

투 자 보 고 서

2024.01.01 부터 2024.06.30 까지
(제 5 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.09.30

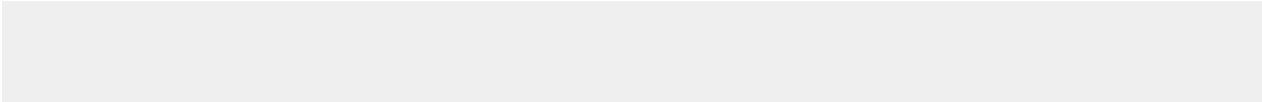
회 사 명 :	(주)하나트러스트제8호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박영희 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로127,15층(역삼동, 하나금융그룹 강남 사옥)			
	(전화번호)	02-6911-4355		
	(홈페이지)	http://www.hanatrust.com		
작성책임자 :	(회사)	(주)하나자산신탁	(직책)	차장 (인)
	(전화번호)	02-6911-4355	성명	장세준 (인)
공시책임자 :	(회사)	(주)하나자산신탁	(직책)	차장 (인)
	(전화번호)	02-6911-4355	성명	장세준 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)하나트러스트제8호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2021.10.08
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로127,15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.06.30 (단위: 원)
자산총계	131,867,278,602
부채총계	68,170,900,385
자본총계	63,696,378,217
자본금	12,800,000,000
5) 자산관리회사	(주)하나자산신탁
6) 사무수탁회사	삼정KPMG AAS(주)
7) 자산보관회사	NH투자증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 ○해산사유 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다. 1. 주주총회의 해산결의 2. 합병 3. 파산 4. 법원의 해산명령 또는 해산판결 5. 영업인가의 취소 또는 등록의 취소 6. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 7. 회사 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 (2) 신용평가결과



2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(주요 자산취득일 포함)

- 2021.10.08 창립 및 발기인총회 개최
회사설립(자본금 : 300,000,000원)
- 2021.10.15 업무위탁 계약 체결
자산관리위탁계약체결((주)하나자산신탁)
자산보관계약체결(NH투자증권(주))
일반사무수탁계약체결(삼정KPMG AAS (주))
- 2021.11.24 국토교통부 영업등록
- 2021.12.16 유상증자(보통주식 120,000주/종류주식 2,440,000주)
- 2021.12.22 부동산취득(하나손해보험 빌딩)
- 2021.12.27 유상감자(보통주식 60,000주)

나) 상호의 변경

- 해당사항없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

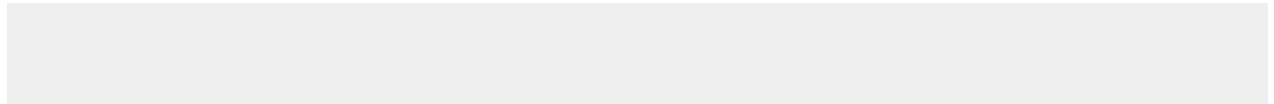
- 해당사항없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1975.01.03	2021.1~ 현재 법무사 김현섭사 무소 사무장	결격사유 없 음
기타비상무 이사	최정화	1974.05.23	2024.02~현재 한국자산관리공 사 자본시장지원부 부장	결격사유 없 음
기타비상무 이사	명재성	1978.04.29	2024.02~현재 한국자산관리공 사 자본시장지원부 팀장	결격사유 없 음
감사	김정현	1976.10.05	한울회계법인 (공인회계사)	결격사유 없 음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.06.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	120,000	25,000	5,000	
기명식	종류주	2,440,000	25,000	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

해당사항 없음

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

- 총발행주식수 : 2,560,000주 - 의결권이 있는 주식수: 2,560,000주(100.00%)

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			
2021.10. 08	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2021.12. 16	유상증자	보통주	120,000	25,000	5,000	600,000,000	900,000,000	200.00%
2021.12. 16	유상증자	종류주	2,440,000	25,000	5,000	12,200,000,000	13,100,000,000	1355.56%
2021.12. 27	유상감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	12,800,000,000	-2.29%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.06.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
한국자산관리 공사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제11호	종류주	2,440,000	0	0	2,440,000	
							(95.31%)	(0.00%)	(0.00%)	(95.31%)	

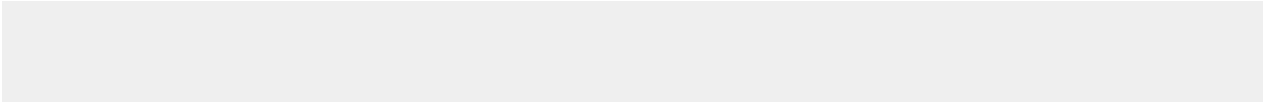
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.06.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.06.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	2,440,000	95.31%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	50.00%	120,000	4.69%	
합계	2	100.00%	2,560,000	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

