

투자보고서

2025.09.01 부터 2026.02.28 까지

(제 7 기)

2026.05.29

회사명 :	주식회사 에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사		
대표이사 :	박영희		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호 (삼성동, 트레이드타워)		
	(전화번호)	02-6205-6969	
	(홈페이지)	http://www.hlreitsamc.com	
작성책임자 :	(회사)	에이치엘리츠운용(주)	(직책) 차장
	(전화번호)	02-6205-6976	성명 이종훈
공시책임자 :	(회사)	에이치엘리츠운용(주)	(직책) 차장
	(전화번호)	02-6205-6976	성명 이종훈



10/15/20

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명		주식회사 에이치엘제2호위탁 관리부동산투자회사	
(2) 설립일		2022.06.17	
(3) 소재지		서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호 (삼성동, 트레이드 타워)	
(4) 자산 및 자본금, 부채		(단위: 원)	
구 분		당기말	전기말
		2026.02.28	2025.08.31
	자산총계	433,153,668,029	423,512,141,892
	부채총계	256,002,572,982	242,764,332,995
	자본총계	177,151,095,047	180,747,808,897
	자 본 금	20,000,000,000	20,000,000,000
(5) 회사유형		위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 (X)
(6) 투자 운용 보고	자산운용		
	부채운용	2025년 9월 1일 담보대출 2,278억원 상환 후, 2,400억원 리파이낸싱 완료	
	자본운용		
	배당		

(7) 투자 환경 및 전략	투자환경			
	투자전략			
(8) 업무 위탁 현황	자산관리회사	에이치엘리츠운용(주)		
	사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스		
	자산보관회사	금융자산	한국투자증권(주)	
		부동산	(주)교보자산신탁	
(9) 비고	(가) 신용평가결과			
	해당없음			
	(나) 기타			
	해당없음			

※ (6) 투자운용보고 및 (7) 투자 환경 및 전략은 부동산투자회사법 제20조에 의거, 주식을 상장한 회사에 한하여 작성



나. 투자 관련 주요 지표(상장리츠에 한함)

(사업기간 : 6 개월)

구분			전기	당기	변동
			2025.08.31	2026.02.28	
투자성과지표	영업수익(매출)	백만원			
	당기손익	백만원			
	당기손익+감가상각비	백만원			
	FFO	백만원			
	NAV	백만원			
배당지표	보통주 배당금	백만원			
	보통주 1주당 배당금	원			
	종류주 배당금	백만원			
	종류주 1주당 배당금	원			
부채지표	레버리지	%			
	이자보상배수	배			
	평균차입금리	%			
	고정금리 비중	%			
	부채 평균잔여만기	년			
임대지표	임대율	%			
	WALE	년			

※ FFO = 당기순이익 + 감가상각비 ± 평가손익 ± 매각손익 ± 손상차손/환입 ± 판매손익

※ NAV = 자본총계 + (장부에 반영되지 않은 공정가치 평가액 - 장부가액)
= 자산의 최근 감정평가액 - 부채총계

※ 레버리지 = 이자부담부채 ÷ 자산총계

※ 이자보상배수 = 영업이익 ÷ 이자비용

※ 평균차입금리 = [이자비용 * (12/사업기간 개월수)] ÷ [(기초 이자부담부채 + 기말 이자부담부채)/2]

※ 고정금리 비중 = 고정금리 이자부담부채 원금 합계 ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 부채 평균 잔여만기 = ∑(각 이자부담부채 원금 × 각 이자부담부채의 잔여만기) ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 임대율 = ∑(각 부동산의 임대면적) ÷ ∑(각 부동산의 임대가능면적)

※ WALE = ∑(각 임차인의 잔여 임대기간 × 각 임차인의 임대면적) ÷ 전체 임대면적

* 비상장리츠로 해당사항 없음

2. 회사의 연혁

가. 설립경과 및 설립이후의 변동사항

(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2022.06.17 발기인총회
- 2022.06.17 회사설립 (자본금 300,000,000원)
- 2022.07.15 자산보관위탁계약(현금 등) 체결(한국투자증권(주))
- 2022.07.19 자산관리위탁계약 체결(주)한라리츠운용
- 2022.07.19 일반사무위탁계약 체결(주)국민은행
- 2022.08.05 국토교통부 영업인가
- 2022.08.12 부동산매매계약 체결 및 임대차계약 체결
- 2022.08.23 자산보관위탁계약(부동산 등) 체결 (무궁화신탁)
- 2022.08.29 자산관리회사 사명 변경
(주)한라리츠운용 -> 에이치엘리츠운용(주))
- 2022.08.31 유상증자 (증자 후 자본금 20,300,000,000원)
- 2022.08.31 경기도 성남시 분당구 삼평동 619 만도 글로벌 알앤디센터 매입
- 2022.09.20 유상감자(감자 후 자본금 20,000,000,000원)
- 2023.07.11 자산보관위탁 변경계약(부동산 등) 체결 (무궁화신탁)
- 2024.06.20 일반사무위탁 변경계약 체결(주)케이비펀드파트너스
(주)국민은행 펀드서비스부가 (주)케이비펀드파트너스로 물적분할함에 따른 변경계약 체결)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

- 2025.09.01 리파이낸싱 완료(기존 담보대출 2,408억 상환, 2,400억 신규 대출)

나. 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1975.01.03	법무사 김현섭사무소	결격요건 없음
기타비상무이사	정재욱	1973.02.03	한국자산관리공사	결격요건 없음
기타비상무이사	명재성	1978.04.29	한국자산관리공사	결격요건 없음
감사	박성언	1979.02.23	경은회계서비스	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력(주요근무지, 근무기간 및 직위등)을 구체적으로 기재



다. 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
박세영	1968.10.06	2022.05.16	한국스탠다드차타드은행	결격요건 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력(주요근무지, 근무기간 및 직위등)을 구체적으로 기재



