

영 업 보 고 서

2024년 07월 01일부터

2024년 09월 30일까지

(주)하나자산신탁

< 목 차 >

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁
2. 영업의 개요
3. 자본금 변동사항
4. 임원 현황
5. 자산운용전문인력현황
6. 영업소 현황
7. 재무상태표
8. 손익계산서

II. 업무현황

1. 계약 및 업무현황
 - 가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황
 - 나. 부동산투자회사법 제22조의3제3항에 의하여 겸영하고 있는 업무
2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황
3. 업무수탁 수수료체계

III. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조
 - 가. 원천별 수입금액
 - 나. 부문별 수입금액 명세
 - 1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익
 - 2) 기타 수익
2. 영업비용 등 지출에 관한 사항
3. 고유자산의 유가증권 보유현황
4. 차입에 관한 사항
 - 가. 차입내역
 - 나. 차입처 등

영업보고서 (제 26 기 3 분기)

(주)하나자산신탁

2024년 07월 01일부터

2024년 09월 30일까지

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁

1999.06.15. (주)정우엔컴퍼니 설립
2001.11.17. REITs 자산관리회사(AMC) 인가(건설교통부)
2004.02.27. (주)다올부동산신탁 사명변경 및 신탁업 본인가(금융감독위원회)
2006.04.14. (주)다올자산운용(자회사) 설립
2009.03.17. (주)다올신탁 사명변경
2010.03.25. (주)하나다올신탁 사명변경(하나금융지주 자회사 편입)
2012.03.20. REITs 자산관리회사(AMC) 설립인가 (국1.토해양부)
2013.12.05. (주)하나자산신탁 사명변경

2. 영업의 개요

1. 토지와 그 정착물의 신탁 및 이와 관련된 다음의 업무
 - 가. 토지신탁을 수행하기 위한 건설사업
 - 나. 건축물, 시설물의 유지·관리업
 - 다. 부동산 임대업 및 판매업
 - 라. 관광진흥법에서 정한 관광숙박업, 관광객 이용시설업의 업무
 - 마. 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률에서 정한 물류 창고업의 업무
 - 바. 체육시설의 설치 및 이용에 관한 법률에서 정한 체육시설업의 설치, 이용, 회원모집, 관리 운영 및 위탁관리업
 - 사. 노인복지법에서 정한 노인복지시설의 설치 이용, 회원모집, 관리 운영 및 위탁관리업
 - 아. 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 주택임대관리업
 - 자. 폐기물관리법에 따른 폐기물처리시설의 설치 및 운영업
 - 차. 신에너지 및 재생에너지 개발, 이용, 보급 등과 관련된 업무

6. 부동산의 최유효 이용 및 개발 등에 관한 지도, 자문(부동산컨설팅) 및 상담
7. 부동산 정보자료의 수집, 조사연구와 발간 및 판매
8. 부가통신사업 및 부동산거래 정보사업
9. 신탁업무 수행에 따른 출자 및 투자
10. 부동산투자회사법 제22조의2에 의한 자산관리회사의 업무
11. 부동산개발사업을 위한 프로젝트 금융투자회사의 자산관리회사의 업무
12. 금전 및 금전채권의 신탁
- 13 기타 자본시장과 금융투자업에 관한 법률과 부동산투자회사법 또는 다른 법령이 허용하거나 감독기관에서 승인하는 업무
14. 제1호 내지 제13호에 부대하는 일체의 업무

3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)일 TL	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
1999.06.15	보통주	50	50	출자
1999.12.09	보통주	250	300	유상증자
2000.03.28	보통주	300	600	유상증자
2000.04.12	보통주	400	1,000	유상증자
2001.08.08	보통주	150	1,150	유상증자
2001.08.31	보통주	500	1,650	유상증자
2001.11.06	보통주	5,350	7,000	유상증자
2004.01.06	보통주	3,000	10,000	유상증자