1) 이익의 배당

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법시행령 제32조가 정하는 바에 따라 당해 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제10조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

2) 이익배당의 지급

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제48조제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ② 회사는 이익배당을 정기주주총회 또는 제48조제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 5기	제 4기	제 3기	제 2기
당기순이익		993,022,098	911,689,884	926,608,033	850,915,497
상법상 이익배당한도		-225,597,783	-14,455,011	292,938,124	509,720,574
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법상 이익배당한도		-225,597,783	-14,455,011	292,938,124	509,720,574
당기감가상각비 등		1,511,094,867	1,218,619,881	926,144,895	633,669,909
배당가능이익		1,285,497,084	1,204,164,870	1,219,083,019	1,143,390,483
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	1,285,497,084	1,204,164,870	1,219,083,019	1,143,390,483

주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	527	470	476	469
배당수익율		2.01%	1.88%	1.91%	1.79%
연환산배당율		4.03%	3.74%	3.85%	3.55%

※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도 까지 누적

된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

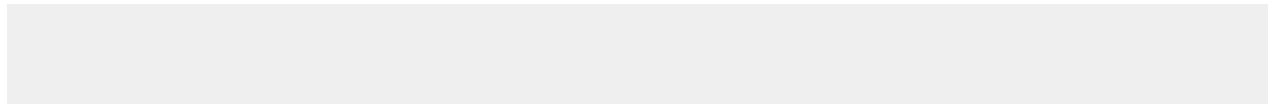
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

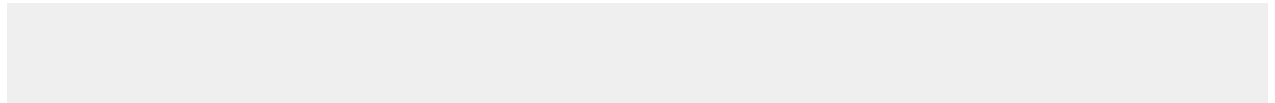
항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	130,037	98.44	129,745	98.39	98.39
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	2,054	1.56	2,122	1.61	1.61
기타 자산	0		0		
총계	132,092	100.00	131,867	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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



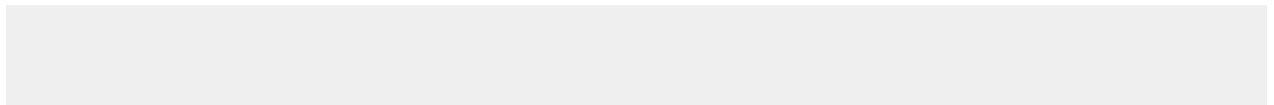
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	하나손해 보험빌딩	오피스	서울특별시 종로구 창경궁로 117	1982.07 .10	2021.12 .22	임대보증금 및 대출약정금의 120%

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

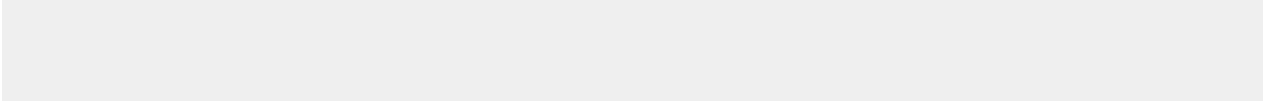
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

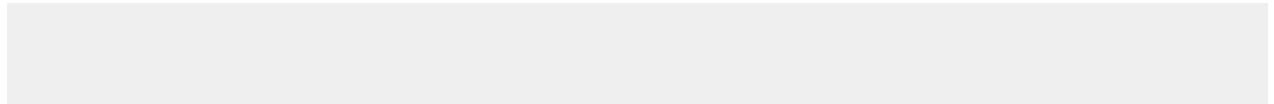
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	하나손해보 험빌딩	94,484	27,117	7,524	2,130			1,511		129,745



3) 소유 부동산별 임대현황

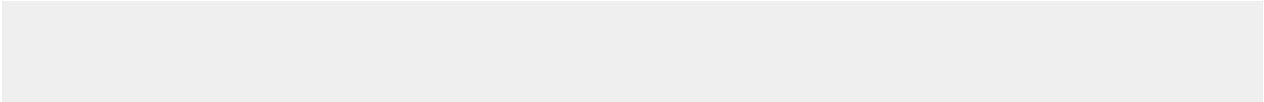
부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	하나손해보험빌딩	17,098.51	17,098.51	100.00%	1