제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	415,375	98.08%	413,042	95.36%	95.36%	95.36%	
부동산	415,375	98.08%	413,042	95.36%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권		0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	5,510	1.30%	17,655	4.08%	4.08%	4.08%	
기타 자산	2,628	0.62%	2,456	0.57%	0.57%	0.57%	
총계	423,512	100.00%	433,154	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산 관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(2) 투자대상 및 직접취득자산

대표투자대상		오피스
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	O
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
매입형/개발형		매입(일반)
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

※ 대표투자대상은 투자대상 중 대표되는 대상을 선택하여 기재

※ 매입형/개발형은 매입(일반), 매입(선매입), 개발, 혼합(매입+개발) 중 선택하여 기재

※ 직접취득자산 중 부동산은 '2부.1.나. 부동산 현황'에 상세내역이 기재되며, 지분증권 및 수익증권 중 부동산투자회사법 제2조제3호에 따른 "부동산관련 증권"은 '2부.1.다. 부동산 관련 증권 현황', 이 외 지분증권 및 수익증권(즉, "부동산관련 증권"이 아닌 증권)은 '2부.1.마. 기타 자산 현황'에 상세내역이 기재됨

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택 포함 여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

※ 임대주택 구분은 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 ‘공공건설’, ‘공공매입’, ‘지분적립형 임대주택’, ‘이익공유형 분양주택’, 「민간임대주택 특별법」 제2조 ‘민간건설’, ‘민간매입’, ‘공공지원 민간임대’, ‘장기일반민간임대’ 중 선택하여 기재



나. 부동산 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

(1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 만도 글로벌 알앤디 센터	오피스	경기도 성남시 분당구 판교로255번길 21(삼평동)	2012.08.09		2022.08.31	유동성장기차입금 관련 최권최고액 288,000백만원	일반	8,627	56,932	5,172	

* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

* 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재

• 당사의 담보 및 부채내역은 담보신탁 외 재산종합보험의 보험금수령권을 대주단에 근질권 담보(채권최고액 : 288,000 백만원)로 제공하고 있으며, 장기차입금 240,000백만원의 120% 설정금액임

(2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1 만도 글로벌 알 앤디센터	177,670	250,641		2,411			17,680		413,042	13,879	일반



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 만도 글로벌 알앤디센터	56,931.50	56,931.50	100.00%	3



(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평 균 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)



(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	해당없음

* 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	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



(다) 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

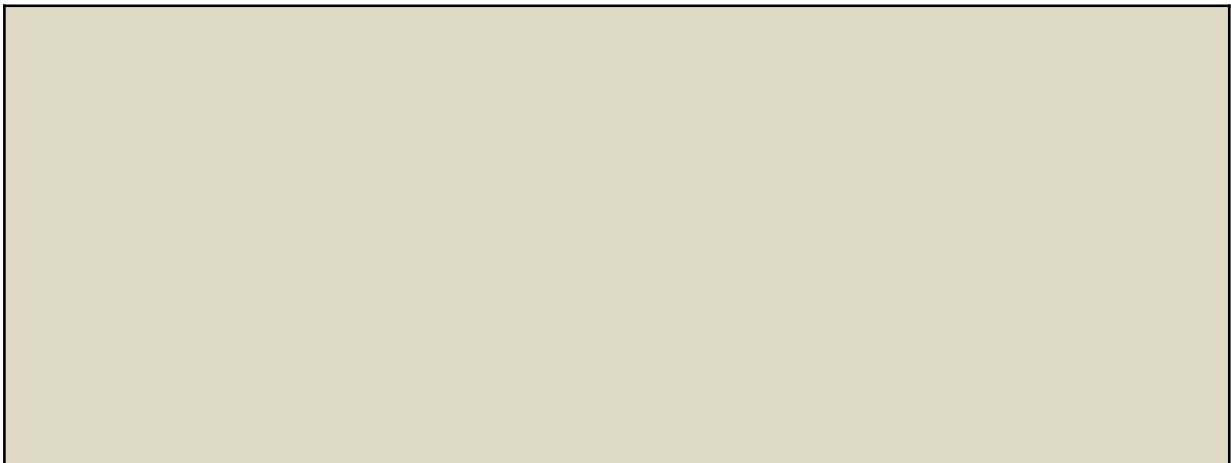
1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	5,510	5,655	
정기예금	수협은행	2.78	0	12,000	



마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	매출채권	16	16	
그 밖의 기타자산	미수수익	2,153	2,153	
그 밖의 기타자산	선급비용	147	147	
그 밖의 기타자산	장기선급비용	138	138	

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재

* 선급법인세 775,960원은 백만원 이하로 기재하지 않음

2. 총자산의 변경내역

가. 당기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

※ 매각의 경우 비교란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

나. 당기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2026.02.28 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
차입금	(주)국민은행	30,000	4.00%	3.80%	0.40%	2025.09.01	2027.09.01	고정	만도글로벌알앤디센터
차입금	(주)하나은행	50,000	4.00%	3.80%	0.40%	2025.09.01	2027.09.01	고정	만도글로벌알앤디센터
차입금	(주)농협대주 (110개)(*)	160,000	4.00%	3.80%	0.40%	2025.09.01	2027.09.01	고정	만도글로벌알앤디센터

