

# 투자보고서

2023.07.01 부터 2023.12.31 까지

(제 6 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2024.04.01

회 사 명 : 주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 김동기 

본점소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호 (삼성동, 트레이드타워)

(전화번호) 02-6205-6969

(홈페이지) www.hltreitsamc.com

작성책임자 : (회사) 에이치엘리츠운용(주) (직책) 부장

(전화번호) 02-6205-6979 성명 배광현 (인) 

공시책임자 : (회사) 에이치엘리츠운용(주) (직책) 부장

(전화번호) 02-6205-6979 성명 배광현 (인) 

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2020.11.20
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호 (삼성동, 트레이드타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31 (단위: 원)
자산총계	144,870,280,986
부채총계	95,247,590,499
자본총계	49,622,690,487
자본금	25,400,000,000
5) 자산관리회사	에이치엘리츠운용(주)
6) 사무수탁회사	삼정KPMG AAS
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사에서 다음 각 호의 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 해산한다. 1. 존립기간을 정한 경우 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 7. 법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우  (2) 신용평가결과

## 2. 회사의 연혁

### 1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(주요 자산취득일 포함)

- 2020.11.20 회사설립(자본금 3억)
- 2020.11.26 자산관리위탁계약체결(투게더투자운용 주식회사)  
일반사무위탁계약체결(삼정케이피엠지에이에이에스주)  
자산보관위탁계약체결(엔에이치투자증권주)
  
- 2021.02.17 국토교통부 영업인가
- 2021.02.23 자산관리위탁계약 내용변경 (투게더투자운용 주식회사)
- 2021.02.24 유상증자 (증자 후 자본금 77.45억)
  
- 2021.02.25 부동산매매 완결일  
매도인 : (주) 코크랩엔피에스제1호위탁관리부동산투자회사  
매수인 : 주식회사 투게더한라시그마위탁관리부동산투자회사
  
- 2021.09.29 자산관리위탁계약 해지 (투게더투자운용 주식회사)
- 2021.09.29 자산관리위탁계약 체결 ((주)한라리츠운용)
- 2022.08.29 자산관리사 사명 변경 ((주)한라리츠운용)->에이치엘리츠운용(주))

나) 상호의 변경

- 2022.04.07. 상호 변경  
(변경전) 투게더한라시그마위탁관리부동산투자회사  
(변경후) 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

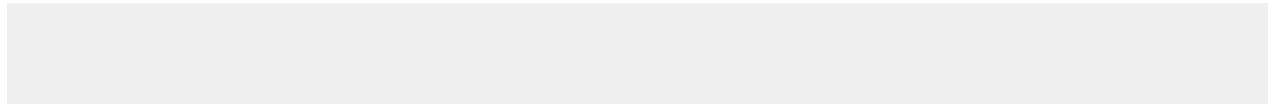
- 해당사항없음

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	김동기	1976.10.07	법우법인 구성	결격요건 해당없음
기타비상무 이사	김연희	1980.12.18	(주)피데스에셋	결격요건 해당없음
기타비상무 이사	정현섭	1980.11.06	신안세무법인	결격요건 해당없음
감사	마상호	1968.12.15	진일회계법인	결격요건 해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2023.12.31 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	600,000	10,000	5,000	
기명식	종류주	4,480,000	10,000	5,000	

\* 종류는 보통주, 종류주 등

##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

##### (3) 현물출자 현황

##### (4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

주식매수선택권: 해당사항 없음  
의결권이 있는 주식 수 : 5,080,000 주  
의결권이 제한된 주식 수 : 해당사항 없음

## 2) 자본금 변동상황

(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			
2020.11. 20	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2021.02. 24	증자	보통주	600,000	10,000	5,000	3,000,000,000	3,300,000,000	1000.00%
2021.02. 24	증자	종류주	889,000	10,000	5,000	4,445,000,000	7,745,000,000	134.70%
2021.06. 18	증자	종류주	3,591,000	10,000	5,000	17,955,000,000	25,700,000,000	231.83%
2021.07. 01	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	25,400,000,000	-1.17%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

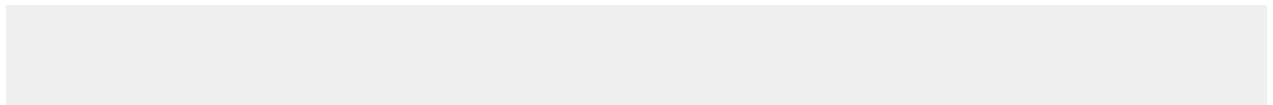
##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대신증권	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	종류주	1,500,000			1,500,000	
							(29.53%)			(29.53%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

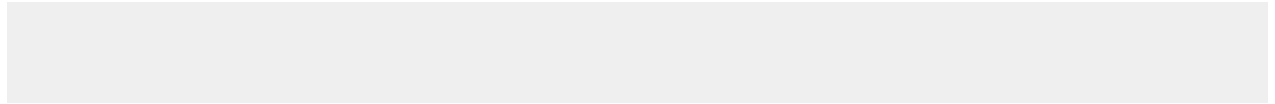
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	에스케이증권	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	1,171,000	23.05%	
2	한국증권금융 (국제시그 마리츠전문 사모신탁)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	749,000	14.74%	





### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	12.50%	1,500,000	29.53%	종류주
주요주주	2	25.00%	1,920,000	37.80%	종류주
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	5	62.50%	1,660,000	32.68%	보통주/종류주
합계	8	100.00%	5,080,000	100.00%	

### 4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

## 5. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

#### 제55조 (이익의 배당)

- ① 회사는 「상법」 제462조 제1항에 따른 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함되지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이 경우 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.

#### 제56조 (이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제52조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제52조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 6기	제 5기	제 4기	제 3기
당기순이익		1,514,831,464	1,960,681,787	1,649,190,425	1,820,657,369
상법상 배당가능이익		1,514,831,464	1,960,681,787	1,649,190,425	1,820,657,369
당기감가상각비 등		371,210,310	370,269,338	365,564,478	356,233,988
이익배당한도		1,886,041,774	2,330,951,125	2,014,754,903	2,176,891,357
배당금	보통주	418,074,654	886,918,250	545,570,544	732,858,482
	종류주	1,467,967,119	1,444,032,874	1,467,967,119	1,444,032,874
주당 배당금	보통주	697	1,478	909	1,221
	종류주	328	322	328	322

배당수익율	3.78%	4.68%	4.04%	4.37%
연환산배당율	7.51%	9.43%	8.01%	8.81%

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

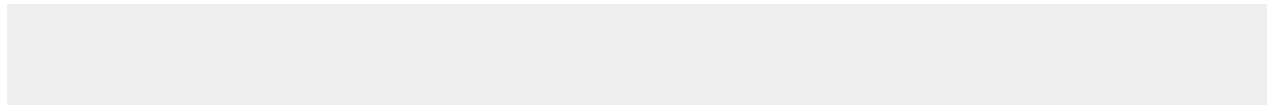
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 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 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	140,828	97.01	140,457	96.95	96.95
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	4,321	2.98	4,392	3.03	3.03
기타 자산	24	0.02	22	0.02	0.02
총계	145,173	100.00	144,870	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

\*기타자산 구성내역(단위 : 원)

