

영 업 보 고 서

2024년 01월 01일부터

2024년 03월 31일까지

(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 1 분기)

(주)하나자산신탁

2024년 01월 01일부터
2024년 03월 31일까지

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁

- 1999.06.15. (주)정우앤컴퍼니 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

- 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
 - 카. 기타 부동산 개발과 관련된 일체의 업무
- 지상권, 전세권, 부동산 임차권, 부동산 소유권이전등기 청구권 및 그 밖의 부동산 관련 권리의 신탁
- 동산의 신탁
- 3-2. 무체재산권의 신탁
- 부동산의 신탁
- 신탁업에 부수하는 다음의 업무
 - 가. 채무의 보증
 - 나. 부동산 매매 및 대차의 중개
 - 다. 재산에 관한 유언의 집행
 - 라. 재산의 취득, 관리, 처분 또는 대차에 관한 대리사무
 - 마. 재산의 정리 또는 청산에 관한 대리사무
 - 바. 채권의 추심에 관한 대리사무
 - 사. 채무의 이행에 관한 대리사무
 - 아. 보험에 관한 대리사무
 - 자. 건축물의 분양에 관한 법률에 의한 분양관리신탁에 부수하는 대리사무
 - 차. 개발사업 관련 대출의 중개, 주선 또는 대리업무

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)자 일자	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

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근여부	자산운용전문인력여부
민관식	대표이사	2024.03.20	2024.12.31	- 현)하나자산신탁 대표이사 사장 - 하나자산신탁 신탁사업그룹장 - 하나자산신탁 본부장	상근	비해당
홍순간	상근감사위원	2024.03.20	2026.03.31	- 금융감독원 회계조사국 업무지원관 - 금융감독원 회계조사국 국장 - 금융감독원 기획감리실, 공시심사실	상근	비해당
김용직	사외이사	2024.03.20	2025.03.31	- 현) 법무법인 케이씨엘 변호사	비상근	비해당
조광희	사외이사	2024.03.20	2025.03.31	- 현) 동국대학교 회계학과 교수	비상근	비해당
이현석	사외이사	2024.03.20	2026.03.31	- 현) 건국대학교 부동산학과 교수 - 현) 에스아이 주식회사 사외이사	비상근	비해당
김태수	전무	2024.01.01	2024.12.31	- 현) 하나자산신탁 신탁사업본부장 - 하나자산신탁 신탁사업그룹장 - 하나자산신탁 본부장 - 하나자산신탁 실장	상근	비해당
박우철	상무	2023.09.11	2024.12.31	- 현) 하나자산신탁 리츠사업본부장 - 신한리츠운용 투자1부 상무 - 신한금융지주 신한리츠운용설립	상근	해당
최용길	상무	2024.01.01	2024.12.31	- 현)하나자산신탁 경영지원 본부장 (경영지원팀장겸직) - 하나자산신탁 경영지원 본부장 - 하나자산신탁 경영기획팀장 (경영지원팀장 겸직)	상근	비해당
김재준	상무	2024.01.01	2024.12.31	- 현) 하나자산신탁 위험관리책임자 - 하나자산신탁 부장	상근	비해당
정철희	상무보	2024.01.01	2024.12.31	- 현) 하나자산신탁 신탁사업본부장 - 하나자산신탁 부장	상근	비해당
김종필	상무보	2024.01.01	2024.12.31	- 현) 하나자산신탁 신탁사업본부장 - 하나자산신탁 부장	상근	비해당
문광찬	상무보	2024.01.01	2024.12.31	- 현) 하나자산신탁 기술지원본부장 - 하나자산신탁 기술지원팀 이사 - 하나자산신탁 기술팀 부장	상근	비해당
최의환	이사	2024.01.01	2024.12.31	- 현) 하나자산신탁 사업지원본부장 - 하나자산신탁 준법감시인 - 하나자산신탁 법무지원팀 이사 (사업지원팀장 겸직)	상근	비해당
박기현	이사	2024.01.01	2024.12.31	- 현) 하나자산신탁 신탁사업본부장 - 하나자산신탁 신탁사업팀 부장	상근	비해당
왕성근	이사	2024.01.01	2024.12.31	- 현)하나자산신탁 신탁사업본부장 - 하나자산신탁 신탁사업팀 팀장	상근	비해당
문익수	이사	2024.01.01	2024.12.31	- 현) 하나자산신탁 도시정비사업본부장 - 하나자산신탁 도시정비사업팀 부장 - 하나자산신탁 도시정비사업팀 팀장	상근	비해당