* 구분 : 차입금, 회사채 등

* All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

* 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

(*) (주)농협대주(110개) : 개성인삼농업협동조합, 구성농업협동조합(동백지점), 남면농업협동조합, 동두천농업협동조합(지행역지점), 안양농업협동조합, 용인농업협동조합, 조리농업협동조합, 천현농업협동조합, 청은농업협동조합, 간동농업협동조합, 근덕농업협동조합, 도계농업협동조합, 동해삼척대백축산업협동조합, 둔내농업협동조합, 서광농업협동조합, 원덕농업협동조합, 원주축산업협동조합(동부지점), 정선농업협동조합, 중흥산농업협동조합, 내수농업협동조합, 맹동농업협동조합, 보은농업협동조합, 봉양농업협동조합, 북단양농업협동조합, 제천단양축산업협동조합, 청천농업협동조합(덕평지점), 추풍령농업협동조합, 충북인삼협동조합, 갈산농업협동조합, 고북농업협동조합, 금산인삼농업협동조합, 금산축산업협동조합(비단로지점), 남포농업협동조합, 포항농업협동조합, 덕산농업협동조합, 서신태인축산업협동조합, 선도농업협동조합, 성연농업협동조합, 원북농업협동조합, 판교농업협동조합, 흥성농업협동조합, 금미농업협동조합, 금산농업협동조합, 낭산농업협동조합, 백구농업협동조합, 북익산농업협동조합, 서군산농업협동조합(산북지점), 인실농업협동조합, 인실축산업협동조합, 칠보농업협동조합, 고흥농업협동조합, 굴비골농업협동조합, 나주농업협동조합, 도초농업협동조합, 목포원예농업협동조합, 복신안농업협동조합, 북평농업협동조합, 삼향농업협동조합, 여수원예농업협동조합, 이양청풍농업협동조합, 함평축산업협동조합, 현산농업협동조합, 화원농업협동조합, 경산축산업협동조합(계양지점), 금호농업협동조합, 남안농업협동조합, 남울산농업협동조합(기성지점), 남청송농업협동조합, 동안농업협동조합, 물야농업협동조합, 사상주농업협동조합, 신녕농업협동조합, 안동와룡농업협동조합, 의성축산업협동조합, 중화농업협동조합, 청송영양축산업협동조합, 초전농업협동조합, 현곡농업협동조합, 화산농업협동조합, 거제농업협동조합, 군북농업협동조합, 금남농업협동조합, 대동농업협동조합, 동거창농업협동조합, 동밀양농업협동조합, 부경원예농업협동조합(부원지점), 부북농업협동조합(동부지점), 사동농업협동조합, 사천농업협동조합, 신양농업협동조합, 신창군농업협동조합, 새남해농업협동조합, 생림농업협동조합, 영남원예농업협동조합(지내동지점), 웅천농업협동조합, 이방농업협동조합, 일운농업협동조합, 진주금산농업협동조합(신도시지점), 진주문산농업협동조합, 진주수곡농업협동조합, 창선농업협동조합, 합천호농업협동조합, 제주고산농업협동조합, 서울우유협동조합(강동구청역지점), 공산농업협동조합(서원지점), 동촌농업협동조합, 성서농업협동조합, 기성농업협동조합, 남대전농업협동조합, 신북농업협동조합

2. 주식 현황

가. 총괄표

[2026.02.28 현재]

구분	종류	발행주식수 (주)	주당 발행가액(원)	주당 액면가액(원)	비고
기명식	보통주	600,000	50,000	5,000	
기명식	종류주	3,400,000	50,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

나. 자본금 변동 현황

(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			
2022.06.17	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2022.08.31	유상증 자	보통주	600,000	50,000	5,000	3,000,000,000	3,300,000,000	6666.7%
2022.08.31	유상증 자	종류주	3,400,000	50,000	5,000	17,000,000,000	20,300,000,000	6666.7%
2022.09.20	유상감 자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	20,000,000,000	-1.5%

다. 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

라. 현물출자 현황

--	--	--	--	--

마. 공모 관련사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음

바. 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										



3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.02.28 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	기말			
한국자산공 사	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제11호	종류주	2,200,000	0	0	2,200,000		청약예외주 주	105.217
							(55.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(55.00%)			

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



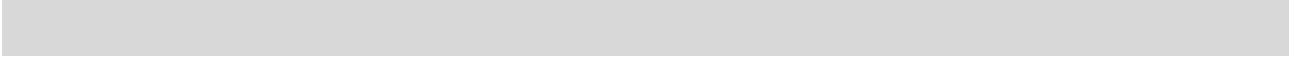
나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.02.28 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (백만원)	비고
1	농업협동조합중앙회	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	1,000,000	25.00%	기타	47,826	
2	에이치엘만도주식회사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	600,000	15.00%	기타	28,696	

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

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.02.28 현재 】

구분	주주 수 (명)	비율	주식 수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	2,200,000	55.00%	
주요주주	2	50.00%	1,600,000	40.00%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인	1	25.00%	200,000	5.00%	
합계	4	100.00%	4,000,000	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	55.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

제 4 부 배당에 관한 사항

1. 총괄표

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당기순이익		945,313,546	1,290,551,059	497,436,130	497,436,130
상법상 이익배당한도		-13,054,385,409	-10,450,331,419	-7,995,843,966	-5,406,853,402
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-13,054,385,409	-10,450,331,419	-7,995,843,966	-5,406,853,402
당기감가상각비 등		17,522,358,010	14,992,358,815	12,463,816,567	9,936,470,887
배당가능이익		4,467,972,601	4,542,027,396	4,467,972,601	4,529,617,485
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	4,467,972,601	4,542,027,396	4,467,972,601	4,529,617,485
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	1,314	1,336	1,314	1,332
배당수익률		2.33%	2.36%	2.30%	2.32%
연환산배당률		4.70%	4.68%	4.64%	4.61%

※ 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 않음

※ 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 추가지재 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	7,945,810,408	67.05%	
	관리수익	3,507,802,002	29.60%	
	기타수익	276,125,670	2.33%	주차수익, 기타수익
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금 관련수익	121,572,552	1.03%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		2	0.00%	잡이익
총 수 익		11,851,310,634	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



나. 부동산(지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

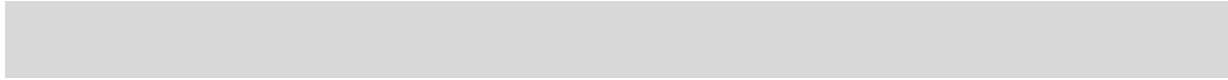
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