매출채권 : 3,006,771 / 미수수익 : 15,397,020

선급비용 : 2,752,050 / 선급법인세 : 674,960

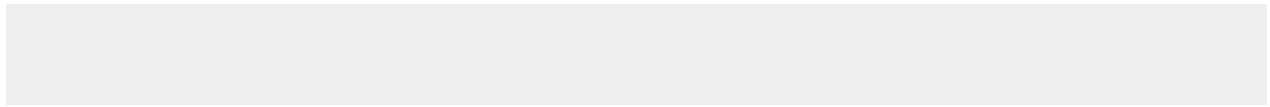
# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	잠실시그 마타워	오피스	서울시 송파구 신천 동 7-19 시그마타워		2021.02 .25	유동성 장기차 입금 88,091,100,0 00 원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

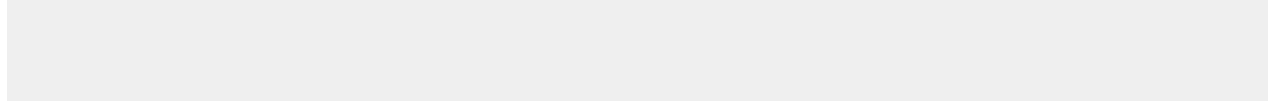
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



## 2) 소유 부동산별 금액현황

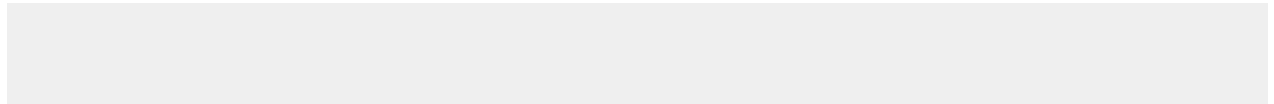
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	잠실시그마 타워	105,501	35,163		1,901			2,108		140,457



### 3) 소유 부동산별 임대현황

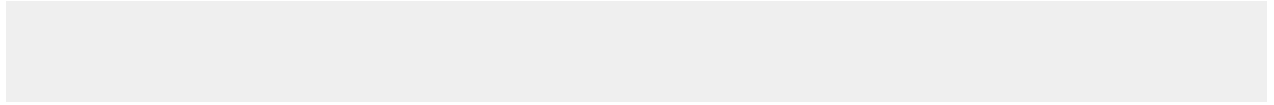
	부동산명	임대가능 면적 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	잠실시그마타워	27,813.96	27,724.84	99.68%	22



## 2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

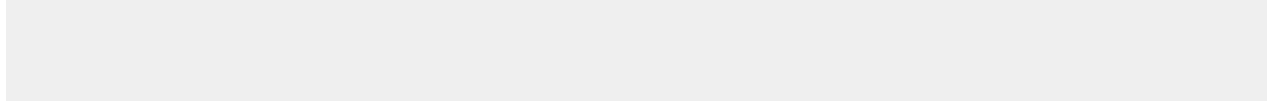




### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

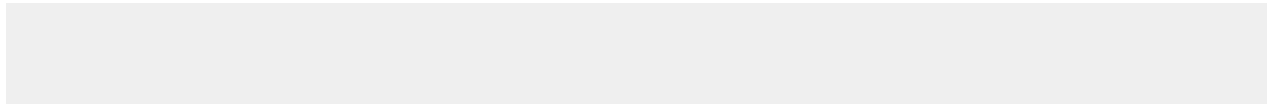
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	국민은행	변동	3,976	3,526	
정기예금	국민은행	1.00	121	0	
정기예금	신한은행	1.84	225	225	
정기예금	신한은행	4.30	0	642	



#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	매출채권	3	3	
	미수수익	15	15	
	선급금	0	0	
	선급비용	3	3	



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	국민은행	변동	3,976	3,526
정기예금	국민은행	1.00	121	
정기예금	신한은행	1.84	225	225
정기예금	신한은행	4.30	0	642

### 4. 기타 자산 변경내역

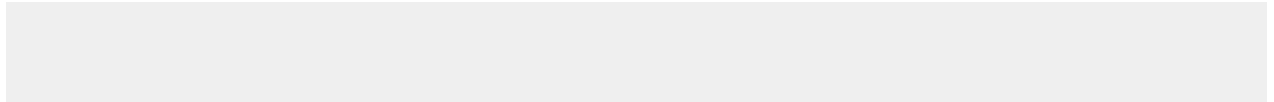
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	3,097,493,838	60.15%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	2,040,304,796	39.62%	
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	11,399,503	0.22%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		489,832	0.01%	
총 수익		5,149,687,969	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



## II. 부문별 상세내역

### 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

#### 1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	잠실시그마타워	3,097,493,838	100.00%	

#### ○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

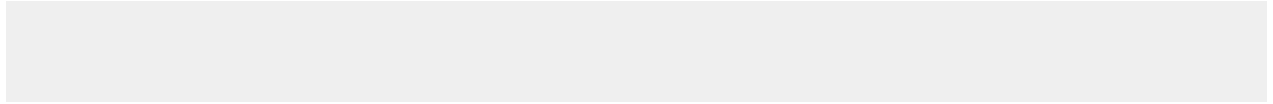
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



## 2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

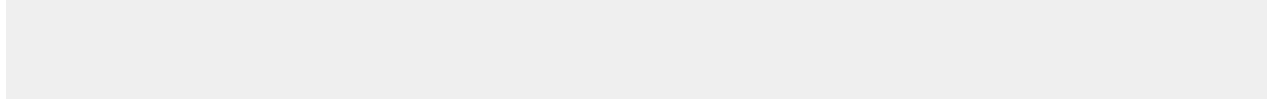
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

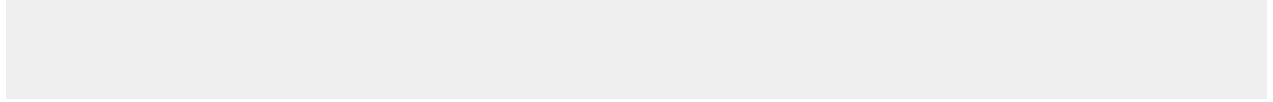
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동	4,671,965	11,399,503	





#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	371,210,310	10.21%	
	기타비용	1,948,840,525	53.62%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		1,314,805,670	36.17%	
총비용		3,634,856,505	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

※ 위 기타 금액은 3부.IV.1 부동산 영업경비의 기타 및 영업외비용으로 구성됨.

