

투 자 보 고 서

2026.01.01 부터 2026.03.31 까지

(제 2 기 1 분기)

2026.05.14

회 사 명 :	주식회사 에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	임준표			
본점소재지 :	서울시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동,트레이드타워)			
	(전화번호)	02-6205-6965		
	(홈페이지)			
작성책임자 :	(회사)	에이치엘리츠운용	(직책)	부장
	(전화번호)	02-6205-6965	성명	황웅비
공시책임자 :	(회사)	에이치엘리츠운용	(직책)	부장
	(전화번호)	02-6205-6965	성명	황웅비



(인)

(인)

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명	주식회사 에이치엘제4호위탁 관리부동산투자회사	
(2) 설립일	2025.03.14	
(3) 소재지	서울시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동,트레이드타워)	
(4) 자산 및 자본금, 부채	(단위: 원)	
구 분	당분기말	전기말
	2026.03.31	2025.12.31
자산총계	289,093,204,964	300,000,000
부채총계	188,673,789,243	-
자본총계	100,419,415,721	300,000,000
자 본 금	101,200,000,000	300,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 X)
(6) 비고	(가) 신용평가결과	
	해당사항 없음	
	(나) 기타	



제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목		직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
		자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산			0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련		0	0.00%	282,810	97.83%	97.83%	97.83%	
	부동산		0.00%	282,810	97.83%			
	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		300	100.00%	982	0.34%	0.34%	0.34%	
기타 자산			0.00%	5,301	1.83%	1.83%	1.83%	
총계		300	100.00%	289,093	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)

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

(2) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	공공지원민간임대
임대주택비율	100.0%
임대주택 포함 여부	○
임대주택 70% 이상 여부	○

※ 임대주택 구분은 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 ‘공공건설’, ‘공공매입’, ‘지분적립형 임대주택’, ‘이익공유형 분양주택’, 「민간임대주택 특별법」 제2조 ‘민간건설’, ‘민간매입’, ‘공공지원민간임대’, ‘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 서울 방이 공공지원 민간임대주택 개발 사업	주택(공동주택)	서울특별시 송파동 방이동 56번지 일원			2026.03.20	차입금 : 188,400,000,000원	개발사업	6,505	65,508	3,462	

* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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

**전경사진은 사업장조감도 사진 첨부

(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					
서울 방이 공공 1 지원 민간임대 주택 개발 사업	282,810	0							282,810		임대주택



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 서울 방이 공공지원 민간 임대주택 개발 사업	6,504.00		0.00%	

(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(분기말 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) 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

가. 개발계획		
구 분		내 역
개발계획	대지위치	서울시 송파구 방이동 56번지 일원
	대지면적	6,504.50㎡
	건폐율	58.50%
	용 적 륜	674.98%
	규 모	지하 6층, 지상 27층, 2개동
	공급세대수	아파트 472세대
	평형구성	42형, 47형, 49형, 59형
개발비용	토지 관련	283,062백만원
	건설 관련	150,336백만원
	리츠운영	3,905백만원
	부동산 관리	547백만원
	금융비용	49,078백만원
	합 계	486,927백만원
토지매매계약		2026.03.
착 공		2026.04.
공사기간		40개월
준 공		2029.08.
나. 운용계획		
내 역		금 액
임대수입		29,822백만원
부동산매각수입		659,923백만원

이자수입		1,854백만원
개발관련 비용		486,857백만원
임대 비용	부동산관리비용	17,044백만원
	리츠운용비용	7,106백만원
	금융비용	82,290백만원
	합 계	106,440백만원
사업이익		98,302백만원

[사업구조도]



자금조달 구조	비율(%)	금액(백만원)
임대보증금	20.92	124,118
주택도시자금	6.37	37,770
민간대출	55.71	333,510

민간 사업금		55.71	330,510
자본금	주택도시기금 (우선주)	10.99	65,200
	민간사업자 (보통주)	7.43	35,700
합 계		100.0%	593,298

나. 사업기간 추정손익계산서

(단위: 백만원)

구분	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년
영업수익	-	-	-	-	976	2,928	2,937	2,955
임대수익	-	-	-	-	976	2,928	2,937	2,955
분양전환수입	-	-	-	-	-	-	-	-
영업비용	-	582	704	724	4,121	5,599	5,650	5,666
모집관련비용	-	-	-	-	1,649	-	-	-
자산관리수수료	-	297	396	396	396	396	396	396
자산보관수수료	-	19	25	25	25	25	25	25
사무수탁수수료	-	33	44	44	44	44	44	44
회계감사,세무	-	28	28	28	28	28	28	28
리츠입반관리비	-	11	14	14	14	14	14	14
예비비	-	-	-	-	35	105	105	105
분양대행수수료	-	-	-	-	-	-	-	-
임대관리수수료	-	-	-	-	35	107	110	113
수선비용	-	-	-	-	177	535	551	568
특별수선충당금	-	-	-	-	16	48	48	48
공가세대관리비	-	-	-	-	5	14	14	15
중개수수료	-	-	-	-	-	25	26	27
화재보험료	-	-	-	-	19	19	19	19