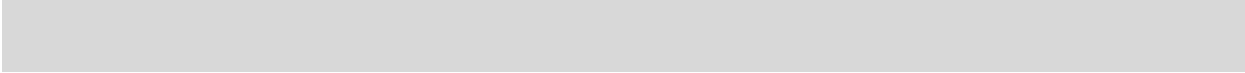
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 만도 글로벌 알앤디센터	7,945,810,408	100.00%		



(3) 부동산 관리 수익

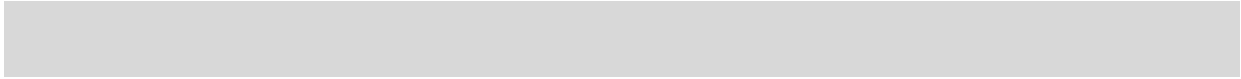
부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1 만도 글로벌 알앤디센터	3,507,802,002	100.00%	



다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

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



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

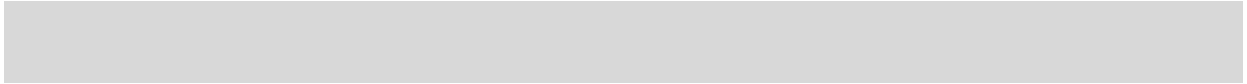
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기 예치금 발생 수익	당기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동	3,842,042	4,370,364	
정기예금	수협은행	2.78	0	116,988,490	
정기예금	수협은행	2.65	0	213,698	중도해지



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구분	금액(원)	비율(%)	비고	
1	만도글로벌알앤디센터	132,683,636	48.05%	주차수익
2	만도글로벌알앤디센터	143,442,034	51.95%	기타수익



2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	2,529,999,195	23.20%	
	기타비용	3,481,105,156	31.92%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		4,894,892,737	44.88%	일반사무위탁수수료, 이자비용, 잡손실
총 비 용		10,905,997,088	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



나. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	만도글로벌알앤디 센터	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	1,200,000	1,200,000			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	500,000,000	500,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	1,382,320,000	1,382,320,000			
자산보관수수료	43,970,572	43,970,572			
일반사무 위탁수수료	20,000,000				20,000,000
기타지급수수료	94,836,538	94,836,538			
유형자산 감가상각비	2,529,999,195	2,529,999,195			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0	0			
세금과공과	317,092,757	317,092,757			
광고선전비	0	0			
보험료	15,189,470	15,189,470			
임차료	0	0			
교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			
통신비	0	0			

수선유지비	315,336,364	315,336,364			
청소비	0	0			
수도광열비	805,847,406	805,847,406			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	5,312,049	5,312,049			



다. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
			취득금액의	1.0	%			
자산관리회사	기본보수(매입)	에이치엘리츠운용(주)	취득금액의	1.0	%	* 보수 : 부동산 매입금액의 1% * 지급일 : 부동산 소유권이전등기를 경료한 날로부터 7일 이내 지급	500,000,000	4,000,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	* 보수 : 부동산 매입금액의 연 0.25% * 지급일 : 매 결산기 단위로 연간 운용보수의 1/2에 해당금을 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7일 이내 지급	500,000,000	1,000,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	0.5	%	* 보수 : 주주배당수익률이 7%를 초과하는 경우 부동산매각금액의 0.5%를 적용. 단, 매각기본수 차감 후 주주배당수익률이 7% 미만인 경우에는 주주배당수익률 7%를 충족하는 한도 내에서 매각기본보수를 산정 * 지급일 : 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내 지급		
성과보수(매각)	매각차익의	10.0	%	* 보수 : 주주배당수익률이 7%를 초과하는 경우, 매각 기본보수를 지급 후 남은 초과분의 20% * 지급일 : 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내 지급				
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비펀드파트너스	* 보수 : 연간 4,000만원 (사업연도별 2,000만원) * 지급일 : 매 결산기마다 해당 결산 주주총회일로부터 7일 이내			20,000,000	40,000,000	
자산보관회사	위탁보수	한국투자증권(주), (주)교보자산신탁	- 한국투자증권(주) * 보수 (원금등) : 연간 1,200만원 (사업연도별 600만원) * 지급일 : 매 결산일 이후 청구하는 날로부터 7영업일 이내 - (주)무궁화신탁 * 보수 (부동산등) : 신탁등기시부터 1년간 연간 6,000만원 * 지급일 : 수익권증서 발급 시에 지체 없이 지급			43,970,572	72,000,000	
시설관리회사	위탁보수	(주)에스텍시스템	* FM fee : 월 176,680,000원 * 2026.01.01 이후 181,700,000원으로 인상			1,070,120,000	2,180,400,000	
임대관리회사	위탁보수	(주)에스텍시스템	* PM fee : 월 13,800,000원 * 2026.01.01 이후 14,100,000원으로 인상			83,400,000	169,200,000	
재산관리회사	위탁보수							
합계							1,717,490,572	

* 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

* 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재

3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당해회사수익률	0.99	1.34	0.65	0.51

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

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사익은 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 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기 제 7 기 기말 기준일 2026.02.28 현재
 전기 제 6 기 기말 기준일 2025.08.31 현재