## IV. 상세내역

### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	잠실시그마타워	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	1,800,000	1,800,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	389,740,562	389,740,562			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	607,532,820	607,532,820			
자산보관수수료	10,000,000	10,000,000			
일반사무 위탁수수료	17,500,000				17,500,000
기타지급수수료	121,542,000	121,542,000			
유형자산 감가상각비	371,210,310	371,210,310			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	315,634,395	315,634,395			
광고선전비					
보험료	9,042,442	9,042,442			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	162,447,460	162,447,460			
청소비					
수도광열비	326,572,048	326,572,048			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	4,528,798	4,528,798			

## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)에이치엘리츠운용	- 취득수수료(VAT별도) : 1,100,000,000원 - 지급시기 : 1) 투자대상자산을 취득한 날로부터 7일 이내 : 770,000,000원 2) 투자대상자산을 취득한 날로부터 3개월 경과한 후 7일 이내 : 330,000,000원	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		(VAT 별도) - 제1~2결산기: 매결산기마다 보수대상금액의 0.20%*1/2 - 제3~4결산기: 매결산기마다 보수대상금액의 0.30%*1/2 - 제5~6결산기: 매결산기마다 보수대상금액의 0.40%*1/2 - 제7결산기~청산시 : 매결산기마다 보수대상금액의 0.30%*1/2 - 추가관리수수료 (임대차계약 유지에 따른 관리수수료) : 500,000,000 원 i) 제 1 결산기 종료일로부터 5개월 경과한 후 7일 이내 : 금 100,000,000 원 ii) 제3결산기~제6결산기 : 매 결산기별로 매 결산기 종료 후 7일 이내 금 100,000,000원	389,740,562
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		- 매각수수료(VAT별도): 매각금액(부가세별도) 의 1.0% - 지급시기 : 처분일로부터 7일 이내	
	성과보수(매각)		- 매각성과수수료 : 부동산매각차익(부동산 매각금액 - 부동산 취득가액)에서 매각수수료를 차감한 금액의 15% - 매각수수료 지급 시 함께 지급	
사무수탁회사	위탁보수	삼정케이피엠지이에이에스(주)	- 운영기간 중 사무수탁수수료(VAT별도): 결산기 마다 17,500,000원 - 지급시기 : 결산기의 종료일로부터 7일 이내 현금지급	17,500,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권 (주)	- 운영기간의 자산보관수수료(VAT별도): 연간20,000,000원, 매 결산기 10,000,000원	10,000,000
시설관리회사	위탁보수	한라개발	- 94,524,470 /월(VAT 별도) - 매월 20일 청구서 제출, 다음 달 10일까지 지급	567,146,820
임대관리회사	위탁보수	젠스타	- 6,731,000 /월 (VAT 별도) - 매월 20일 청구서 제출, 다음 달 10일까지 지급	40,386,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				1,024,773,382

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

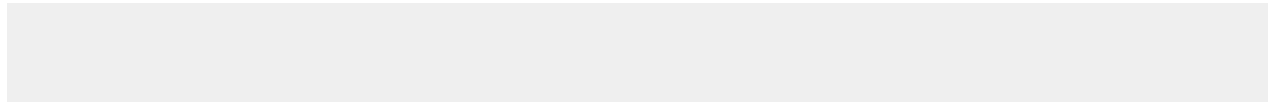
구분	제 6기	제 5기	제 4기	제 3기
당해회사수익률	6.17	8.02	6.73	7.44

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함  
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 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 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

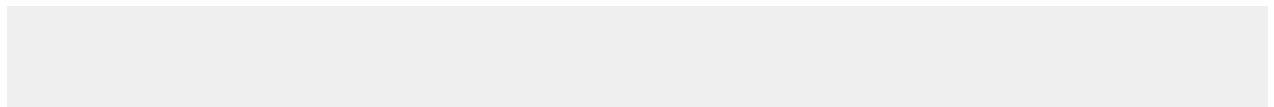
### I. 부동산개발사업의 현황

#### 1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	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



## 2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 6 기 기말 기준일      2023.12.31      현재  
 전기 제 5 기 기말 기준일      2023.06.30      현재

회사명: 주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

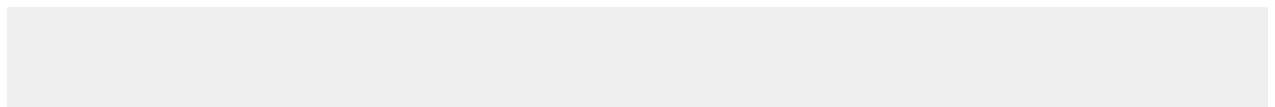
(단위 : 원)

과목	제 6 (당)기 기말		제 5 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		3,771,977,587		4,345,408,218
1) 현금및현금성자산	3,525,522,786		3,975,773,173	
2) 단기금융상품	224,624,000		345,646,100	
3) 매출채권	3,006,771		0	
4) 미청구공사	0		0	
5) 미수수익	15,397,020		8,383,295	
6) 분양미수금	0		0	
7) 기타미수금	0		0	
8) 선급금	0		3,499,998	
9) 선급비용	2,752,050		11,794,492	
10) 부가세대급금	0		0	
11) 선급법인세	674,960		311,160	
12) 단기대여금	0		0	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
용지	0		0	
미성공사	0		0	
완성주택	0		0	
미완성주택	0		0	
기타	0		0	
15) 유동파생상품자산	0		0	
16) 유동보증금	0		0	
17) 매각예정 비유동자산	0		0	
18) 기타유동자산	0		0	
2. 비유동자산		141,098,303,399		140,827,981,909
1) 장기금융상품	641,531,800		0	
2) 장기매출채권	0		0	
3) 장기대여금	0		0	
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산	0		0	
만기보유금융자산	0		0	
관계기업투자	0		0	
종속기업투자	0		0	
기타	0		0	
5) 유형자산	140,456,771,599		140,827,981,909	
토지	105,501,133,800		105,501,133,800	
손상차손누계액(유형자산-토지)	0		0	



기타(유형자산-토지)	0		0
건물	37,064,075,850		37,064,075,850
감가상각누계액(유형자산-건물)	-2,108,438,051		-1,737,227,741
손상차손누계액(유형자산-건물)	0		0
기타(유형자산-건물)	0		0
건설증인자산	0		0
기타(건설증인자산)	0		0
기타유형자산	0		0
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	0		0
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)	0		0
기타(유형자산-기타유형자산)	0		0
6) 투자부동산	0		0
토지	0		0
손상차손누계액(투자부동산-토지)	0		0
기타(투자부동산-토지)	0		0
건물	0		0
감가상각누계액(투자부동산-건물)	0		0
손상차손누계액(투자부동산-건물)	0		0
기타(투자부동산-건물)	0		0
건설증인자산	0		0
기타(건설증인자산)	0		0
기타	0		0
7) 무형자산	0		0
소프트웨어	0		0
회원권	0		0
기타	0		0
8) 비유동보증금	0		0
9) 비유동파생상품자산	0		0
10) 금융리스채권	0		0
110) 기타비유동자산	0		0
자 산 총 계		144,870,280,986	145,173,390,127
1. 유동부채		89,472,328,483	89,533,904,364
1) 매입채무	0		0
2) 초과청구공사	0		0
3) 분양선수금	0		0
4) 기타선수금	340,520,020		0
5) 선수수익	0		0
6) 미지급금	193,730,250		179,391,820
7) 미지급비용	464,398,063		457,953,725
8) 예수금	0		0
9) 부가세예수금	196,253,150		211,170,719
10) 미지급법인세	0		0
11) 미지급배당금	0		0
12) 단기차입금	0		0
13) 유동성장기차입금	88,091,100,000		88,091,100,000
14) 유동사채	0		0