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

4. 임원 현황

성 명	직 위	선임일	임기만료	경 력	상근 여부	자산운용 전문인력여부
민관식	대표 이사	2024.03.20	2024.12.31	- 현)하나자산신탁 대표이사 사장 - 하나자산신탁 신탁사업그룹장 - 하나자산신탁 본부장	상근	비해당
홍순간	상근 감사 위원	2024.03.20	2026.03.31	- 금융감독원 회계조사국 업무지원관 - 금융감독원 회계조사국 국장 - 금융감독원 기획감리실, 공시심사실	상근	비해당
김용직	사외 이사	2024.03.20	2025.03.31	- 현) 법무법인 케이씨엘 변호사	비상근	비해당
조광희	사외 이사	2024.03.20	2025.03.31	- 현) 동국대학교 회계학과 교수	비상근	비해당
이현석	사외 이사	2024.03.20	2026.03.31	- 현) 건국대학교 부동산학과 교수 - 현) 에스아이 주식회사 사외이사	비상근	비해당

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
본부장	박우철	- (주) 신한리츠운용 - 신한생명보험(주) - 우리자산운용(주)
팀장	심용운	- (주)하나자산신탁 신탁부 - SK건설(주)
팀장	석홍재	- 케이비부동산신탁(주) - (주)케이탑자기관리부동산투자회사
팀장	강종화	- 젠스타 - 신영자산관리
팀장	송치영	- 퍼스티지자기관리부동산투자회사
차장	김경수	- 유안타증권 - 메이트플러스
차장	전진홍	- 메이트플러스
차장	장세준	- 신영자산관리
차장	이병훈	- 하나자산신탁
차장	김현재	- 에스앤아이코퍼레이션
차장	서동기	- 케이비부동산신탁(주) - 멀티에셋자산운용
과장	최유미	- 하나자산신탁
과장	한상현	- 알파에셋자산운용 부동산팀
과장	심광용	- 피데스개발 - 푸르지오서비스
과장	최새롬	- 호반건설
과장	박찬수	- 젠스타메이트
과장	김희현	- 젠스타메이트
대리	변현령	- 한국토지주택공사
대리	박자훈	- 하나자산신탁
계	19 명	

6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수 (명)
(주)하나자산신탁	2016.01.25	서울 강남구 테헤란로 127 15층 (역삼동, 하나금융그룹강남사옥) (Tel : 02-3287-4600) (Fax : 02-3452-0730)	201

7. 재무상태표

당기 제 26 기 3 분기 20 24 년 9 월 30 일 현재
전기 제 25 기 기말 20 23 년 12 월 31 일 현재

회사명: (주)하나자산신탁

(단위: 원)

과 목	제 26 (당)기 3 분기		제 25 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 현금및예치금		105,303,985,147		183,468,191,651
현금및현금성자산	95,303,985,147		51,468,191,651	
기타예치금	10,000,000,000		132,000,000,000	
2. 유가증권		102,917,609,564		148,179,563,261
당기손익인식금융자산	97,671,887,990		99,403,090,418	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산			40,000,000,000	
관계기업투자	5,245,721,574		8,776,472,843	
종속기업투자				
기타				
3. 대출채권 등		439,082,647,483		236,229,956,338
대여금	4,962,500,000		5,418,500,000	
매입대출채권				
신탁계정대	434,120,147,483		230,811,456,338	
기타				
4. 재고자산				
5. 유형자산		1,814,566,396		1,763,154,189
토지	355,985,302		355,985,302	
건물	864,651,214		837,033,717	
기타	593,929,880		570,135,170	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		54,737,775,133		40,883,110,826
매출채권				
미수금	27,833,380,618		21,154,331,536	
미수수익	18,039,397,438		9,013,583,622	
선금금				
선금비용	60,189,591		52,590,103	
보증금	1,534,367,800		1,992,732,137	
파생상품자산				
무형자산	3,860,180,526		4,241,474,641	
이연법인세자산	-		-	
매각예정자산				
기타	3,410,259,160		4,428,398,787	
자 산 총 계		703,856,583,723		610,523,976,265
II. 부 채				
1. 차입부채		63,110,724,546		0
차입금	63,110,724,546			
사채				
2. 기타부채		61,803,531,294		68,399,321,910
매입채무				
미지급금	1,390,533,735		1,588,492,304	
미지급비용	5,262,959,883		8,747,567,621	
선수수익				
선수금	32,516,287,590		38,137,896,492	
예수금	4,587,363,790		2,501,247,731	
파생상품부채				
임대보증금				

