

# 투자보고서

2025.07.01 부터 2025.12.31 까지

( 제 20 기 )

2026.03.31

회사명 :	KEB하나스тей제1호위탁관리부동산투자회사			
대표이사 :	오세근			
본점소재지 :	서울시 영등포구 국제금융로8길 31(SK증권빌딩 15층)			
	(전화번호)	02-3287-0151		
	(홈페이지)	<a href="http://www.kreitsnp.com/">http://www.kreitsnp.com/</a>		
작성책임자 :	(회사)	(주)케이리츠투자운용	(직책)	대리
	(전화번호)	02-3287-0151	성명	신인영
공시책임자 :	(회사)	(주)케이리츠투자운용	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-3287-0134	성명	진민희



*Shin*

*Min*

## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### 1. 회사의 현황

#### 가. 회사의 개요

(1) 회사명		KEB하나스태이제1호위탁관리 부동산투자회사	
(2) 설립일		2015.08.25	
(3) 소재지		서울시 영등포구 국제금융로8길 31(SK증권빌딩 15층)	
(4) 자산 및 자본금, 부채		(단위: 원)	
구 분		당기말	전기말
		2025.12.31	2025.06.30
	자산총계	134,236,020,530	134,741,881,239
	부채총계	92,770,735,720	92,586,463,025
	자본총계	41,465,284,810	42,155,418,214
	자 본 금	9,420,000,000	9,420,000,000
(5) 회사유형		위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 ( X )
(6) 투자 운용 보고	자산운용		
	부채운용		
	자본운용		
	배당		

(7) 투자 환경 및 전략	투자환경			
	투자전략			
(8) 업무 위탁 현황	자산관리회사	(주)케이리츠투자운용		
	사무수탁회사	신한펀드파트너스		
	자산보관회사	금융자산	하나은행	
		부동산	하나은행	
(9) 비고	(가) 신용평가결과			
	해당사항 없음			
	(나) 기타			

※ (6) 투자운용보고 및 (7) 투자 환경 및 전략은 부동산투자회사법 제20조에 의거, 주식을 상장한 회사에 한하여 작성



나. 투자 관련 주요 지표(상장리츠에 한함)

(사업기간 : 6 개월)

구분			전기	당기	변동
			2025.06.30	2025.12.31	
투자성과지표	영업수익(매출)	백만원	2678	2791	4.22%
	당기손익	백만원	-633	-690	9.00%
	당기손익+감가상각비	백만원	373	316	-15.28%
	FFO	백만원	373	316	-15.28%
	NAV	백만원	42155	41465	-1.64%
배당지표	보통주 배당금	백만원	0	0	0.00%
	보통주 1주당 배당금	원	0	0	0.00%
	종류주 배당금	백만원	0	0	0.00%
	종류주 1주당 배당금	원	0	0	0.00%
부채지표	레버리지	%	63.75%	63.99%	0.24%p
	이자보상배수	배	0.43	0.40	-0.03
	평균차입금리	%	2.7%	2.7%	0.06%p
	고정금리 비중	%	0.0%	100.0%	100.00%p
	부채 평균잔여만기	년	-	7.4	7.41년
임대지표	임대율	%	0.00%	0.00%	0.00%p
	WALE	년			0.00년

※ FFO = 당기순이익 + 감가상각비 ± 평가손익 ± 매각손익 ± 손상차손/환입 ± 판매손익

※ NAV = 자본총계 + (장부에 반영되지 않은 공정가치 평가액 - 장부가액)  
= 자산의 최근 감정평가액 - 부채총계

※ 레버리지 = 이자부담부채 ÷ 자산총계

※ 이자보상배수 = 영업이익 ÷ 이자비용

※ 평균차입금리 = [이자비용 \* (12/사업기간 개월수)] ÷ [(기초 이자부담부채 + 기말 이자부담부채)/2]

※ 고정금리 비중 = 고정금리 이자부담부채 원금 합계 ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 부채 평균 잔여만기 = ∑(각 이자부담부채 원금 × 각 이자부담부채의 잔여만기) ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 임대율 = ∑(각 부동산의 임대면적) ÷ ∑(각 부동산의 임대가능면적)