15) 유동보증금	186,327,000		594,288,100	
16) 유동파생상품부채	0		0	
17) 유동충당부채	0		0	
18) 기타유동부채	0		0	
2. 비유동부채		5,775,262,016		5,200,675,616
1) 장기매입채무	0		0	
2) 장기미지급금	0		0	
3) 장기차입금	0		0	
4) 비유동사채	0		0	
5) 비유동보증금	5,775,262,016		5,200,675,616	
6) 비유동파생상품부채	0		0	
7) 순확정급여채무	0		0	
8) 비유동충당부채	0		0	
9) 기타비유동부채	0		0	
부 채 총 계		95,247,590,499		94,734,579,980
1. 자본금		25,400,000,000		25,400,000,000
1) 보통주자본금	3,000,000,000		3,000,000,000	
2) 종류주자본금	22,400,000,000		22,400,000,000	
2. 자본잉여금		24,445,086,760		24,445,086,760
1) 주식발행초과금	24,445,086,760		24,445,086,760	
2) 기타	0		0	
3. 자본조정		0		0
1) 주식할인발행차금	0		0	
2) 기타	0		0	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익	0		0	
2) 파생상품평가손익	0		0	
3) 표시통화환산손익	0		0	
4) 재평가잉여금	0		0	
5) 기타	0		0	
5. 이익잉여금(결손금)		-222,396,273		593,723,387
자 본 총 계		49,622,690,487		50,438,810,147
부 채 및 자 본 총 계		144,870,280,986		145,173,390,127



## II. 손익계산서

당기 제 6기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 5기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: 주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6 (당기)		제 5 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	2,573,243,995	5,137,798,634	2,656,201,039	5,095,606,076
1) 분양수익	0	0	0	0
2) 임대료수익	1,503,903,065	3,097,493,838	1,686,351,006	3,135,951,853
3) 관리비수익	1,019,340,930	1,960,304,796	969,850,033	1,959,654,223
4) 부동산평가수익	0	0	0	0
5) 배당금수익	0	0	0	0
6) 금융리스이자수익	0	0	0	0
7) 기타영업수익	50,000,000	80,000,000	0	0
II. 영업비용	1,257,875,426	2,337,550,835	950,685,097	1,866,071,222
1) 분양원가	0	0	0	0
2) 급여	900,000	1,800,000	900,000	1,800,000
3) 상여	0	0	0	0
4) 퇴직급여	0	0	0	0
5) 복리후생비	0	0	0	0
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	244,567,172	389,740,562	245,569,717	390,346,780
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	303,766,410	607,532,820	308,451,830	607,532,820
8) 자산보관수수료	5,000,002	10,000,000	5,000,002	10,000,000
9) 일반사무위탁수수료	8,750,002	17,500,000	8,750,002	17,500,000
10) 기타지급수수료	93,210,000	121,542,000	19,303,000	27,303,000
11) 유형자산감가상각비	185,605,155	371,210,310	185,605,155	370,269,338
12) 투자부동산감가상각비	0	0	0	0
13) 무형자산감가상각비	0	0	0	0
14) 세금과공과	232,590,201	315,634,395	4,260,196	8,644,403
15) 광고선전비	0	0	0	0
16) 보험료	4,521,221	9,042,442	4,472,077	8,944,964
17) 임차료	0	0	0	0
18) 교육훈련비	0	0	0	0
19) 여비교통비	0	0	0	0
20) 통신비	0	0	0	0
21) 수선유지비	56,054,860	162,447,460	64,447,450	113,690,580
22) 청소비	0	0	0	0
23) 수도광열비	120,258,164	326,572,048	101,635,668	305,904,495
24) 대손상각비	0	0	0	0
25) 접대비	0	0	0	0
26) 판매촉진비	0	0	0	0
27) 이자비용	0	0	0	0
28) 금융리스이자비용	0	0	0	0
29) 기타영업비용	2,652,239	4,528,798	2,290,000	4,134,842
III. 영업이익	1,315,368,569	2,800,247,799	1,705,515,942	3,229,534,854

IV. 영업외수익	9,186,583	11,889,335	2,463,360	5,272,167
1) 이자수익	8,768,327	11,399,503	2,227,536	4,671,965
2) 배당금수익	0	0	0	0
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
7) 외화환산이익	0	0	0	0
8) 외환차익	0	0	0	0
9) 총당부채환입	0	0	0	0
10) 기타영업외수익	418,256	489,832	235,824	600,202
V. 영업외비용	648,652,835	1,297,305,670	641,602,261	1,274,125,234
1) 이자비용	648,652,835	1,297,305,670	641,602,261	1,274,125,234
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
6) 외화환산손실	0	0	0	0
7) 외환차손	0	0	0	0
8) 기부금	0	0	0	0
9) 총당부채전입	0	0	0	0
10) 기타영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	675,902,317	1,514,831,464	1,066,377,041	1,960,681,787
VII. 법인세비용(수익)	0	0	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	675,902,317	1,514,831,464	1,066,377,041	1,960,681,787
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익	0	0	0	0
2) 유가증권 관련 기타포괄손익	0	0	0	0
3) 기타의 기타포괄손익	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	675,902,317	1,514,831,464	1,066,377,041	1,960,681,787
X I. 주당이익	133	298	210	386

※ 위 주당이익은 의결권이 있는 주식 수로 계산됨 (5,080,000주)

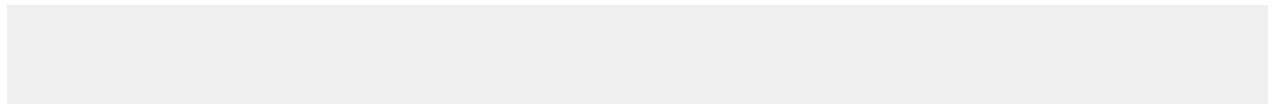
### III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 6기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 5기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: 주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6 (당)기		제 5 (전)기	
	처분예정일	2024.3.21	처분확정일	2023.09.26
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-222,396,273		593,723,387
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-1,737,227,737		-1,366,958,400	
2. 당기순이익(손실)	1,514,831,464		1,960,681,787	
III. 이익잉여금처분액		-1,886,041,773		-2,330,951,124
4. 배당금	1,886,041,773		2,330,951,124	
보통주현금배당금	418,074,654		886,918,250	
종류주현금배당금	1,467,967,119		1,444,032,874	
5. 기타	0			
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-2,108,438,046		-1,737,227,737



#### IV. 현금흐름표

당기 제 6기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 5기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: 주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6 (당)기		제 5 (전)기	
		금액		금액
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		2,401,210,437		2,170,763,884
1. 당기순이익(손실)		1,514,831,464		1,960,681,787
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		371,210,310		370,269,338
감가상각비	371,210,310		370,269,338	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		515,168,663		-160,187,241
매출채권의 변동	-3,006,771		2,029,633	
미수수익의 변동	-7,013,725		-2,651,089	
선급금의 변동	3,499,998		-3,499,998	
선급비용의 변동	9,042,442		-9,041,635	
기타선수금의 변동	340,520,020		-	
미지급금의 변동	14,338,430		17,167,720	
미지급비용의 변동	6,444,338		58,991,105	
예수금의 변동	-14,917,569		18,636,703	
보증금의 변동	166,625,300		-241,813,600	
기타	-363,800		-6,080	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-520,509,700		-542,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		121,022,100		0
기타	121,022,100			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-641,531,800		-542,000,000
유형자산의 취득	-		542,000,000	
기타	641,531,800		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-2,330,951,124		-1,417,337,663
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		596,200,000
장기차입금의 차입	-		596,200,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-2,330,951,124		-2,013,537,663
배당금의 지급	2,330,951,124		2,013,537,663	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-450,250,387		211,426,221
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-450,250,387		211,426,221
VII. 기초 현금및현금성자산		3,975,773,173		3,764,346,952
VIII. 기말 현금및현금성자산		3,525,522,786		3,975,773,173