보증금보통수수료	-	-	-	-	306	283	291	291
주거서비스인증수수료	-	-	-	8	-	-	14	-
건설사업관리용역비	-	99	132	132	132	-	-	-
임주점점및만족도조사	-	-	-	-	22	-	-	-
모바일하자어를구축	-	-	-	10	-	-	-	-
공사비검증수수료	-	33	-	-	-	-	-	-
보유세	-	63	65	67	70	508	517	525
감가상각비	-	-	-	-	1,149	3,448	3,448	3,448
영업손익	-	(582)	(704)	(724)	(3,145)	(2,671)	(2,713)	(2,711)
영업외비용	-	-	-	-	92	324	265	231
이자수익	-	-	-	-	92	324	265	231
영업외비용	-	-	-	-	3,467	8,768	8,768	8,769
금융비용	-	-	-	-	3,467	8,768	8,768	8,769
영업외손익	-	-	-	-	(3,376)	(8,444)	(8,503)	(8,538)
당기순손익	-	(582)	(704)	(724)	(6,521)	(11,115)	(11,216)	(11,249)

사업기간 추정손익계산서 - 계속

(단위: 백만원)

구분	2033년	2034년	2035년	2036년	2037년	2038년	2039년	2040년
영업수익	2,963	2,981	2,991	3,009	3,019	3,038	223,395	-
임대수익	2,963	2,981	2,991	3,009	3,019	3,038	2,025	-
분양전환수입	-	-	-	-	-	-	221,370	-
영업비용	5,718	5,735	5,790	5,809	5,865	5,886	5,345	164
모집관련비용	-	-	-	-	-	-	-	-
자산관리수수료	396	396	396	396	396	396	396	99
자산보관수수료	25	25	25	25	25	25	25	6
사무수탁수수료	44	44	44	44	44	44	44	11

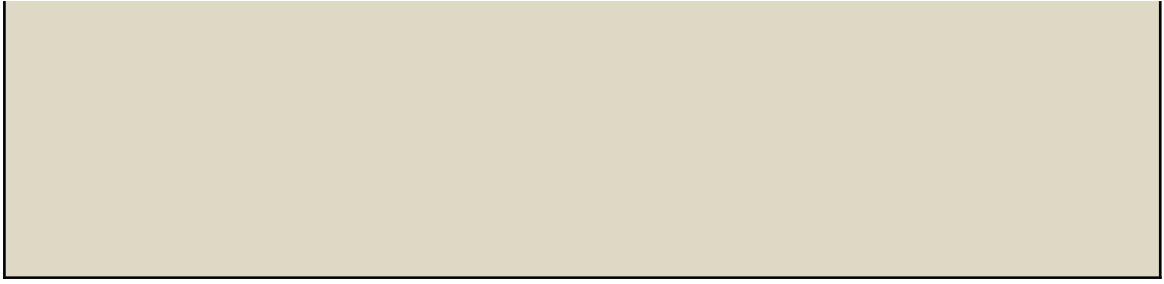
회계감사세무	28	28	28	28	28	28	28	28
리츠일반관리비	14	14	14	14	14	14	14	2
예비비	105	105	105	105	105	105	105	17
분양대행수수료	-	-	-	-	-	-	640	-
임대관리수수료	117	120	124	127	131	135	92	-
수선비용	585	603	621	639	658	678	461	-
특별수선충당금	48	48	48	48	48	48	32	-
공가세대관리비	15	16	16	17	17	18	12	-
중개수수료	28	28	29	30	31	32	33	-
화재보험료	19	19	19	19	19	19	-	-
보증금보증수수료	299	299	307	307	316	316	-	-
주거서비스인증수수료	14	-	14	-	14	-	-	-
건설사업관리용역비	-	-	-	-	-	-	-	-
입주점검및만족도조사	-	-	-	-	-	-	-	-
모바일하자여플구축	-	-	-	-	-	-	-	-
공사비검증수수료	-	-	-	-	-	-	-	-
보유세	534	543	552	561	571	580	590	-
감가상각비	3,448	3,448	3,448	3,448	3,448	3,448	2,874	-
영업손익	(2,755)	(2,754)	(2,799)	(2,800)	(2,847)	(2,848)	218,050	(164)
영업외비용	171	137	76	42	11	7	166	332
이자수익	171	137	76	42	11	7	166	332
영업외비용	8,768	8,768	8,768	8,769	8,906	9,053	8,583	-
금융비용	8,768	8,768	8,768	8,769	8,906	9,053	8,583	-
영업외손익	(8,597)	(8,630)	(8,692)	(8,727)	(8,895)	(9,045)	(8,417)	332
당기순손익	(11,352)	(11,384)	(11,491)	(11,526)	(11,742)	(11,893)	209,633	168

2) 부동산개발사업명(2)

--	--	--	--	--	--	--	--	--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--	--	--	--	--	--	--	--	--



다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 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	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	하나은행		300	982	