회사명: 주식회사 에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기 기말		제 6 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		19,973,098,407		7,929,647,282
1) 현금및현금성자산	5,655,409,791		5,509,712,559	
2) 단기금융상품	12,000,000,000		0	
3) 매출채권	16,439,327		17,822,212	
5) 미수수익	2,153,061,096		1,928,796,902	
7) 기타미수금			243,830,625	
9) 선급비용	147,412,233		228,882,094	
11) 선급법인세	775,960		602,890	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		413,180,569,622		415,582,494,610
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	413,042,296,641		415,374,695,836	
토지	177,670,385,749		177,670,385,749	
건물	253,051,828,599		252,854,228,599	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(17,679,917,707)		(15,149,918,512)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
11) 기타비유동자산	138,272,981		207,798,774	
자 산 총 계		433,153,668,029		423,512,141,892
1. 유동부채		3,192,706,668		228,992,900,270
6) 미지급금	44,000,000		200,000	
7) 미지급비용	2,883,212,882		868,440,387	
9) 부가세예수금	265,493,786		324,259,883	
13) 유동성장기차입금	0		227,800,000,000	
2. 비유동부채		252,809,866,314		13,771,432,725
3) 장기차입금	238,931,202,289			
5) 비유동보충금	13,878,664,025		13,771,432,725	
부 채 총 계		256,002,572,982		242,764,332,995
1. 자본금		20,000,000,000		20,000,000,000
1) 보통주자본금	3,000,000,000		3,000,000,000	
2) 종류주자본금	17,000,000,000		17,000,000,000	
2. 자본잉여금		171,198,140,316		171,921,074,405
1) 주식발행초과금	171,198,140,316		171,921,074,405	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(14,047,045,269)		(11,173,265,508)
자 본 총 계		177,151,095,047		180,747,808,897
부 채 및 자 본 총 계		433,153,668,029		423,512,141,892

2. 손익계산서

당기 제 7 기 기말 시작일 2025.09.01 종료일 2026.02.28
 전기 제 6 기 기말 시작일 2025.03.01 종료일 2025.08.31

회사명: 주식회사 에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 7 (당기)		제 6 (전기)	
	금액		금액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	5,820,389,962	11,729,738,080	5,902,973,905	11,775,512,138
2) 임대료수익	3,952,049,825	7,945,810,408	4,038,186,109	8,075,698,867
3) 관리비수익	1,755,707,001	3,507,802,002	1,718,535,517	3,436,706,257
7) 기타영업수익	112,633,136	276,125,670	146,252,279	263,107,014
II. 영업비용	3,103,378,502	6,031,104,351	2,899,321,410	5,690,154,336
2) 급여	600,000	1,200,000	600,000	1,200,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	248,618,785	500,000,000	250,000,000	500,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	697,780,000	1,382,320,000	684,540,000	1,369,080,000
8) 자산보관수수료	4,834,009	43,970,572	5,159,623	10,319,246
9) 일반사무위탁수수료	9,944,752	20,000,000	10,000,000	20,000,000
10) 기타지급수수료	37,346,199	94,836,538	37,545,599	74,873,608
11) 유형자산감가상각비	1,265,226,293	2,529,999,195	1,264,271,124	2,528,542,248
14) 세금과공과	154,886,248	317,092,757	146,673,423	293,734,805
16) 보험료	7,552,776	15,189,470	7,681,418	15,362,409
21) 수선유지비	271,696,364	315,336,364	43,867,673	43,867,673
23) 수도광열비	402,392,807	805,847,406	445,912,768	827,297,258
29) 기타영업비용	2,500,269	5,312,049	3,069,782	5,877,089
III. 영업이익	2,717,011,460	5,698,633,729	3,003,652,495	6,085,357,802
IV. 영업외수익	78,058,003	121,572,554	1,610,332	3,846,646
1) 이자수익	78,058,003	121,572,552	1,610,332	3,842,042
10) 기타영업외수익	0	2	0	4,604
V. 영업외비용	2,423,979,763	4,874,892,737	2,345,660,528	4,798,653,389
1) 이자비용	2,423,979,760	4,874,892,734	2,345,660,527	4,798,653,388
10) 기타영업외비용	3	3	1	1
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	371,089,700	945,313,546	659,602,299	1,290,551,059
VII. 당기순이익(손실)	371,089,700	945,313,546	659,602,299	1,290,551,059
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	371,089,700	945,313,546	659,602,299	1,290,551,059
XI. 주당손익	93	236	165	323

3. 이익잉여금처분계산서

당기 제 7 기 기말 시작일 2025.09.01 종료일 2026.02.28
 전기 제 6 기 기말 시작일 2025.03.01 종료일 2025.08.31

회사명: 주식회사 에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	처분예정일	2026.05.28	처분확정일	2025.11.27
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(14,047,045,269)		(11,173,265,508)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(14,992,358,815)		(12,463,816,567)	
2. 당기순이익(손실)	945,313,546		1,290,551,059	
II. 임의적립금등의 이입액		992,659,860		722,934,089
III. 이익잉여금처분액		(4,467,972,601)		(4,542,027,396)
4. 배당금	4,467,972,601		4,542,027,396	
보통주현금배당금	0		0	
종류주현금배당금	4,467,972,601		4,542,027,396	
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(17,522,358,010)		(14,992,358,815)



4. 현금흐름표

당기 제 7 기 기말 시작일 2025.09.01 종료일 2026.02.28
 전기 제 6 기 기말 시작일 2025.03.01 종료일 2025.08.31

회사명: 주식회사 에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		6,106,494,628		4,076,307,459
1. 당기순이익(손실)		945,313,546		1,290,551,059
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		2,882,371,484		2,528,542,248
이자비용	352,372,289			
감가상각비	2,529,999,195		2,528,542,248	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		2,278,809,598		257,214,152
매출채권의 변동	1,382,885		632,576	
미수수익의 변동	(224,264,194)		(39,164,940)	
기타미수금의 변동	243,830,625		(243,830,625)	
선급비용의 변동	150,995,654		(6,985,591)	
미지급금의 변동	43,800,000		200,000	
미지급비용의 변동	2,014,772,495		212,870,700	
예수금의 변동	(58,766,097)		42,276,847	
보증금의 변동	107,231,300		243,830,625	
기타	(173,070)		47,384,560	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(12,197,600,000)		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(12,197,600,000)		0
유형자산의 취득	197,600,000			
기타	12,000,000,000			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		6,236,802,604		(4,467,972,601)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		240,000,000,000		0
장기차입금의 차입	240,000,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(233,763,197,396)		(4,467,972,601)
장기차입금의 상환	227,800,000,000		0	
배당금의 지급	4,542,027,396		4,467,972,601	
기타	1,421,170,000			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		145,697,232		(391,665,142)
VI. 현금및현금성자산의 순증감		145,697,232		(391,665,142)
VII. 기초 현금및현금성자산		5,509,712,559		5,901,377,701
VIII. 기말 현금및현금성자산		5,655,409,791		5,509,712,559