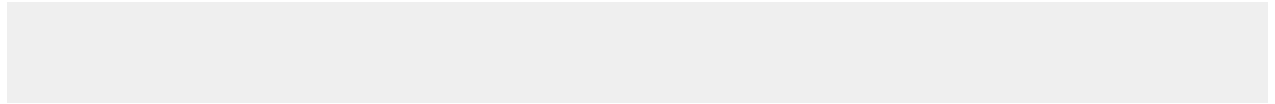
## V. 자본변동표

당기 제 6기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 5기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: 주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
I. 2023.01.01 (전기초)	25,400,000,000	24,445,086,760	-1,217,240		647,796,503		50,491,666,023
II. 변동내역	0	0	0		0		0
1. 감자차손 보전	-	-	1,217,240		-1,217,240		0
1. 배당금지급	-	-	-		2,013,537,663		-2,013,537,663
2. 당기순이익(손실)	-	-	-		1,960,681,787		1,960,681,787
III. 2023.06.30 (전기말)	25,400,000,000	24,445,086,760	-		593,723,387		50,438,810,147
IV. 2023.07.01 (당기초)	25,400,000,000	24,445,086,760	-		593,723,387		50,438,810,147
V. 변동내역	0	0	0		0		0
1. 배당금지급	-	-	-		2,330,951,124		-2,330,951,124
2. 당기순이익(손실)	-	-	-		1,514,831,464		1,514,831,464
VI. 2023.12.31 (당기말)	25,400,000,000	24,445,086,760	-		-222,396,273		49,622,690,487
							0



## VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

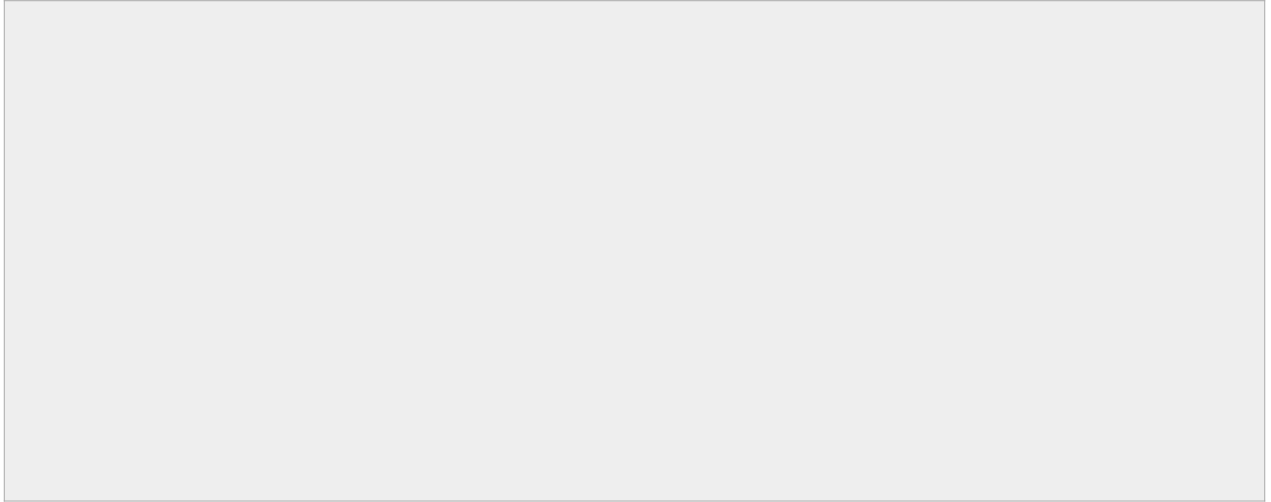


## VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

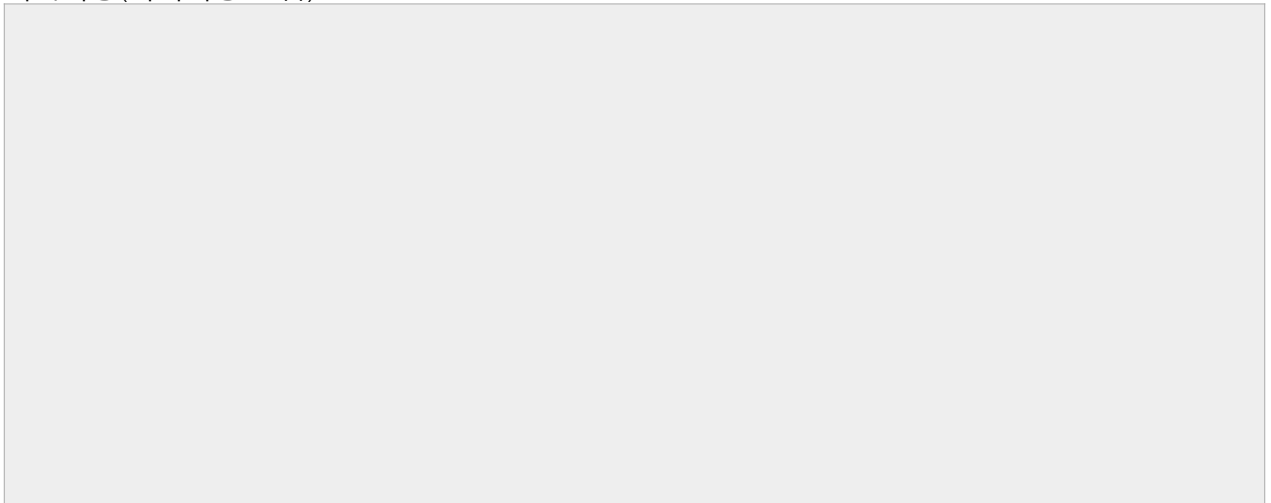
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