마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	0	0	
그 밖의 기타자산	선급비용	5,300	5,300	
그 밖의 기타자산	부가세대급금	1	1	

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



2. 총자산의 변경내역

가. 당분기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
매입	방이동 56번 지 일원	서울특별시 송파구 방이 동 56번지 일원	2026.03.20	2026.03.20	280,000	2,810	282,810	

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재



나. 당분기 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

【 2026.03.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
차입금	교보생명보험	90,000	4.20%	4.20%	0.00%	2026.03.20	2039.11.20	고정	해당없음
차입금	동양생명보험	23,600	4.20%	4.20%	0.00%	2026.03.20	2039.11.20	고정	해당없음
차입금	흥국화재해상보험	4,800	4.20%	4.20%	0.00%	2026.03.20	2039.11.20	고정	해당없음
차입금	전북은행	70,000	3.60%	3.60%	0.00%	2026.03.20	2039.11.20	고정	해당없음

- ※ 구분 : 차입금, 회사채 등
- ※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
- ※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



2. 주식 현황

가. 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 발행가 액	주당 액면가액			
2025.03.14	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	100.0%
2026.03.18	유상증자	보통주	7,140,000	5,000	5,000	35,700,000,000	36,000,000,000	11900.0%
2026.03.20	유상증자	종류주	13,040,000	5,000	5,000	65,200,000,000	101,200,000,000	181.0%



나. 공모 관련사항

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

다. 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

【 2026.03.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국 인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식 의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
민간임대허브제7호위탁관 리부동산투자회사 (주택도시기금)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	0	13,040,000	0	13,040,000	유상증자	청약예외주주	65,200
							(0.00%)	(64.43%)	(0.00%)	(64.43%)			

※ 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

【 2026.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (백만원)	비고
2	에스케이에코플랜트	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	5,480,000	27.08%	기타	27,400	

※ 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

【 2026.03.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비 율	주식 수	비 율	비고
최대주주	1	14.29%	13,040,000	64.43%	
주요주주	1	14.29%	5,480,000	27.08%	
기타주주 - 개인	1	14.29%	60,000	0.30%	
기타주주 - 법인	4	57.14%	1,660,000	8.20%	
합 계	7	100.00%	20,240,000	100.00%	



라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	64.4%
청약예외주주 50% 이상 여부	○

※ 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 1 기	제 기	제 기	제 기
당기순이익		0			
상법상 이익배당한도		0			
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		0	0	0	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		0	0	0	0
배당금	보통주	0			
	종류주	0			
주당 배당금	보통주	0			
	종류주	0			
배당수익률		0.00%	-	-	-
연환산배당률		0.00%	-	-	-

※ 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)

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	-	0.00%	
	관리수익	0	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관 련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	32,052	97.56%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		800	2.44%	잡이익
총 수 익		32,852	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 서울 방이 공공지원 민간임대주 택 개발 사업				



(3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1 서울 방이 공공지원 민간임대주택 개발 사업			



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	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	하나은행		0	32,052	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금 액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비		0.00%	
	기타비용	38,291,835	13.37%	
부동산관 련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용	246,338,629	86.04%	이자비용
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		1,666,667	0.58%	사무수탁수수료
총 비 용		286,297,131	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 2 기 1 분 기	제 1 기 4 분 기	제 1 기 3 분 기	제 1 기 2 분 기
당해회사수익률	(2.24)	0.00	0.00	0.00

※ 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

※ 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 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기제 2 기 1 분기기준일2026.03.31현재

전기제 1 기 기말기준일2025.12.31현재

회사명: 주식회사 에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 2 기 1 분기		제 1 기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		6,283,203,154		300,000,000
1) 현금및현금성자산	981,807,274		300,000,000	
5) 미수수익	26,898			
9) 선급비용	5,300,109,848			
10) 부가세대급금	1,259,134			
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		282,810,001,810		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	282,810,001,810		0	
토지	282,810,001,810			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		289,093,204,964		300,000,000
1. 유동부채		273,789,243		0
6) 미지급금	25,842,668			
7) 미지급비용	247,946,575			
2. 비유동부채		188,400,000,000		0
3) 장기차입금	188,400,000,000			
부 채 총 계		188,673,789,243		0
1. 자본금		101,200,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	36,000,000,000		300,000,000	
2) 종류주자본금	65,200,000,000			
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(494,320,000)		0
1) 주식할인발행차금	(494,320,000)			
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(286,264,279)		
자 본 총 계		100,419,415,721		300,000,000
부 채 및 자 본 총 계		289,093,204,964		300,000,000



2. 손익계산서

당기 제 2 기 1 분기	시작일	2026.01.01	종료일	2026.03.31
전기 제 1 기 1 분기	시작일	2025.03.14	종료일	2025.03.31

