투 자 보 고 서

2026.07.01 부터 2026.09.30 까지

(제 2 기 3 분기)

2026.11.14

회 사 명 :	주식회사 에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	임준표			(서명 또는 인)
본점소재지 :	서울시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동,트레이드타워)			
	(전화번호)	02-6205-6965		
	(홈페이지)			
작성책임자 :	(회사)	에이치엘리츠운용	(직책)	과장
	(전화번호)	02-6205-6965	성명	김지연 (서명 또는 인)
공시책임자 :	(회사)	에이치엘리츠운용	(직책)	과장
	(전화번호)	02-6205-6965	성명	김지연 (서명 또는 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
	2026.09.30	2025.12.31
자산총계	304,068,679,990	300,000,000
부채총계	204,440,117,556	-
자본총계	99,628,562,434	300,000,000
자 본 금	100,900,000,000	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								
부동산 관련		290,654	97.89%	298,092	98.03%			
	부동산	290,654	97.89%	298,092	98.03%			
	부동산개발사업							
	설립할 때 납입된 주금(株金)					98.03%	98.03%	
	신주발행으로 조성한 자금							
	소유 부동산의 매각대금							
	법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목							
부동산 관련 증권								
현금		864	0.29%	420	0.14%	0.14%	0.14%	
기타 자산		5,416	1.82%	5,556	1.83%	1.83%	1.83%	
총계		296,934	100.00%	304,069	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. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 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	O
임대주택 70% 이상 여부	O

※ 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 : 204,100,000,000원	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					
1 서울 방이 공공지원 민간임대 주택 개발 사업	282,810		475						283,285		임대주택

(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가능면적, %)	임대차 계약수
1	서울 방이 공공지원 민간 임대주택 개발 사업	6,504.50		0.00%	

(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

※ 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)	100% 이하
개발사업에 관한 인·허가일	2024.12.27
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
서울 방이 공공지원 민간임대주택 개발사업	주택(공동주택)	서울특별시 송파구 방이동 56번지 일원		65,508	2029.08.31	5.58%	593,298	295,206	298,092	

※ 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

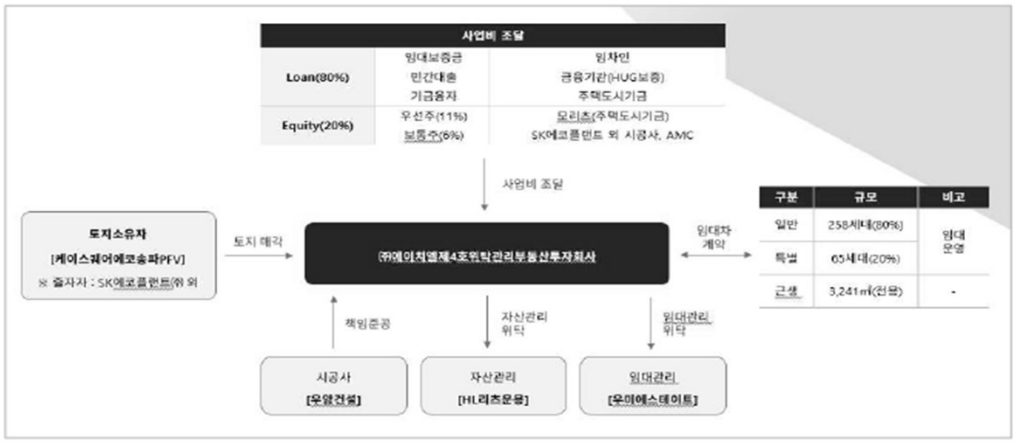
구 분		내 역
개발계획	대지위치	서울시 송파구 방이동 56번지 일원
	대지면적	6,504.50㎡
	건폐율	58.50%
	용 적 률	674.98%
	규 모	지하 6층, 지상 27층, 2개동
	공급세대수	아파트 472세대
	평형구성	42형, 47형, 49형, 59형
개발비용	토지 관련	283,062백만원
	건설 관련	150,336백만원
	리츠운영	3,905백만원
	부동산 관리	547백만원
	금융비용	49,078백만원
	합 계	486,927백만원
토지매매계약	2026.03.	
착 공	2026.04.	
공사기간	40개월	
준 공	2029.08.	