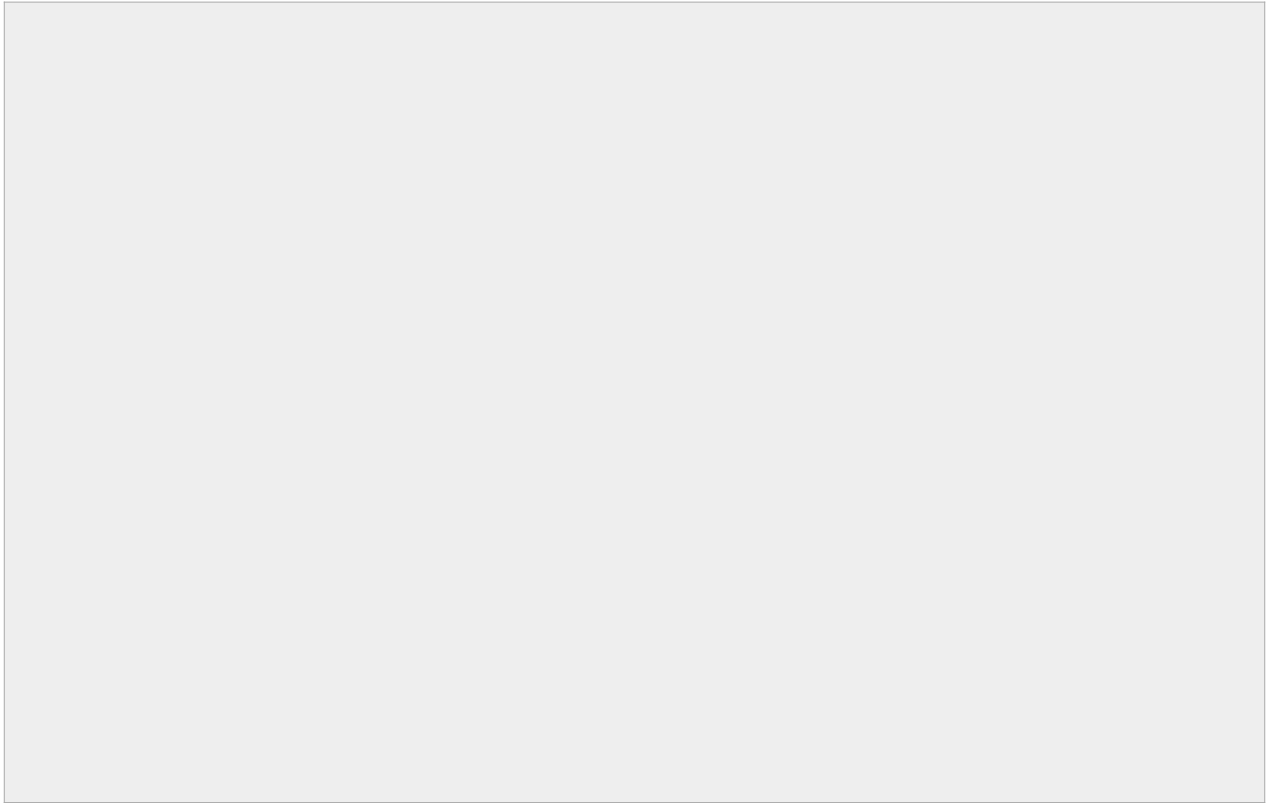
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

(1) 당기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원) (전기->당기)

에이치엘리츠운용(주) / 자산관리수수료 / 390,347 -> 389,741

(2) 당기 말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원) (전기->당기)

에이치엘리츠운용(주) / 미지급비용 / 400,347-> 399,347

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

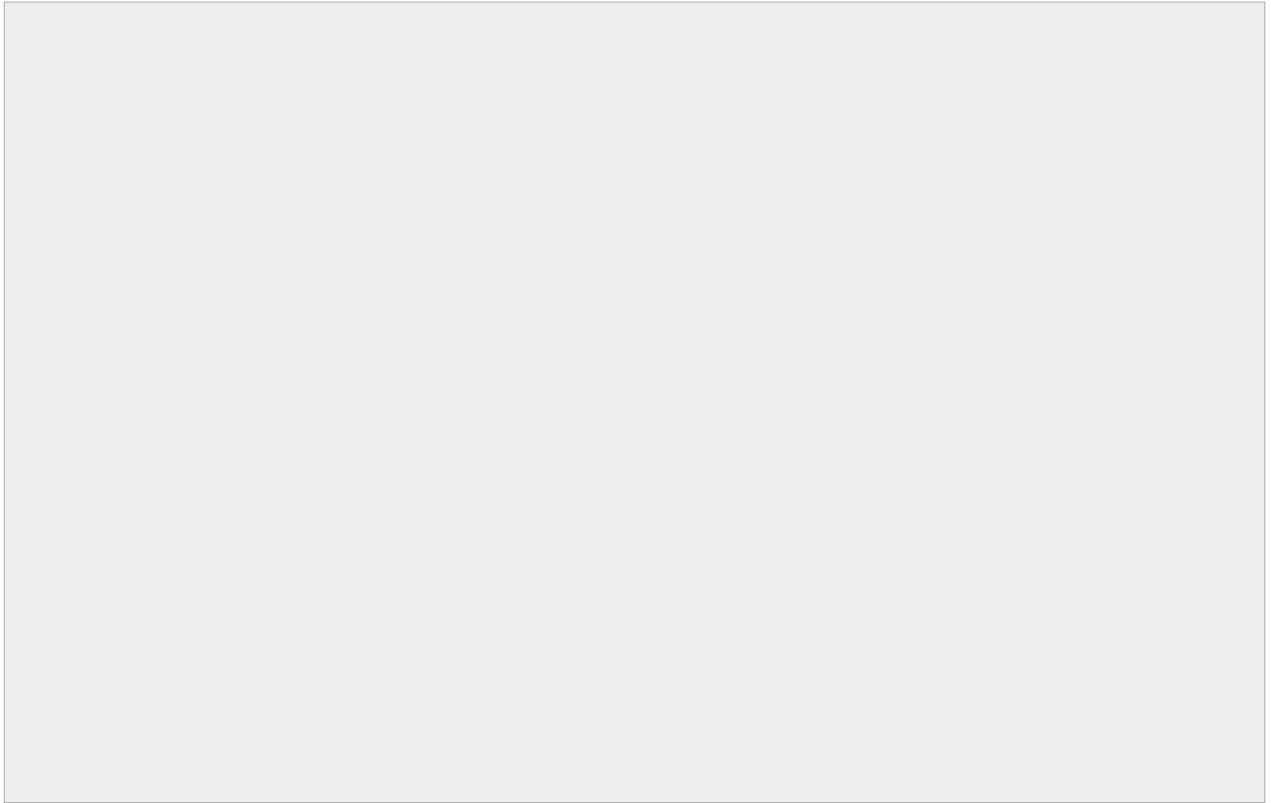
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8부 기타사항

### 1. 제재현황



## 주석

제 6(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 5(전) 기 2023년 06월 30일 현재

회사명 :주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

### 1-1. 회사의 개요

주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득·개발·개량 및 처분, 부동산관리, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2020년 11월 20일에 설립되었으며, 당기말 현재 회사는 서울특별시 강남구에 소재하고 있습니다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 매년 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 단, 최초 사업연도는 설립일(2020년 11월 20일)로부터 2021년 6월 30일까지입니다.

## 1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2020년 11월 20일
대 표 자	김 동 기
본점소재지	서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802 호
목적 사업	<p>회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산 투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분</li> <li>2. 부동산의 관리</li> <li>3. 부동산의 임대차 및 전대차</li> <li>4. 증권의 매매</li> <li>5. 금융기관에의 예치</li> <li>6. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분</li> <li>7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부나 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분</li> <li>8. 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법 시행령 제17조의2 제1항 각 호에 해당하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령 제17조의2제2항에서 정한 방법에 따른 대출, 예치</li> <li>9. 위 각 호에 부수하는 업무</li> </ol>

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	보통주	종류주	합계
발행주식수(주)	600,000	4,480,000	5,080,000
1주당 액면금액	5	5	5
납입자본금	3,000,000	22,400,000	25,400,000

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	보통주	종류주	합계
발행주식수(주)	600,000	4,480,000	5,080,000
1주당 액면금액	5	5	5
납입자본금	3,000,000	22,400,000	25,400,000