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

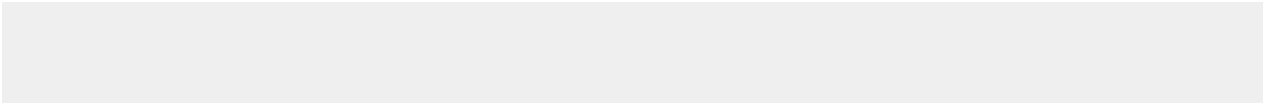
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

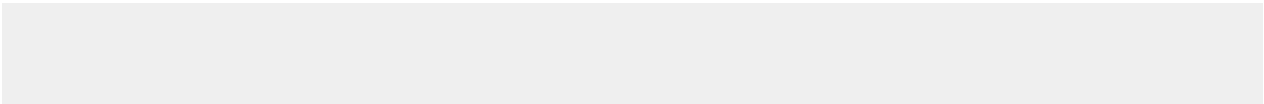
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	KEB하나은행	변동금리	2,054	2,122	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자 산	미수수익	0	0	105,122원
	선급법인세	0	0	189,400원



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	KEB하나은행	변동금리	2,054	2,122

4. 기타 자산 변경내역

(전기 말 -> 당기 말)(단위:백만원)

1. 미수수익(0.10->0.11)

2. 선급법인세(0.19->0.19)

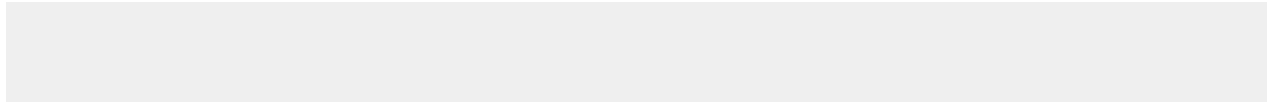
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	2,370,480,000	99.95%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	1,236,837	0.05%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		7	0.00%	잡이익
총 수 익		2,371,716,844	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

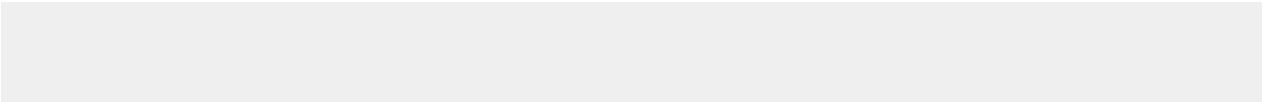


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

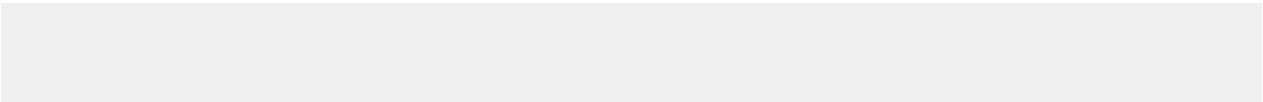
1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	하나손해보험빌딩	2,370,480,000	100.00%	



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

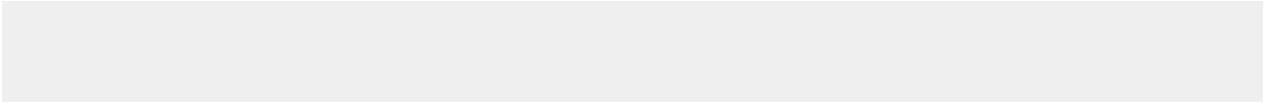
부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

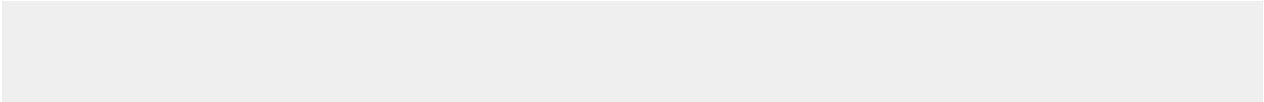
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

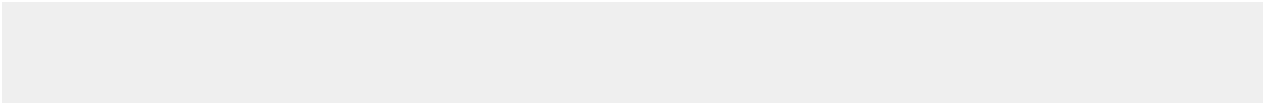
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	KEB하나은행	변동	1,231,794	1,236,837	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

