

# 영업보고서

2025년 01월 01일부터

2025년 06월 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 5 기 2 분기)

에이치엘리츠운용(주)

2025년 01월 01일부터  
2025년 06월 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
- 2024년 11월 07일 부동산, 부동산증권 등의 취득·관리·처분 및 개발 자문업무 변경인가

### 2. 영업의 개요

- 1) 부동산투자회사법에 따라 설립된 부동산투자회사로부터 위탁받아 다음 각 호에 해당하는 방법으로 자산을 투자·운용하는 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)
- 4) 부동산투자회사법 시행령 제21조제1항제4호에 따른 부동산, 부동산증권 등 의 취득·관리·처분 및 개발 자문업무 경영

### 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 | 자산운용전문인력여부 |
|-----|---------|------------|------------|-----------|------|------------|
| 조성진 | 대표이사    | 2023.11.28 | 2026.11.28 | HL만도(주)   | 상근   | 해당         |
| 김성집 | 기타비상무이사 | 2023.11.28 | 2026.11.28 | 한국투자증권(주) | 비상근  | 비해당        |
| 서동옥 | 기타비상무이사 | 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 |
| 과장   | 김미네  | (주)젠스타메이트          |
| 과장   | 이종훈  | 미래에셋컨설팅(주)         |
| 대리   | 김선웅  | 국제자산운용(주)          |
| 상무   | 김유근  | 스타로드자산운용           |
| 대표이사 | 조성진  | HL만도(주)            |
| 대리   | 정상원  | 투게더투자운용            |
| 과장   | 이현수  | 리딩자산운용             |
| 차장   | 김준호  | 삼정회계법인             |
| 계    | 10 명 |                    |

## 6. 영업소 현황

| 영업소 명칭      | 설치연월일      | 주소(전화번호, 팩스번호)   | 직원수<br>(명) |
|-------------|------------|--|------------|
| 에이치엘리츠운용(주) | 2021.03.03 | 서울특별시 강남구 영동대로 511<br>트레이드타워 28층<br>( Tel : 02-6205-6969 )<br>( Fax : 02-6205-6970 ) | 17         |
|             |            |  |            |

## 7. 재무상태표

당기      제 5 기 2 분기      20 25 년 6 월 30 일      현재  
 전기      제 4 기 기말      20 24 년 12 월 31 일      현재

(단위: 원)

회사명: 에이치엘리즈운용(주)

| 과 목            | 제 5 (당)기 2 분기 |                | 제 4 (전)기 기말    |                |
|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
|                | 금 액           |                | 금 액            |                |
| <b>I. 자 산</b>  |               |                |                |                |
| 1. 현금및 예치금     |               | 7,442,227,115  |                | 4,452,737,065  |
| 현금및현금성자산       | 7,442,227,115 |                | 4,452,737,065  |                |
| 기타예치금          |               |                | 0              |                |
| 2. 유가증권        |               | 6,100,000,000  |                | 11,300,000,000 |
| 당기순익인식금융자산     | 6,100,000,000 |                | 11,300,000,000 |                |
| 매도가능금융자산       |               |                |                |                |
| 만기보유금융자산       |               |                |                |                |
| 관계기업투자         |               |                |                |                |
| 종속기업투자         |               |                |                |                |
| 기타             |               |                |                |                |
| 3. 대출채권 등      |               | 0              |                | 0              |
| 대여금            |               |                |                |                |
| 매입대출채권         |               |                |                |                |
| 신탁 계정 대        |               |                |                |                |
| 기타             |               |                |                |                |
| 4. 재고자산        |               |                |                |                |
| 5. 유형자산        |               | 554,170,505    |                | 362,210,311    |
| 토지             |               |                |                |                |
| 건물             |               |                |                |                |
| 기타             | 554,170,505   |                | 362,210,311    |                |
| 6. 투자부동산       |               |                |                |                |
| 7. 기타자산        |               | 2,244,233,087  |                | 2,113,796,290  |
| 매출채권           | 434,629,700   |                | 186,250,000    |                |
| 미수금            |               |                | 0              |                |
| 미수수익           | 447,674,768   |                | 553,311,897    |                |
| 선금금            | 18,700,000    |                | 29,131,360     |                |
| 선금비용           | 41,279,628    |                | 47,959,665     |                |
| 보증금            | 305,076,240   |                | 294,644,880    |                |
| 파생상품자산         |               |                |                |                |
| 무형자산           | 259,293,857   |                | 259,601,857    |                |
| 이연법인세자산        | 571,614,252   |                | 571,614,252    |                |
| 매각예정자산         |               |                | 0              |                |
| 기타             | 165,964,642   |                | 171,282,379    |                |
| <b>자 산 총 계</b> |               | 16,340,630,707 |                | 18,228,743,666 |
| <b>II. 부 채</b> |               |                |                |                |
| 1. 차입부채        |               | 0              |                | 0              |
| 차입금            |               |                |                |                |
| 사채             |               |                |                |                |
| 2. 기타부채        |               | 566,075,535    |                | 2,389,469,739  |
| 매입채무           |               |                |                |                |
| 미지급금           | 53,097,441    |                | 55,747,571     |                |
| 미지급비용          | 145,653,286   |                | 328,642,696    |                |
| 선수수익           |               |                |                |                |
| 선수금            |               |                |                |                |
| 예수금            | 16,582,440    |                | 18,740,820     |                |
| 파생상품부채         |               |                |                |                |
| 임대보증금          |               |                |                |                |
| 순확정급여채무        |               |                | 0              |                |
| 충당부채           | 63,793,265    |                | 63,416,079     |                |
| 당기법인세부채        | 0             |                | 1,448,015,098  |                |
| 기타             | 286,949,103   |                | 474,907,475    |                |