당기말 및 전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

주주	주식의종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)국보디자인	보통주식	100,000	500,000	1.97%
에이치엘홀딩스(주)	보통주식	500,000	2,500,000	9.84%
(주)달라이트룸	제1종 종류주	60,000	300,000	1.18%
(주)한국투자저축은행	제1종 종류주	500,000	2,500,000	9.84%
(주)한화저축은행	제1종 종류주	500,000	2,500,000	9.85%
SK증권(주)	제1종 종류주	1,171,000	5,855,000	23.05%
대신증권(주)	제1종 종류주	1,500,000	7,500,000	29.53%
한국증권금융(주)	제1종 종류주	749,000	3,745,000	14.74%
합계		5,080,000	25,400,000	100.00%

## <전기말>

(단위 : 천원)

주주	주식의종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)국보디자인	보통주식	100,000	500,000	1.97%
에이치엘홀딩스(주)	보통주식	500,000	2,500,000	9.84%
(주)딜라이트룸	제1종 종류주	60,000	300,000	1.18%
(주)한국투자저축은행	제1종 종류주	500,000	2,500,000	9.84%
(주)한화저축은행	제1종 종류주	500,000	2,500,000	9.85%
SK증권(주)	제1종 종류주	1,171,000	5,855,000	23.05%
대신증권(주)	제1종 종류주	1,500,000	7,500,000	29.53%
한국증권금융(주)	제1종 종류주	749,000	3,745,000	14.74%
합계		5,080,000	25,400,000	100.00%

### 1-3. 자본잉여금

회사의 당기말 및 전기말 현재 자본잉여금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

주주	당기말			전기말		
	대금납입액	자본금	주식발행초과금	대금납입액	자본금	주식발행초과금
유상증자	50,800,000	25,700,000	24,445,087	50,800,000	25,700,000	24,445,087
유상감자	-	(300,000)	-	-	(300,000)	-
합계	50,800,000	25,400,000	24,445,087	50,800,000	25,400,000	24,445,087

### 1-4. 이익준비금

회사는 2011년 5월 19일 개정되고, 공포한 날부터 시행된 부동산투자회사법 개정법률(법률 제10682호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.



## 2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

### 2-1. 수익의 인식기준

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

### 2-2. 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.

### 2-3. 유형자산의 평가 및 감가상각방법

회사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 회사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

한편, 유형자산에 대한 감가상각비는 아래의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상되고 있습니다.

구분	내용연수
건물	50년

## 2-4. 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정외 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

## 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 금융 상품의 공정가치는 시장 가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현 재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취 한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면, 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(위험 회피회계를 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. 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세 관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 유동자산(유동부채) 또는 기타비유동자산(기타비유동부채)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 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 법인세법 제51조의2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제) 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다

## 2-7. 부동산투자회사법상의 특칙적용

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

당기말 및 전기말 현재 금융자산의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융자산 범주	계정명	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산(주1)	3,525,523	3,525,523	3,975,773	3,975,773
	단기금융상품(주2)	224,624	224,624	345,646	345,646
	장기금융상품(주2)	641,532	641,532	-	-
	미수수익	15,397	15,397	8,383	8,383
	매출채권	3,007	3,007	-	-
금융자산 합계		4,410,083	4,410,083	4,329,802	4,329,802

(주1) 회사는 이자유보계좌 및 보험금계좌에 대하여 근질권을 제공하고 있습니다.

(주2) 임대차보증금 반환청구권을 담보하기 위하여 임대차보증금을 채권최고액으로하는 예금질권이 설정되어 있습니다.

당기말 및 전기말 현재 금융부채의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

금융부채 범주	계정명	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 측정하는 금융부채	미지급금	193,730	193,730	179,392	179,392
	미지급비용	464,398	464,398	457,954	457,954
	임대보증금(유동)	186,327	186,327	594,288	594,288
	임대보증금(비유동)	5,775,262	5,775,262	5,200,676	5,200,676
	유동성장기차입금	88,091,100	88,091,100	88,091,100	88,091,100
금융부채 합계		94,710,817	94,710,817	94,523,410	94,523,410

#### 4. 유형자산

##### 4-1. 유형자산

당기말 및 전기말 현재 취득대상부동산과 유형자산의 총 취득가액 및 장부가액 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

종류	당기말		전기말	
	취득가액	장부금액	취득가액	장부금액
토지				
1. 서울특별시 송파구 신천동 7-19	105,501,134	105,501,134	105,501,134	105,501,134
건물				
1. 서울특별시 송파구 신천동 7-19	37,064,076	34,955,638	37,064,076	35,326,848
합계	142,565,210	140,456,772	142,565,210	140,827,982

(주1) 당기말 현재 상기 토지와 건물은 차입금과 관련하여 담보로 제공되어 있으며, 임대차계약과 관련하여 근저당권이 설정되어 있습니다.

#### 4-2. 유형자산의 장부가액 변동내역

당기 및 전기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구분	기초	취득	상각	기말
토지	105,501,134	-	-	105,501,134
건물	35,326,848	-	(371,210)	34,955,638
합계	140,827,982	-	(371,210)	140,456,772

<전기>

(단위: 천원)

구분	기초	취득	상각	기말
토지	105,501,134	-	-	105,501,134
건물	35,155,117	542,000	(370,269)	35,326,848
합계	140,656,251	542,000	(370,269)	140,827,982

#### 5. 보유토지의 공시지가

당기말 현재 회사가 보유한 토지의 장부금액과 공시지가는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

종류	면적(㎡)	장부금액	공시지가
서울특별시 송파구 신천동 7-19	1,792	105,501,134	57,258,920

## 6. 보험가입의 내용

당기말 회사가 가입하고 있는 보험의 종류, 보험금액의 내용은 다음과 같습니다

(단위: 천원)

내용	부보금액	보험기간	연보험료
재물종합위험보장	53,899,982	2023.02.25~2024.02.25	17,987
기업휴지위험보장	18,800,000		
일반배상책임위험보장	일반배상 50억원 한도 치료비 1인당 3백만원 한도 주차장 배상 1사고당 3억원 한도		

(주1) 상기 보험상품은 차입금을 위하여 근질권이 설정되어 있습니다.

## 7. 담보제공내역

당기말 현재 차입금 등과 관련하여 제공한 담보내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	관련채무	채무금액	대출약정금액	담보설정금	담보권의종류	담보제공자산
(주)신한은행	장기차입금	27,091,100	30,000,000	36,000,000	근저당권	토지 및 건물
(주)대구은행		22,000,000	22,000,000	26,400,000		
메트라이프생명보험(주)		16,000,000	16,000,000	19,200,000		
산림조합중앙회		10,000,000	10,000,000	12,000,000		
(주)하나저축은행		6,500,000	6,500,000	7,800,000		
(주)SBI저축은행		6,500,000	6,500,000	7,800,000		
합계		88,091,100	91,000,000	109,200,000		

(주1) 회사는 상기 담보제공내역 이외에 보험금청구권, 이자유보계좌 및 보험금계좌에 대하여 근질권을 제공하고 있습니다.

## 8. 유동성장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	이자율	만기일	당기말	전기말	상환방법
(주)신한은행	2.70%	2024-02-25	27,091,100	27,091,100	만기일시상환
(주)대구은행	2.70%	2024-02-25	22,000,000	22,000,000	
메트라이프생명보험(주)	2.70%	2024-02-25	16,000,000	16,000,000	
산림조합중앙회	2.70%	2024-02-25	10,000,000	10,000,000	
(주)하나저축은행	4.20%	2024-02-25	6,500,000	6,500,000	
(주)SBI저축은행	4.20%	2024-02-25	6,500,000	6,500,000	
합계			88,091,100	88,091,100	

(주1) 상기 이자율은 고정이자율입니다.