김종서	이사	2024.01.01	2024.12.31	<ul style="list-style-type: none"> - 현) 하나자산신탁 사업지원본부 이사 - 하나자산신탁 사업지원본부장 - 하나자산신탁 신탁사업본부장 - 하나자산신탁 신탁사업실장 - 하나자산신탁 신탁사업팀 부장 	상근	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
과장	서동기	- 케이비부동산신탁(주) - 멀티에셋자산운용
과장	최유미	- 하나자산신탁
과장	한상현	- 알파에셋자산운용 부동산팀
과장	심광용	- 피데스개발 - 푸르지오서비스
과장	최새롬	- 호반건설
과장	박찬수	- 젠스타메이트
대리	김희현	- 젠스타메이트
대리	변현령	- 한국토지주택공사
주임	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)	202

7. 재무상태표

당기 제 26 기 1 분기 20 24 년 3 월 31 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	1 분기	제 25 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 현금및예치금		157,292,311,800		183,468,191,651
현금및현금성자산	47,292,311,800		51,468,191,651	
기타예치금	110,000,000,000		132,000,000,000	
2. 유가증권		145,827,152,334		148,179,563,261
당기손익인식금융자산	102,354,412,289		99,403,090,418	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산	35,000,000,000		40,000,000,000	
관계기업투자	8,472,740,045		8,776,472,843	
종속기업투자				
기타				
3. 대출채권 등		293,385,970,896		236,229,956,338
대여금	5,072,500,000		5,418,500,000	
매입대출채권				
신탁계정대	288,313,470,896		230,811,456,338	
기타				
4. 재고자산				
5. 유형자산		1,738,170,953		1,763,154,189
토지	355,985,302		355,985,302	
건물	873,649,567		837,033,717	
기타	508,536,084		570,135,170	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		44,218,994,277		40,883,110,826
매출채권				
미수금	22,700,826,724		21,154,331,536	
미수수익	11,539,040,482		9,013,583,622	
선급금				
선급비용	41,526,557		52,590,103	
보증금	1,744,959,568		1,992,732,137	
파생상품자산				
무형자산	4,002,737,511		4,241,474,641	
이연법인세자산	-		-	
매각예정자산				
기타	4,189,903,435		4,428,398,787	
자 산 총 계		642,462,600,260		610,523,976,265
II. 부 채				
1. 차입부채		11,427,416,479		0
차입금	11,427,416,479			
사채				
2. 기타부채		90,850,678,601		68,399,321,910
매입채무				
미지급금	22,316,013,759		1,588,492,304	
미지급비용	3,167,975,707		8,747,567,621	
선수수익				
선수금	34,913,206,288		38,137,896,492	
예수금	6,878,012,257		2,501,247,731	
파생상품부채				
임대보증금				
순확정급여채무				
충당부채	457,089,612		352,142,477	
당기법인세부채	16,186,439,412		11,291,092,279	
기타	6,931,941,566		5,780,883,006	

부 채 총 계		102,278,095,080		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)		531,152,066,209		533,092,215,384
자 본 총 계		540,184,505,180		542,124,654,355
부 채 및 자 본 총 계		642,462,600,260		610,523,976,265

