

투자보고서

2024.10.01 부터 2024.12.31 까지

(제 11 기 2 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.02.07

회 사 명 :	(주)하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박 영 희			
본점소재지 :	서울시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동,하나금융그룹강남사옥)			
	(전화번호)	02-3287-4639		
	(홈페이지)	www.hanatrust.com		
작성책임자 :	(회사)	(주)하나자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-6911-4353	성명	김경수
공시책임자 :	(회사)	(주)하나자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-6911-4353	성명	김경수



Handwritten signature of the representative director, Park Young-hee.

Handwritten signature of the disclosure officer, Kim Kyung-soo.

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2019.08.23
3) 소재지	서울시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동,하나금융그룹강남사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.12.31 (단위: 원)
자산총계	37,999,850,296
부채총계	4,933,536,483
자본총계	33,066,313,813
자 본 금	6,499,160,000
5) 자산관리회사	(주)하나자산신탁
6) 사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스
7) 자산보관회사	NH투자증권(주)
	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유

8) 비교

가. 존속기간

별도 정관변경이 없는 한 영속적인 것으로 합니다.

나. 해산사유

당해 회사는 회사의 정관 제55조에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다.

① 주주총회의 해산결의

② 합병

③ 파산

④ 법원의 해산명령 또는 해산판결

⑤ 영업인가의 취소 또는 등록의 취소

⑥ 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우

⑦ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

(2) 신용평가결과

해당사항 없음'

2. 회사의 연혁

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

- 2019.08.23 회사설립(자본금 3억)
- 2019.09.03 자산관리위탁계약 체결 ((주)하나자산신탁)
자산보관위탁계약 체결 (NH투자증권(주))
일반사무위탁계약 체결 ((주)국민은행)
- 2019.09.05 국토교통부 영업인가 신청
- 2019.10.17 국토교통부 영업인가 완료
- 2019.11.02 1차 유상증자(증자 후 자본금 21.7억)
- 2019.11.04 부동산 취득(YK 빌딩)
- 2019.11.05 2차 유상증자(증자 후 자본금 24.7억)
- 2019.11.05 유상감자(감자 후 자본금 24.7억)
- 2019.11.21 대출약정 체결
- 2019.11.29 3차 유상증자(일반공모_증자 후 자본금 65억)
- 2024.06.21 일반사무위탁 변경계약 체결((주)케이비펀드파트너스)
- 2024.12.20 보유자산(부동산) 매각

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	박영희	1975.01.03	법무사 김현섭사무소	해당 없음
기타비상무이사	한갑희	1959.11.18	주식회사 원경상사	해당 없음
기타비상무이사	정현섭	1980.11.06	세무법인 신안	해당 없음
감사	송인석	1969.05.20	삼덕회계법인	해당 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
김재준	1969.02.10	2025.01.01	2018.01~ 현재 하나자산신탁 위험관리책임 자	

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.12.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명식	보통주	433,332	15,000	5,000	
기명식	종류주	312,000	15,000	5,000	제1종종류주식
기명식	종류주	554,500	15,000	5,000	제2종종류주식

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 등을 기재)

- * 총발행주식수 : 1,299,832주
- * 의결권이 있는 주식수 : 987,832주(76%)
- * 의결권이 없는 주식수 : 312,000주(제1종종류주식_24%)

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 액면가 액			
2019. 08.23	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2019. 11.01	증자	보통주	433,332	15,000	5,000	2,166,660,000	2,466,660,000	722.2%
2019. 11.05	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	2,166,660,000	-12.2%
2019. 11.28	증자	종류주	866,500	15,000	5,000	4,332,500,000	6,499,160,000	200.0%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국 인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식 의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
하나증권	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	종류주	491,333			491,333	
							(37.80%)			(37.80%)	

※ 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

【 2024.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	대한예수교장 로회(고신)총 회 은급재단	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	종류주	200,000	15.39%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.12.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	7.69%	491,333	37.80%	
주요주주	1	7.69%	200,000	15.39%	
소액주주 - 개인	5	38.46%	146,667	11.28%	
소액주주 - 법인	6	46.15%	461,832	35.53%	
합 계	13	100.00%	1,299,832	100.00%	

주식 양수도

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

회사는 상법 제462조 제1항의 규정에 의한 해당 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 현금으로 배당하여야 한다.