(주2) 회사는 2024년 2월 23일에 회사가 보유한 유동성장기차입금에 대한 만기를 기존 2024년 2월 25일에서 2024년 4월 24일로 연장하는 변경계약을 체결하였습니다.

## 9. 금융부채

당기말 및 전기말 현재 금융부채의 계약상 만기는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	1년미만	1년이상~2년 미만	2년 이상	합계
미지급금	193,730	-	-	193,730
미지급비용	464,398	-	-	464,398
임대보증금	186,327	1,301,228	4,474,034	5,961,589
유동성장기차입금	88,091,100	-	-	88,091,100
합계	88,935,555	1,301,228	4,474,034	94,710,817



<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년미만	1년이상~2년 미만	2년 이상	합계
미지급금	179,392	-	-	179,392
미지급비용	457,954	-	-	457,954
임대보증금	594,288	787,118	4,413,558	5,794,964
유동성장기차입금	88,091,100	-	-	88,091,100
합계	89,322,734	787,118	4,413,558	94,523,410

10. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

10-1. 배당소득공제로 당기말 법인세액이 발생하지 않으며, 당기의 기업회계상 법인세비용차감전순이익과 세무회계상 과세소득간의 차이 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	일시적차이	일시적차이아님	계
법인세비용차감전순이익			1,514,831
익금산입 및 손금불산입	8,953	-	8,953
미수수익	8,383		
감가상각부인액	570		
손금산입 및 익금불산입	15,397	-	15,397
미수수익	15,397		
각사업연도소득			1,508,387
이월결손금공제			
소득공제			1,508,387
과세표준			-

10-2. 당기 중 회사의 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

구분	당기초	감소	증가	당기말
미수수익	(8,383)	(8,383)	(15,397)	(15,397)
감가상각부인액	-	-	570	570
합계	(8,383)	(8,383)	(14,827)	(14,827)

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으나 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연 법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

## 11. 수수료비용

### 11-1. 자산관리수수료

회사는 에이치엘리츠운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 임대차, 증권의매매 등의 자산운용업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다. 이와 관련하여 회사는 매 결산기마다 자산관리위탁계약에 따라 계산한 금액을 수수료로 지급합니다.

### 11-2. 자산보관위탁수수료

회사는 NH투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 등에 대한 위탁계약을 체결하였습니다. 이와 관련하여 회사는 매 결산기마다 자산보관위탁계약에 따라 계산한 금액을 수수료로 지급합니다.

### 11-3. 사무수탁수수료

회사는 삼정KPMG에이에이에스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였습니다. 이와 관련하여 회사는 매 결산기마다 사무위탁계약에 따라 계산한 금액을 수수료로 지급합니다.

### 11-4. 부동산 자산관리 수수료

회사는 (주)젠스타메이트와 예산관리, 임대관리, 수지/손익관리, 세무관리, 회계관리 서비스, 재산 인수/인계 관련 업무, 위험 및 안전관리 등의 업무에 대한 부동산 자산관리 위탁 계약을 체결하였습니다. 이와 관련하여 회사는 매월 자산관리위탁계약에 따라 계산한 금액을 수수료로 지급합니다.

## 12. 결손금처리계산서

12-1. 회사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 6(당) 기	2023년 07월 01일 부터 2023년 12월 31일 까지	제 5(전) 기	2023년 01월 01일 부터 2023년 06월 30일 까지
처리예정일	2024년 03월 21일	처분확정일	2023년 09월 26일

(단위 : 원)

과 목	당 기		전 기	
I. 미처리결손금 (미처분이익잉여금)		222,396,273		(593,723,387)
1. 전기이월미처리결손금	1,737,227,737		1,366,958,400	
2. 당기순손실(이익)	(1,514,831,464)		(1,960,681,787)	
II. 결손금처리액 (이익잉여금처분액)		(1,886,041,773)		(2,330,951,124)
1. 배당금	1,886,041,773		2,330,951,124	
우선주배당금(주당 : 328원)	1,467,967,119		1,444,032,874	
보통주배당금(주당 : 697원)	418,074,654		886,918,250	
III. 차기이월미처리결손금 (차기이월미처분이익잉여금)		2,108,438,046		1,737,227,737

12-2. 당기 및 전기의 지급예정 배당금 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 원)

구분	보통주	우선주
배당받을 주식수	600,000	4,480,000
주당액면금액	5,000	5,000
액면배당률	13.94%	6.55%
주당배당금액	697	328
배당금	418,074,654	1,467,967,119

<전기>

(단위 : 원)

구분	보통주	우선주
배당받을 주식수	600,000	4,480,000
주당액면금액	5,000	5,000
액면배당률	29.56%	6.45%
주당배당금액	1,478	322
배당금	886,918,250	1,444,032,874

13. 주당손익

13-1. 당기 및 전기의 기본주당손익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기	전기
당기순이익	1,514,831,464	1,960,681,787
우선주배당금	1,467,967,119	1,444,032,874
보통주 당기순손익(손실)	46,864,345	516,648,913
가중평균유통보통주식수	600,000	600,000
보통주당순이익	78	861

13-2. 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 원)

주주	주식의 종류	주식수	기산일	종료일	유통일수	적수
(주)국보디자인	보통주	100,000	2023-07-01	2023-12-31	184	18,400,000
에이치엘홀딩스(주)	보통주	500,000	2023-07-01	2023-12-31	184	92,000,000
적수합계						110,400,000
유통보통주식수 (적수합계 ÷ 사업연도일수)						600,000

<전기>

(단위: 원)

주주	주식의 종류	주식수	기산일	종료일	유통일수	적수
(주)국보디자인	보통주	100,000	2023-01-01	2023-06-30	181	18,100,000
에이치엘홀딩스(주)	보통주	500,000	2023-01-01	2023-06-30	181	90,500,000
적수합계						110,400,000
유통보통주식수 (적수합계 ÷ 사업연도일수)						600,000

14. 현금흐름에 관한 사항

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

구 분	당기	전기
장기금융상품의 유동성 대체	-	224,624
장기차입금의 유동성 대체	-	88,091,100

15. 특수관계자와의 주요거래

15-1. 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기	전기
에이치엘리츠운용(주)	자산관리수수료	389,741	390,347

15-2. 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기말	전기말
에이치엘리츠운용(주)	미지급비용	399,741	400,347

## 16. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당기 및 전기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
급여	1,800	1,800
감가상각비	371,210	370,269
세금과공과	315,634	8,644
합계	688,644	380,713

## 17. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄이익은 당기순이익과 동일합니다.

## 18. 보고기간 후 사건

(1) 회사는 2024년 2월 23일에 회사가 보유한 유동성장기차입금에 대한 만기를 기존 2024년 2월 25일에서 2024년 4월 24일로 연장하는 변경계약을 체결하였습니다.

(2) 2024년 3월 21일 정기주주총회에서 재무제표가 승인될 예정이며, 보고기간 종료 일이하 재무제표작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.