| <b>부 채 총 계</b>       |               | 566,075,535    |               | 2,389,469,739  |
|----------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>III. 자 본</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              |               | 0              |
| 유가증권평가손익             |               |                |               |                |
| 기타                   |               |                | 0             |                |
| 5. 이익잉여금(결손금)        |               | 6,412,439,172  |               | 6,477,157,927  |
| <b>자 본 총 계</b>       |               | 15,774,555,172 |               | 15,839,273,927 |
| <b>부 채 및 자 본 총 계</b> |               | 16,340,630,707 |               | 18,228,743,666 |

## 8. 손익계산서

당기 제 5 기 2 분기  
전기 제 4 기 2 분기

20 25 년 1 월 1 일 ~ 20 25 년 6 월 30 일  
20 24 년 1 월 1 일 ~ 20 24 년 6 월 30 일

회사명: 에이치엘리즈운용(주)

(단위: 원)

| 과 목               | 제 5 (당)기      |               | 제 4 (전)기      |               |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                   | 금 액           |               | 금 액           |               |
|                   | 최근3개월         | 당기누적          | 최근3개월         | 전기누적          |
| I . 영업수익          | 640,841,494   | 1,280,426,484 | 460,322,778   | 5,745,224,607 |
| 1. 수수료수익          | 640,841,494   | 1,280,426,484 | 460,322,778   | 5,745,224,607 |
| 신탁보수              |               |               |               |               |
| 대리업무보수            |               |               |               |               |
| 리츠자산관리보수          | 421,841,494   | 842,426,484   | 241,322,778   | 5,291,391,264 |
| 리츠자산매입수수료수익       |               |               |               |               |
| 리츠운용수수료수익         | 421,841,494   | 842,426,484   | 241,322,778   | 742,822,764   |
| 리츠자산매각수수료수익       |               |               |               | 4,548,568,500 |
| 리츠운용관련기타수익        |               |               |               |               |
| 기타                | 219,000,000   | 438,000,000   | 219,000,000   | 453,833,343   |
| 2. 유가증권관련이익       |               |               |               |               |
| 3. 파생상품관련이익       |               |               |               |               |
| 4. 대출채권관련이익       |               |               |               |               |
| 5. 이자수익           |               |               |               |               |
| 6. 배당금수익          |               |               |               |               |
| 7. 기타의 영업수익       |               |               |               |               |
| II . 영업비용         | 871,306,712   | 1,737,544,963 | 765,311,545   | 1,320,210,071 |
| 1. 이자비용           | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 차입금               |               |               |               |               |
| 사채                |               |               |               |               |
| 기타                |               |               |               |               |
| 2. 유가증권관련손실       |               |               |               |               |
| 3. 파생상품관련손실       |               |               |               |               |
| 4. 대출채권관련손실       |               |               |               |               |
| 5. 판매비와관리비        | 871,306,712   | 1,737,544,963 | 765,311,545   | 1,320,210,071 |
| 급여                | 397,590,024   | 782,709,972   | 303,897,177   | 595,014,644   |
| 퇴직급여              | 18,810,102    | 37,620,204    | 19,874,469    | 43,354,266    |
| 복리후생비             | 42,286,635    | 76,925,370    | 27,716,670    | 59,963,030    |
| 임차료               | 25,082,970    | 50,165,940    | 21,988,690    | 41,450,500    |
| 지급수수료             | 37,758,109    | 94,922,057    | 36,491,790    | 87,229,778    |
| 접대비               | 56,845,516    | 125,420,955   | 45,034,668    | 90,251,458    |
| 감가상각비             | 99,761,150    | 191,244,154   | 67,743,811    | 126,909,537   |
| 세금과공과             | 12,323,890    | 24,058,060    | 10,219,890    | 20,241,780    |
| 기타                | 180,848,316   | 354,478,251   | 232,344,380   | 255,795,078   |
| 6. 기타영업비용         |               |               |               |               |
| III . 영업이익        | (230,465,218) | (457,118,479) | (304,988,767) | 4,425,014,536 |
| IV . 영업외수익        | 367,273,791   | 396,281,309   | 130,886,722   | 225,951,344   |
| 이자수익              | 39,128,824    | 68,136,334    | 130,484,801   | 223,637,832   |
| 배당금수익             | 307,845,795   | 307,845,795   |               |               |
| 유가증권관련이익(처분이익 등)  |               |               |               |               |
| 파생상품관련이익(처분이익 등)  |               |               |               |               |
| 유형자산관련이익(처분이익 등)  |               |               |               | 1,911,583     |
| 투자부동산관련이익(처분이익 등) |               |               |               |               |
| 임대료수익             |               |               |               |               |
| 상각채권추심이익          |               |               |               |               |
| 총당부채환입            | 20,299,172    | 20,299,172    |               |               |
| 기타                |               | 8             | 401,921       | 401,929       |