※ WALE = ∑(각 임차인의 잔여 임대기간 × 각 임차인의 임대면적) ÷ 전체 임대면적



## 2. 회사의 연혁

### 가. 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㈜)
- 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

나. 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	오세근	1965.09.28	알파벳자산운용 전무	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

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



다. 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
안종인	1962.04.09	2025.02.01	現 케이리츠투자운용 부사장	해당없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



## 제 2 부 자산에 관한 사항

### 1. 총자산의 구성 현황

#### 가. 총괄표

##### (1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	128,929	95.69%	127,922	95.30%	95.30%	98.66%	
부동산	128,929	95.69%	127,922	95.30%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권		0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	4,142	3.07%	4,573	3.41%	3.41%	0.00%	
기타 자산	1,672	1.24%	1,741	1.30%	1.30%	1.34%	
총계	134,742	100.00%	134,236	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산 관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(2) 투자대상 및 직접취득자산

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
	매입형/개발형	
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

※ 대표투자대상은 투자대상 중 대표되는 대상을 선택하여 기재

※ 매입형/개발형은 매입(일반), 매입(선매입), 개발, 혼합(매입+개발) 중 선택하여 기재

※ 직접취득자산 중 부동산은 '2부.1.나. 부동산 현황'에 상세내역이 기재되며, 지분증권 및 수익증권 중 부동산투자회사법 제2조제3호에 따른 "부동산관련 증권"은 '2부.1.다. 부동산 관련 증권 현황', 이 외 지분증권 및 수익증권(즉, "부동산관련 증권"이 아닌 증권)은 '2부.1.마. 기타 자산 현황'에 상세내역이 기재됨

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	공공지원민간임대
임대주택비율	96.0%
임대주택 포함 여부	0
임대주택 70% 이상 여부	0

※ 임대주택 구분은 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 ‘공공건설’, ‘공공매입’, ‘지분적립형 임대주택’, ‘이익공유형 분양주택’, 「민간임대주택 특별법」 제2조 ‘민간건설’, ‘민간매입’, ‘공공지원 민간임대’, ‘장기일반민간임대’ 중 선택하여 기재



나. 부동산 현황(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(준주 택)	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(준주 택)	부산시 수영구 광안동 664-6	2022.10.11		2022.11.18	해당없음	일반	781.00	5,940.00	1,437.39	
3	대구포정 주택(준주 택)	대구광역시 중구 포정동 58외 2필지	2023.12.12		2024.02.08	해당없음	일반	1,652.80	11,703.00	9,918.84	
4	대구대명 주택(준주 택)	대구광역시 남구 대명동 2275-2	2021.11.17		2023.09.01	해당없음	일반	1,028.10	3,811.00	1,648.61	

\* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

\* 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재



(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				1,540		36,992		임대주택
2 부산광안	4,145	19,432	61				1,263		22,375		임대주택
3 대구포정	17,321	37,576	421				1,566		53,752		임대주택
4 대구대명	2,994	12,802	73				1,067		14,802		임대주택



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가 능면적, %)	임대차 계약수
1 부산양정	6,651.57	6,651.57	100.00%	205
2 부산광안	5,260.09	5,213.65	99.12%	130
3 대구포정	9,925.52	7,609.96	76.67%	239
4 대구대명	3,612.50	2,524.17	69.87%	72

(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평 균 월임대료 (원)	비고
1 오피스텔	20B	18	18	3,777,778	285,583	부산양정
2 오피스텔	23A3	4	4	4,000,000	344,500	부산양정
3 오피스텔	23B	18	18	3,444,444	342,778	부산양정
4 오피스텔	23C	18	18	3,777,778	351,000	부산양정
5 오피스텔	29A1	14	14	9,142,857	415,714	부산양정
6 오피스텔	29A3	56	56	9,035,714	402,607	부산양정
7 오피스텔	41A	10	10	14,200,000	576,000	부산양정
8 오피스텔	41D	8	8	14,250,000	500,875	부산양정
9 오피스텔	42A4	10	10	14,600,000	577,800	부산양정

