영 업 보 고 서

2026년 01월 01일부터

2026년 09월 30일까지

에이치엘리츠운용㈜

< 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 6 기 3 분기)

에이치엘리츠운용㈜

2026년 01월 01일부터
2026년 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 겸영 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 자문 업무 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 겸영업무(PFV, SPC)

4) 부동산투자회사법 시행령 제21조제1항제4호에 따른 부동산, 부동산증권 등의 취득· 관리·처분 및 개발 자문업무 겸영

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

성 명	직 위	선임일	임기만료	경 력	상근 여부	자산운용 전문인력여부
조성진	대표 이사	2023.11.28	2026.11.28	HL만도㈜	상근	해당
서동옥	기타 비상무이사	2023.11.28	2026.11.28	HL홀딩스㈜	비상근	비해당
이경태	기타 비상무이사	2025.11.28	2028.11.28	한국투자증권㈜	비상근	비해당
김도형	감사	2024.03.29	2027.03.29	HL홀딩스㈜	비상근	비해당

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
이사	김효명	한국자산신탁㈜
이사	임수진	ARA Korea, 코람코자산신탁
차장	이종훈	미래에셋컨설팅㈜
과장	김선웅	국제자산운용㈜
상무	김유근	스타로드자산운용
대표이사	조성진	HL만도㈜
과장	이현수	리딩자산운용
부장	황웅비	칸서스자산운용㈜
부장	정준구	㈜코람코자산운용
주임	허지원	에이치엘리츠운용 주식회사
부장	이준서	BNK캐피탈㈜
과장	권영진	㈜케이탑리츠
대리	이현웅	디엘건설 주식회사
대리	김서령	코레이트자산운용
과장	김지연	에이치엘리츠운용 주식회사
계	15 명	

6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수(명)
에이치엘리츠운용㈜	2021.03.03	서울특별시 강남구 영동대로 511 트레이드타워 28층 (Tel : 02-6205-6969) (Fax : 02-6205-6970)	23

7. 재무상태표

당기 제 6 기 3 분기 2026 년 9 월 30 일 현재
전기 제 5 기 기말 2025 년 12 월 31 일 현재

회사명: 에이치엘리츠운용㈜ (단위: 원)

과 목	제 6 (당)기 3 분기		제 5 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
Ⅰ. 자 산				
1. 현금및예치금		9,134,782,735		8,335,399,303
현금및현금성자산	3,134,782,735		8,335,399,303	
기타예치금	6,000,000,000		0	
2. 유가증권		6,600,000,000		5,600,000,000
당기손익인식금융자산	6,600,000,000		5,600,000,000	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
3. 대출채권 등		0		0
대여금				
매입대출채권				
신탁계정대				
기타				
4. 재고자산				
5. 유형자산		441,219,353		610,455,590
토지				
건물				
기타	441,219,353		610,455,590	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		10,986,048,009		12,385,759,249
매출채권	567,766,666		93,900,000	
미수금	0		0	
미수수익	1,428,478,746		774,024,711	
선급금	6,218,700,000		10,029,927,760	
선급비용	63,341,499		77,011,528	
보증금	316,304,000		305,076,240	
파생상품자산				
무형자산	258,523,857		258,985,857	
이연법인세자산	701,400,305		701,400,305	
매각예정자산			0	
기타	1,431,532,936		145,432,848	
자 산 총 계		27,162,050,097		26,931,614,142
Ⅱ. 부 채				
1. 차입부채		0		0
차입금				
사채				
2. 기타부채		5,240,281,399		6,766,194,891
매입채무				
미지급금	252,967,669		99,621,078	

미지급비용	402,717,201		1,264,683,511	
선수수익				
선수금	4,200,000,000			
예수금	21,225,670		19,253,480	
파생상품부채				
임대보증금				
순확정급여채무			0	
충당부채	61,905,204		61,547,809	
당기법인세부채	0		1,240,755,387	
기타	301,465,655		4,080,333,626	
부 채 총 계		5,240,281,399		6,766,194,891
Ⅲ. 자 본				
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)
기타자본구성요소	(137,884,000)		(137,884,000)	
기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
유가증권평가손익				
기타			0	
5. 이익잉여금(결손금)		12,559,652,698		10,803,303,251
자 본 총 계		21,921,768,698		20,165,419,251
부 채 및 자 본 총 계		27,162,050,097		26,931,614,142

8. 손익계산서

당기 제 6 기 3 분기 2026 년 1 월 1 일 ~ 2026 년 9 월 30 일
전기 제 5 기 3 분기 2025 년 1 월 1 일 ~ 2025 년 9 월 30 일

회사명: 에이치엘리츠운용㈜ (단위: 원)