순확정급여채무				
총당부채	468,058,585		352,142,477	
당기법인세부채	13,511,102,038		11,291,092,279	
기타	4,067,225,673		5,780,883,006	
부 채 총 계		124,914,255,840		68,399,321,910
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		10,000,000,000		10,000,000,000
보통주자본금	10,000,000,000		10,000,000,000	
종류주자본금				
2. 자본잉여금		0		0
주식발행초과금				
기타				
3. 자본조정		(967,561,029)		(967,561,029)
주식할인발행차금				
기타	(967,561,029)		(967,561,029)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
유가증권평가손익				
기타				
5. 이익잉여금(결손금)		569,909,888,912		533,092,215,384
자 본 총 계		578,942,327,883		542,124,654,355
부 채 및 자 본 총 계		703,856,583,723		610,523,976,265

8. 손익 계산서

당기 제 26 기 3 분기

20 24 년 1 월 1 일 ~ 20 24 년 9 월 30 일

전기 제 25 기 3 분기

20 23 년 1 월 1 일 ~ 20 23 년 9 월 30 일

회사명: (주)하나자산신탁

(단위: 원)

과 목	제 26 (당)기		제 25 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	#REF!	#REF!	37,608,994,984	124,816,715,086
1. 수수료수익	28,624,316,126	91,213,656,132	30,529,588,126	101,629,019,601
신탁보수	22,352,154,502	73,783,198,169	25,683,986,759	83,667,614,630
대리업무보수	958,515,482	2,870,653,290	1,739,201,909	4,432,959,248
리츠자산관리보수	4,504,973,658	6,467,554,304	822,762,920	3,151,310,834
리츠자산매입수수료수익	2,819,690,000	2,819,690,000	-	854,150,000
리츠운용수수료수익	1,685,283,658	3,647,864,304	822,762,920	2,297,160,834
리츠자산매각수수료수익	0	0	0	-
리츠운용관련기타수익	-	0	-	-
기타	808,672,484	8,092,250,369	2,283,636,538	10,377,134,889
2. 유가증권관련이익	2,305,666,513	7,094,754,454	1,513,250,570	7,875,087,829
3. 파생상품관련이익	-	0	-	-
4. 대출채권관련이익	-	0	-	-
5. 이자수익	344,318,281	3,006,437,229	1,791,827,025	5,722,947,234
6. 배당금수익	-	0	-	-
7. 기타의 영업수익	#REF!	#REF!	3,774,329,263	9,589,660,422
II. 영업비용	#REF!	#REF!	13,633,000,302	38,622,138,505
1. 이자비용	242,045,818	831,205,311	54,429,683	170,926,420
차입금	196,430,391	680,920,713	-	-
사채	-	-	-	-
기타	45,615,427	150,284,598	54,429,683	170,926,420
2. 유가증권관련손실	-578,450,922	2,391,299,433	16,549,686	957,893,353
3. 파생상품관련손실	-	-	-	-
4. 대출채권관련손실	-	-	-	-
5. 판매비와관리비	#REF!	#REF!	13,562,020,933	37,493,318,732
급여	#REF!	#REF!	5,869,735,603	17,270,990,395
퇴직급여	#REF!	#REF!	339,618,515	1,005,200,885
복리후생비	#REF!	#REF!	850,089,555	2,070,584,232
임차료	#REF!	#REF!	15,865,168	60,500,178
지급수수료	#REF!	#REF!	1,362,415,067	3,523,050,294
접대비	#REF!	#REF!	299,103,100	669,724,458
감가상각비	#REF!	#REF!	917,801,543	2,698,183,960
세금과공과	#REF!	#REF!	305,565,897	937,301,810
기타	3,626,348,740	12,105,037,448	3,601,826,485	9,257,782,520
6. 기타영업비용	-	0	-	0
III. 영업이익	#REF!	#REF!	23,975,994,682	86,194,576,581
IV. 영업외수익	144,321,869	264,409,984	112,281,722	341,168,579
이자수익	-	0	-	-
배당금수익	-	0	-	-
유가증권관련이익(처분이익 등)	-	0	-	-
파생상품관련이익(처분이익 등)	-	0	-	-
유형자산관련이익(처분이익 등)	-	0	-	-
투자부동산관련이익(처분이익 등)	-	0	-	-