10	오피스텔	42A5	6	6	13,666,667	591,667	부산양정
11	오피스텔	42D4	22	22	14,000,000	506,364	부산양정
12	오피스텔	42D5	11	11	14,272,727	512,273	부산양정
13	오피스텔	47A6	4	4	14,500,000	659,250	부산양정
14	오피스텔	47A7	4	4	14,500,000	675,250	부산양정
15	오피스텔	47C	2	2	14,000,000	652,500	부산양정
16	오피스텔	22A	19	19	4,157,895	377,263	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	18	14,000,000	585,833	부산광안
20	오피스텔	46B1	12	12	13,500,000	727,083	부산광안
21	오피스텔	46B2	12	11	14,090,909	721,364	부산광안
22	오피스텔	46B7	7	7	14,428,571	652,429	부산광안
23	오피스텔	46B8	6	6	13,666,667	654,333	부산광안
24	오피스텔	47A4	24	24	14,083,333	727,083	부산광안
25	오피스텔	47A5	1	1	15,000,000	661,000	부산광안
26	오피스텔	47A6	13	13	14,230,769	651,000	부산광안
27	오피스텔	22A1	30	29	3,551,724	483,621	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	12	3,333,333	484,167	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	8	13,750,000	693,125	대구포정
39	오피스텔	47A1	14	10	18,400,000	744,000	대구포정
40	오피스텔	47A2	19	18	18,777,778	743,056	대구포정
41	오피스텔	47A3	7	4	18,500,000	743,750	대구포정
42	오피스텔	47B3	6	6	19,000,000	742,500	대구포정
43	오피스텔	47D	9	2	20,000,000	740,000	대구포정
44	오피스텔	47D1	6	0	-	-	대구포정
45	오피스텔	47D2	9	0	-	-	대구포정

4 6	오피스텔	47D3	3	1	20,000,000	740,000	대구포정
4 7	오피스텔	52A	3	2	-	-	대구포정
4 8	오피스텔	52D	13	0	-	-	대구포정
4 9	오피스텔	20A	10	10	4,600,000	340,400	대구대명
5 0	오피스텔	20A1	3	3	3,666,667	387,667	대구대명
5 1	오피스텔	20A2	14	13	4,384,615	378,154	대구대명
5 2	오피스텔	41C	14	13	9,692,308	600,769	대구대명
5 3	오피스텔	42A	10	7	8,571,429	603,571	대구대명
5 4	오피스텔	42A6	17	15	9,600,000	601,000	대구대명
5 5	오피스텔	47A8	14	6	9,333,333	701,667	대구대명
5 6	오피스텔	47A9	14	5	9,600,000	701,000	대구대명

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

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



(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

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

\* 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 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



(다) 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

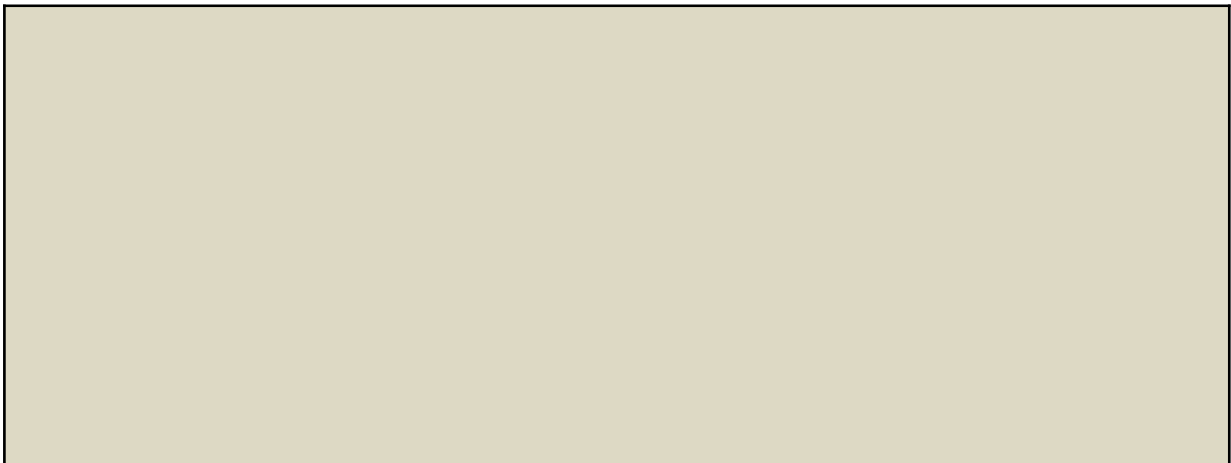
1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



