주택)	부산시 수영구 광안동 664-6	2022.10.11		2022.11.18	해당없음	일반	781.00	5,940.00	1,437.39	
3	대구포정	주택(준주택)	대구광역시 중구 포정동 58외 2필지	2023.12.12		2024.02.08	해당없음	일반	1,652.80	11,703.00	9,918.84	
4	대구대명	주택(준주택)	대구광역시 남구 대명동 2275-2	2021.11.17		2023.09.01	해당없음	일반	1,028.10	3,811.00	1,648.61	

※ 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)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
		토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1	부산양정	7,634	30,800	98				1,078		37,454		임대주택
2	부산광안	4,145	19,432	61				972		22,667		임대주택
3	대구포정	17,321	37,576	421				1,002		54,316		임대주택
4	대구대명	2,994	12,802	73				875		14,994		임대주택



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 부산양정	6,651.57	6,651.57	100.00%	205
2 부산광안	5,260.09	4,987.50	94.82%	125
3 대구포정	9,925.52	7,028.96	70.82%	227
4 대구대명	3,612.50	2,179.30	60.33%	65



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

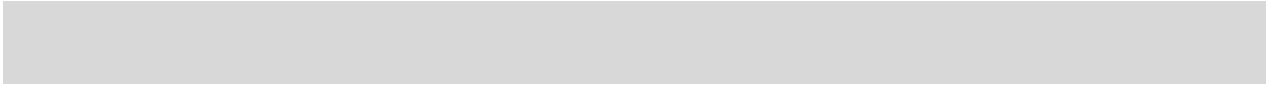
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	하나은행	변동	3,231	3,887	
보통예금	우리은행	변동	23	81	



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
자료가 없습니다.								

- ※ 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
자료가 없습니다.							

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 기재

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%	



○ 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
10	오피스텔	42D5	11	11	14,272,727	501,273	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	659,250	부산양정
14	오피스텔	47A7	4	4	14,500,000	659,250	부산양정
15	오피스텔	47C	2	2	14,000,000	652,500	부산양정
16	오피스텔	22A	19	19	4,157,895	376,316	부산광안
17	오피스텔	26A	1	1	10,000,000	409,000	부산광안
18	오피스텔	32A	18	18	9,555,556	509,778	부산광안
19	오피스텔	38A	18	17	14,058,824	582,118	부산광안
20	오피스텔	46B1	12	11	13,545,455	713,182	부산광안
21	오피스텔	46B2	12	12	14,166,667	713,750	부산광안
22	오피스텔	46B7	7	6	14,666,667	646,667	부산광안
23	오피스텔	46B8	6	5	13,800,000	647,800	부산광안
24	오피스텔	47A4	24	23	14,043,478	717,609	부산광안
25	오피스텔	47A5	1	1	15,000,000	630,000	부산광안

2 6	오피스텔	47A6	13	12	14,333,333	647,167	부산광안
2 7	오피스텔	22A1	30	30	3,600,000	483,500	대구포정
2 8	오피스텔	22A2	12	12	3,166,667	484,583	대구포정
2 9	오피스텔	22A3	48	48	3,416,667	483,958	대구포정
3 0	오피스텔	23A2	12	11	3,363,636	484,091	대구포정
3 1	오피스텔	29A1	30	30	8,933,333	582,667	대구포정
3 2	오피스텔	29A2	30	30	8,666,667	583,333	대구포정
3 3	오피스텔	41B	7	7	13,857,143	692,857	대구포정
3 4	오피스텔	41D	9	9	13,666,667	693,333	대구포정
3 5	오피스텔	42A1	3	3	13,666,667	693,333	대구포정
3 6	오피스텔	42A2	1	1	13,000,000	695,000	대구포정
3 7	오피스텔	42A3	7	6	13,333,333	694,167	대구포정
3 8	오피스텔	42D	9	9	13,666,667	693,333	대구포정
3 9	오피스텔	47A1	14	6	18,666,667	743,333	대구포정
4 0	오피스텔	47A2	19	16	19,000,000	742,500	대구포정
4 1	오피스텔	47A3	7	2	19,000,000	742,500	대구포정
4 2	오피스텔	47B3	6	5	19,200,000	742,000	대구포정