임대료수익	-	0	-	-
상각채권추심이익	-	0	-	-
총당부채환입	-	0	-	-
기타	144,321,869	264,409,984	148,787,389	228,886,857
V. 영업외비용	1,057,850,646	1,652,864,895	105,517,464	333,202,232
이자비용	0	0	0	0
유가증권관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
파생상품관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
유형자산관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
투자부동산관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
기부금	0	0	98,150,000	108,992,110
총당부채전입	0	0	0	0
기타	1,057,850,646	1,652,864,895	5,362,785	118,692,658
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	#REF!	#REF!	23,982,758,940	86,202,542,928
VII. 법인세비용(수익)	4,887,425,491	18,419,475,740	5,491,863,069	20,587,299,264
VIII. 당기순이익(손실)	#REF!	#REF!	18,490,895,871	65,615,243,664
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	#REF!	#REF!	18,490,895,871	65,615,243,664
X I. 주당이익	2,047	5,682	1,849	6,516

II. 업무현황

1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지여부	비고
(주)하나스테이제1호 위탁관리부동산투자회사	2015.03.20	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)서한하나뉴스테이1호 위탁관리부동산투자회사	2017.09.25	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)신세계하나제1호기업형 임대위탁관리부동산투자회사	2018.02.01	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)계룡하나동탄제1호위탁관리 부동산투자회사	2018.03.09	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)이베데스다제이호 위탁관리부동산투자회사	2018.11.05	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)하나트러스트제3호 위탁관리부동산투자회사	2019.09.03	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)세진하나제1호 위탁관리부동산투자회사	2019.08.22	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)하나트러스트제4호 위탁관리부동산투자회사	2019.11.18	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)엘티하나제7호위탁관리 부동산투자회사	2019.12.24	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)제일하나제1호위탁관리 부동산투자회사	2020.01.02	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)계룡하나제2호 위탁관리부동산투자회사	2019.12.27	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)하나트러스트제5호 위탁관리부동산투자회사	2020.04.28	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)하나트러스트제6호 위탁관리부동산투자회사	2020.04.28	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)서한하나제2호 위탁관리부동산투자회사	2020.06.04	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)하나리치업제1호 위탁관리부동산투자회사	2020.10.19	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)제일하나제2호위탁관리부동 산투자회사	2020.12.24	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)중흥하나제2호 위탁관리부동산투자회사	2021.01.08	청산시까지	자산관리	해당없음	

(주)하나리치업제2호 위탁관리부동산투자회사	2021.05.21	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)하나리치업제3호 위탁관리부동산투자회사	2021.05.13	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)하나트러스트제7호 위탁관리부동산투자회사	2022.11.10	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)하나트러스트제8호위탁관리 부동산투자회사	2021.10.15	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)계룡하나제3호위탁관리부동 산투자회사	2021.09.29	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)금성백조하나제1호위탁관리 부동산투자회사	2023.02.27	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)인천공항영종제3호 위탁관리부동산투자회사	2023.11.01	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)서한하나제4호 위탁관리부동산투자회사	2023.11.28	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)맹그로브제1호 위탁관리부동산투자회사	2023.12.06	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)하나오피스 위탁관리부동산투자회사	2024.05.16	청산시까지	자산관리	해당없음	

나. 부동산투자회사법 제22조의 3 제3항에 의하여 경영하고 있는 업무

업무내역	근거법령	개시연월	비고
부동산신탁업	자본시장과 금융투자업에 관한 법률	2009.02.04	금융위원회 인가 (금융투자업)
법인세법 상 PFV의 자산관리 및 운용업무	법인세법	2023.03.31	국토교통부 변경 인가
부동산, 부동산증권 등의 취득, 관리, 처분 및 개발에 대한 자문업무	부동산투자회사법	2023.03.31	국토교통부 변경 인가

2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위: 억원)