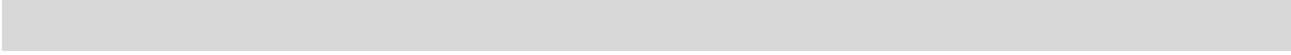
3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
보통예금	하나은행	변동	4,061	4,489	
보통예금	우리은행	변동	81	84	



## 마. 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	463	463	
그 밖의 기타자산	선급비용	1,235	1,235	
그 밖의 기타자산	선납세금 외	43	43	

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재



## 2. 총자산의 변경내역

### 가. 당기 동안의 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

### 나. 당기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

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

### 제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

#### 1. 부채 현황

##### 가. 총괄표

【 2025.12.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
차입금	우리은행	29,800	2.30%	2.30%	0.00%	2020.12.11	2032.12.23	고정	해당없음
차입금	하나은행	18,641	2.90%	2.90%	0.00%	2020.12.24	2033.08.17	고정	해당없음
차입금	교보생명보험	37,459	2.90%	2.90%	0.00%	2020.12.24	2033.08.17	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



## 2. 주식 현황

### 가. 총괄표

[ 2025.12.31 현재]

구분	종류	발행주식수 (주)	주당 발행가액(원)	주당 액면가액(원)	비고
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

### 나. 자본금 변동 현황

(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%

### 다. 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

### 라. 현물출자 현황

--	--	--	--	--

마. 공모 관련사항

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

바. 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

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



### 3. 주주현황

#### 가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	기말			
뉴스테이 허브제1호 위탁관리 부동산투 자회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	1,413,600	0	0	1,413,600		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



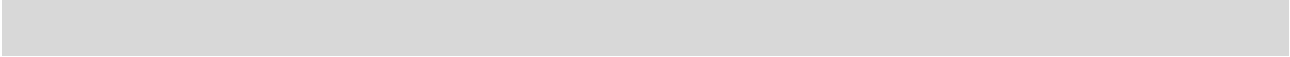
나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2025.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (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



다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2025.12.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비율	주식 수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	1,413,600	75.03%	
주요주주	1	25.00%	280,000	14.86%	
기타주주 - 개인		0.00%	0	0.00%	
기타주주 - 법인	2	50.00%	190,400	10.11%	
합계	4	100.00%	1,884,000	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	75.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

## 제 4 부 배당에 관한 사항

### 1. 총괄표

[주당액면가액 : 5,000 원 ]

(단위 : 원, %)

구분		제 20 기	제 19 기	제 18 기	제 17 기
당기순이익		-690,133,404	-633,409,115	-900,524,675	-1,686,041,042
상법상 이익배당한도		-5,581,879,190	-4,891,745,786	-4,258,336,671	-3,357,811,996
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-5,581,879,190	-4,891,745,786	-4,258,336,671	-3,357,811,996
당기감가상각비 등		1,328,632,909	1,328,632,904	1,328,632,908	1,330,773,114
배당가능이익		-4,253,246,281	-3,563,112,882	-2,929,703,763	-2,027,038,882
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익률		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당률		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

※ 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 않음

※ 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 추가지재 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

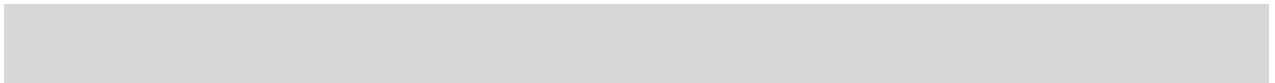
## 1. 총 수익 구조 현황

### 가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	2,084,711,907	74.37%	
	관리수익	706,516,397	25.20%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금 관련수익	2,127,157	0.08%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		9,904,358	0.35%	
총 수 익		2,803,259,819	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