과 목	제 6(당)기		제 5(전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	1,342,620,670	9,967,447,873	639,584,986	1,918,754,970
1. 수수료수익	1,342,620,670	9,967,447,873	639,584,986	1,918,754,970
신탁보수				
대리업무보수				
리츠자산관리보수	1,183,620,670	9,370,447,873	420,584,986	1,261,754,970
리츠자산매입수수료수익	251,818,181	6,751,818,181		
리츠운용수수료수익	931,802,489	2,618,629,692	420,584,986	1,261,754,970
리츠자산매각수수료수익				
리츠운용관련기타수익				
기타	159,000,000	597,000,000	219,000,000	657,000,000
2. 유가증권관련이익				
3. 파생상품관련이익				
4. 대출채권관련이익				
5. 이자수익				
6. 배당금수익				
7. 기타의 영업수익				
Ⅱ. 영업비용	1,492,724,415	3,563,952,976	986,596,510	2,724,141,473
1. 이자비용	0	0	0	0
차입금				
사채				
기타				
2. 유가증권관련손실				
3. 파생상품관련손실				
4. 대출채권관련손실				
5. 판매비와관리비	1,492,724,415	3,563,952,976	986,596,510	2,724,141,473
급여	467,056,018	1,354,066,750	415,883,646	1,198,593,618
퇴직급여	48,666,978	146,000,934	18,810,102	56,430,306
복리후생비	60,254,099	155,240,790	33,508,232	110,433,602
임차료				
지급수수료	200,914,954	331,952,280	91,783,201	186,705,258
접대비	96,465,603	258,825,114	88,159,497	213,580,452
감가상각비	73,932,184	291,454,983	103,140,195	294,384,349
세금과공과	21,758,720	58,808,550	29,960,650	54,018,710
기타	523,675,859	967,603,575	205,350,987	609,995,178
6. 기타영업비용				
Ⅲ. 영업이익	(150,103,745)	6,403,494,897	(347,011,524)	(805,386,503)
Ⅳ. 영업외수익	140,584,750	357,209,703	67,789,368	464,070,677
이자수익	77,724,860	224,327,093	23,914,767	92,051,101
배당금수익	58,219,178	118,054,793	0	307,845,795
유가증권관련이익(처분이익 등)				
파생상품관련이익(처분이익 등)				

유형자산관련이익(처분이익 등)	167,112	1,835,644		
투자부동산관련이익(처분이익 등)				
임대료수익				
상각채권추심이익				
충당부채환입			43,873,085	64,172,257
기타	4,473,600	12,992,173	1,516	1,524
Ⅴ. 영업외비용	2,078,381	4,355,153	3,215,457	6,681,050
이자비용	1,723,786	3,997,758	1,849,390	4,617,875
유가증권관련손실(처분손실 등)				
파생상품관련손실(처분손실 등)				
유형자산관련손실(처분손실 등)				5
투자부동산관련손실(처분손실 등)				
기부금				
충당부채전입	354,595	357,395	234,099	929,954
기타			1,131,968	1,133,216
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	(11,597,376)	6,756,349,447	(282,437,613)	(347,996,876)
Ⅶ. 법인세비용(수익)			0	415,992
Ⅷ. 당기순이익(손실)	(11,597,376)	6,756,349,447	(282,437,613)	(348,412,868)
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)			0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	(11,597,376)	6,756,349,447	(282,437,613)	(348,412,868)
ⅩⅠ. 주당이익	(6)	3,555	148	183

Ⅱ. 업무현황

1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지여부	비고
㈜에이치엘제2호 위탁관리부동산투자회사	2022.07.19	청산종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	
㈜이베데스다제육호 위탁관리부동산투자회사	2023.10.10	청산종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	08 변경계약
㈜에이치엘제3호 위탁관리부동산투자회사	2024.08.06	청산종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	
㈜에이치엘제5호 위탁관리부동산투자회사	2025.08.18	청산종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	
㈜에이치엘제6호성수프로젝트 위탁관리부동산투자회사	2025.10.28	청산종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	
㈜에이치엘제7호성수프로젝트 위탁관리부동산투자회사	2026.01.26	청산종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	
㈜에이치엘제4호 위탁관리부동산투자회사	2026.01.21	청산종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	
㈜유엠씨에이치엘제9호 기업구조조정부동산투자회사	2026.05.20	청산종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	

나. 부동산투자회사법 제22조의 3 제3항에 의하여 겸영하고 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 등의 취득·관리·처분 및 개발 자문업무	부동산투자회사법 시행령 제21조 제1항 제4호	2024.11.07	

2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위: 억원)

위탁회사	수탁자산 규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
㈜에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사	4,285	12		4,297	예금 증가, 감가상각비 반영 등
㈜이베데스다제육호위탁관리부동산투자회사	1,105	129		1,234	건설중인 자산 등 증가
㈜에이치엘제3호 위탁관리부동산투자회사	2,894		3	2,891	CAPEX 증가, 현금성 자산 감소 등
㈜에이치엘제5호 위탁관리부동산투자회사	2,755		18	2,737	배당금 지급, 감가상각비 반영 등
㈜에이치엘제6호성수프로젝트 위탁관리부동산투자회사	1,203		16	1,187	사업비 집행에 따른 현금 감소
㈜에이치엘제7호성수프로젝트 위탁관리부동산투자회사	1,439	20		1,459	건설중인 자산 등 증가
㈜에이치엘제4호 위탁관리부동산투자회사	2,994	46		3,040	건설중인 자산 등 증가
㈜유엠씨에이치엘제9호 기업구조조정부동산투자회사	1,235	17		1,252	이행보증금 수령에 따른 현금 증가 등
총 계	17,910	224	37	18,097	