이 경우 동법 제458 조에 의한 이익준비금은 이를 적립하지 아니한다.

매 결산기 말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 배당방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항의 규정에 의하여 해당 사업연도의 감가상각비를 한도로 초과배당을 할 수 있다.

매 사업연도별 초과배당액은 각 사업연도별로 당기순이익 및 세무상 과세소득, 자본적 지출계획을 포함한 해당 사업계획, 해당 사업연도말의 현금 잔액 등을 종합적으로 고려하여 이사회에서 결정하되, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당 가능이익산정시 이를 포함하지 아니한다. 초과배당액을 포함한 각 사업연도별 이익배당은 이익배당을 위한 정기주주 총회의 재무제표 승인일로부터 1개월 이내에 현금으로 지급되어야 한다.

단, 대출약정상 배당금 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기
당기순이익		418,404,111	405,614,995	283,437,898	198,842,841
상법상 이익배당한도		45,800,021	111,027,416	64,943,315	56,037,490
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		45,800,021	111,027,416	64,943,315	56,037,490
당기감가상각비 등		454,411,121	372,604,090	294,587,579	218,494,583
배당가능이익		500,211,142	483,631,506	359,530,894	274,532,073
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	500,211,142	483,631,506	359,530,894	274,532,073
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	577	558	414	316

배당수익율	3.05%	2.95%	2.20%	1.68%
연환산배당율	6.13%	5.86%	4.43%	3.33%

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	47,683	98.16	36,707	96.60	96.60
부동산개발사업		0.00		0.00	
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00
현금	696	1.43	534	1.41	1.41
기타 자산	200	0.41	758	1.99	1.99
총계	48,578	100.00	38,000	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

- 매각일부터 2년 이내 소유 부동산의 매각대금인 잔여 현금은 부동산투자회사법 제25조에 의거 부동산으로 분류
- 2024.12.20 YK빌딩 매각

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

	부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	YK빌딩	오피스				

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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

- 2024.12.20 YK빌딩 매각

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	YK빌딩									0

- 2024.12.20 YK빌딩 매각

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 YK빌딩				



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
기업자유	신한은행	변동	164	0	
기업자유	신한은행	변동	501	501	
기업자유	신한은행	변동	0	2	
정기예금	신한은행	3.03%	31	31	

- 백만원 미만 미기재
- 신한은행 보통예금 36,707백만원은 부동산으로 분류함 (부동산 매각대금)

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수금	284	284	
그 밖의 기타자산	미수수익	4	4	
그 밖의 기타자산	선급부가세	470	470	
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				

- 백만원 미만 미기재

Ⅱ. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매각	YK빌딩	서울특별시 강남구 도곡로 205	2024.12.20	69,500	5,172	

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

- 취득가 : 46,674백만원
- 보유기간 : 5년

2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

--

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금
기업자유	신한은행	변동	164	0
기업자유	신한은행	변동	0	2

--

4. 기타 자산 변경내역

--

- 미수금 : 121,001,688원(전기) -> 283,999,257원(당기)
- 미수수익 : 1,914,913원(전기) -> 3,830,268원(당기)
- 선급비용 : 75,550,535원(전기) -> 0원(당기)
- 선급부가세 : 1,138,802원(전기) -> 469,549,080원(당기)
- 미수법인세환급액 : 71,440원(전기) -> 512,560원(당기)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	430,531,780	1.91%	
	분양수익	21,892,039,902	97.11%	부동산 처분수익
	기타수익	214,297,376	0.95%	
부동산관 련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	4,211,813	0.02%	
기타자산	기타자산 관련수 익	-	0.00%	
기타		1,417,824	0.01%	
총 수 익		22,542,498,695	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

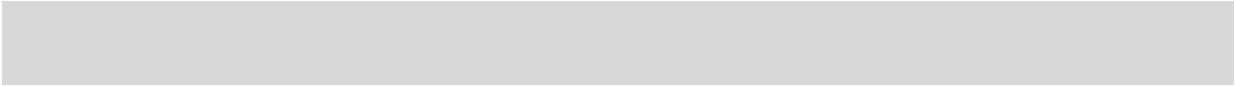


Ⅱ. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비 고
1	YK빌딩	430,531,780	100.00%	