|                            |             |              |               |               |
|----------------------------|-------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>V. 영업외비용</b>            | 1,567,230   | 3,465,593    | 2,181,259     | 6,962,628     |
| 이자비용                       | 1,337,999   | 2,768,485    | 2,088,593     | 4,199,988     |
| 유가증권관련손실(처분손실 등)           |             |              | (30,000)      | 2,517,656     |
| 파생상품관련손실(처분손실 등)           |             |              |               |               |
| 유형자산관련손실(처분손실 등)           |             |              |               |               |
| 투자부동산관련손실(처분손실 등)          |             |              |               |               |
| 기부금                        |             |              |               |               |
| 총당부채전입                     | 229,228     | 695,855      | 122,666       | 244,984       |
| 기타                         | 3           | 1,253        |               |               |
| <b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b> | 135,241,343 | (64,302,763) | (176,283,304) | 4,644,003,252 |
| <b>VII. 법인세비용(수익)</b>      | 415,992     | 415,992      |               |               |
| <b>VIII. 당기순이익(손실)</b>     | 134,825,351 | (64,718,755) | (176,283,304) | 4,644,003,252 |
| <b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>      |             |              |               |               |
| <b>X. 총포괄이익(손실)</b>        | 134,825,351 | (64,718,755) | (176,283,304) | 4,644,003,252 |
| <b>X I . 주당이익</b>          | 71          | (34)         | 2,537         | 2,537         |

## II. 업무현황

### 1. 계약 및 업무현황

#### 가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

| 고객명                        | 계약일        | 수탁계약기간        | 수탁업무내용 | 계약해지 여부    | 비고                    |
|----------------------------|------------|---------------|--------|------------|-----------------------|
| (주)에이치엘 제2호<br>위탁관리부동산투자회사 | 2022.07.19 | 청산종결<br>등기일까지 | 자산관리   | 해당사항<br>없음 |                       |
| (주)이베데스다제육호<br>위탁관리부동산투자회사 | 2023.10.10 | 청산종결<br>등기일까지 | 자산관리   | 해당사항<br>없음 | 23.12.<br>08 변경<br>계약 |
| (주)에이치엘 제3호<br>위탁관리부동산투자회사 | 2024.08.06 | 청산종결<br>등기일까지 | 자산관리   | 해당사항<br>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 |    |
| 부동산, 부동산증권 등<br>의 취득·관리·처분 및 개발 자문업무               | 부동산투자회사법 시행령<br>제21조 제1항 제4호 | 2024.11.07 |    |

## 2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위: 억원)

| 위탁회사                      | 수탁자산 규모 |    |    |       | 증감사유       |
|---------------------------|---------|----|----|-------|------------|
|                           | 기초      | 증가 | 감소 | 기말    |            |
| (주)에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사     | 4,275   |    | 39 | 4,236 | 유동성자산등 감소  |
| (주)이베데스다제육호위탁관리부동산투자회사    | 686     | 63 |    | 749   | 건설중인자산등 증가 |
| (주)에이치엘제3호<br>위탁관리부동산투자회사 | 2,958   |    | 20 | 2,938 | 유동성자산등 감소  |
| 총 계                       | 7,919   | 63 | 59 | 7,923 |            |