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

3. 업무수탁 수수료체계

구 분	㈜에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	부동산 매입금액의 1%
운용기본수수료	부동산 매입금액의 연0.25%
운용성과보수	해당사항 없음
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	해당사항 없음

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

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	해당사항 없음
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	해당사항 없음

구 분	㈜에이치엘제5호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	부동산 매입금액의 일[1.00]% 또는 금 이십오억원(₩2,500,000,000) 중 큰 금액
운용기본수수료	부동산 매입금액의 0.20%
운용성과보수	해당사항 없음
매각기본보수	부동산 매각금액의 0.50%
매각성과보수	부동산매각차익(부동산 매각금액-부동산 취득가액)에서 매각기본보수를 차감 후 남은 초과분의 15%를 적용하여 계산한 금액
기타수수료	해당사항 없음

구 분	㈜에이치엘제6호성수프로젝트위탁관리부동산투자회사
매입수수료	부동산 매입금액의 [8.6%]
운용기본수수료	부동산 매입금액의 [0.6%]
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	부동산 매각금액의 [1.00%] (부가가치세 별도)
매각성과보수	매각금액이 매각 목표금액 이상인 경우에만 지급하는 것으로 하되, 부동산 매각 목표금액 초과분[부동산 매각금액-매각 목표금액]의 [10%]를 적용하여 계산한 금액 (부가가치세 별도)
기타수수료	해당사항 없음

구 분	㈜에이치엘제7호성수프로젝트위탁관리부동산투자회사
매입수수료	부동산 매입금액의 [4.4%]
운용기본수수료	부동산 매입금액의 [0.4%]
운용성과보수	해당사항없음
매각기본보수	부동산 매각금액의 [0.5%] (부가가치세 별도)
매각성과보수	매각금액이 매각 목표금액 이상인 경우에만 지급하는 것으로 하되, 부동산 매각 목표금액 초과분[부동산 매각금액-매각 목표금액]의 [10%]를 적용하여 계산한 금액 (부가가치세 별도)
기타수수료	해당사항 없음

구 분	㈜에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	251,818,181원
운용기본수수료	연 3억 6천만원
운용성과보수	해당사항 없음
매각기본보수	해당사항 없음
매각성과보수	해당사항 없음
기타수수료	해당사항 없음

구 분	㈜유엠씨에이치엘제9호기업구조조정부동산투자회사
매입수수료	해당사항 없음
운용기본수수료	연 130,000,000 원 (부가가치세 별도)
운용성과보수	해당사항 없음
매각기본보수	부동산 매각금액의 0.20% (부가가치세 별도)
매각성과보수	부동산 매각차익의 1.0% (부가가치세 별도)
기타수수료	특별보수 : 부동산 매각 회의 기대를 통해 기존 투자가 투자금 전부 또는 일부를 회수하는 경우, 부동산 평가금액을 매각금액으로 간주하여 매각기본보수 및 매각성과보수 산식을 적용

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)	2,619	25.36%	
기타수익	7,706	74.64%	매입수수료 포함
총수익	10,325	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(억원)	비율(%)	비 고
㈜에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사	750	28.64%	
㈜이베데스다제육호위탁관리부동산투자회사	173	6.59%	
㈜에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사	320	12.24%	
㈜에이치엘제5호위탁관리부동산투자회사	368	14.06%	
㈜에이치엘제6호성수프로젝트위탁관리부동산투자회사	452	17.25%	
㈜에이치엘제7호성수프로젝트위탁관리부동산투자회사	305	11.66%	
㈜에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사	203	7.75%	
㈜에이치엘제9호위탁관리부동산투자회사	48	1.82%	
수수료 계	2,619	100.00%	

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 기타운용수수료	597	7.75%	
2. 이자수익	224	2.91%	
3. 배당금수익	118	1.53%	
4. 기타	6,767	87.81%	매입수수료 포함
수익 계	7,706	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
판매비와관리비	3,564	99.88%	
기타	4	0.12%	
비용 계	3,568	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㈜	250	2.44		장부잔액 0
하남미사드림피에프브이㈜	300	4.11		
제이엠엘광안피에프브이㈜	1,000	19.05		장부잔액 0
㈜이베데스다제육호 위탁관리부동산투자회사	300	0.73		
㈜에이치엘제3호 위탁관리부동산투자회사	2,500	2.01		
㈜에이치엘제5호 위탁관리부동산투자회사	2,500	3.18		
㈜에이치엘제4호 위탁관리부동산투자회사	1,000	0.99		
합 계	7,850	-	-	-

4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
우리은행	0	3,000	0	3,000	한도계좌개설 후 실제 대출 실행하지 않음
하나은행	0	3,000	0	3,000	한도계좌개설 후 실제 대출 실행하지 않음
차입금 총계	0	6,000	0	6,000	

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
우리은행	2026.09.29	3,000	4.69%	-	3,000
하나은행	2026.09.29	3,000	4.70%	-	3,000
차입금 총계	-	6,000	-	-	6,000