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

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



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
1 YK빌딩	48,371,838,596		763,878,498	47,607,960,098	69,500,000,000	21,892,039,902	100.00%	

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

- 매입가 : 41,500백만원
- 취득부대비용 : 6,872백만원

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

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



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

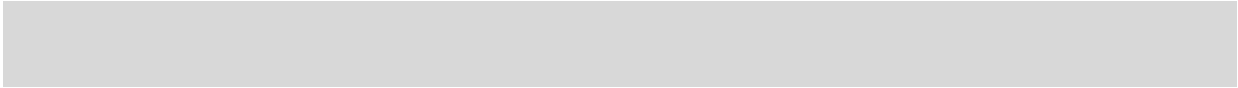
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	신한은행	변동	677,993	3,850,364	
보통예금	신한은행	변동	125,036	126,438	
보통예금	신한은행	변동	417	511	
보통예금	신한은행	변동	15	15	
정기예금	신한은행	3.03	234,485	234,485	



4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	29,838,920	0.53%	
	기타비용	5,441,039,765	97.17%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용	255,540	0.00%	
기타		128,293,488	2.29%	
총 비 용		5,599,427,713	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	YK빌딩	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	1,800,000	1,800,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	4,813,962,000	4,813,962,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	147,314,716	147,314,716			
자산보관수수료	5,770,000	5,770,000			
일반사무 위탁수수료	11,096,000				11,096,000
기타지급수수료	414,847,000	414,847,000			
유형자산 감가상각비	29,838,920	29,838,920			
투자부동산 감가상각비	#REF!	#REF!			
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	28,345,916	28,345,916			
광고선전비	0				
보험료	1,938,307	1,938,307			
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				

통신비	0				
수선유지비	0	0			
청소비	0				
수도광열비	27,061,826	27,061,826			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	255,540			255,540	



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)하나자산신탁	보수금액 : 금일십삼억원(₩1,300,000,000) 지급일 : 소유권을 취득한 날로부터 30영업일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		보수금액 : 연간 금 일억원(₩100,000,000) (연간 자산관리수수료의 4분의 1에 해당하는 금액을 해당 분기에 지급) 지급일 : 매 분기 종료 후 7영업일 이내	44,382,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		* 보수율: 매각대금(부가가치세 불포함)X1% * 지급일: 매매대금을 지급받은 날로부터 7영업일 이내	347,500,000
	성과보수(매각)		* 보수율: 부동산매각차익에서 매각기본 수수료를 차감한 금액의 20% * 지급일: 매각이 속한 결산기에 감사인이 재무제표를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7영업일 이내	4,422,080,000
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비펀드파트너스	보수금액 : 분기별 금육백이십오만원(₩6,250,000) 지급일 : 매 분기별로 구분하여 지급하고 분기 말일로부터 7영업일 이내	11,096,000
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권(주)	보수금액 : 분기별 금삼백이십오만원(₩3,250,000) 지급일 : 매 분기 종료 후 7영업일 이내	5,770,000
시설관리회사	위탁보수	(주)교보리얼코	- PM Fee 월 3백만원 - FM Fee 월 약 2천 9백만원	147,314,716
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				4,978,142,716

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관
별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 11 기 2 분 기	제 11 기 1 분 기	제 10 기 2 분 기	제 10 기 1 분 기
당해회사수익률	319.11	5.08	5.18	5.11

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

1사분기수익률={1+(당분기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4 -1

2사분기수익률={1+(당반기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^2 -1

3사분기수익률={1+(1분기부터 3분기까지의 순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4/3 -1

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	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

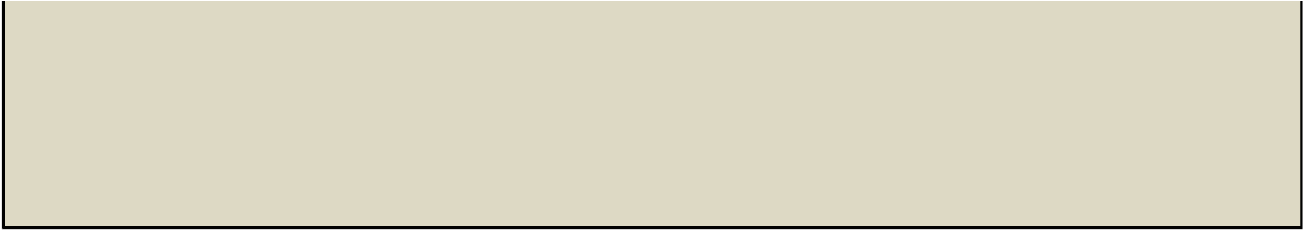


2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기제 11 기 2 분기기준일2024.12.31현재