5. 자본변동표

당기 제 7 기 기말 시작일 2025.09.01 종료일 2026.02.28
 전기 제 6 기 기말 시작일 2025.03.01 종료일 2025.08.31

회사명: 주식회사 에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2025.03.01 (전기초)	20,000,000,000	173,229,593,331			-9,304,362,892			183,925,230,439
자본잉여금의 이익잉여금전입		-1,308,518,926			1,308,518,926			0
현금배당의 지급					-4,467,972,601			-4,467,972,601
당기순이익					1,290,551,059			1,290,551,059
2025.08.31 (전기말)	20,000,000,000	171,921,074,405			-11,173,265,508			180,747,808,897
2025.09.01 (당기초)	20,000,000,000	171,921,074,405			-11,173,265,508			180,747,808,897
자본잉여금의 이익잉여금전입		-722,934,089			722,934,089			0
현금배당의 지급					-4,542,027,396			-4,542,027,396
당기순이익					945,313,546			945,313,546
2026.02.28 (당기말)	20,000,000,000	171,198,140,316			-14,047,045,269			177,151,095,047



6. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

7. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

상장리츠의 경우 연결 재무제표 및 주석을 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황

주석 13 참조

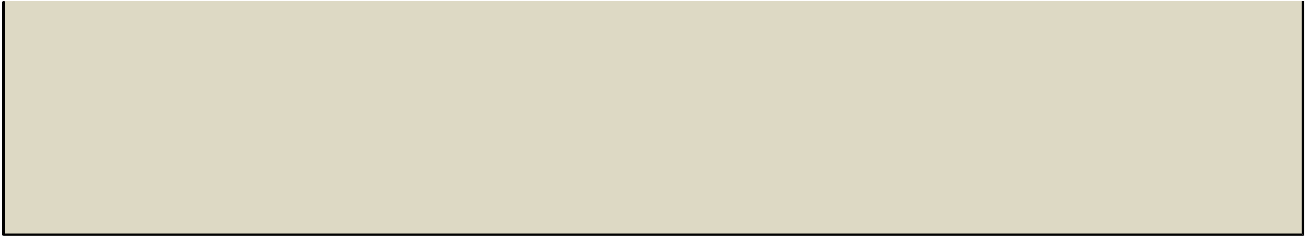
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

2. 제재현황 등 기타사항



주식

제 7(당) 기 2026년 2월 28일 현재

제 6(전) 기 2025년 8월 31일 현재

주식회사 에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 당사의 주요사업 목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 511(삼성동, 트레이드타워)입니다.

당기말 현재 납입자본금은 20,000백만원(종류주식 17,000백만원 포함)이며 주주현황은 다음과 같습니다.

주주명	구분	주식수	지분율
한국자산관리공사	제1종 종류주식	2,200,000	55.0%
에이치엘만도 주식회사	보통주	600,000	15.0%
농업협동조합중앙회	제1종 종류주식	1,000,000	25.0%
키스만도제일차 주식회사	제1종 종류주식	200,000	5.0%
합 계		4,000,000	100.0%

2. 중요한 회계정책

다음은 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책입니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용됩니다.

2.1 재무제표 작성 기준

당사는 일반기업회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다. 일반기업회계기준은 '

주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

2.2 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2.3 대손충당금

당사는 회수가 불확실한 매출채권 등에 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다. 대손추산액에서 대손충당금 잔액을 차감한 금액을 대손상각비로 인식하며, 상거래에서 발생한 매출채권에 대한 대손상각비는 판매비와관리비로 계상하고, 기타 채권에 대한 대손상각비는 영업외비용으로 계상하고 있습니다. 회수가 불가능한 채권은 대손충당금과 상계하고, 대손충당금이 부족한 경우에는 그 부족액을 대손상각비로 인식하고 있습니다.

2.4 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 충당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다.

당사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 감가상각방법에 따라 산정된 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

구분	추정내용연수	상각방법
건물	50년	정액법

2.5 비금융자산의 손상

감가상각하는 자산의 경우는 장부금액이 회수가능하지 않을 수도 있음을 나타내는 환경의 변화나 사건과 같이 자산손상을 시사하는 징후가 있다면 손상검사를 수행하고 있습니다. 단, 유형자산의 경우에는 이러한 손상징후가 있다고 판단되고, 당해 유형자산(개별 자산 또는 유형자산만으로 구성된 현금창출단위 포함)의 사용 및 처분으로부터 기대되는 미래의 현금흐름총액의 추정액이 장부금액에 미달하는 경우에 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액을 초과하는 장부금액으로 인식하고 있습니다. 회수가능액은 순공정가치와 사용가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 손상을 측정하기 위한 목적으로 자산을 별도의 식별 가능한 현금흐름을 창출하는 가장 하위 수준의 집단(현금창출단위)으로 그룹화하고 있습니다.

2.6 충당부채와 우발부채

당사는 과거사건이나 거래의 결과로 존재하는 현재의무의 이행을 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높고 동 손실의 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 그 손실금액을 충당부채로 계상하고 있습니다. 또한, 당사는 과거사건은 발생하였으나 불확실한 미래사건의 발생여부에 의해서 존재여부가 확인되는 잠재적인 의무가 있는 경우 또는 과거사건이나 거래의 결과 현재의무가 존재하나 자원이 유출될 가능성이 매우 높지 않거나 당해 의무를 이행하여야 할 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우 우발부채로 주석기재하고 있습니다.

2.7 수익인식

당사는 수입임대료에 대하여 거래 전체의 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있고, 경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 이미 발생한 원가 및 거래의 완료를 위하여 투입하여야 할 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있을 때 인식하고 있습니다.