회사명: 주식회사 에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 2 기 1 분기		제 1 기 1 분기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	39,958,502	39,958,502	0	0
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	23,000,000	23,000,000		
8) 자산보관수수료	916,667	916,667		
9) 일반사무위탁수수료	1,666,667	1,666,667		
10) 기타지급수수료	14,375,168	14,375,168		
III. 영업이익	(39,958,502)	(39,958,502)	0	0
IV. 영업외수익	32,852	32,852	0	0
1) 이자수익	32,052	32,052		
10) 기타영업외수익	800	800		
V. 영업외비용	246,338,629	246,338,629	0	0
1) 이자비용	246,338,629	246,338,629		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(286,264,279)	(286,264,279)	0	0
VII. 당기순이익(손실)	(286,264,279)	(286,264,279)	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(286,264,279)	(286,264,279)	0	0
X I. 주당손익	(14)	(14)		



3. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

4. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

5. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

3. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

4. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

연결 재무제표 및 주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황

주석10. 특수관계자와의 주요거래 참조

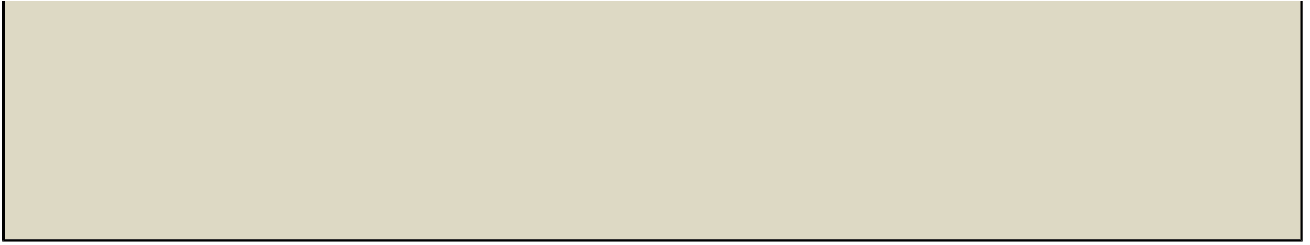
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

2. 제재현황 등 기타사항



주석

제 2(당) 기 1분기 2026년 03월 31일 현재

제 1(전) 기 2025년 12월 31일 현재

회사명 : (주)에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2025년 3월 14일에 설립되었습니다. 회사의 본점 소재지와 주요 사업내용 등은 다음과 같습니다.

1-1. 본사 소재지

서울시 강남구 영동대로 511, 2802(삼성동 트레이드타워)

1-2. 주요사업 내용

회사는 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 개발사업, 주택건설사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분 등의 방법으로 자산을 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하고 있습니다.

1-3. 정관상 사업연도

매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료(단, 최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 12월 31일에 종료)

1-4. 사업 개요

구 분	내 용
사업명	서울 방이동 공공지원민간임대주택 개발사업
시공사	우암건설(주)
사업부지	서울시 송파구 방이동 56번지 일원
대지면적	6,504.5㎡
연면적	65,508.11㎡
건축규모	472세대(민간임대 323세대, 공공임대 149세대)

2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

2-1. 현금및현금성자산

회사는 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.

2-2. 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. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

2-3. 수익의 인식기준

회사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

2-4. 법인세비용

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

2-5. 금융자산과 금융부채의 측정

최초측정

회사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 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 포함되었더라도, 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. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 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.

회사는 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.

후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2-6. 차입원가자본화

회사는 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매 할 수 있는 상태가 될때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 관련하여 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면, 당해 자산의 취득원가로 계상하고 있습니다.

2-7. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당분기말 및 전기말 현재 금융자산의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

범주	계정명	당분기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	현금및현금성자산	981,807	981,807	-	-
기타금융자산	미수수익	27	27	-	-
합	계	981,834	981,834	-	-

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당분기 및 전분기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	토지
당분기초	-
당분기 취득	282,810,002
감가상각	-
당분기말	282,810,002
취득원가	282,810,002
상각누계액	-

<전분기>

전분기 중에 유형자산의 변동내역은 없습니다.

4-2. 보유 토지의 공시지가

당분기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	지번	당분기말			전기말		
		면적(㎡)	공시지가	장부가액	면적(㎡)	공시지가	장부가액
서울특별시 송파구 방이동 56번지 일원	56	2,389.0	30,794,210	282,810,002	-	-	-
	56-1	2,074.9	26,745,461		-	-	
	57-1	200.0	1,529,200		-	-	
	57-9	198.4	1,516,966		-	-	
	57-10	198.4	1,516,966		-	-	
	57-11	249.6	1,908,442		-	-	
	57-12	187.4	1,432,860		-	-	
	57-13	198.3	1,516,202		-	-	
	57-14	214.8	1,642,361		-	-	
	57-15	217.6	1,663,770		-	-	
	57-16	67.2	145,354		-	-	
합계		6,195.6	70,411,792	282,810,002	-	-	-

5. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말
Tranche A	교보생명보험	2026-03-20	2039-11-30	4.20%	90,000,000	-
Tranche A	동양생명보험	2026-03-20	2039-11-30	4.20%	23,600,000	-
Tranche A	흥국화재해상보험	2026-03-20	2039-11-30	4.20%	4,800,000	-
Tranche B	전북은행	2026-03-20	2029-11-30	3.60%	70,000,000	-
합계					188,400,000	-

