

# 영 업 보 고 서

2024년 01월 01일부터

2024년 09월 30일까지

에이치엘리츠운용(주)

## < 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 4 기 3 분기)

에이치엘리츠운용(주)

2024년 01월 01일부터  
2024년 09월 30일까지

## I. 회사 개황

### 1. 회사의 연혁

- 2021년 02월 26일 국토교통부 자산관리회사 설립인가
- 2021년 03월 03일 주식회사 한라리츠운용 설립
- 2021년 09월 29일 PFV 자산관리 및 운용업무 경영 변경인가
- 2021년 12월 16일 자본금 유상증자(70억 -> 95억)
- 2021년 12월 16일 다른 법인의 부동산등 취득·관리 및 처분업무 변경인가
- 2022년 08월 29일 에이치엘리츠운용(주)로 사명 변경

### 2. 영업의 개요

- 1) 부동산투자회사법에 따라 설립된 부동산투자회사로부터 위탁받아 다음 각 호에 해당하는 방법으로 자산을 투자·운영하는 업무
  - 가. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분
  - 나. 부동산의 개발
  - 다. 부동산의 임대차
  - 라. 증권의 매매
  - 마. 금융기관에의 예치
  - 바. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분
  - 사. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리 및 처분
- 2) 제1호에 부대되는 일체의 업무
- 3) 부동산투자회사법 제22조의3 제3항에 의해 허용되는 경영업무(PFV, SPC)

### 3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)자 일자	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
2021.03.03	보통주	7,000	7,000	설립 자본금
2021.12.16	보통주	2,500	9,500	유상증자

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

#### 4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근여부	자산운용 전문인력여부
조성진	대표이사	2023.11.28	2026.11.28	HL만도(주)	상근	해당
김성집	기타 비상무이사	2023.11.28	2026.11.28	한국투자증권(주)	비상근	비해당
서동옥	기타 비상무이사	2023.11.28	2026.11.28	HL홀딩스(주)	비상근	비해당
김도형	감사	2024.03.29	2027.03.29	HL홀딩스(주)	비상근	비해당

## 5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
이사	김효명	한국자산신탁(주)
부장	임수진	ARA Korea, 코람코자산신탁
부장	배광현	미래에셋증권(주)
과장	노재권	(주)젠스타메이트
과장	김미네	(주)젠스타메이트
과장	이종훈	미래에셋컨설팅(주)
대리	이황욱	유안타증권
대리	김선웅	국제자산운용(주)
상무	김유근	스타로드자산운용
대표이사	조성진	HL만도(주)
대리	정상원	투게더자산운용
계	11 명	



## 6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수 (명)
에이치엘리츠운영(주)	2021.03.03	서울특별시 강남구 영동대로 511 트레이드타워 28층 ( Tel : 02-6205-6969 ) ( Fax : 02-6205-6970 )	15

## 7. 재무상태표

당기 제 4 기 3 분기 20 24 년 9 월 30 일 현재  
 전기 제 3 기 기말 20 23 년 12 월 31 일 현재

회사명: 에이치엘리스운용(주)

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기 3 분기		제 3 (전)기 4 분기	
	금 액		금 액	
<b>I. 자 산</b>				
1. 현금및예치금		12,141,970,596		8,141,970,596
현금및현금성자산	12,141,970,596		8,141,970,596	
2. 유가증권		1,162,500,000		1,725,000,000
당기손익인식금융자산	1,162,500,000		1,725,000,000	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자	0		0	
종속기업투자				
기타				
3. 대출채권 등		0		0
대여금				
매입대출채권				
신탁계정대				
기타				
4. 재고자산				
5. 유형자산		442,497,549		447,196,666
토지				
건물				
기타	442,497,549		447,196,666	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		2,337,828,795		2,202,379,077
매출채권	589,750,000		740,000,000	
미수금	0		0	
미수수익	685,189,300		669,031,055	
선급금	318,700,000			
선급비용	51,575,349		242,620	
보증금	334,644,880		255,115,800	
파생상품자산				
무형자산	259,755,857		2,874,667	
이연법인세자산	18,382,329		18,382,329	
매각예정자산	0		478,375,552	
기타	79,831,080		38,357,054	
<b>자 산 총 계</b>		16,084,796,940		12,516,546,339
<b>II. 부 채</b>				
1. 차입부채		0		0
차입금				
사채				
2. 기타부채		727,342,280		663,362,508
매입채무				
미지급금	58,175,352		54,993,858	
미지급비용	368,642,696		79,442,696	
선수수익				
선수금				
예수금	16,240,280		18,629,550	
파생상품부채				
임대보증금				
손확정급여채무	0		0	
충당부채	63,291,353		43,013,659	
당기법인세부채	0		52,196,455	
기타	220,992,599		415,086,290	