8. 손익계산서

당기 제 26 기 1 분기
 전기 제 25 기 1 분기

20 24 년 1 월 1 일 ~ 20 24 년 3 월 31 일
 20 23 년 1 월 1 일 ~ 20 23 년 3 월 31 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	40,162,730,283	40,162,730,283	41,140,507,225	41,140,507,225
1. 수수료수익	32,020,592,042	32,020,592,042	34,956,263,881	34,956,263,881
신탁보수	28,137,437,359	28,137,437,359	28,365,582,548	28,365,582,548
대리업무보수	1,053,869,513	1,053,869,513	1,442,102,798	1,442,102,798
리츠자산관리보수	802,610,538	802,610,538	1,583,928,026	1,583,928,026
리츠자산매입수수료수익	-	0	854,150,000	854,150,000
리츠운용수수료수익	802,610,538	802,610,538	729,778,026	729,778,026
리츠자산매각수수료수익	0	0	0	-
리츠운용관련기타수익	-	0	-	-
기타	2,026,674,632	2,026,674,632	3,564,650,509	3,564,650,509
2. 유가증권관련이익	1,554,331,986	1,554,331,986	1,374,577,779	1,374,577,779
3. 파생상품관련이익	-	0	-	-
4. 대출채권관련이익	-	0	-	-
5. 이자수익	1,544,397,677	1,544,397,677	1,979,537,782	1,979,537,782
6. 배당금수익	-	0	-	-
7. 기타의 영업수익	5,043,408,578	5,043,408,578	2,830,127,783	2,830,127,783
II. 영업비용	15,032,591,409	15,032,591,409	12,923,862,275	12,923,862,275
1. 이자비용	219,999,532	219,999,532	58,129,916	58,129,916
차입금	165,446,332	165,446,332	-	-
사채	-	-	-	-
기타	54,553,200	54,553,200	58,129,916	58,129,916
2. 유가증권관련손실	563,137,996	563,137,996	846,467,164	846,467,164
3. 파생상품관련손실	-	-	-	-
4. 대출채권관련손실	-	-	-	-
5. 판매비와관리비	14,249,453,881	14,249,453,881	12,019,265,195	12,019,265,195
급여	5,574,691,245	5,574,691,245	5,128,390,318	5,128,390,318
퇴직급여	331,457,460	331,457,460	319,633,398	319,633,398
복리후생비	733,834,085	733,834,085	568,263,645	568,263,645
임차료	14,460,250	14,460,250	21,153,931	21,153,931
지급수수료	1,331,777,442	1,331,777,442	963,043,182	963,043,182
접대비	202,844,341	202,844,341	201,149,029	201,149,029
감가상각비	605,620,099	605,620,099	880,611,319	880,611,319
세금과공과	259,692,130	259,692,130	200,178,012	200,178,012
기타	5,195,076,829	5,195,076,829	3,736,842,361	3,736,842,361
6. 기타영업비용	-	0	-	-
III. 영업이익	25,130,138,874	25,130,138,874	28,216,644,950	28,216,644,950
IV. 영업외수익	56,294,948	56,294,948	80,099,468	80,099,468
이자수익	-	0	-	-
배당금수익	-	0	-	-
유가증권관련이익(처분이익 등)	-	0	-	-
파생상품관련이익(처분이익 등)	-	0	-	-
유형자산관련이익(처분이익 등)	-	0	-	-
투자부동산관련이익(처분이익 등)	-	0	-	-
임대료수익	-	0	-	-
상각채권추심이익	-	0	-	-
충당부채환입	-	0	-	-

기타	56,294,948	56,294,948	80,099,468	80,099,468
V. 영업외비용	315,660,450	315,660,450	124,171,983	124,171,983
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	10,842,110	10,842,110
충당부채전입	0	0	0	0
기타	315,660,450	315,660,450	113,329,873	113,329,873
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	24,870,773,372	24,870,773,372	28,172,572,435	28,172,572,435
VII. 법인세비용(수익)	6,810,922,547	6,810,922,547	6,063,960,536	6,063,960,536
VIII. 당기순이익(손실)	18,059,850,825	18,059,850,825	22,108,611,899	22,108,611,899
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	18,059,850,825	18,059,850,825	22,108,611,899	22,108,611,899
X I. 주당이익	1,806	1,806	2,211	2,211

II. 업무현황

1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지 여부	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)계룡하나동탄제1호위탁관리부 동산투자회사	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)제일하나제2호위탁관리부동산 투자회사	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)하나트러스트제8호위탁관리부 동산투자회사	2021.10.15	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)계룡하나제3호위탁관리부동산 투자회사	2021.09.29	청산시까지	자산관리	해당없음	
(주)금성백조하나제1호위탁관리부 동산투자회사	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)하나트러스트글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사	2019.09.30	청산시까지	자산관리	계약해지	청산

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 변경인가
부동산, 부동산증권 등의 취득, 관리, 처분 및 개발에 대한 자문업무	부동산투자회사법	2023.03.31	국토교통부 변경인가

2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위: 억원)