한편, 회사가 장기차입금 조달과 관련하여 금융기관과 체결한 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	약정이자율	약정한도	비고
Tranche A	(주)교보생명보험	4.20%	192,000,000	(주1,2)
Tranche A	동양생명보험(주)	4.20%	50,000,000	(주1,2)
Tranche A	흥국화재해상보험(주)	4.20%	9,428,000	(주1,2)
Tranche B	(주)전북은행	3.60%	100,000,000	(주1,2)
합 계			351,428,000	

(주1) Tranche A,B 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

(주2) Tranche A,B 대출과 관련하여 회사는 매 이자지급일에 대출금 전부 또는 일부를 기한전 상환할 수 있습니다.

6. 금융부채

당분기말 및 전기말 현재 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	25,843	-	-	25,843
미지급비용	247,947	-	-	247,947
합계	273,790	-	-	273,790

<전기말>

전기말에 금융부채의 내역은 없습니다.

7. 자본금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	20,240,000	5,000	101,200,000

주주명	당기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
민간임대허브제7호 위탁관리부동산투자회사	-	0.00%	13,040,000	100.00%	13,040,000	64.43%
에스케이에코플랜트(주)	5,480,000	76.11%	-	0.00%	5,480,000	27.08%
우암건설(주)	1,400,000	19.44%	-	0.00%	1,400,000	6.92%
우미건설(주)	60,000	0.83%	-	0.00%	60,000	0.30%
에이치엘리츠운용(주)	140,000	1.94%	-	0.00%	140,000	0.69%
케이스케어에코송파피에프브이	60,000	0.83%	-	0.00%	60,000	0.30%
임준표	60,000	0.83%	-	0.00%	60,000	0.30%
합계	7,200,000	100.00%	13,040,000	100.00%	20,240,000	100.00%

(주)당기 중 한국자산신탁 보유주식 25,000주를 (주)이랜드건설에 양도하였습니다.

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	60,000	5,000	300,000

주주명	전기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
임준표	60,000	100.00%	-	-	60,000	100.00%

8. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 회사의 포괄이익은 분기순이익과 동일합니다.

9. 수수료비용 및 주요 약정사항

9-1. 자산관리계약

회사는 에이치엘리츠운용 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 운용수수료(분기별 지급)를 지급합니다.

9-2. 일반사무위탁계약

회사는 신한펀드파트너스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

8-3. 자산보관계약

회사는 흥국생명보험 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리 업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

9-4. 장기차입금 관련 보증

회사는 주석5에서 설명하고 있는 차입금과 관련하여 보고기간 종료일 현재 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대해 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 보증을 제공받고 있습니다.

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증한도액 : 188,400,000,000원

다. 보증기간 : Tr.A - 2026년 3월20일에서 2039년 11월20일까지

Tr.B - 2026년 3월20일에서 2029년 11월20일까지

(단위 : 천원)

구분	차입처	보증기관	차입일	만기일	보증한도
장기차입금(Tr.A)	교보생명보험(주)	주택도시보증공사	2026-03-20	2039-11-20	118,400,000,
	동양생명보험(주)				
	흥국화재해상보험(주)				
장기차입금(Tr.B)	(주)전북은행		2026-03-20	2029-11-20	70,000,000
합계					188,400,000

9-5. 공사도급계약

회사는 공공지원민간임대주택사업을 위해 우암건설(주)와 건설공사 도급계약을 체결하였으며, 세부내역은 다음과 같습니다.

가. 공사명 : 서울시 송파구 방이동 공공지원민간임대주택 사업

나. 공사장소 : 서울시 송파구 방이동 56번지 일원

다. 공사규모

-대지면적 : 6,504㎡

-건축연면적 : 65,508.11㎡

-건축규모 : 지상6층 / 지상27층 2개동 472세대와 부대, 복리시설

라. 착공일 : 2026년 4월 30일

마. 공사기간 : 40개월

바. 공사계약금액 : 120,040,159,300원

10. 특수관계자와의 주요거래

10-1. 당분기 및 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기	전분기
에이치엘리츠운용(주)	자산관리수수료	23,000	-

10-2. 당분기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기말	전기말
에이치엘리츠운용(주)	미지급금	23,000	-

(주)에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사

분기 재무제표에 대한
검 토 보 고 서

제 2 기 1 분기

2026년 01월 01일 부터

2026년 03월 31일 까지

한 일 회 계 법 인

목 차

분기재무제표 검토보고서	-----	1
분기재무제표		
분기재무상대표	-----	4
분기손익계산서	-----	5
분기자본변동표	-----	6
분기현금흐름표	-----	7
분기재무제표에 대한 주석	-----	8

분기재무제표 검토보고서

(주)에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

검토대상 재무제표

본인은 별첨된 (주)에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사의 분기재무제표를 검토하였습니다. 동 재무제표는 2026년 3월 31일 현재의 재무상태표, 2026년과 2025년 3월 31일로 종료하는 3개월 보고기간의 손익계산서, 동일로 종료되는 3개월 보고기간의 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

경영자는 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류에 의한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

감사인의 책임

본인의 책임은 상기 재무제표에 대하여 검토를 실시하고 이를 근거로 이 재무제표에 대하여 검토결과를 보고하는 데 있습니다. 본인은 분·반기재무제표검토준칙에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 준칙은 본인이 재무제표가 중대하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것에 관해 보통수준의 확신을 얻도록 검토를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 주로 질문과 분석적 절차에 의거 수행되므로 감사보다는 낮은 수준의 확신을 제공합니다. 본인은 감사를 실시하지 아니하였으므로 감사의견을 표명하지 않습니다.