전기제 10 기 기말기준일2024.06.30현재

회사명: (주)하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 11 (당)기 2 분기		제 10 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		37,999,850,296		895,436,027
1) 현금및현금성자산	37,211,256,343		665,055,861	
2) 단기금융상품	30,702,788		30,702,788	
5) 미수수익	3,830,268		1,914,913	
7) 기타미수금	283,999,257		121,001,688	
9) 선급비용			75,550,535	
10) 부가세대금	469,549,080		1,138,802	
11) 선급법인세	512,560		71,440	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		0		47,682,557,398
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		47,682,557,398	
토지			41,356,306,911	
건물			7,015,531,685	
감가상각누계액(유형자산-건물)			(689,281,198)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		37,999,850,296		48,577,993,425
1. 유동부채		4,933,536,483		30,072,847,335
4) 기타전수금	2,850,000		100	
7) 미지급비용	4,930,686,483		247,156,592	
12) 단기차입금			1,825,690,643	
13) 유동성장기차입금			28,000,000,000	
2. 비유동부채		0		2,085,631,000
5) 비유동보증금			2,085,631,000	
부 채 총 계		4,933,536,483		32,158,478,335
1. 자본금		6,499,160,000		6,499,160,000
1) 보통주자본금	2,166,660,000		2,166,660,000	
2) 종류주자본금	4,332,500,000		4,332,500,000	
2. 자본잉여금		9,874,555,069		9,874,555,069
1) 주식발행초과금	9,874,555,069		9,874,555,069	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		16,692,598,744		45,800,021
자 본 총 계		33,066,313,813		16,419,515,090
부 채 및 자 본 총 계		37,999,850,296		48,577,993,425



II. 손익계산서

당기 제 11 기 2 분기

시작일 2024.07.01

종료일 2024.12.31

전기 제 10 기 2 분기

시작일 2024.01.01

종료일 2024.06.30

회사명: (주)하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 11 (당)기		제 10 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	22,536,869,058	23,260,570,579	691,796,773	1,381,347,378
1) 분양수익	21,892,039,902	21,892,039,902		
2) 임대료수익	430,531,780	910,944,978	453,023,434	905,717,452
3) 관리비수익	199,593,263	425,999,086	221,754,704	441,320,386
7) 기타영업수익	14,704,113	31,586,613	17,018,635	34,309,540
II. 영업비용	5,482,230,225	5,765,684,856	246,771,019	497,764,189
2) 급여	1,800,000	3,600,000	1,800,000	3,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	4,813,962,000	4,838,962,000	25,000,000	50,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	147,314,716	252,673,428	105,255,333	210,510,668
8) 자산보관수수료	5,770,000	9,020,000	3,250,000	6,500,000
9) 일반사무위탁수수료	11,096,000	17,346,000	6,250,000	12,500,000
10) 기타지급수수료	414,847,000	423,597,000	8,750,000	23,268,000
11) 유형자산감가상각비	29,838,920	74,597,300	42,123,086	81,807,031
14) 세금과공과	28,345,916	59,342,663	31,428,577	63,005,633
16) 보험료	1,938,307	4,626,745	2,659,219	5,315,780
21) 수선유지비		35,250,000	5,900,000	9,200,000
23) 수도광열비	27,061,826	46,223,780	14,343,804	31,881,077
29) 기타영업비용	255,540	445,940	11,000	176,000
III. 영업이익	17,054,638,833	17,494,885,723	445,025,754	883,583,189
IV. 영업외수익	5,629,637	9,190,207	449,845	1,017,081
1) 이자수익	4,211,813	5,249,759	408,283	926,721
10) 기타영업외수익	1,417,824	3,940,448	41,562	90,360
V. 영업외비용	117,197,488	357,066,065	232,160,955	466,196,159
1) 이자비용	117,197,488	357,066,064	232,160,953	466,196,157
10) 기타영업외비용		1	2	2
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	16,943,070,982	17,147,009,865	213,314,644	418,404,111
VII. 당기순이익(손실)	16,943,070,982	17,147,009,865	213,314,644	418,404,111
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	16,943,070,982	17,147,009,865	213,314,644	418,404,111
X I. 주당이익	13,034	13,191	164	321