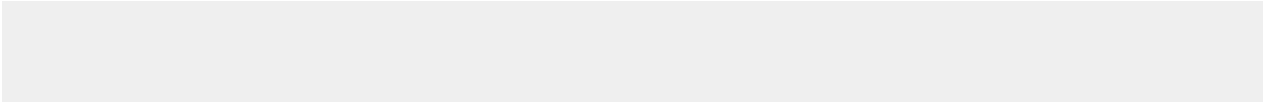


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	292,474,986	21.21%	
	기타비용	105,547,628	7.66%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		980,672,132	71.13%	사무수탁수수료, 이자비용
총비용		1,378,694,746	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

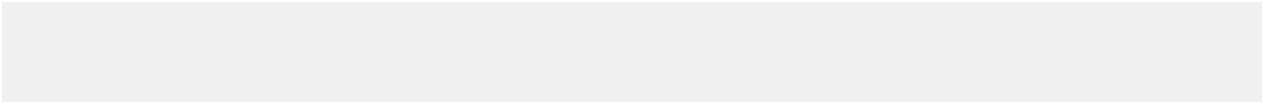
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	하나손해보험빌딩	ex)부동산명2	ex)부동산 관련증 권1	현금
분양원가					
급여	3,000,000	3,000,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	75,000,000	75,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	3,931,200	3,931,200			
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	11,000,000				
기타지급수수료	10,362,240	10,362,240			
유형자산 감가상각비	292,474,986	292,474,986			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	5,130,808	5,130,808			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	623,380	623,380			

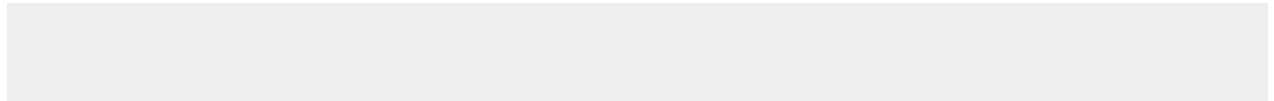
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		11,000,000
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)하나자산신탁	- 수수료 : 일십팔억원(1,800,000,000) - 지급일: 취득일로부터 칠(7)영업일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 수수료 : 연간 1억5,000만원/분기별 3,750만원 - 기 간 : 부동산소유권이전등기접수일 또는 다른 부동산투자회사나 집합투자기구가 발행한 부동산관련 증권을 취득한 날로부터 청산종결 등기일까지 - 지급일: 해당 분기의 말일로부터 칠(7)영업일 이내	75,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		- 수수료: 부동산 매각금액의 0.50% - 지급일: 매수인으로부터 매매대금을 지급받는 날로부터 칠(7)영업일 이내	
	성과보수(매각)		- 수수료: 부동산매각차익에서 매각과 관련한 비용 및 매각기본수수료를 차감한 금액의 20%에 상당하는 금액 - 지급일: 부동산 매각이 속한 결산기에 감사인이 재무제표를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 칠(7)영업일 이내	
사무수탁회사	위탁보수	삼정KPMG AAS(주)	- 수수료: 연 2,200만원/분기별 550만원 - 기간 : 부동산소유권이전등기를 접수한날 또는 다른 부동산투자회사나 집합투자기구가 발행한 부동산관련 증권을 취득한 날로부터 기산 - 지급일: 해당 분기의 말일로부터 칠(7)영업일 이내	11,000,000
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권(주)	- 수수료: 연 1,500만원/분기별 375만원 - 기간 : 부동산소유권이전등기를 접수한날 또는 다른 부동산투자회사나 집합투자기구가 발행한 부동산관련 증권을 취득한 날로부터 기산 - 지급일: 해당 분기의 말일로부터 칠(7)영업일 이내	7,500,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	(주)알스퀘어	-수수료: 월 655,200원 -기간: 2023.12.22~2024.12.21 -지급일: 매월 말일로부터 10일 이내	3,931,200
재산관리회사	위탁보수			
합 계				97,431,200



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 5기	제 4기	제 3기	제 2 기
당해회사수익률	3.13	2.87	2.92	2.68

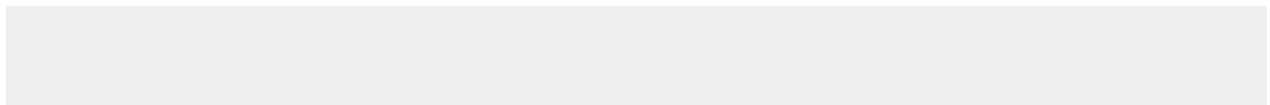
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

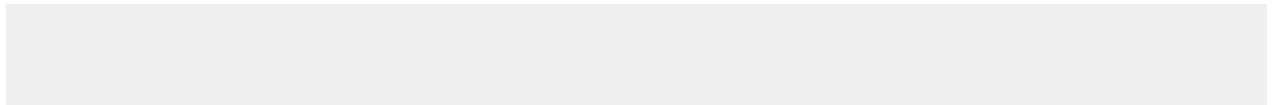
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	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. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