위탁회사	수탁자산 규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
(주)하나스테이제1호 위탁관리부동산투자회사	2,029	4		2,034	현금성 자산 증가
(주)서한하나뉴스테이제1호 위탁관리부동산투자회사	814	19		833	현금성 자산 증가
(주)신세계하나제1호기업형 임대위탁관리부동산투자회사	1,645		12	1,633	감가상각누계액 증가 및 현금성 자산 감소
(주)계룡하나동탄제1호 위탁관리부동산투자회사	2,447		8	2,438	감가상각 누계액 증가
(주)이베데스다제이호 위탁관리부동산투자회사	759	2		761	현금성 자산 증가
(주)하나트러스트제3호 위탁관리부동산투자회사	487	66		553	현금성 자산 증가
(주)세진하나제1호 위탁관리부동산투자회사	659		2	657	감가상각누계액 증가
(주)하나트러스트제4호 위탁관리부동산투자회사	586		3	583	감가상각누계액 증가
(주)엘티하나제7호 위탁관리부동산투자회사	687		3	684	감가상각누계액 증가
(주)제일하나제1호 위탁관리부동산투자회사	2,566		12	2,555	감가상각누계액 증가
(주)계룡하나제2호 위탁관리부동산투자회사	2,270		26	2,244	감가상각누계액 증가 및 현금성 자산 감소
(주)하나트러스트제5호 위탁관리부동산투자회사	515		324	191	자산매각 및 대출(340억 원) 상환
(주)하나트러스트제6호 위탁관리부동산투자회사	693	0		693	현금성 자산 증가
(주)서한하나제2호 위탁관리부동산투자회사	2,573		5	2,568	유형자산 감소
(주)하나리치업제1호 위탁관리부동산투자회사	344	337		681	현금성자산 증가
(주)제일하나제2호 위탁관리부동산투자회사	4,378	271		4,649	현금성자산 증가
(주)중흥하나제2호 위탁관리부동산투자회사	3	0		3	현금성자산 증가
(주)하나리치업제2호 위탁관리부동산투자회사	685		5	680	감가상각누계액 증가
(주)하나리치업제3호 위탁관리부동산투자회사	1,154		10	1,144	현금성 자산 감소 및 감 가상각누계액 증가

(주)하나트러스트제7호 위탁관리부동산투자회사	474		0	474	현금성 자산 감소 및 감 가상각누계액 증가
(주)하나트러스트제8호 위탁관리부동산투자회사	1,319	5		1,324	현금성 자산 증가
(주)계룡하나제3호 위탁관리부동산투자회사	1,771	224		1,995	건설중인 자산 증가
(주)금성백조하나제1호 위탁관리부동산투자회사	602	168		770	건설중인 자산 증가
(주)인천공항영종제3호 위탁관리부동산투자회사	877	131		1,008	건설중인 자산 증가
(주)서한하나제4호 위탁관리부동산투자회사	876	51		927	건설중인 자산 증가
(주)맹그로브제1호 위탁관리부동산투자회사	655	11		667	건설중인 자산 증가
(주)하나오피스 위탁관리부동산투자회사	3	3,181		3,184	신규자산 설정
총 계	31,870	4,472	410	35,932	