4 3	오피스텔	47D	9	1	20,000,000	740,000	대구포정
4 4	오피스텔	47D1	6	-	-	-	대구포정
4 5	오피스텔	47D2	9	-	-	-	대구포정
4 6	오피스텔	47D3	3	1	20,000,000	740,000	대구포정
4 7	오피스텔	52A	3	-	-	-	대구포정
4 8	오피스텔	52D	13	-	-	-	대구포정
4 9	오피스텔	20A	10	10	4,600,000	335,600	대구대명
5 0	오피스텔	20A1	3	3	3,666,667	381,333	대구대명
5 1	오피스텔	20A2	14	14	4,428,571	376,857	대구대명
5 2	오피스텔	41C	14	11	9,636,364	600,909	대구대명
5 3	오피스텔	42A	10	6	8,666,667	603,333	대구대명
5 4	오피스텔	42A6	17	15	9,600,000	601,000	대구대명
5 5	오피스텔	47A8	14	3	8,666,667	703,333	대구대명
5 6	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
자료가 없습니다.								

※ 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%	



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



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
자료가 없습니다.			



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	기타자산관련비용		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 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)케이리츠투자운용	취득금액의		%			
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.1	%	연 금 153,140,000원(부가세 별도)으로 하고, 매분기 종료 일로부터 7일 이내 지급	38,285,000	153,140,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	0.2	%	매각가액의 0.15%(부가세별 도)로 하고, 매각이 속한 결산 기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 10일 이내 지급		
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스	연간 9,000만원(부가세 별도)으로 하고, 매분기마다 2,250만원(부가세 별도)을 매분기 종료일로부터 7일 이내 지급			22,500,000	90,000,000	
자산보관회사	위탁보수	(주)하나은행	분기당 금 8,500,000원으로 하고, 매분기 종료일로부터 7일 이내 지급			8,500,000	34,000,000	
시설관리회사	위탁보수	울산개발	직접노무비, 간접노무비, 경비 등을 매월 10일 이내 지급			234,667,657	938,670,628	
임대관리회사	위탁보수	비앤피자산개발	매월 기준으로 말일까지 산정된 대상물에 대한 총 임 대수입금액의 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 발생주의에 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 않
은 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

※ 상기사산식은 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
자료가 없습니다.										

- ※ 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	제 19 기 1 분기	기준일	2025.03.31	현재
	전기	제 18 기 기말	기준일	2024.12.31	현재
회사명: KEB하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사					(단위: 원)
과 목	제 19 (당)기 1 분기		제 18 (전)기		
	금 액		금 액		
1. 유동자산		4,473,979,047		3,878,912,073	
1) 현금및현금성자산	3,968,583,660		3,254,469,448		
5) 미수수익	963,846		85,886		
7) 기타미수금	283,718,359		445,888,338		
9) 선급비용	173,707,200		178,181,841		
10) 부가세대금금	46,717,152				
11) 선급법인세	288,830		286,560		
14) 재고자산	0		0		
2. 비유동자산		130,629,974,744		131,171,855,599	
4) 유가증권	0		0		
5) 유형자산	129,431,625,903		129,934,679,305		
토지	32,747,229,383		32,747,229,383		
건물	100,610,680,473		100,610,680,473		
감가상각누계액(유형자산-건물)	(3,926,283,953)		(3,423,230,551)		
6) 투자부동산	0		0		
7) 무형자산	0		0		
8) 비유동보충금	24,306,000		24,306,000		
110) 기타비유동자산	1,174,042,841		1,212,870,294		
자 산 총 계		135,103,953,791		135,050,767,672	
1. 유동부채		530,094,436		341,940,343	
4) 기타선수금	55,167,550		39,260,840		
6) 미지급금	402,619,356		229,922,129		
7) 미지급비용	67,903,613		67,903,613		
9) 부가세예수금	4,403,917		4,853,761		
2. 비유동부채		92,059,000,000		91,920,000,000	
3) 장기차입금	85,900,000,000		85,900,000,000		
5) 비유동보충금	6,159,000,000		6,020,000,000		
부 채 총 계		92,589,094,436		92,261,940,343	
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)		(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
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
II. 영업비용	1,054,936,150	1,054,936,150	1,167,548,638	1,167,548,638
2) 급여	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000
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
14) 세금과공과	504,510	504,510	46,262,316	46,262,316
16) 보험료	3,929,625	3,929,625	5,007,265	5,007,265
23) 수도광열비	110,192,095	110,192,095	149,169,685	149,169,685
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
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
10) 기타영업외비용			1,500,005	1,500,005
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(273,967,974)	(273,967,974)	(445,414,044)	(445,414,044)
VII. 당기순이익(손실)	(273,967,974)	(273,967,974)	(445,414,044)	(445,414,044)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
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.

자료가 없습니다.