검토의견

본인의 검토결과 상기 분기재무제표가 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

기타사항

(주)에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사의 전기 재무제표는 2025년 3월 14일 설립된 이후 최초 작성된 재무제표로서 외부감사를 받지 아니하였습니다.

한 일 회 계 법 인

대 표 이 사 유 승 안

서울시 영등포구 국제금융로8길 11

2026년 5월 14일

이 검토보고서는 검토보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)분 기 재 무 제 표

(주)에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사

제 2 기 1 분기

2026년 01월 01일 부터

2026년 03월 31일 까지

제 1 기 1 분기

2025년 03월 14일 부터

2025년 03월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주)에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사 대표이사 임준표

본점 소재지 : (도로명주소) 서울시 강남구 영동대로 511, 2802(삼성동 트레이드타워)

(전 화) 02-2180-0466

"검토를 받은 분기재무제표"

분 기 재 무 상 태 표

제 2(당) 기 1분기 2026년 03월 31일 현재

제 1(전) 기 2025년 12월 31일 현재

회사명 : (주)에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 2(당) 기 1분기		제 1(전) 기 "감사받지 않은 재무제표"	
자 산				
I. 유동자산		6,283,203,154		300,000,000
1. 현금및현금성자산(주석2,3)	981,807,274		300,000,000	
2. 미수수익(주석2,3)	26,898		-	
3. 선급비용	5,300,109,848		-	
4. 단기금융상품(주석2,3)	1,259,134		-	
II. 비유동자산		282,810,001,810		-
1. 토지(주석2,4)	282,810,001,810		-	
자 산 총 계		289,093,204,964		300,000,000
부 채				
I. 유동부채		273,789,243		-
1. 미지급금(주석2,6,10)	25,842,668		-	
2. 미지급비용	247,946,575		-	
II. 비유동부채		-		-
1. 장기차입금(주석2,5,9)	188,400,000,000		-	
부 채 총 계		188,673,789,243		-
자 본				
I. 자본금(주석7)		101,200,000,000		300,000,000
1. 보통주자본금	36,000,000,000		300,000,000	
2. 우선주자본금	65,200,000,000		-	
II. 자본조정		(494,320,000)		-
1. 주식할인발행차금	(494,320,000)		-	
III. 결손금		286,264,279		-
1. 미처리결손금	286,264,279		-	
자 본 총 계		100,419,415,721		300,000,000
부 채 및 자 본 총 계		289,093,204,964		300,000,000

" 별첨 분기재무제표에 대한 주석 참조"

"검토를 받은 분기재무제표"

분 기 손 익 계 산 서

제 2(당) 기 1분기 2026년 01월 01일부터 2026년 03월 31일까지

제 1(전) 기 1분기 2025년 03월 14일부터 2025년 03월 31일까지

회사명 : (주)에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 2(당) 기 1분기				제 1(전) 기 1분기 "감사받지 않은 재무제표"			
	3 개 월		누 적		3 개 월		누 적	
I. 영업수익		-		-		-		-
II. 영업비용		39,958,502		39,958,502		-		-
1. 자산관리수수료(주석9,10)	23,000,000		23,000,000		-		-	
2. 자산보관수수료(주석9)	916,667		916,667		-		-	
3. 사무수탁수수료(주석9)	1,666,667		1,666,667		-		-	
4. 지급수수료	14,375,168		14,375,168		-		-	
III. 영업손익		(39,958,502)		(39,958,502)		-		-
IV. 영업외수익		32,852		32,852		-		-
1. 이자수익	32,052		32,052		-		-	
2. 잡이익	800		800		-		-	
V. 영업외비용		246,338,629		246,338,629		-		-
1. 이자비용	246,338,629		246,338,629		-		-	
VI. 법인세비용차감전순손익		(286,264,279)		(286,264,279)		-		-
VII. 법인세비용(주석2)		-		-		-		-
VIII. 분기순손익		(286,264,279)		(286,264,279)		-		-

" 별첨 분기재무제표에 대한 주석 참조"

"검토를 받은 분기재무제표"