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	비 율(%)	금 액(백만원)
임대보증금	20.92	124,118
주택도시기금융자	6.37	37,770
민간 차입금	55.71	330,510

민간 사업비		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
리츠일반관리비	-	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

보증금보증수수료	-	-	-	-	306	283	291	291
주거서비스인증수수료	-	-	-	8	-	-	14	-
건설사업관리용역비	-	99	132	132	132	-	-	-
입주점검및만족도조사	-	-	-	-	22	-	-	-
모바일하자어플구축	-	-	-	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

회계감사,세무	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	-	-	-	-	-	-	-	-
입주점검및한국도조사	-	-	-	-	-	-	-	-
모바일하자어플구축	-	-	-	-	-	-	-	-
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
리츠				0.00%					
리츠				0.00%					
리츠				0.00%					
리츠 외				0.00%					
리츠 외				0.00%					

라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	하나은행		864	420	

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	선급비용	578	578	
그 밖의 기타자산	부가세대급금	114	114	
그 밖의 기타자산	선납세금	0	0	
그 밖의 기타자산	장기선급비용	4,865	4,865	

※ 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/처분일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고

※ 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/처분일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2026.09.30 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	교보생명보험	96,500	4.20%	4.20%	0.00%	2026.03.20	2039.11.20	고정	해당없음
차입금	동양생명보험	25,900	4.20%	4.20%	0.00%	2026.03.20	2039.11.20	고정	해당없음
차입금	흥국화재해상보험	5,700	4.20%	4.20%	0.00%	2026.03.20	2039.11.20	고정	해당없음
차입금	전북은행	76,000	3.60%	3.60%	0.00%	2026.03.20	2029.11.20	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 발행가액	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%
2026.05.19	유상감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	100,900,000,000	0.3%

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

3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.09.30 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사 (주택도시기금)	최대주주	내국인	대한민국	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

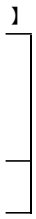
나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.09.30 현재

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	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

【 2026.09.30 현재 】

구분	주주 수 (명)	비 율	주식 수	비 율	비고
최대주주	1	20.00%	13,040,000	64.62%	
주요주주	1	20.00%	5,480,000	27.16%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인	3	60.00%	1,660,000	8.23%	
합 계	5	100.00%	20,180,000	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	64.4%
청약예외주주 50% 이상 여부	O

※ 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)

제 5 부 수익과 비용에 관한 사항

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-		
	임 대 료	-		
	관리수익			
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	-		
기타자산	기타자산 관련수익			
기타		-		
총 수 익		-		

※ 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
1									
2									
3									
4									
5									

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 서울 방이 공공지원 민간임대주택 개발 사업				

(3) 부동산 관리 수익

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

비 고

다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1					
2					
3					
4					
5					

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		-32,052	0	계정 대체

마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1			

2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금 액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	485,710,310	97.98%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		10,000,008	2.02%	사무수탁수수료+ 잡손실
총 비 용		495,710,318	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

*이자비용 계정 대체로 현금관련비용 차감

3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 2 기 3 분 기	제 2 기 2 분 기	제 2 기 1 분 기	제 1 기 4 분 기
당해회사수익률	(2.04)	(1.11)	(100.00)	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

당기 제 2 기 3 분기 기준일 2026.09.30 현재
전기 제 1 기 기말 기준일 2025.12.31 현재

회사명: 주식회사 에이치엘제4호위탁관리부동산투자회 (단위: 원)