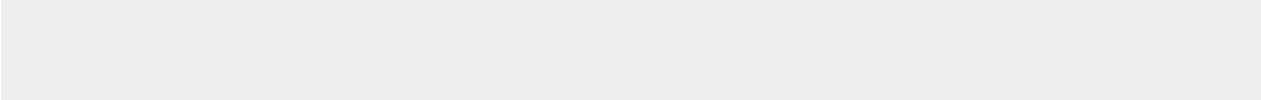
제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 5 기 기말 기준일 2024.06.30 현재
전기 제 4 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: (주)하나트러스트제8호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 5 (당)기 기말		제 4 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		2,122,691,755		2,054,567,778
1) 현금및현금성자산	2,122,397,233		2,054,281,842	
5) 미수익	105,122		98,236	
11) 선급법인세	189,400		187,700	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		129,744,586,847		130,037,061,833
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	129,744,586,847		130,037,061,833	
토지	102,008,208,803		102,008,208,803	
건물	29,247,472,911		29,247,472,911	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-1,511,094,867		-1,218,619,881	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		131,867,278,602		132,091,629,611
1. 유동부채		222,900,385		236,108,622
7) 미지급비용	107,261,541		113,310,599	
9) 부가세예수금	115,638,844		122,798,023	
2. 비유동부채		67,948,000,000		67,948,000,000
3) 장기차입금	65,000,000,000		65,000,000,000	
5) 비유동보증금	2,948,000,000		2,948,000,000	
부 채 총 계		68,170,900,385		68,184,108,622
1. 자본금		12,800,000,000		12,800,000,000
1) 보통주자본금	600,000,000		600,000,000	
2) 종류주자본금	12,200,000,000		12,200,000,000	
2. 자본잉여금		51,121,976,000		51,121,976,000
1) 주식발행초과금	51,121,976,000		51,121,976,000	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-225,597,783		-14,455,011
자 본 총 계		63,696,378,217		63,907,520,989
부 채 및 자 본 총 계		131,867,278,602		132,091,629,611

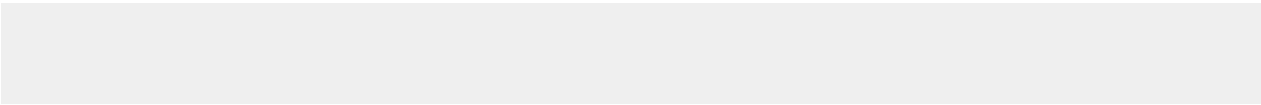


II. 손익계산서

당기 제 5기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30
전기 제 4기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31

회사명: (주)하나트러스트제8호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,185,240,000	2,370,480,000	1,154,441,645	2,305,172,645
2) 임대료수익	1,185,240,000	2,370,480,000	1,154,441,645	2,305,172,645
II. 영업비용	204,967,397	409,022,614	214,626,288	411,700,867
2) 급여	1,500,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	37,500,000	75,000,000	37,500,000	75,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	1,965,600	3,931,200	1,898,129	3,788,129
8) 자산보관수수료	3,750,000	7,500,000	3,750,000	7,500,000
9) 일반사무위탁수수료	5,500,000	11,000,000	5,500,000	11,000,000
10) 기타지급수수료	5,362,240	10,362,240	14,008,800	14,008,800
11) 유형자산감가상각비	146,237,493	292,474,986	146,237,493	292,474,986
14) 세금과공과	2,565,404	5,130,808	2,154,866	4,309,732
29) 기타영업비용	586,660	623,380	577,000	619,220
III. 영업이익	980,272,603	1,961,457,386	939,815,357	1,893,471,778
IV. 영업외수익	594,197	1,236,844	-157,225,976	1,231,804
1) 이자수익	594,193	1,236,837	576,178	1,231,794
10) 기타영업외수익	4	7	-157,802,154	10
V. 영업외비용	484,836,067	969,672,132	491,506,847	983,013,698
1) 이자비용	484,836,067	969,672,132	491,506,847	983,013,698
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	496,030,733	993,022,098	291,082,534	911,689,884
VIII. 당기순이익(손실)	496,030,733	993,022,098	291,082,534	911,689,884
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	496,030,733	993,022,098	291,082,534	911,689,884
X I. 주당이익	194	388	114	356