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

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 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

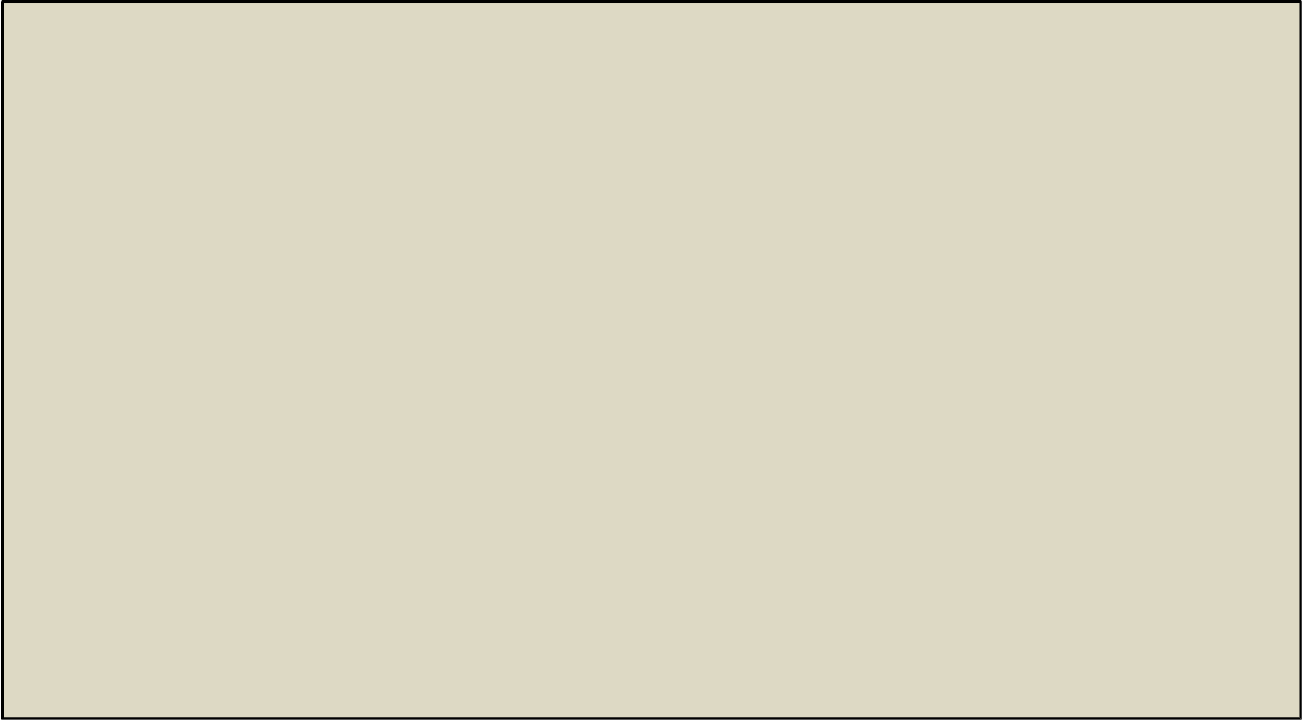
- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

현재 특별관계자의 내역은 다음과 같습니다.

- 특별관계자 : 하나증권(주)(신탁)(당 리츠 지분율 37.8%), 대한예수교장로회(고신) 총회 은급재단 (당 리츠 지분율 15.39%)

- 기타 특수관계자 : 하나자산신탁
(당 리츠 지분율 9.74%이나 당 리츠의 자산관리회사로 기타 특수관계자로 분류)

- 제11기 2분기 기준 회사와 특수관계자 등과의 중요한 거래 내역

- 1) 하나자산신탁 지급 자산관리보수 : 48,820,200원
- 2) 하나자산신탁 지급 매각기본보수 : 382,250,000원
- 3) 하나자산신탁 지급 매각성과보수 : 4,864,288,000원

- 당분말 기준 회사와 특수관계자의 중요한 채권채무내역(하나자산신탁_미지급매각성과보수)