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

3. 업무수탁 수수료체계

구 분	(주)하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	토지매입수수료 : 6억원 - 토지의 잔금을 지급한 날로부터 7일이내에 지급 건물취득수수료 : 3억원 - 건물 보존 등기한 날로부터 7일이내에 지급
운용기본수수료	개발단계 : 월 15백만원 운영단계 : 매분기별 총자산의 0.2%(0.08%는 청산시로 이연) 로 함.
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	매각금액의 1% (총 수수료가 5,682백만원을 초과하지 않음)
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)서한하나뉴스테이1호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항없음
운용기본수수료	매분기 45.4백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	해당사항없음
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항없음
운용기본수수료	매분기 39백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	해당사항없음
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)계룡하나동탄제1호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항없음
운용기본수수료	매분기 57.5백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	해당사항없음
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항없음
운용기본수수료	매분기 54.5백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	해당사항없음
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	금13억원(부가세별도, 부동산의소유권을 취득한날로부터 30일이내에 지급)
운용기본수수료	매분기 25백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	매각금액의 1.0%
매각성과보수	부동산매각차익에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 20%
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)세진하나제1호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항없음
운용기본수수료	매분기 50백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	해당사항없음
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)하나트러스트제4호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	금16억 5천만원(부가세별도, 부동산의소유권을 취득한날로부터 7영업일 이 내에 지급)
운용기본수수료	매분기 30백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	매각금액의 1.0%
매각성과보수	부동산매각차익에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 20%
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항없음
운용기본수수료	매분기 45백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	해당사항없음
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)제일하나제1호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항없음
운용기본수수료	매분기 57.5백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	해당사항없음
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)계룡하나제2호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항없음
운용기본수수료	매분기 57.5백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	해당사항없음
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)하나트러스트제5호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	금 14.4억원(부가세별도, 부동산의소유권을 취득한날로부터 7영업일 이내에 지급)
운용기본수수료	매분기 10백만원, 제9기 16,630,435원(24년 3분기 10백만원, 4분기 6,630,435원)
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	매각금액의 1.0%
매각성과보수	부동산매각차익에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 10% 보통주식의 IRR이 10%를 초과하는 경우 부동산매각차익에서 매각 수수료를 차감한 금액의 20%
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)하나트러스트제6호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	금20억원(부가세별도, 부동산의소유권을 취득한날로부터 7영업일 이내에 지급)
운용기본수수료	매분기 12.5백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	매각금액의 1.0%
매각성과보수	부동산매각차익에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 10% 보통주식의 IRR이 10%를 초과하는 경우 매각성과수수료 20%
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)서한하나제2호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항없음
운용기본수수료	매분기 57.5백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	해당사항없음
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)하나리치업제1호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	금 4.5억원(부가세별도, 자산취득일로부터 7영업일 이내)
운용기본수수료	매분기 17.5백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	해당사항없음
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)제일하나제2호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항없음
운용기본수수료	매분기 57.5백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	해당사항없음
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)중흥하나제2호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항없음
운용기본수수료	매분기 90.0백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	해당사항없음
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	금16억원(부가세별도, 부동산의 소유권을 취득한날로부터 7영업일 이내에 지급)
운용기본수수료	03~04기 16백만원 05~06기 17백만원 07기 이후 20백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	매각금액의 1.0%
매각성과보수	부동산매각차익에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 10% 보통주식의 IRR이 10%를 초과하는 경우 매각성과수수료 20%
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)하나리치업제3호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	금20억원(부가세별도, 부동산의 소유권을 취득한날로부터 7영업일 이내에 지급)
운용기본수수료	매분기 25백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	매각금액의 1.0%
매각성과보수	부동산매각차익에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 10% 보통주식의 IRR이 10%를 초과하는 경우 매각성과수수료 20%
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)하나트러스트제7호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	금8.5억원(부가세별도, 2차 거래종결일로부터 7영업일 이내에 지급)
운용기본수수료	매분기 7.5백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	매각금액의 1.0%
매각성과보수	부동산매각차익에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 10%
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)하나트러스트제8호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	금18억원(부가세별도, 부동산의 소유권을 취득한날로부터 7영업일 이내에
운용기본수수료	매분기 37.5백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	매각금액의 0.5%
매각성과보수	부동산매각차익에서 매각관련 비용 및 매각기본수수료를 차감한 금액의 20%
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)계룡하나제3호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항없음
운용기본수수료	매분기 57.5백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	해당사항없음
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)금성백조하나제1호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항없음
운용기본수수료	매분기 57.5백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	해당사항없음
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)인천공항영종제3호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항없음
운용기본수수료	매분기 57.5백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	해당사항없음
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)서한하나제4호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항없음
운용기본수수료	매분기 57.5백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	해당사항없음
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)맹그로브제1호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항없음
운용기본수수료	매분기 50백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	해당사항없음
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)하나오피스위탁관리부동산투자회사
매입수수료	금39.5억원(부가세별도,1차(5/7)_부동산취득일로부터 7일 이내, 2차(2/7)_공모 완료일로부터 7일 이내)
운용기본수수료	01~04기 70.5백만원/반기 05~08기 281.9백만원/반기 09기~ 422.9백만원/반기
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	매각금액의 1.0%
매각성과보수	부동산매각차익에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 10%
기타수수료	해당사항없음