III. 이익잉여금처분계산서

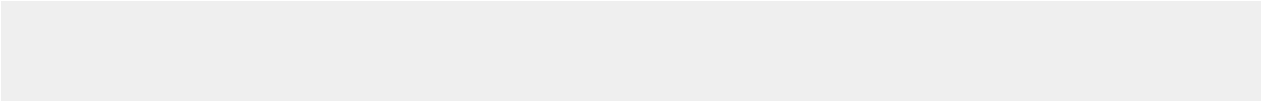
당기 제 5 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30

전기 제 4 기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31

회사명: (주)하나트러스트제8호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	처분예정일	2024.09.30	처분확정일	2024.03.27
	금액		금액	
I . 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-225,597,783		-14,455,011
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-1,218,619,881		-926,144,895	
2. 당기순이익(손실)	993,022,098		911,689,884	
III. 이익잉여금처분액		-1,285,497,084		-1,204,164,870
4. 배당금	1,285,497,084		1,204,164,870	
종류주현금배당금	1,285,497,084		1,204,164,870	
V . 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-1,511,094,867		-1,218,619,881



IV. 현금흐름표

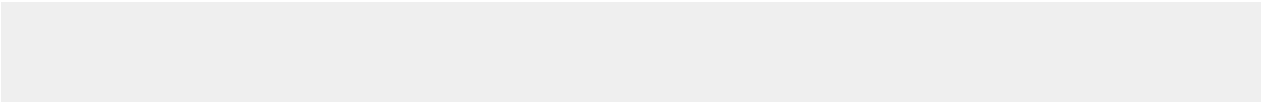
당기 제 5기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30

전기 제 4기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31

회사명: (주)하나트러스트제8호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		1,272,280,261		1,221,131,689
1. 당기순이익(손실)		993,022,098		911,689,884
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		292,474,986		292,474,986
감가상각비	292,474,986		292,474,986	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-13,216,823		16,966,819
미수수익의 변동	-6,886		-12,788	
미지급비용의 변동	-6,049,058		5,945,408	
예수금의 변동	-7,159,179		11,036,479	
기타	-1,700		-2,280	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-1,204,164,870		-1,219,083,019
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-1,204,164,870		-1,219,083,019
배당금의 지급	1,204,164,870		1,219,083,019	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		68,115,391		2,048,670
VI. 현금및현금성자산의 순증감		68,115,391		2,048,670
VII. 기초 현금및현금성자산		2,054,281,842		2,052,233,172
VIII. 기말 현금및현금성자산		2,122,397,233		2,054,281,842

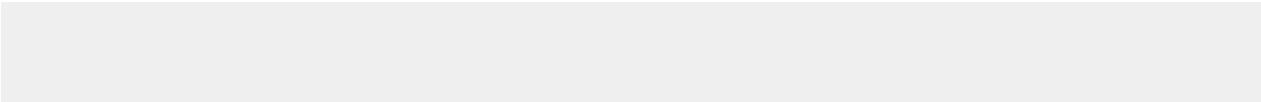


V. 자본변동표

당기 제 5기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30
전기 제 4기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31

회사명: (주)하나트러스트제8호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2023.07.01(전기 초)	12,800,000,000	51,121,976,000			292,938,124		64,214,914,124
배당금지급					-1,219,083,019		-1,219,083,019
당기순이익					911,689,884		911,689,884
2023.12.31(전기 말)	12,800,000,000	51,121,976,000			-14,455,011		63,907,520,989
2024.01.01(당기 초)	12,800,000,000	51,121,976,000			-14,455,011		63,907,520,989
배당금지급					-1,204,164,870		-1,204,164,870
당기순이익					993,022,098		993,022,098
2024.06.30(당기 말)	12,800,000,000	51,121,976,000			-225,597,783		63,696,378,217



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 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

당기말 현재 특별관계자의 내역은 다음과 같습니다.(주석 7. 특수관계자와의 거래 참조)

- 특별관계자 : 한국자산관리공사(당 리츠 지분율 95.31%)
- 기타 특수관계자 : 하나자산신탁
(당 리츠 지분율 4.69%이나 당 리츠의 자산관리회사로 기타 특수관계자로 분류)
- 당기말 기준 회사와 특별관계자 등의 중요한 거래 내역
 - 1) 하나자산신탁 지급 자산관리위탁수수료 : 75,000천원
- 당기말 현재 특별관계자 등과의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무
 - 1) 하나자산신탁 미지급금 : 41,250천원