- 1) 미지급금 : 4,864,288,000원

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

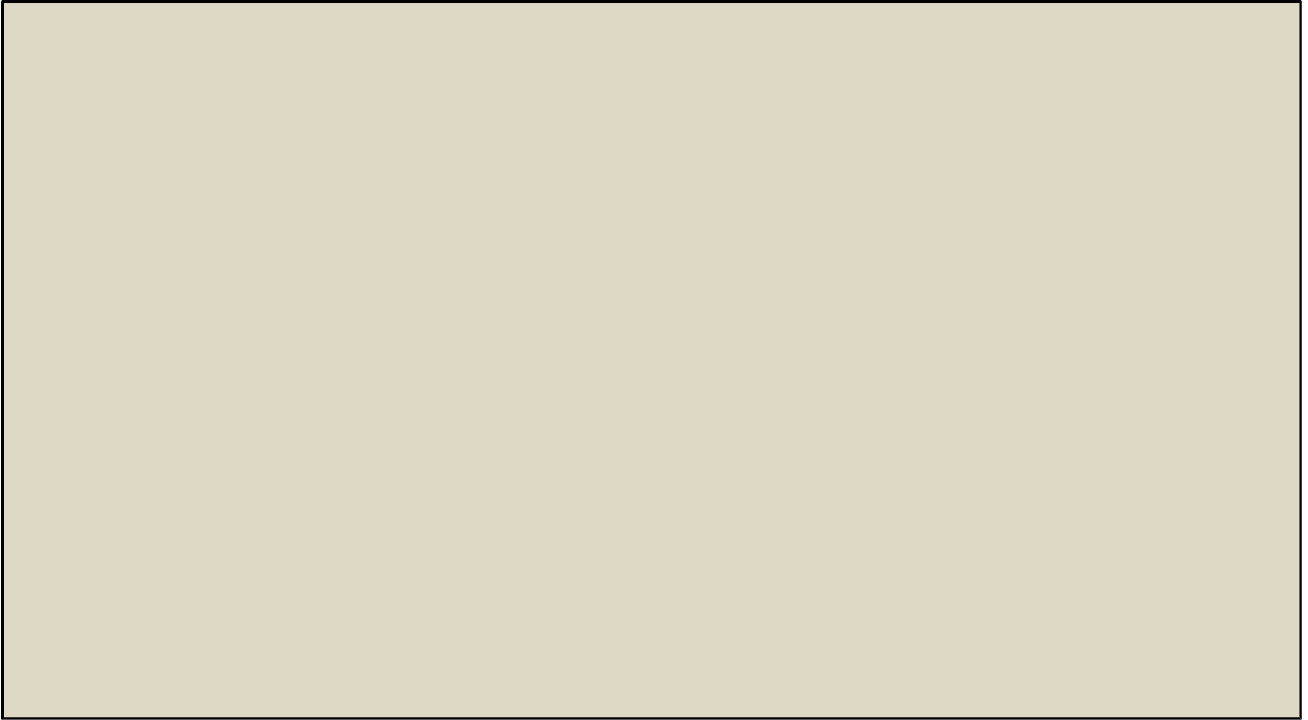
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



별첨.

Ⅷ. 재무제표에 대한 주석

1. 당사의 개요

주식회사 하나트러스트제 3 호위탁관리부동산투자회사(이하 '당사')는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산 투자회사로서 2019년 8월 23일에 설립되어 2019년 10월 17일 국토교통부의 인가를 취득하였습니다.

회사의 주요사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 테헤란로 127 (역삼동, 하나금융그룹강남사옥)에 위치하고 있습니다. 회사의 당분기말 현재 납입자본금은 6,499 백만원이며 주주현황은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율
(주)원경상사	보통주식	100,000	500,000	7.69%
개인 주주 외 4명	보통주식	146,667	733,335	11.28%
주식회사 하나자산신탁	보통주식	126,666	633,330	9.74%
파이브트리자산운용(주)	보통주식	13,333	66,665	1.03%
교보리얼코(주)	보통주식	46,666	233,330	3.59%
등대홀딩스	제 1 종종류주식	42,610	213,050	3.28%
등대홀딩스	제 2 종종류주식	75,557	377,785	5.81%
대한예수교장로회(고신) 총회 은급재단	제 1 종종류주식	200,000	1,000,000	15.39%
유안타증권	제 2 종종류주식	57,000	285,000	4.39%
하나증권(주)	제 1 종종류주식	69,390	346,950	5.34%
하나증권(주)	제 2 종종류주식	421,943	2,109,715	32.46%
합 계		1,299,832	6,499,160	100.0%