나. 부동산(지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 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



(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 수익 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 부산양정	543,865,670	26.09%	270,000	
2 부산광안	472,944,560	22.69%	300,000	
3 대구포정	856,772,057	41.10%	372,000	
4 대구대명	211,129,620	10.13%	276,000	



(3) 부동산 관리 수익

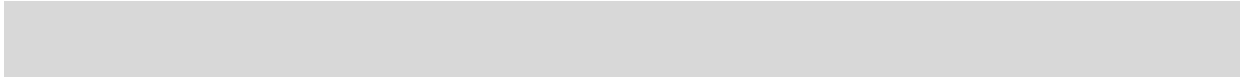
	부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1	부산양정	222,543,289	31.50%	
2	부산광안	175,352,192	24.82%	
3	대구포정	217,924,616	30.84%	
4	대구대명	90,696,300	12.84%	



다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

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



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

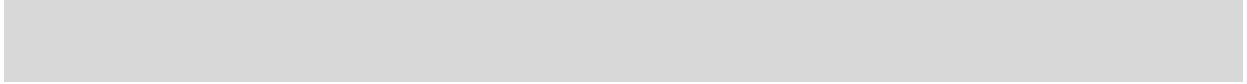
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기 예치금 발생 수익	당기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	하나은행	변동	1,866,036	2,085,138	
보통예금	우리은행	변동	37,310	42,019	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



## 2. 총 비용 구조 현황

### 가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	1,006,106,807	28.80%	
	기타비용	1,273,267,450	36.45%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		1,214,018,966	34.75%	
총 비 용		3,493,393,223	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



나. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	부산양정	부산광안	대구포정	대구대명	현금	기타자산	기타
분양원가	0							
급여	7,200,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000			
상여	0							
퇴직급여	0							
복리후생비	0							
자산관리수수료 (AMC수수료)	76,570,000	19,142,500	19,142,500	19,142,500	19,142,500			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	595,738,766	148,934,692	148,934,692	148,934,692	148,934,692			
자산보관수수료	17,000,000	4,250,000	4,250,000	4,250,000	4,250,000			
일반사무 위탁수수료	45,000,000							45000000
기타지급수수료	234,437,294	58,609,324	58,609,324	58,609,324	58,609,324			
유형자산 감가상각비	1,006,106,807	308,002,919	194,324,460	375,758,532	128,020,896			
투자부동산 감가상각비	0							
무형자산 감가상각비	0							
세금과공과	58,359,483	14,589,871	14,589,871	14,589,871	14,589,871			
광고선전비	0							
보험료	9,044,905	2,261,226	2,261,226	2,261,226	2,261,226			
임차료	0							
교육훈련비	0							
여비교통비	0							
통신비	0							
수선유지비	0							
청소비	0							
수도광열비	274,917,002	68,729,251	68,729,251	68,729,251	68,729,251			
대손상각비	0							
접대비	0							
판매촉진비	0							
이자비용	0							
금융리스이자비용	0							
기타영업비용	0							

다. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
			취득금액의		%			
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	76,570,000	153,140,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	0.2	%	매각가액의 0.15%(부가세 별도)로 하고, 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 10일 이내 지급		
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
사무수탁회사	위탁보수	신한편드파트너스	연간 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	하나은행	분기당 금 8,500,000원으로 하고, 매분기 종료일로부터 7일 이내 지급			17,000,000	34,000,000	
시설관리회사	위탁보수	울산개발	직접노무비, 간접노무비, 경비 등을 매월 10일 이내 지급			470,232,966	940,465,932	
임대관리회사	위탁보수	비엔피자산개발	매월 기준으로 말일까지 산정된 대상물에 대한 총 임대수입금액의 6.0%			125,505,800	251,011,600	
재산관리회사	위탁보수							
합 계						734,308,766		

※ 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 않은 경우 예상 수수료를 기재



### 3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 20 기	제 19 기	제 18 기	제 17 기
당해회사수익률	(2.91)	(2.67)	(3.79)	(7.04)

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

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사익은 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 6 부 재무제표에 관한 사항