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

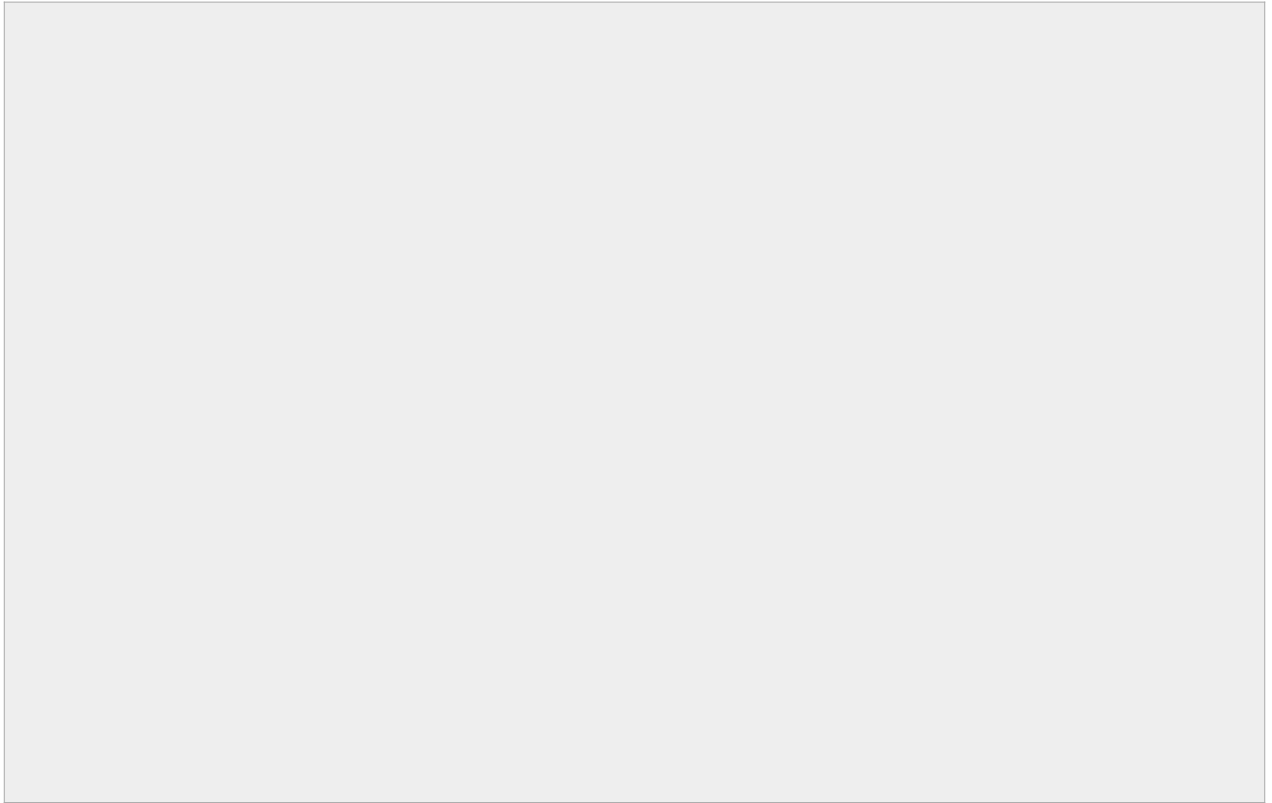
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



주식

제 5(당) 기 : 2024년 06월 31일 현재

제 4(전) 기 : 2023년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 하나트러스트제8호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 하나트러스트제8호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 10월 08일에 설립되었습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당사의 임대차 부동산은 서울특별시 종로구 창경궁로 117에 위치하고 있으며, 당기말 현재 취득 완료하여 임대 중에 있습니다.

당사의 당기말 현재 납입자본금은 12,800,000천원입니다. 당사의 정관상 사업연도는 제 1기를 제외하고, 매 6개월(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하여 6월 30일과 12월 31일에 종료)입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
(주)하나자산신탁	보통주	120,000	600,000	4.69%
한국자산관리공사	종류주	2,440,000	12,200,000	95.31%
합계		2,560,000	12,800,000	100.00%

(*) 종류주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주입니다.

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작용가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

자 산	내용연수
건물	50년

(4) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우,
가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다. 당사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 기말 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 사용제한예금

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 예금내역은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 당기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	102,008,209	-	-		102,008,209
건물	28,028,853	-	-	(292,475)	27,736,378
합계	130,037,062	-	-	(292,475)	129,744,587

(2) 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	102,008,209	-	-		102,008,209
건물	28,321,328	-	-	(292,475)	28,028,853
합계	130,329,537	-	-	(292,475)	130,037,062

(3) 당사는 건물에 대해서 하나손해보험에 재산종합보험(부보금액 24,541,791천원)이 가입되어 있으며, 대출약정에 따라 보험금청구권은 근질권이 설정되어 있습니다 (주석5 참조).