위탁회사	수탁자산 규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
(주)하나스테이제1호 위탁관리부동산투자회사	2,021	4		2,025	현금성 자산 증가
(주)서한하나뉴스테이1호 위탁관리부동산투자회사	833		7	825	유형자산 감소
(주)신세계하나제1호기업형 임대위탁관리부동산투자회사	1,667		14	1,653	감가상각누계액 증가 및 현금성 자산 감소
(주)계룡하나동단지1호 위탁관리부동산투자회사	2,466		7	2,460	감가상각 누계액 증가
(주)이베데스다제이호 위탁관리부동산투자회사	776		10	766	감가상각 누계액 증가
(주)하나트러스트제3호 위탁관리부동산투자회사	481	0		481	유형자산 증가
(주)세진하나제1호 위탁관리부동산투자회사	663		2	661	감가상각누계액 증가
(주)하나트러스트제4호 위탁관리부동산투자회사	585	6		591	현금성 자산 증가
(주)엘티하나제7호 위탁관리부동산투자회사	690		2	688	감가상각누계액 증가
(주)제일하나제1호 위탁관리부동산투자회사	2,586		10	2,576	감가상각누계액 증가
(주)계룡하나제2호 위탁관리부동산투자회사	2,291		10	2,280	감가상각누계액 증가
(주)하나트러스트제5호 위탁관리부동산투자회사	517		1	516	감가상각누계액 증가
(주)하나트러스트제6호 위탁관리부동산투자회사	705		9	696	감가상각누계액 증가
(주)서한하나제2호 위탁관리부동산투자회사	2,620		9	2,611	유형자산 감소
(주)하나리치업제1호 위탁관리부동산투자회사	352		1	351	유동자산 감소
(주)제일하나제2호 위탁관리부동산투자회사	3,584	748		4,332	현금성자산 증가
(주)중흥하나제2호 위탁관리부동산투자회사	3		0	3	현금성 자산 감소
(주)하나리치업제2호 위탁관리부동산투자회사	688		5	683	현금성 자산 감소 및 감 가상각누계액 증가

(주)하나리치업제3호 위탁관리부동산투자회사	1,148		3	1,145	현금성 자산 감소 및 감 가상각누계액 증가
(주)하나트러스트제7호 위탁관리부동산투자회사	479		2	478	현금성 자산 감소 및 감 가상각누계액 증가
(주)하나트러스트제8호 위탁관리부동산투자회사	1,321	5		1,326	현금성 자산 증가
(주)계룡하나제3호 위탁관리부동산투자회사	1,395	172		1,566	건설중인 자산 증가
(주)금성백조하나제1호 위탁관리부동산투자회사	437	59		496	건설중인 자산 증가
(주)인천공항영종제3호 위탁관리부동산투자회사	789	7		796	건설중인 자산 증가
(주)서한하나제4호 위탁관리부동산투자회사	819		3	816	건설중인 자산 증가
(주)맹그로브제1호 위탁관리부동산투자회사	3	611		614	현금성 자산 감소
(주)하나트러스트글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사					유형자산(토지)매입
총 계	29,918	1,612	93	31,437	

※ 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
운영기본수수료	개발단계 : 월15백만원 운영단계 : 매분기별 총자산의 0.2%(0.08%는 청산시로 이연) 로 함.
운영성과보수	해당사항없음
매각기본보수	매각금액의 1% (총 수수료가 5,682백만원을 초과하지 않음)
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)서한하나뉴스테이1호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항없음
운영기본수수료	매분기 45.4백만원
운영성과보수	해당사항없음
매각기본보수	해당사항없음
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항없음
운영기본수수료	매분기 39백만원
운영성과보수	해당사항없음
매각기본보수	해당사항없음
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)계룡하나동탄제1호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항없음
운영기본수수료	매분기 57.5백만원
운영성과보수	해당사항없음
매각기본보수	해당사항없음
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항없음
운영기본수수료	매분기 54.5백만원
운영성과보수	해당사항없음
매각기본보수	해당사항없음
매각성과보수	해당사항없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	(주)하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	금 13억원 (부가세별도, 부동산의 소유권을 취득한 날로부터 30일 이내에)
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	금 16억 5천만원 (부가세별도, 부동산의 소유권을 취득한 날로부터 7영업)
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, 부동산의 소유권을 취득한날로부터 7영업일 이
운용기본수수료	매분기 10백만원
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	금 20억원(부가세별도, 부동산의 소유권을 취득한날로부터 7영업일 이내
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 이
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	금 18억원(부가세별도, 부동산의 소유권을 취득한날로부터 7영업일 이
운용기본수수료	매분기 37.5백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	매각금액의 0.5%
매각성과보수	부동산매각차익에서 매각관련 비용 및 매각기본수수료를 차감한 금액
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)하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	금4억5천만원(부가세별도, 부동산의소유권을 취득한날로부터 7영업일
운용기본수수료	매분기 12.5백만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	매각금액의 1.0%에서 현지 매각보수 및 중개수수료 공제
매각성과보수	보통주 IRR 7.1% 초과시 원본을 제외한 초과 이익금의 30%
기타수수료	해당사항없음