<b>부 채 총 계</b>		727,342,280		663,362,508
<b>Ⅲ. 자본</b>				
1. 자본금		9,500,000,000		9,500,000,000
보통주자본금	9,500,000,000		9,500,000,000	
종류주자본금				
2. 자본잉여금		0		0
주식발행초과금				
기타				
3. 자본조정		(137,884,000)		(137,884,000)
주식할인발행차금	(137,884,000)		(137,884,000)	
기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		(3,597,545)
유가증권평가손익				
기타	0		(3,597,545)	
5. 이익잉여금(결손금)		5,995,338,660		2,759,528,305
<b>자 본 총 계</b>		15,357,454,660		12,118,046,760
<b>부 채 및 자 본 총 계</b>		16,084,796,940		12,781,409,268

## 8. 손익계산서

당기 제 4 기 3 분기  
전기 제 3 기 3 분기

20 24 년 1 월 1 일 ~ 20 24 년 9 월 30 일  
20 23 년 1 월 1 일 ~ 20 23 년 9 월 30 일

회사명: 에이치엘리츠운용(주)

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
<b>I. 영업수익</b>	526,499,988	6,271,724,595	687,999,996	2,063,972,278
1. 수수료수익	526,499,988	6,271,724,595	687,999,996	2,063,972,278
신탁보수				
대리업무보수				
리츠자산관리보수	307,499,988	5,598,891,252	443,999,996	1,331,972,278
리츠자산매입수수료수익				
리츠운용수수료수익	307,499,988	1,050,322,752	443,999,996	1,331,972,278
리츠자산매각수수료수익	0	4,548,568,500		
리츠운용관련기타수익				
기타	219,000,000	672,833,343	244,000,000	732,000,000
2. 유가증권관련이익				
3. 파생상품관련이익				
4. 대출채권관련이익				
5. 이자수익				
6. 배당금수익				
7. 기타의 영업수익				
<b>II. 영업비용</b>	1,473,671,127	2,793,881,198	684,988,275	1,991,283,882
1. 이자비용	0	0	0	0
차입금				
사채				
기타				
2. 유가증권관련손실				
3. 파생상품관련손실				
4. 대출채권관련손실				
5. 판매비와관리비	1,473,671,127	2,793,881,198	684,988,275	1,991,283,882
급여	636,824,128	1,417,843,061	394,751,580	1,143,517,426
퇴직급여	21,677,133	65,031,399	28,425,984	85,277,952
복리후생비	26,198,295	86,161,325	41,199,854	110,378,872
임차료				
지급수수료	19,751,988	106,981,766	38,506,728	116,231,034
접대비	59,894,561	150,146,019	62,361,050	179,184,649
감가상각비	80,287,236	207,196,773	57,949,328	173,923,211
세금과공과	10,802,530	31,044,310	14,994,560	35,355,980
기타	618,235,256	729,476,545	46,799,191	147,414,758
6. 기타영업비용				
<b>III. 영업이익</b>	(947,171,139)	3,477,843,397	3,011,721	72,688,396
<b>IV. 영업외수익</b>	103,644,468	329,595,812	80,314,231	325,247,522
이자수익	103,644,464	327,282,296	80,314,216	225,242,661
배당금수익				
유가증권관련이익(처분이익 등)				
파생상품관련이익(처분이익 등)				
유형자산관련이익(처분이익 등)	0	1,911,583		
투자부동산관련이익(처분이익 등)				
임대료수익				
상각채권추심이익				
총당부채환입				
기타	4	401,933	15	100,004,861

<b>V. 영업외비용</b>	564,666,226	571,628,854	5,637,869	9,597,127
이자비용	2,041,857	6,241,845	1,534,348	5,113,562
유가증권관련손실(처분손실 등)	562,500,000	562,500,000		
파생상품관련손실(처분손실 등)				
유형자산관련손실(처분손실 등)				
투자부동산관련손실(처분손실 등)				
기부금				
총당부채전입	124,369	369,353	122,956	363,831
기타	0	2,517,656	3,980,565	4,119,734
<b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	(1,408,192,897)	3,235,810,355	77,688,083	388,338,791
<b>VII. 법인세비용(수익)</b>	0	0		
<b>VIII. 당기순이익(손실)</b>	(1,408,192,897)	3,235,810,355	77,688,083	388,338,791
<b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>	0	0		
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	(1,408,192,897)	3,235,810,355	77,688,083	388,338,791
<b>X I. 주당이익</b>	(741)	1,703	41	204