2.8 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부금액과 세무금액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에 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 재무상태표상 자산항목 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)과 이연법인세는 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 발생된 경우에는 각각 자본계정 및 영업권(또는 잉가매수차익으로 즉시 인식)에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

2.9 금융자산과 금융부채의 측정

(1) 최초측정

당사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융

부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권·채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다고, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 당사는 단기매매증권, 파생상품(현금흐름위험회피회계에서 위험회피수단으로 지정되는 경우는 제외) 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

당사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

(2) 후속측정

당사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 당기손익인식지정항목을 제외하고는 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다. 당기손익인식지정항목은 단기매매증권의 후속측정방법을 준용하고 있습니다.

3. 현금성자산

(1) 당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	금융기관	당기말	전기말	사용제한
보통예금	국민은행	5,655,410	5,509,713	예금근질권설정
보통예금	국민은행	-	-	예금근질권설정
합 계		5,655,410	5,509,713	

4. 유형자산

(1) 당기와 전기의 유형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
구분	기초금액	취득	감가상각비	대체	기말금액
토지	177,670,386	-	-	-	177,670,386
건물	237,704,310	197,600	(2,529,999)	-	235,371,911
합 계	415,374,696	197,600	(2,529,999)	-	413,042,297

(전기)

(단위: 천원)					
구분	기초금액	취득	감가상각비	대체	기말금액
토지	177,670,386	-	-	-	177,670,386
건물	240,232,852	-	(2,528,542)	-	237,704,310
합 계	417,903,238	-	(2,528,542)	-	415,374,696

(2) 당사는 유형자산(토지 및 건물)과 관련하여 재산종합보험(부보금액: 175,668백만원)에 가입하고 있습니다.

(3) 당사는 차입금과 관련하여 유형자산(토지 및 건물)에 대한 담보신탁수익권증서 및 재산종합보험의 보험금수령권 근질권을 대주단에 담보(채권최고액: 288,000백만원)로 제공하고 있습니다.

(4) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
소재지	면적(㎡)	장부금액	공시지가
경기도 성남시 분당구 삼평동619	8,627	177,670,386	49,590,295

(5) 운용리스 제공 내역

당사는 보유중인 부동산을 주식회사 만도 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있습니다. 당기말과 전기말 현재 상기 부동산에 대한 운용리스계약으로 당사가 받게 될 것으로 기대되는 미래 최소리스료 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
1년 이내	16,196,251	15,699,112
1년 초과 5년 이내	35,453,579	43,448,240
5년 초과	-	-
합 계	51,649,830	59,147,352

5. 차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
내역	차입처	이자율	만기	당기말(*)	전기말
장기차입금	하나은행	3.80%	2027-09-01	50,000,000	-
장기차입금	내수농업협동조합 등	3.80%	2027-09-01	160,000,000	-
장기차입금	국민은행	3.80%	2027-09-01	30,000,000	85,141,196
유동성장기차입금	신용협동조합중앙회	-	2025-08-31	-	28,380,399
유동성장기차입금	중국은행	-	2025-08-31	-	42,570,598
유동성장기차입금	중국농업은행	-	2025-08-31	-	33,110,465
유동성장기차입금	신한은행	-	2025-08-31	-	38,597,342
합 계				240,000,000	227,800,000
차감: 유동성대체				-	(227,800,000)
장기차입금계				240,000,000	-

(*) 회사는 이사회 결의로 2025년 9월 1일 유동성장기차입금을 상환하고 신규 대주단으로 부터 240,000백만원을 차입하는 리파이낸싱을 진행하였습니다.

(2) 당기말 현재 당사가 차입금 등에 대해 담보로 제공한 토지 및 건물과 관련된 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	담보권	설정권자	채권최고액	관련채무	관련채무금액
토지 및 건물	담보신탁	하나은행	60,000,000	유동성장기차입금	50,000,000
		내수농업협동조합 등	192,000,000	유동성장기차입금	160,000,000
		국민은행	36,000,000	유동성장기차입금	30,000,000

당사는 위 담보신탁외에 재산종합보험의 보험금수령권을 대주단에 근질권 담보(채권 최고액: 288,000백만원)로 제공하고 있습니다.

6. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당사가 발행할 주식의 총수는 100,000,000주이며, 발행한 주식의 총수는 보통주 600,000주, 제1종 종류주식 3,400,000주입니다. 발행하는 1주의 액면금액은 5,000원입니다. 당사가 발행하는 제1종 종류주식은 의결권 있는 이익배당 및 잔여재산 분배 종류주로 그 발행주식의 수는 25,000,000주를 초과하지 않는 범위에서 발행할 수 있습니다.

(단위 : 원)		
구분	당기말	전기말
발행한 주식수	4,000,000	4,000,000
1주당 액면금액	5,000	5,000
보통주자본금	3,000,000,000	3,000,000,000
제1종 종류주자본금	17,000,000,000	17,000,000,000
합 계	20,000,000,000	20,000,000,000

(2) 당기와 전기의 자본금 및 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)				
구분	주식수	자본금	주식발행초과금	계
전기초	4,000,000	20,000,000,000	173,229,593,331	193,229,593,331
증감	-	-	(1,308,518,926)	(1,308,518,926)
전기말	4,000,000	20,000,000,000	171,921,074,405	191,921,074,405
당기초	4,000,000	20,000,000,000	171,921,074,405	191,921,074,405
증감	-	-	(722,934,089)	(722,934,089)
당기말	4,000,000	20,000,000,000	171,198,140,316	191,198,140,316

(3) 종류주식에 대한 내용은 다음과 같습니다.

구분	내용
배당	보통주에 대하여 이익배당에 우선함.
배당률	제1종 종류주식의 발행가액에 대하여 연 5.3%(어느 사업연도의 기간이 6개월 미만이거나 6개월을 초과하는 경우 제1종 종류주의 배당률은 {(해당 사업연도의 일수) / 365(윤년인경우 366)} X 5.3%로 산출함.
잔여재산가액	보통주에 우선하여 제1종 종류주식 발행가액 상당액을 선 분배 받음.