분 기 자 본 변 동 표

제 2(당) 기 1분기 2026년 01월 01일부터 2026년 03월 31일까지

제 1(전) 기 1분기 2025년 03월 14일부터 2025년 03월 31일까지

회사명 : (주)에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
I. 2025.03.14 (전분기초)	300,000,000	-	-	300,000,000
II. 변 동 내 역				
1. 보통주발행	300,000,000	-	-	300,000,000
III. 2025.03.31 (전분기말) "감사받지 않은 재무제표"	300,000,000	-	-	300,000,000
IV. 2026.01.01 (당분기초)	300,000,000	-	-	300,000,000
V. 변 동 내 역				
1. 보통주발행	35,700,000,000	-	-	35,700,000,000
2. 우선주발행	65,200,000,000	-	-	65,200,000,000
3. 주식할인발행차금	-	(494,320,000)	-	(494,320,000)
4. 분기순손익	-	-	(286,264,279)	(286,264,279)
VI. 2026.03.31 (당분기말)	101,200,000,000	(494,320,000)	(286,264,279)	100,419,415,721

" 별첨 분기재무제표에 대한 주석 참조 "

"검토를 받은 분기재무제표"
분 기 현 금 흐 름 표

제 2(당) 기 1분기 2026년 01월 01일부터 2026년 03월 31일까지

제 1(전) 기 1분기 2025년 03월 14일부터 2025년 03월 31일까지

회사명 : (주)에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 2(당) 기 1분기		제 1(전) 기 1분기 "감사받지 않은 재무제표"	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(5,313,870,916)		-
1. 분기순이익	(286,264,279)		-	
2. 현금유출이 없는 비용의 가산	-		-	
3. 현금유입이 없는 수익의 차감	-		-	
4. 영업활동으로인한자산부채의변동	(5,027,606,637)		-	
가. 선급비용의 감소(증가)	(5,300,109,848)		-	
나. 부가세대금의 감소(증가)	(1,259,134)		-	
다. 미수수익의 감소(증가)	(26,898)		-	
라. 미지급금의 증가(감소)	25,842,668		-	
마. 미지급비용의 증가(감소)	247,946,575		-	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(282,810,001,810)		-
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	282,810,001,810		-	
가. 토지매입	282,810,001,810		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		288,805,680,000		300,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	289,300,000,000		300,000,000	
가. 보통주납입	35,700,000,000		300,000,000	
나. 우선주납입	65,200,000,000		-	
다. 장기차입금의 차입	188,400,000,000		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	494,320,000		-	
가. 주식발행비	494,320,000		-	
IV. 현금의 증감(배제)		681,807,274		300,000,000
V. 기초의 현금		300,000,000		-
VI. 분기말의 현금		981,807,274		300,000,000

" 별첨 분기재무제표에 대한 주석 참조"

주식

제 2(당) 기 1분기 2026년 03월 31일 현재

제 1(전) 기 2025년 12월 31일 현재

회사명 : (주)에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2025년 3월 14일에 설립되었습니다. 회사의 본점 소재지와 주요 사업내용 등은 다음과 같습니다.

1-1. 본사 소재지

서울시 강남구 영동대로 511, 2802(삼성동 트레이드타워)

1-2. 주요사업 내용

회사는 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 개발사업, 주택건설사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분 등의 방법으로 자산을 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하고 있습니다.

1-3. 정관상 사업연도

매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료(단, 최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 12월 31일에 종료)

1-4. 사업 개요

구 분	내 용
사업명	서울 방이동 공공지원민간임대주택 개발사업
시공사	우암건설(주)
사업부지	서울시 송파구 방이동 56번지 일원
대지면적	6,504.5㎡
연면적	65,508.11㎡
건축규모	472세대(민간임대 323세대, 공공임대 149세대)

2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

2-1. 현금및현금성자산

회사는 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.

2-2. 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작용가 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. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

2-3. 수익의 인식기준

회사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

2-4. 법인세비용

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

2-5. 금융자산과 금융부채의 측정

최초측정

회사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 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 포함되었더라도, 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. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 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.

회사는 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.

후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2-6. 차입원가자본화

회사는 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매 할 수 있는 상태가 될때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 관련하여 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면, 당해 자산의 취득원가로 계상하고 있습니다.

2-7. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당분기말 및 전기말 현재 금융자산의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

범주	계정명	당분기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	현금및현금성자산	981,807	981,807	-	-
기타금융자산	미수수익	27	27	-	-
합	계	981,834	981,834	-	-

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당분기 및 전분기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	토지
당분기초	-
당분기 취득	282,810,002
감가상각	-
당분기말	282,810,002
취득원가	282,810,002
상각누계액	-

<전분기>

전분기 중에 유형자산의 변동내역은 없습니다.