## II. 업무현황

### 1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지 여부	비고
(주)에이치엘제일호 위탁관리부동산투자회사	2021.09.29	2024.05.27	자산관리	종결	청산 완료
(주)에이치엘제2호 위탁관리부동산투자회사	2022.07.19	청산종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)이베데스다제육호 위탁관리부동산투자회사	2023.10.10	청산종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	23.12. 08 변경 계약 체결
(주)에이치엘제3호 위탁관리부동산투자회사	2024.08.06	청산종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	

나. 부동산투자회사법 제22조의 3 제3항에 의하여 경영하고 있는 업무

업무내역	근거법령	개시연월	비고
법인(PFV)의 자산관리 및 운용업무	조세특례제한법	2021.09.29	
다른 법인으로부터 위탁받은 부동산 또는 부동산관련 증권의 취득·관리 및 처분과 관련된 업무	부동산투자회사법 시행령 제21조 제1항 제3호	2021.12.16	

## 2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위: 억원)

위탁회사	수탁자산 규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
(주)에이치엘제일호위탁관리 부동산투자회사	-	-	-	-	회사 청산 (5/24)
(주)에이치엘제2호위탁관리부 동산투자회사	4,441	7	-	4,448	유동성자산등 증가
(주)이베데스다제육호위탁관 리부동산투자회사	595	12	-	607	건설중인자산등 증가
(주)에이치엘제3호 위탁관리부동산투자회사	-	3	-	3	설립
총 계	5,036	22	-	5,058	

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

### 3. 업무수탁 수수료체계

구 분	㈜에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항없음
운용기본수수료	1.결산기말 기준 총자산액 × 기간별 관리수수료율 - 제1결산기~제2결산기: 연0.2% - 제3결산기~제4결산기: 연0.3% - 제5결산기~제6결산기: 연0.4% - 제7결산기~청산시: 연0.3% 2.추가관리수수료 : 5억원을 아래 일정에 따라 지급 - 제 1결산기 종료일로부터 5개월 경과 후 : 1억원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	부동산 매각금액의 1%
매각성과보수	부동산 매각차익에서 매각기본보수를 차감한 금액의 15%
기타수수료	해당사항없음

구 분	㈜에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	부동산 매입금액의 1%
운용기본수수료	부동산 매입금액의 연0.25%
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	주주배당수익율이 7%를 초과하는 경우, 부동산 매각금액의 0.5%. 단, 매각기본보수 차감 후 주주배당수익율이 7% 미만인 되는 경우에는 주주배당수익율이 7%를 충족하는 한도 내에서 매각기본보수를 산정
매각성과보수	주주배당수익율이 7%를 초과하는 경우, 매각기본보수를 지급 후 남은 초과분의 20%
기타수수료	해당사항없음

구 분	㈜이베데스다제육호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항 없음
운용기본수수료	연 2억 3천만원
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	해당사항 없음
매각성과보수	해당사항 없음
기타수수료	해당사항없음

구 분	㈜에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	부동산 매입금액의 영점구팔[0.98]% 또는 금 이십오억원 (₩2,500,000,000) 중 큰 금액

운용기본수수료	부동산 매입금액 × 기간별 관리수수료율 1. 1년차(사업연도 1기, 2기) : 연0.18% 2. 2년차부터 청산산종결등기일까지 : 연0.17%
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	부동산 매각금액의 0.50%
매각성과보수	부동산매각차익(부동산 매각 금액- 리츠 IRR수익률이 6.50%가 되는 매각 가액)에서 매각기본보수를 차감 후 남은 초과분의 13%를 적용하여 계산한 금액
기타수수료	해당사항없음

### Ⅲ. 재무에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

##### 가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)	5,599	84.81%	매각보수 4,548백만원
기타수익	1,003	15.19%	
총수익	6,602	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비 고
(주)에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사	4,677	83.53%	청산
(주)에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사	750	13.40%	
(주)이베데스다제육호위탁관리부동산투자회사	172	3.07%	
(주)에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사			설립
수수료 계	5,599	100.00%	

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 기타운용수수료	673	67.10%	
2. 이자수익	327	32.60%	
3. 기타	3	0.30%	
수익 계	1,003	100.00%	

## 2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구분	금액(백만원)	비율(%)	비고
판매비와관리비	2,794	83.01%	
기타	572	16.99%	
비용계	3,366	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		
김해대동스마트로지스틱스(주)	250		-	
하남미사드림피에프브이(주)	300	4.11	-	
제이엠엘광안피에프브이(주)	1,000	19.05	-	
(주)이베데스다제육호 위탁관리부동산투자회사	300	0.73	-	
합계	1,850		-	

#### 4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기 초	증 가	상 환	기 말	비 고
해당사항 없음					

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
해당사항 없음					