(4) 자본잉여금

자본잉여금은 전액 주식발행초과금이며 동 주식발행초과금은 주식발행시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로 자본전입 또는 결손보전 이외에는 그 사용이 제한되어 있습니다.

다만, 적립된 자본잉여금 및 이익준비금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 감액할 수 있습니다.

(5) 이익준비금 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비의 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

7. 결손금처리계산서

당기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 7(당기)	2025년 09월 01일 부터 2026년 02월 28일 까지	제 6(전기)	2025년 03월 01일 부터 2025년 08월 31일 까지
처리 예정일	2026년 05월 28일	처리 확정일	2025년 11월 27일

(단위: 원)				
과목	당기		전기	
I. 미처분이익잉여금(결손금)		(13,054,385,409)		(10,450,331,419)
1. 전기이월미처리결손금	(14,992,358,815)		(12,463,816,567)	
2. 당기순이익	945,313,546		1,290,551,059	
3. 자본잉여금 전입액	992,659,860		722,934,089	
II. 이익잉여금처분액		4,467,972,601		4,542,027,396
1. 현금배당	4,467,972,601		4,542,027,396	
III. 차기이월미처리결손금		(17,522,358,010)		(14,992,358,815)

8. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

9. 주당이익

(1) 기본주당손익

기본주당손익은 보통주 1주에 대한 순손익을 계산한 것입니다. 보통주에 귀속되는 당기순손익을 가중평균유통보통주식수로 나누어 기본주당손익을 산정하였습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기	전기
당기순이익	945,313,546	1,290,551,059
제1종 종류주식 귀속 당기순이익	4,467,972,601	4,542,027,396
보통주 귀속 당기순이익	(3,522,659,055)	(3,251,476,337)
가중평균유통보통주식수	600,000	600,000
기본주당순손익	(5,871)	(5,419)

(2) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수 산정내역은 다음과 같습니다.

(당기)

구 분	당기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
당기말	600,000	181	108,600,000
가중평균유통주식수			600,000

(전기)

구 분	당기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
전기말	600,000	184	110,400,000
가중평균유통주식수			600,000

(3) 희석주당이익

당기말 현재 당사는 잠재적보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당이익과 희석주당이익은 동일합니다.

10. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

당기말과 전기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

당기말 및 전기말 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 천원)				
구분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합계
미지급금	44,000	-	-	44,000
미지급비용	2,883,213	-	-	2,883,213
장기차입금	-	240,000,000	-	240,000,000
임대보증금	-	-	13,878,664	13,878,664
합계	242,927,213	240,000,000	13,878,664	256,805,877

(전기말)

(단위 : 천원)				
구분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합계
미지급금	200	-	-	200
미지급비용	868,440	-	-	868,440
유동성장기차입금	227,800,000	-	-	227,800,000
임대보증금	-	-	13,771,433	13,771,433
합계	228,668,640	-	13,771,433	242,440,073

11. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 영업비용에 포함된 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기	전기
급여	1,200	1,200
세금과공과	295,959	273,402
감가상각비	2,529,999	2,528,542
합계	2,827,158	2,803,144

12. 우발채무 및 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 주식회사 에이치엘리츠운용과 당사가 보유하는 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다. 운용보수는 연간 1,000백만원이며 매 결산기 단위로 연간 운용보수의 1/2에 해당하는 금액을 지급합니다.

(2) 일반사무관리계약

당사는 주식회사 케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행에 관한 사무 및 당사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 연간 40백만원(결산기별 20백만원)을 사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 한국투자증권 주식회사와 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 연간 12백만원(결산기별 6백만원)을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

(4) 부동산자산관리계약

당사는 주식회사 에스텍시스템과 당사가 보유하는 부동산의 시설 유지관리, 미화, 보안 등 관리업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다. 용역보수는 매월 235백만원을

정액 지급합니다.

(5) 담보제공내역

당기말 현재 당사가 차입금 등에 대해 담보로 제공한 토지 및 건물과 관련된 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
담보제공자산	담보권	설정권자	채권최고액	관련채무	관련채무금액
토지 및 건물	담보신탁	하나은행	60,000,000	장기차입금	50,000,000
		내수농업협동조합 등	192,000,000	장기차입금	160,000,000
		국민은행	36,000,000	장기차입금	30,000,000

당사는 위 담보신탁수익권증서 외에 재산종합보험의 보험금수령권을 대주단에 근질권 담보(채권최고액: 288,000백만원)로 제공하고 있습니다.

(6) 보험가입

당기말 현재 다음과 같이 당사보유 부동산과 관련하여 재산종합보험 등에 가입하고 있습니다.

(단위 : 천원)			
보험회사	부보금액	보험내용	비고
현대해상화재보험(주)	175,668,483	재산종합보험	보험금청구권에 대한 근질권설정
현대해상화재보험(주)	1인당 80,000 사고당 대물 300,000	가스사고배상책임보험	
현대해상화재보험(주)	1인당 80,000 사고당 대물 10,000	승강기사고배상책임보험	

상기 재산종합보험의 보험금청구권에 대하여 대주단에 의하여 근질권이 설정되어 있습니다.

(7) 계류중인 소송사건

당기말 현재 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 없습니다.

13. 특수관계자거래

(1) 당기말 현재 당사의 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자의 명칭
최상위지배기업	대한민국 정부(기획재정부)
지배기업	한국자산관리공사

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와 중요한 매출·매입 등의 거래 내역은 없습니다.

(3) 당기말과 전기말의 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무 내역은 없습니다.

(4) 당기와 전기중 특수관계자와의 중요한 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
회사의 명칭	내역	당기	전기
한국자산관리공사	배당의지급	2,938,859	2,891,041

14. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 내역은 없습니다.

15. 재무제표의 승인기관

당사의 재무제표는 2026년 5월 28일 정기주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.