4-2. 보유 토지의 공시지가

당분기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	지번	당분기말			전기말		
		면적(㎡)	공시지가	장부가액	면적(㎡)	공시지가	장부가액
서울특별시 송파구 방이동 56번지 일원	56	2,389.0	30,794,210	282,810,002	-	-	-
	56-1	2,074.9	26,745,461		-	-	
	57-1	200.0	1,529,200		-	-	
	57-9	198.4	1,516,966		-	-	
	57-10	198.4	1,516,966		-	-	
	57-11	249.6	1,908,442		-	-	
	57-12	187.4	1,432,860		-	-	
	57-13	198.3	1,516,202		-	-	
	57-14	214.8	1,642,361		-	-	
	57-15	217.6	1,663,770		-	-	
	57-16	67.2	145,354		-	-	
합계		6,195.6	70,411,792	282,810,002	-	-	-

5. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말
Tranche A	교보생명보험	2026-03-20	2039-11-30	4.20%	90,000,000	-
Tranche A	동양생명보험	2026-03-20	2039-11-30	4.20%	23,600,000	-
Tranche A	흥국화재해상보험	2026-03-20	2039-11-30	4.20%	4,800,000	-
Tranche B	전북은행	2026-03-20	2029-11-30	3.60%	70,000,000	-
합계					188,400,000	-

한편, 회사가 장기차입금 조달과 관련하여 금융기관과 체결한 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	약정이자율	약정한도	비고
Tranche A	(주)교보생명보험	4.20%	192,000,000	(주1,2)
Tranche A	동양생명보험(주)	4.20%	50,000,000	(주1,2)
Tranche A	흥국화재해상보험(주)	4.20%	9,428,000	(주1,2)
Tranche B	(주)전북은행	3.60%	100,000,000	(주1,2)
합 계			351,428,000	

(주1) Tranche A,B 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

(주2) Tranche A,B 대출과 관련하여 회사는 매 이자지급일에 대출금 전부 또는 일부를 기한전 상환할 수 있습니다.

6. 금융부채

당분기말 및 전기말 현재 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	25,843	-	-	25,843
미지급비용	247,947	-	-	247,947
합계	273,790	-	-	273,790

<전기말>

전기말에 금융부채의 내역은 없습니다.

7. 자본금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	20,240,000	5,000	101,200,000

주주명	당기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
민간임대허브제7호 위탁관리부동산투자회사	-	0.00%	13,040,000	100.00%	13,040,000	64.43%
에스케이에코플랜트(주)	5,480,000	76.11%	-	0.00%	5,480,000	27.08%
우암건설(주)	1,400,000	19.44%	-	0.00%	1,400,000	6.92%
우미건설(주)	60,000	0.83%	-	0.00%	60,000	0.30%
에이치엘리츠운용(주)	140,000	1.94%	-	0.00%	140,000	0.69%
케이스케어에코송파피에프브이	60,000	0.83%	-	0.00%	60,000	0.30%
임준표	60,000	0.83%	-	0.00%	60,000	0.30%
합계	7,200,000	100.00%	13,040,000	100.00%	20,240,000	100.00%

(주)당기 중 한국자산신탁 보유주식 25,000주를 (주)이랜드건설에 양도하였습니다.

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	60,000	5,000	300,000

주주명	전기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
임준표	60,000	100.00%	-	-	60,000	100.00%

8. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 회사의 포괄이익은 분기순이익과 동일합니다.

9. 수수료비용 및 주요 약정사항

9-1. 자산관리계약

회사는 에이치엘리즈운용 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 운용수수료(분기별 지급)를 지급합니다.

9-2. 일반사무위탁계약

회사는 신한펀드파트너스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

8-3. 자산보관계약

회사는 흥국생명보험 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리 업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

9-4. 장기차입금 관련 보증

회사는 주석5에서 설명하고 있는 차입금과 관련하여 보고기간 종료일 현재 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대해 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 보증을 제공받고 있습니다.

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증한도액 : 188,400,000,000원

다. 보증기간 : Tr.A - 2026년 3월20일에서 2039년 11월20일까지

Tr.B - 2026년 3월20일에서 2029년 11월20일까지

(단위 : 천원)

구분	차입처	보증기관	차입일	만기일	보증한도
장기차입금(Tr.A)	교보생명보험(주)	주택도시보증공사	2026-03-20	2039-11-20	118,400,000,
	동양생명보험(주)				
	흥국화재해상보험(주)				
장기차입금(Tr.B)	(주)전북은행		2026-03-20	2029-11-20	70,000,000
합계					188,400,000

9-5. 공사도급계약

회사는 공공지원민간임대주택사업을 위해 우암건설(주)와 건설공사 도급계약을 체결하였으며, 세부내역은 다음과 같습니다.

가. 공사명 : 서울시 송파구 방이동 공공지원민간임대주택 사업

나. 공사장소 : 서울시 송파구 방이동 56번지 일원

다. 공사규모

-대지면적 : 6,504㎡

-건축연면적 : 65,508.11㎡

-건축규모 : 지상6층 / 지상27층 2개동 472세대와 부대, 복리시설

라. 착공일 : 2026년 4월 30일

마. 공사기간 : 40개월

바. 공사계약금액 : 120,040,159,300원

10. 특수관계자와의 주요거래

10-1. 당분기 및 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기	전분기
에이치엘리츠운용(주)	자산관리수수료	23,000	-

10-2. 당분기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기말	전기말
에이치엘리츠운용(주)	미지급금	23,000	-