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)

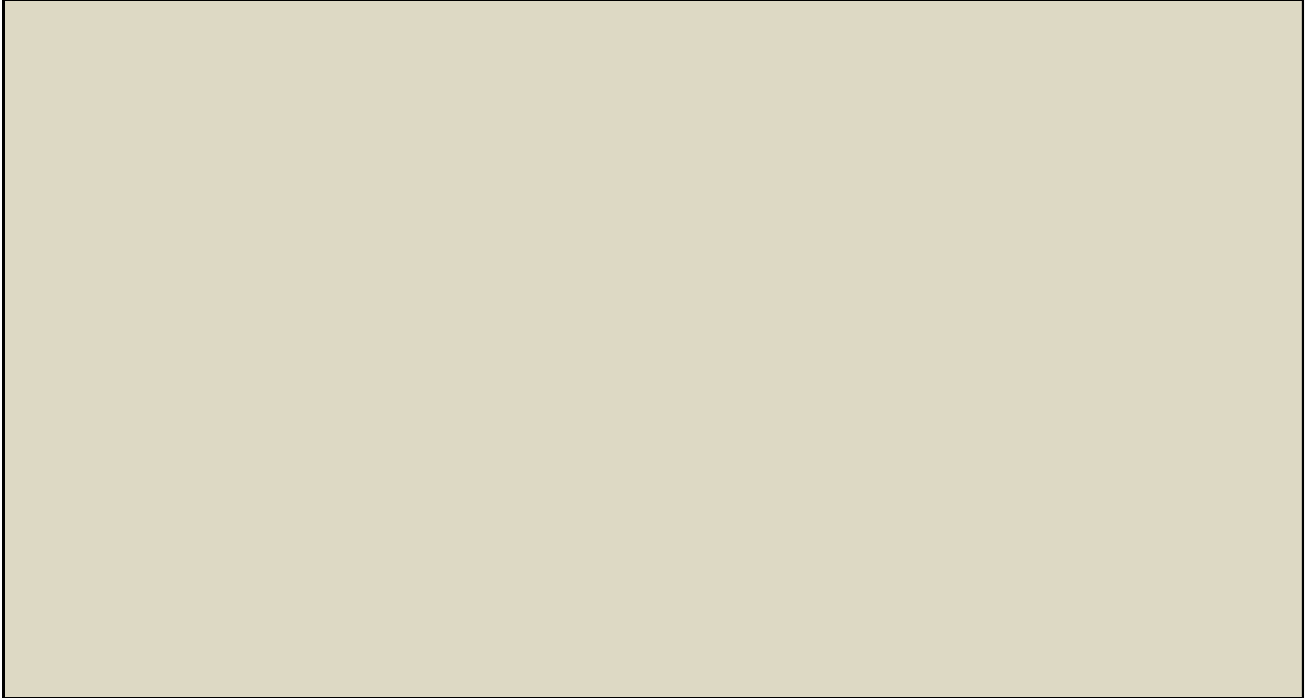
제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

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



주석

제 19 기 반기 2025년 03월 31일 현재

제 18 기 2024년 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, 2024년 12월 31일로 종료하는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

당사의 중간재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 2024년 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	기말
토지	32,747,229	-	-	32,747,229
건물	97,187,450	-	(503,053)	96,684,397
합계	129,934,679	-	(503,053)	129,431,626

<전반기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감가상각비	기말
토지	32,747,229	-	-	32,747,229
건물	98,193,557	-	(503,053)	97,690,504
합계	130,940,786	-	(503,053)	130,437,733

(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	6,772,451
부산광역시 수영구 수영로 645 (광안동 664-6)	781.0	5,054,632
대구광역시 중구 중앙대로 433 (포정동 58)	1,652.8	12,197,664
대구광역시 남구 명덕로 50 (대명동 2275-2)	1,028.1	2,441,738
합계	4,430.5	26,466,485

5. 주요 보험가입현황

당반기말 현재 당사의 건물은 메리츠화재해상보험(주)의 재산종합보험(부보금액: 122,947,187천원, 연간 보험료: 17,192천원)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 전기요금납부를 지급보증하는 전기요금 이행보증보험에 가입하고 있습니다.

(단위: 천원)			
보증인	금액	피보험자	보증내역
서울보증보험(주)	177,750	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	이자비용	133,264	135,886

한편, 당반기말 현재 당사는 주식7에서 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	9,350	자산보관수수료
기타특수관계자	(주)하나은행	미지급비용	11,849	11,849	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
장기선급비용 유동성 대체	38,827	41,794

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.