### 1. 재무상태표

당기 제 20 기 기말 기준일 2025.12.31 현재  
 전기 제 19 기 기말 기준일 2025.06.30 현재

회사명: KEB하나스태이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 20 (당)기	기말	제 19 (전)기	기말
	금 액		금 액	
<b>1. 유동자산</b>		5,234,193,782		4,655,227,124
1) 현금및현금성자산	4,572,885,182		4,141,766,394	
5) 미수수익	132,650		97,977	
7) 기타미수금	462,595,171		344,698,597	
8) 선급금	18,688,290			
9) 선급비용	179,564,139		168,332,586	
11) 선급법인세	328,350		331,570	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
<b>2. 비유동자산</b>		129,001,826,748		130,086,654,115
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	127,922,465,696		128,928,572,503	
토지	32,747,229,383		32,747,229,383	
건물	100,610,680,473		100,610,680,473	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(5,435,444,160)		(4,429,337,353)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보충금	24,306,000		24,306,000	
11) 기타비유동자산	1,055,055,052		1,133,775,612	
<b>자 산 총 계</b>		134,236,020,530		134,741,881,239
<b>1. 유동부채</b>		327,735,720		457,463,025
4) 기타선수금	25,796,140		57,746,531	
6) 미지급금	227,370,913		331,626,458	
7) 미지급비용	70,941,957		64,588,584	
9) 부가세예수금	3,626,710		3,501,452	
<b>2. 비유동부채</b>		92,443,000,000		92,129,000,000
3) 장기차입금	85,900,000,000		85,900,000,000	
5) 비유동보충금	6,543,000,000		6,229,000,000	
<b>부 채 총 계</b>		92,770,735,720		92,586,463,025
<b>1. 자본금</b>		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	
<b>2. 자본잉여금</b>		37,627,164,000		37,627,164,000
1) 주식발행초과금	37,627,164,000		37,627,164,000	
<b>3. 자본조정</b>		0		0
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>		0		0
<b>5. 이익잉여금(결손금)</b>		(5,581,879,190)		(4,891,745,786)
<b>자 본 총 계</b>		41,465,284,810		42,155,418,214
<b>부 채 및 자 본 총 계</b>		134,236,020,530		134,741,881,239

2. 손익계산서

당기 제 20 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31  
 전기 제 19 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

회사명: KEB하나스테인제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 20 (당기)		제 19 (전기)	
	금액		금액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
<b>I. 영업수익</b>	1,392,283,298	2,791,228,304	1,343,925,367	2,677,566,771
2) 임대료수익	1,058,784,850	2,084,711,907	1,026,470,051	2,019,339,401
3) 관리비수익	333,498,448	706,516,397	317,455,316	658,227,370
<b>II. 영업비용</b>	1,158,873,657	2,324,374,257	1,136,444,619	2,191,380,769
2) 급여	3,600,000	7,200,000	3,600,000	7,200,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	38,285,000	76,570,000	38,285,000	76,570,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	299,974,929	595,738,766	296,177,257	590,627,414
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	160,485,060	234,437,294	161,986,047	231,907,408
11) 유형자산감가상각비	503,053,402	1,006,106,807	503,053,400	1,006,106,802
14) 세금과공과	4,010,330	58,359,483	335,930	840,440
16) 보험료	5,027,955	9,044,905	3,973,288	7,902,913
23) 수도광열비	113,436,981	274,917,002	98,033,697	208,225,792
<b>III. 영업이익</b>	233,409,641	466,854,047	207,480,748	486,186,002
<b>IV. 영업외수익</b>	5,776,211	12,031,515	3,928,783	8,184,412
1) 이자수익	1,114,108	2,127,157	1,010,591	1,903,346
10) 기타영업외수익	4,662,103	9,904,358	2,918,192	6,281,066
<b>V. 영업외비용</b>	584,509,475	1,169,018,966	570,850,672	1,127,779,529
1) 이자비용	584,509,475	1,169,018,966	570,808,172	1,127,737,029
10) 기타영업외비용			42,500	42,500
<b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	(345,323,623)	(690,133,404)	(359,441,141)	(633,409,115)
<b>VII. 당기순이익(손실)</b>	(345,323,623)	(690,133,404)	(359,441,141)	(633,409,115)
<b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>	0	0	0	0
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	(345,323,623)	(690,133,404)	(359,441,141)	(633,409,115)
<b>XI. 주당손익</b>	(183)	(366)	(191)	(336)