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)	6,467	5.40%	
기타수익	113,385	94.60%	금융투자업(신탁업) 관련 기타 수익
총수익	119,852	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비 고
1. 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사	182	2.81%	
2. 서한하나뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사	135	2.09%	
3. 신세계제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사	117	1.81%	
4. 계룡하나동탄뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사	173	2.68%	
5. 이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사	164	2.54%	
6. 하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사	75	1.16%	
7. 세진하나제1호위탁관리부동산투자회사	151	2.33%	
8. 하나트러스트제4호위탁관리부동산투자회사	190	2.94%	
9. 엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사	135	2.09%	
10. 제일하나제1호위탁관리부동산투자회사	173	2.68%	
11. 계룡하나제2호위탁관리부동산투자회사	174	2.69%	
12. 하나트러스트제5호위탁관리부동산투자회사	630	9.74%	
13. 하나트러스트제6호위탁관리부동산투자회사	75	1.16%	
14. 서한하나제2호위탁관리부동산투자회사	121	1.87%	
15. 하나리치업제1호위탁관리부동산투자회사	53	0.82%	
16. 제일하나제2호위탁관리부동산투자회사	173	2.68%	
17. 중흥하나제2호위탁관리부동산투자회사	-	0.00%	
18. 하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사	25	0.39%	
19. 하나리치업제3호위탁관리부동산투자회사	75	1.16%	
20. 하나트러스트제7호위탁관리부동산투자회사	21	0.32%	
21. 하나트러스트제8호위탁관리부동산투자회사	101	1.56%	
22. 계룡하나제3호위탁관리부동산투자회사	172	2.66%	
23. 금성백조하나제1호위탁관리부동산투자회사	172	2.66%	
24. 인천공항영종제3호위탁관리부동산투자회사	134	2.07%	
25. 서한하나제4호위탁관리부동산투자회사	130	2.01%	
26. 맵그로브제1호위탁관리부동산투자회사	96	1.48%	
27. 하나오피스제1호위탁관리부동산투자회사	2,820	43.61%	
수수료 계	6,467	100.00%	

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 수수료 수익	84,746	74.74%	
2. 이자수익	3,007	2.65%	
3. 배당금수익	0	0.00%	
4. 기타	25,632	22.61%	
수익 계	113,385	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 이자비용	831	1.86%	
2. 유가증권 관련손실	2,391	5.36%	
3. 판매비와관리비	39,740	89.07%	
4. 영업외비용	1,653	3.71%	
비용 계	44,615	100.00%	

3. 고유자산의 유가증권 보유현황

(단위 : 백만원, %)

당분기말 현재 보유하고 있는 유가증권 현황	구 분		당분기동안 거래내역	비 고
	취득 금액	주식의 경우 의결권 있는 주식의 보유비율		
담양그린개발 주식회사	5	5.00%		
대전동프로젝트금융투자 주식회사	250	5.00%		
네오밸류갈매피에프브이 주식회사	250	5.00%		
주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사 보통주	600	0.67%		
성남의뜰 주식회사	250	5.00%		
주식회사계룡하나동탄뉴스스테이제1호위탁관리부동산투자회사	2,500	4.23%		
주식회사 서한하나뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사	1,200	6.20%		
신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사	1,030	2.60%		
스마트송도피에프브이 주식회사	250	5.00%		
주식회사 유토개발2차	45	15.01%		
지오앤에스피에프브이 주식회사	300	5.10%		
이베데스다이제이호위탁관리부동산투자회사	50	0.28%		
파주피에프브이(주)	650	5.00%		
세진하나제1호위탁관리부동산투자회사	700	4.00%		
하나디지털트랜스포메이션펀드	1,224	2.00%		
계룡하나제2호위탁관리부동산투자회사	1,500	2.86%		
부산 해운대 우동 생활형수박시설 신축사업 PFV (로드비치 PFV)	350	5.38%		
주식회사 서한하나제2호위탁관리부동산투자회사	1,500	2.64%		
하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사	1,900	9.74%		
엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사	1,500	8.05%		
제일하나제1호위탁관리부동산투자회사	1,800	3.49%		
비에스도시개발반석1차 주식회사(대전 반석지구 도시개발사업 출 자금)	45	15.01%		
하나트러스트제4호 위탁관리부동산투자회사	1,200	5.85%		
제일하나제2호위탁관리부동산투자회사	1,800	2.08%		
하나트러스트제6호위탁관리부동산투자회사	2,000	8.37%		
하나트러스트제5호위탁관리부동산투자회사	1,000	5.43%		
마스턴제93호로지스포인트김포피에프브이 주식회사	250	3.57%		
대구 칠성피에프브이 주식회사	250	5.00%		
주식회사 중흥하나제2호위탁관리부동산투자회사	59	19.67%		
주식회사 씨더블유제이(천안 성성6지구 도시개발사업)	50	15.87%		
계룡하나3호 위탁관리부동산투자회사	2,500	4.58%		
하나리치업제1호위탁관리부동산투자회사 보통주 출자금	58	0.17%		
하나리치업제1호위탁관리부동산투자회사 제2종종류주 출자금	878	2.61%		