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

### 3. 업무수탁 수수료체계

|         |  |
|---------|--|
| 구 분     | (주)에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사  |
| 매입수수료   | 부동산 매입금액의 1%   |
| 운용기본수수료 | 부동산 매입금액의 연0.25%   |
| 운용성과보수  | 해당사항없음   |
| 매각기본보수  | 주주배당수익율이 7%를 초과하는 경우, 부동산 매각금액의 0.5%. 단, 매각기본보구 차감 후 주주배당수익율이 7% 미만이 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     | (주)이베데스다제육호위탁관리부동산투자회사 |
| 매입수수료   | 해당사항 없음                |
| 운용기본수수료 | 연 2억 3천만원              |
| 운용성과보수  | 해당사항없음                 |
| 매각기본보수  | 해당사항 없음                |
| 매각성과보수  | 해당사항 없음                |
| 기타수수료   | 해당사항없음                 |

|         |  |
|---------|--|
| 구 분     | (주)에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사  |
| 매입수수료   | 부동산 매입금액의 영점구팔[0.98]% 또는 금 이십오억원 (₩2,500,000,000) 중 큰 금액                               |
| 운용기본수수료 | 부동산 매입금액 × 기간별 관리수수료율<br>1. 1년차(사업연도 1기, 2기) : 연0.18%<br>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<br>(부동산투자회사) | 842     | 50.24%  |     |
| 기타수익                   | 834     | 49.76%  |     |
| 총수익                    | 1,677   | 100.00% |     |

#### 나. 부문별 수입금액 명세

##### 1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

| 위탁회사                   | 수수료(백만원) | 비율(%)   | 비 고 |
|------------------------|----------|---------|-----|
| (주)에이치엘 제2호위탁관리부동산투자회사 | 500      | 59.36%  |     |
| (주)이베데스다제육호위탁관리부동산투자회사 | 115      | 13.65%  |     |
| (주)에이치엘 제3호위탁관리부동산투자회사 | 227      | 26.99%  |     |
| 수수료 계                  | 842      | 100.00% |     |

## 2) 기타 수익

| 구 분        | 금액(백만원) | 비율(%)   | 비 고 |
|------------|---------|---------|-----|
| 1. 기타운용수수료 | 438     | 52.50%  |     |
| 2. 이자수익    | 68      | 8.17%   |     |
| 3. 기타      | 328     | 39.33%  |     |
| 수익 계       | 834     | 100.00% |     |

## 2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

| 구 분     | 금액(백만원) | 비율(%)   | 비 고 |
|---------|---------|---------|-----|
| 판매비와관리비 | 1,738   | 99.80%  |     |
| 기타      | 3       | 0.20%   |     |
| 비용 계    | 1,741   | 100.00% |     |

### 3. 고유자산의 유가증권 보유현황

(단위 : 백만원, %)

| 당분기말 현재<br>보유하고 있는<br>유가증권 현황 | 구 分      |                              | 당분기동안<br>거래내역  | 비 고                         |
|-------------------------------|----------|------------------------------|----------------|-----------------------------|
|                               | 취득<br>금액 | 주식의 경우<br>의결권 있는<br>주식의 보유비율 |                |                             |
| 김해대동스마트로지스틱스(주)               | 250      | 2.44                         |                | 장부잔액 0                      |
| 하남미사드림피에프브이(주)                | 300      | 4.11                         |                |                             |
| 제이엠엘광안피에프브이(주)                | 1,000    | 19.05                        |                | 장부잔액 0                      |
| (주)이베데스다제육호<br>위탁관리부동산투자회사    | 300      | 0.73                         |                |                             |
| (주)에이치엘제3호<br>위탁관리부동산투자회사     | 5,500    | 5.46                         | 4,400백만원<br>매도 | 당분기초<br>9,900백만원<br>중 일부 매도 |
| 합 계                           | 7,350    | -                            | -              | -                           |

#### 4. 차입에 관한 사항

##### 가. 차입내역

(단위 : 백만원)

| 구 분    | 기초 | 증가 | 상환 | 기말 | 비고 |
|--------|----|----|----|----|----|
|        |    |    |    |    |    |
| 차입금 총계 |    |    |    |    |    |

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

| 차입처    | 차입일 | 차입금 | 이자율 | 상환조건 | 기말잔액 |
|--------|-----|-----|-----|------|------|
|        |     |     |     |      |      |
| 차입금 총계 | -   |     | -   | -    |      |