### 3. 이익잉여금처분계산서

당기 제 20 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31  
 전기 제 19 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

회사명: KEB하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 20 (당)기		제 19 (전)기	
	처분예정일	2025.03.30	처분확정일	2025.09.30
	금액		금액	
<b>I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)</b>		(5,581,879,190)		(4,891,745,786)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(4,891,745,786)		(4,258,336,671)	
2. 당기순이익(손실)	(690,133,404)		(633,409,115)	
<b>III. 이익잉여금처분액</b>		0		0
4. 배당금	0		0	
<b>IV. 결손금처리액</b>				
<b>V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)</b>		(5,581,879,190)		(4,891,745,786)

4. 현금흐름표

당기 제 20 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31  
 전기 제 19 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

회사명: KEB하나스태이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 20 (당)기		제 19 (전)기	
	금 액		금 액	
<b>I. 영업활동으로 인한 현금흐름</b>		431,118,788		887,296,946
1. 당기순이익(손실)		(690,133,404)		(633,409,115)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		1,006,106,807		1,006,106,802
감가상각비	1,006,106,807		1,006,106,802	
<b>3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)</b>		115,145,385		514,599,259
미수수익의 변동	(34,673)		(12,091)	
기타미수수익의 변동	(117,896,574)		101,189,741	
선급금의 변동	(18,688,290)			
선급비용의 변동	67,489,007		88,943,937	
기타선급금의 변동	(31,950,391)		18,485,691	
미지급금의 변동	(104,255,545)		101,704,329	
미지급비용의 변동	6,353,373		(3,315,029)	
보증금의 변동	314,000,000		209,000,000	
기타	128,478		(1,397,319)	
<b>II. 투자활동으로 인한 현금흐름</b>		0		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
<b>III. 재무활동으로 인한 현금흐름</b>		0		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
<b>IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감</b>		431,118,788		887,296,946
<b>VI. 현금및현금성자산의 순증감</b>		431,118,788		887,296,946
<b>VII. 기초 현금및현금성자산</b>		4,141,766,394		3,254,469,448
<b>VIII. 기말 현금및현금성자산</b>		4,572,885,182		4,141,766,394

5. 자본변동표

당기 제 20 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31  
 전기 제 19 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

회사명: KEB하나스태이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2025년 1월 1일(제19 기 기초)	9,420,000,000	37,627,164,000			-4,258,336,671			42,788,827,329
당기순이익(손실)					-633,409,115			-633,409,115
2025년 6월 30일(제19 기 기말)	9,420,000,000	37,627,164,000			-4,891,745,786			42,155,418,214
2025년 7월 1일(제20 기 기초)	9,420,000,000	37,627,164,000			-4,891,745,786			42,155,418,214
당기순이익(손실)					-690,133,404			-690,133,404
2025년 12월 31일(제 20기 기말)	9,420,000,000	37,627,164,000			-5,581,879,190			41,465,284,810



6. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## 7. 감사인의 감사(검토) 의견

### - 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

기타사항(특이사항 포함)

### - 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특이사항 포함)

## 제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

상장리츠의 경우 연결 재무제표 및 주석을 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## 제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

### 1. 거래현황

주석10 주요약정사항 중 (2) 참조.