과 목	제 2 기 3 분기		제 1 기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		1,111,716,075		300,000,000
1) 현금및현금성자산	420,016,904		300,000,000	
2) 단기금융상품				
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익				
6) 분양미수금				
7) 기타미수금				
8) 선급금				
9) 선급비용	577,602,983			
10) 부가세대급금	114,028,568			
11) 선급법인세	67,620			
12) 단기대여금				
13) 유가증권	0		0	
당기손익-공정가치측정금융자산				
기타포괄손익-공정가치측정금융자산				
상각후원가측정금융자산				
기타				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		302,956,963,915		0
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
당기손익-공정가치측정금융자산				
기타포괄손익-공정가치측정금융자산				
상각후원가측정금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	302,956,963,915		0	
토지	283,285,118,161			
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물				
감가상각누계액(유형자산-건물)				
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산	14,807,134,754			
기타(건설중인자산)				
기타유형자산				
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)				
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)				

기타(유형자산-기타유형자산)	4,864,711,000			
6) 투자부동산	0		0	
토지				
손상차손누계액(투자부동산-토지)				
기타(투자부동산-토지)				
건물				
감가상각누계액(투자부동산-건물)				
손상차손누계액(투자부동산-건물)				
기타(투자부동산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타				
7) 무형자산	0		0	
소프트웨어				
회원권				
기타				
8) 비유동보증금				
9) 비유동파생상품자산				
10) 금융리스채권				
11) 기타비유동자산				
자 산 총 계		304,068,679,990		300,000,000
Ⅱ. 부채				
1. 유동부채		340,117,556		0
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금				
5) 선수수익				
6) 미지급금	116,545,000			
7) 미지급비용	223,572,556			
8) 예수금				
9) 부가세예수금				
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보증금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		204,100,000,000		0
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금	204,100,000,000			
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금				
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채				
부 채 총 계		204,440,117,556		0
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		100,900,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	35,700,000,000		300,000,000	
2) 종류주자본금	65,200,000,000			
2. 자본잉여금		0		0
1) 주식발행초과금				
2) 기타				
3. 자본조정		(494,320,000)		0
1) 주식할인발행차금	(494,320,000)			
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익				

2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				
5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		(777,117,566)		
자 본 총 계		99,628,562,434		300,000,000
부채및자본총계		304,068,679,990		300,000,000

2. 손익계산서

당기 제 2 기 3 분기 시작일 2026.01.01 종료일 2026.09.30
전기 제 1 기 3 분기 시작일 2025.03.14 종료일 2025.09.30

회사명: 주식회사 에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 2 기 3 분기		제 1 기 3 분기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	0	0	0	0
1) 분양수익				
2) 임대료수익				
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익				
Ⅱ. 영업비용	495,710,310	777,119,358	0	0
1) 분양원가				
2) 급여	3,600,000	7,200,000		
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	90,000,000	203,000,000		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)				
8) 자산보관수수료	5,500,000	11,916,667		
9) 일반사무위탁수수료	10,000,000	21,666,667		
10) 기타지급수수료	12,009,180	147,925,944		
11) 유형자산감가상각비				
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	374,601,130	385,410,080		
15) 광고선전비				
16) 보험료				
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비				
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용				
Ⅲ. 영업이익	(495,710,310)	(777,119,358)	0	0
Ⅳ. 영업외수익	0	1,800	0	0
1) 이자수익				
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				
9) 충당부채환입				

10) 기타영업외수익		1,800		
Ⅴ. 영업외비용	8	8	0	0
1) 이자비용				
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 충당부채전입				
10) 기타영업외비용	8	8		
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	(495,710,318)	(777,117,566)	0	0
Ⅶ. 법인세비용(수익)				
Ⅷ. 당기순이익(손실)	(495,710,318)	(777,117,566)	0	0
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	(495,710,318)	(777,117,566)	0	0
ⅩⅠ. 주당손익	(25)	(39)		

3. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

4. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

5. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

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

주석11. 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