5. 담보제공현황

보고기간 종료일 현재 장기차입금 등과 관련하여 당사의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
설정권자	설정금액	설정권리	관련채무
하나손해보험(주)	3,537,600	부동산 근저당권	임대보증금
삼성생명보험(주)	80,520,000	1) 부동산 근저당권 2) 이자유보계좌 근질권 3) 보증금계좌 근질권 4) 보험금청구권 근질권	장기차입금

6. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
차입처	이자율	만기일	상환방법	약정한도	당기말
삼성생명보험(주)	3.00%	2025-12-21	만기 일시상환	65,000,000	65,000,000

7. 특수관계자와의 거래

(1) 당기중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자	특수관계구분	용역제공	매입 등
		당기	전기
(주)하나자산신탁	기타특수관계자	75,000	75,000

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자	특수관계구분	미지급비용	미지급비용
		당기말	전기말
(주)하나자산신탁	기타특수관계자	41,250	41,250

8. 주요 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 주식회사 하나자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
매입수수료	1,800백만원이며, 부동산 소유권을 취득한 날로부터 7 영업일 이내에 지급
자산관리수수료	연간 150백만원이며, 매 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급
매각기본수수료	매각대금의 0.5%이며, 매각대금을 수령한 날로부터 7 영업일 이내에 지급
매각성과수수료	매각차익에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 20%이며, 부동산 매각이 속한 결산기에 주주총회 승인을 득한 날로부터 7 영업일 이내에 지급

(2) 일반사무위탁계약

당사는 삼정케이피엠지에이에이에스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 매 분기마다 5,500천원을 보수로 하여 매 분기 종료일로부터 7 영업일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 매 분기마다 3,750천원을 보수로 하여 매 분기 종료일로부터 7 영업일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 책임임대차계약

당사는 취득한 부동산 전체에 대해 하나손해보험 주식회사와 다음과 같은 책임임대차계약을 체결하였습니다.

구 분	내 용
임대차기간	임대차 개시일로부터 4년
보증금	2,948,000천원
월 임대료	372,405천원
월 관리비	없음
인상 조건	임대료 : 매년 3%
임대인 부담	간주임대료에 대한 부가가치세
임차인 부담	임대차목적물에 관한 각종 비용 및 공과금, 제세공과금 일체

9. 법인세 비용

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.

10. 자본

(1) 자본금

설립시부터 보고기간 종료일까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2021-10-08	5,000원	60,000주	300,000	-
유상증자	2021-12-16	5,000원	2,560,000주	600,000	12,200,000
유상감자	2021-12-27	5,000원	(60,000주)	(300,000)	-
당기말			2,560,000주	600,000	12,200,000

(2) 자본잉여금

당기말 현재 당사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액에서 주식발행비용 등을 차감한 금액으로서 자본전입 및 결손금의 보전 목적으로 사용할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 개정법률 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(4) 이익잉여금처분계산서

당사의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

제 5(당)기	2024년 01월 01일 부터 2024년 06월 30일 까지	제 4(전)기	2023년 07월 01일 부터 2023년 12월 31일 까지
처분예정일	2024년 09월 30일	처분확정일	2024년 03월 27일

과 목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
I.미처분이익잉여금		(225,597,783)		(14,455,011)
전기이월이익잉여금(결손금)	(1,218,619,881)		(926,144,895)	
당기순이익	993,022,098		911,689,884	
II.이익잉여금처분액		(1,285,497,084)		(1,204,164,870)
배당금(주석11)				
가. 현금배당 (주당배당금(률)) : 당기 : 502원(10.04%) 전기 : 470원(9.41%)	1,285,497,084		1,204,164,870	
III. 차기이월이익잉여금(결손금)		(1,511,094,867)		(1,218,619,881)

11. 배당금

당사의 배당금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(1) 배당금 산정내역

(단위 : 원)			
구분	합계	1종 우선주	보통주
배당금총액	1,285,497,084	1,285,497,084	-
발행주식수	2,560,000주	2,440,000주	120,000주
1주당 배당금	502	527	-
1주당 액면가액	5,000	5,000	5,000
배당률	10.04%	10.54%	-

(2) 배당성향

(단위 : 원)		
구분	당기	전기
배당금	1,285,497,084	1,204,164,870
당기순이익	993,022,098	911,689,884
배당성향	129.45%	132.08%

(3) 배당비율

당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 당사의 정관 제52조 제2항에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적 지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이사회가 결정하되, 초과배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

12. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당기	전기
급여	3,000	3,000
감가상각비	292,475	292,475
세금과공과	5,131	4,307
합계	300,606	299,782

13. 현금흐름표

(1) 당사는 현금흐름표를 간접법으로 작성하고 있으며, 현금흐름표상 현금은 재무상태표상 현금및현금성자산과 일치합니다.

(2) 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.