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구분	금액(백만원)	비율	비고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)	803	2.00%	
기타수익	39,416	98.00%	금융투자업(신탁업)관련 기타 수익
총수익	40,219	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비고
1. 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사	61	7.62%	
2. 서한하나뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사	45	5.66%	
3. 신세계제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사	39	4.86%	
4. 계룡하나동탄뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사	58	7.16%	
5. 이베데스다제이호위탁관리부동산투자회사	55	6.79%	
6. 하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사	25	3.11%	
7. 세진하나제1호위탁관리부동산투자회사	50	6.23%	
8. 하나트러스트제4호위탁관리부동산투자회사	-		
9. 엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사	45	5.61%	
10. 제일하나제1호위탁관리부동산투자회사	58	7.16%	
11. 계룡하나제2호위탁관리부동산투자회사	59	7.37%	
12. 하나트러스트제5호위탁관리부동산투자회사	10	1.25%	
13. 하나트러스트제6호위탁관리부동산투자회사	-		
14. 서한하나제2호위탁관리부동산투자회사	2	0.25%	
15. 하나리치업제1호위탁관리부동산투자회사	18	2.18%	
16. 제일하나제2호위탁관리부동산투자회사	58	7.16%	
17. 중흥하나제2호위탁관리부동산투자회사	-		
18. 하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사	8	1.00%	
19. 하나리치업제3호위탁관리부동산투자회사	25	3.11%	
20. 하나트러스트제7호위탁관리부동산투자회사	5	0.67%	
21. 하나트러스트제8호위탁관리부동산투자회사	34	4.18%	
22. 계룡하나제3호위탁관리부동산투자회사	58	7.16%	
23. 금성백조하나제1호위탁관리부동산투자회사	58	7.16%	
24. 인천공항영종제3호위탁관리부동산투자회사	19	2.39%	
25. 서한하나제4호위탁관리부동산투자회사	15	1.91%	
26. 맵그로브제1호위탁관리부동산투자회사	-		
27. 하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	-		
수수료 계	803	100.00%	

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 수수료 수익	32,021	81.24%	
2. 이자수익	1,544	3.92%	
3. 배당금수익			
4. 기타	5,851	14.85%	
수익 계	39,416	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 이자비용	220	1.43%	
2. 유가증권 관련손실	563	3.67%	
3. 판매비와관리비	14,249	92.84%	
4. 영업외비용	316	2.06%	
비용 계	15,348	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		
주식회사 제이피홀딩스피에프브이	250	0.28%		
담양그린개발 주식회사	5	0.01%		
대전동프로젝트금융투자 주식회사	250	0.28%		
네오밸류갈매피에프브이 주식회사	250	0.28%		
하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사	600	0.67%		
성남의플 주식회사	250	0.28%		
지엠지주차장프로젝트금융투자 주식회사	300	0.33%		
계룡하나동탄뉴스테이 제1호위탁관리부동산투자회사	2,500	2.78%		
주식회사 서한하나뉴스테이 제1호위탁관리부동산투자회사	1,200	1.33%		
신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사	1,030	1.15%		
스마트송도피에프브이 주식회사	250	0.28%		
주식회사 유도개발2차	45	0.05%		
지오앤에스피에프브이 주식회사	300	0.33%		
이베데스다이제이호위탁관리부동산투자회사	50	0.06%		
파주피에프브이㈜	650	0.72%		
세진하나제1호위탁관리부동산투자회사	700	0.78%		
하나디지털트랜스포메이션펀드	1,251	1.39%		
계룡하나제2호위탁관리부동산투자회사	1,500	1.67%		
부산 해운대 우동 생활형수박시설 신축사업 PFV 주식회사 서한하나제2호 위탁관리부동산투자회사	350	0.39%		
하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사	1,900	2.11%		
엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사	1,500	1.67%		
제일하나제1호위탁관리부동산투자회사	1,800	2.00%		
비에스도시개발반석1차 주식회사	45	0.05%		
하나트러스트제4호위탁관리부동산투자회사	1,200	1.33%		
제일하나제2호위탁관리부동산투자회사	1,800	2.00%		
하나트러스트제6호위탁관리부동산투자회사	2,000	2.22%		
하나트러스트제5호위탁관리부동산투자회사	1,000	1.11%		
마스틴제93호로지스포인트 김포피에프브이 주식회사	250	0.28%		
대구 칠성피에프브이 주식회사	250	0.28%		
주식회사 중흥하나제2호위탁관리부동산투자회사	59	0.07%		
주식회사 씨더블유제이 (천안 성성6지구 도시개발사업)	50	0.06%		
계룡하나3호 위탁관리부동산투자회사	2,500	2.78%		
하나리치업제1호위탁관리부동산투자회사	58	0.06%		
하나리치업제1호위탁관리부동산투자회사	878	0.98%		