주식회사 제이에스도시개발	45	15.00%		
하나리치업제3호위탁관리부동산투자회사	4,000	10.64%		
더함도시개발(주)	43	14.17%		
주식회사 하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사	1,500	6.79%		
마스틴제131호가산피에프브이 출자금	2,750	5.00%		
주식회사 상진(경기 양평 오빈지구 도시개발사업 컨설팅 출자금)	50	16.67%		
주함개발정림1차 주식회사	45	15.01%		
주식회사 도안미래홀딩스(대전 도안지구(35BL) 도시개발사업)	50	16.67%		
봄디앤씨(천안 성성9지구(9BL) 도시개발사업 설립 출자금)	45	15.00%		
성성개발(천안 성성8지구(8BL) 도시개발사업 설립 출자금)	45	15.01%		
김오개발(천안 성성10지구(10BL) 도시개발사업 설립 출자금)	45	15.01%		
주식회사 제이엔엘(증평 증천지구 도시개발사업 출자금)	45	15.10%		
에이치에스부산드림아파트피에프브이 주식회사(부산 수정동 주상복합 신축사업 PFV 출자금)	250	5.00%		
하나트러스트제8호 위탁관리부동산투자회사	3,000	4.69%		
바인 여주복합물류센터 PFV(여주 가남읍 물류창고 신축사업)	250	5.00%		
청라메디폴리스 PFV(청라의료복합타운 개발사업)	2,000	1.00%		
(유)서빈산업개발(충북 청주 장성동 도시개발사업 출자금(1종))	30	5.00%		
(유)서빈산업개발'충북 청주 장성동 도시개발사업 출자금(2종)	60	10.00%		
주식회사 청연도시개발(가평 하색1지구 도시개발사업 출자금)	40	13.33%		
하색도시개발 주식회사	50	16.67%		
하나트러스트제7호위탁관리부동산투자회사 보통주	2,500	12.38%		
하나트러스트제7호위탁관리부동산투자회사 2종 종류주	1,000	4.95%		
금성백조하나제1호위탁관리부동산투자회사	1,500	4.57%		
광주 장지동 스마트 물류센터 PFV	265	5.03%		
오산랜드마크프로젝트(주) 출자금	250	5.00%		
인천공항영종제3호위탁관리부동산투자회사 출자금(보통주)	2,500	3.33%		
하나대체투자항공기특별자산제3호	110	0.31%		
하나대체투자전문투자형사모부동산투자신탁79호	10	0.01%		
하나랜드침사모부동산투자신탁68호	10	14.08%		
하나대체에너지인프라3-1호	2,312	5.00%		
하나대체에너지인프라3-3호	1,208	10.00%		
마스틴부동산론 전문투자형사모부동산투자신탁제2호	1,075	16.67%		
하나혁신벤처스케일업 펀드	1,920	3.08%		
하나비대면디지털노베이션펀드	2,000	3.70%		
하나대체투자일반사모부동산투자신탁119호	2,861	9.97%		
하나케이뉴딜유니콘펀드	1,483	1.67%		
에이치에프제일호기업재무안정펀드	-	0.60%		
에이치에프제일호기업재무안정사모투자합자회사	186	0.34%		
하나대체투자일반사모부동산투자신탁202호	2,000	5.26%		
하나대체투자인프라일반사모특별자산투자신탁1호	529	1.97%		
하나대체투자일반사모부동산투자신탁208호	3,035	6.07%		

서한하나제4호위탁관리부동산투자회사 출자금(보통주)	2,000	3.44%		
맹그로브제1호(서울창천) 임대주택리츠 출자금(보통주)	2,000	8.26%		
테라원마포제이차피에프브이 주식회사	250	5.00%		
하나오피스리츠(보통주)	7,272	3.66%		
하나오피스리츠(제1종)	4,021	0.91%		
에이앤디신용정보	824	13.08%		
효제피에프브이 주식회사	5,000	19.99%		
메테우스일반사모부동산투자신탁제10호	2,000	22.99%		
합 계	92,408		-	-

4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
제기동 도시정비사업	12,170	941	-	13,111	
은행차입금	-	50,000	-	50,000	
차입금 총계	12,170	50,941	0	63,111	

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
광남새마을금고, 케이디비생명보험(주)	2024.01.05	13,111	민간채권평 가회사 평균 금리 혹은 연 5.54%	분할시기에 따라 약정된 금액 상환	13,111
KB국민은행	2024.09.27	50,000	4.96%	만기일시상환	50,000
차입금 총계	-	63,111	-	-	63,111