회사의 정관상 사업연도는 매년 6개월(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고, 6월 30일과 12월 31일에 종료)이며, 다만, 최초사업연도는 2019년 8월 23일에 개시하여 2019년 12월 31일에 종료하며, 2024년 7월 1일부터는 7월 1일에 개시하여 2025년 6월 30일에 종료한다.

2. 유의적인 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 유의적인 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 수익인식기준

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

(2) 현금및현금성자산의 분류

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3 개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 대손충당금

당사는 보고기간종료일 현재 미수금 등의 잔액에 대하여 개별분석의 방법으로 회수가능성이 없거나 회수가 의문시되는 대손추정액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

(4) 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작용가와 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 비용으로인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 40 년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(5) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부금액과 세무금액의 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 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다. 이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 유동자산(유동부채) 또는 기타비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분 내의 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세당국과 관련된 경우에는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 당기법인세부담액(환급액)과이연법인세는 손익계산서상 법인세비용의 계산에 반영하고 있으며, 이 경우 전기이전의 기간과 관련된 법인세부담액(환급액)을 당기에 인식한 금액(법인세 추납액 또는 환급액)은 당기법인세부담액(환급액)으로 하여 법인세비용에 포함하고 있습니다.

그러나 당해기간 또는 다른 기간에 자본계정에 직접적으로 인식되는 거래나 사건 및 기업결합으로부터 발생한 경우에는 각각 자본계정 및 영업권(또는 योग매수차익으로즉시 인식)에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 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.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익적립금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 유형자산

(1) 당분기 및 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(당분기)

(단위 : 천원)				
구 분	기초	증감	감가상각	기말
토 지	41,356,307	(41,356,307)		-
건 물	6,326,250	(6,296,411)	(29,839)	-
합 계	47,682,557	(47,652,718)	(29,839)	-

(전기)

(단위 : 천원)				
구 분	기초	증감	감가상각	기말
토 지	41,356,307			41,356,307
건 물	5,608,057	800,000	(81,807)	6,326,250
합 계	46,964,364	800,000	(81,807)	47,682,557

4. 차입금

당분기말 현재 당사의 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
차입처	연이자율	만기일	상환방법	약정한도	차입금
(주)신한은행	-	-	만기일시상환	-	-
(주)하나저축은행	-	-	당좌차월	-	-
합 계				-	-

5. 자본금

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구 분	일자	주당액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2019-08-23	5,000 원	60,000 주	300,000	-
유상증자	2019-11-01	5,000 원	433,332 주	2,166,660	-
유상감자	2019-11-05	5,000 원	(60,000 주)	(300,000)	-
유상증자	2019-11-28	5,000 원	866,500 주	-	4,332,500
당분기말			1,299,832 주	2,166,660	4,332,500

6. 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 (주)하나자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음과 같은 수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
자산매입수수료	1,300,000 천원이며, 부동산 소유권을 취득한 날로부터 30 영업일 이내 지급
자산관리수수료	연간 100,000 천원이며, 매 분기 종료 후 7 영업일 이내 지급
매각기본수수료	매각대금(부가가치세 불포함)의 1%(중개수수료 포함)이며, 매매대금을 지급받은 날로부터 7 영업일 이내 지급
매각성과수수료	부동산매각차익(매각금액 취득시 장부가액을 차감한 금액)에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 20%이며, 잔여재산분배 시 지급

(2) 일반사무수탁계약

당사는 (주)케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 매분기 6,250 천원을 보수로 하여 매 분기 말일로부터 7 영업일 이내 지급하고 있습니다. 해산기 사업연도 기간에 따른 보수는 부동산 거래완료일로부터 7 일 이내 지급합니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 NH투자증권(주)와 부동산의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 매분기 3,250 천원을 보수로 하여 매 분기 말일로부터 7 영업일 이내 지급하고 있습니다. 해산기 사업연도 기간에 따른 보수는 부동산 거래완료일로부터 7 일 이내 지급합니다.