주식회사 제이에스도시개발	45	0.05%		
하나리치업제3호위탁관리부동산투자회사	4,000	4.45%		
더함도시개발(주)	43	0.05%		
주식회사 하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사	1,500	1.67%		
마스틴제131호가산피에프브이 출자금	2,750	3.06%		
주식회사 상진 (경기 양평 오빈지구 도시개발사업)	50	0.06%		
주함개발정림1차 주식회사	45	0.05%		
주식회사 도안미래홀딩스 (대전 도안지구(35BL) 도시개발사업)	50	0.06%		
봄디앤씨(천안 성성9지구(9BL) 도시개발사업)	45	0.05%		
성성개발 (천안 성성8지구(8BL) 도시개발사업)	45	0.05%		
김오개발(천안 성성10지구(10BL) 도시개발사업 설립 출자금)	45	0.05%		
주식회사 제이엔엘 (증평 증천지구 도시개발사업 출자금)	45	0.05%		
에이치에스부산드림아파트 피에프브이 주식회사	250	0.28%		
하나트러스트제8호위탁관리부동산투자회사	3,000	3.34%		
바인 여주복합물류센터 PFV	250	0.28%		
청라메디폴리스 PFV	2,000	2.22%		
(유)서빈산업개발(충북 청주 장성동 도시개발사업 출 자금(1종))	30	0.03%		
(유)서빈산업개발'충북 청주 장성동 도시개발사업 출 자금(2종)	60	0.07%		
주식회사 청연도시개발(가평 하색1지구)	40	0.04%		
하색도시개발 주식회사	50	0.06%		
하나트러스트제7호위탁관리부동산투자회사 보통주	2,500	2.78%		
하나트러스트제7호위탁관리부동산투자회사 2종종류주	1,000	1.11%		
금성백조하나제1호위탁관리부동산투자회사	1,500	1.67%		
광주 장지동 스마트 물류센터 PFV	265	0.29%		
오산랜드마크프로젝트(주)	250	0.28%		
인천공항영종제3호위탁관리부동산투자회사	2,500	2.78%		
하나대체투자항공기특별자산제3호	102	0.11%		
하나대체투자전문투자형 사모부동산투자신탁79호	10	0.01%		
하나랜드칩사모부동산투자신탁68호	10,500	11.68%		
하나대체에너지인프라3-1호	2,327	2.59%		
하나대체에너지인프라3-3호	1,207	1.34%		
마스틴부동산론 전문투자형 사모부동산투자신탁제2호	1,135	1.26%		
하나혁신벤처스케일업 펀드	1,720	1.91%		
하나비대면디지털노베이션펀드	2,000	2.22%		
하나대체투자일반 사모부동산투자신탁119호	2,861	3.18%		
하나케이뉴딜유니콘펀드	1,167	1.30%		
에이치에프제일호기업재무안정펀드	-			
에이치에프제이호기업 재무안정사모투자합자회사	263	0.29%		
하나대체투자일반 사모부동산투자신탁202호	2,000	2.22%		

하나대체투자인프라일반 사모특별자산투자신탁1호	427	0.48%		
하나대체투자일반 사모부동산투자신탁208호	1,480	1.65%		
서한하나제4호위탁관리부동산투자회사	2,000	2.22%		
앵그로브제1호위탁관리부동산투자회사	2,000	2.22%		
에이앤디신용정보	824	0.92%		
호제피에프브이 주식회사	5,000	5.56%		
메테우스일반사모부동산투자신탁제10호	2,000	2.22%		
합 계	89,902	100.00%	-	-

4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기 초	증 가	상 환	기 말	비 고
제기동 도시정비사업	-	11,427	-	11,427	
차입금 총계		11,427		11,427	

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
광남새마을금고, 케이디비생명보험(주)	2024-01-05	74,900	민간채권평가 회사 평균금 리 혹은 연 5.54%	분할시기에 따 라 약정된 금 액 상환	11,427
차입금 총계	-	74,900	-	-	11,427