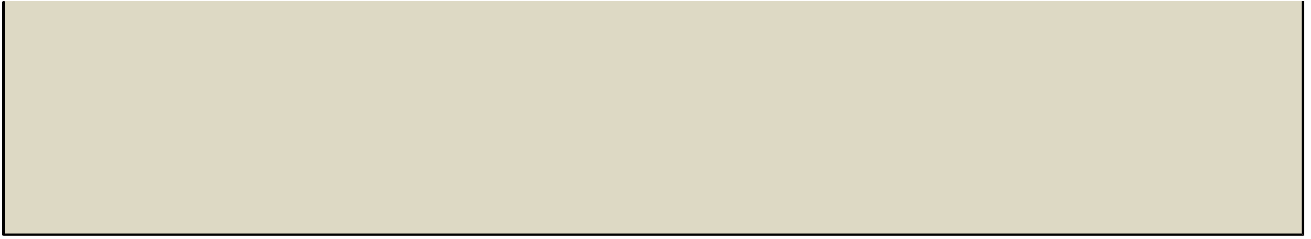
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

### 2. 제재현황 등 기타사항



## 주석

제 20 기 2025년 12월 31일 현재

제 19 기 2025년 06월 30일 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.

당기말 현재 당사의 주주 구성은 다음과 같습니다(주석8 참조).

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

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 자본조정외 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 않습니다. 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	기말
토지	32,747,229	-	-	32,747,229
건물	96,181,344	-	(1,006,107)	95,175,237
합계	128,928,573	-	(1,006,107)	127,922,466

<전기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감가상각비	기말
토지	32,747,229	-	-	32,747,229
건물	97,187,450	-	(1,006,106)	96,181,344
합계	129,934,679	-	(1,006,106)	128,928,573

##### (2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 소유한 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

소재지	면적(㎡)	공시지가(천원)
부산광역시 부산진구 양정동 351-5외 1필지	968.6	6,772,451
부산광역시 수영구 광안동 664-6	781.0	5,054,632
대구광역시 중구 포정동 58-6외 2필지	1,652.8	12,197,664
대구광역시 남구 대명동 2275-2	1,028.1	2,441,738
합계	4,430.5	26,466,485

## 5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 DB손해보험(주)의 재산종합보험(부보금액 128,840,713천원, 연간 보험료 18,432천원)에 가입되어 있습니다.

한편, 이외에 당사는 가스사고, 승강기사고 및 기계식주차장사고 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	29,800,000	(*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	
합계		89,700,000	85,900,000	85,900,000		

(\*1) 주택도시기금 대출임.

(\*2) 45㎡ 이하 주택 관련 차입금에 대해서는 2.2%, 45㎡ 초과 주택 관련 차입금에 대해서는 2.5%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. 당기말 현재 발행주식 수는 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 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: 케이이비하나스태이 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 용자금 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) 당기말 현재 당사는 다음과 같이 전기요금납부를 지급보증하는 전기요금 이행보증보험에 가입하고 있습니다.

(단위: 천원)			
보증인	금액	피보험자	보증내역
서울보증보험(주)	143,000	한국전력공사 서대구지사	전기요금납부 보증

(7) 당기말 현재 당사의 계류 중인 소송사건은 없습니다.

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	자산보관수수료	17,000	17,000
기타특수관계자	(주)하나은행	이자비용	272,516	268,041

한편, 당기말 현재 당사는 주석7에서 설명하는 바와 같이 (주)하나은행과 대출약정을 체결하고 있으며, 주택도시보증공사는 관련 대출원리금에 대하여 그 상황에 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	18,641,000	18,641,000	-
기타특수관계자	(주)하나은행	미지급금	8,500	9,350	자산보관수수료
기타특수관계자	(주)하나은행	미지급비용	11,849	10,367	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	7,200	7,200
감가상각비	1,006,107	1,006,106
세금과공과(*)	58,359	840

(\*) 간주임대료부가세를 포함한 금액임

### 13. 결손금처리계산서

당기와 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제20(당)기	2025년 07월 01일 부터 2025년 12월 31일 까지	제19(전기)	2025년 01월 01일 부터 2025년 06월 30일 까지
처리에정일	2026년 03월 27일	처리확정일	2025년 09월 30일

(단위: 원)				
구 분	제 20 기		제 19 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(5,581,879,190)		(4,891,745,786)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(4,891,745,786)		(4,258,336,671)	
2. 당기순이익(손실)	(690,133,404)		(633,409,115)	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(5,581,879,190)		(4,891,745,786)

#### 14. 배당금

당사의 당기와 전기의 배당금은 없습니다.

#### 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
장기선급비용의 유동성 대체	78,721	79,095

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

#### 16. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2026년 3월 27일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.