

투자보고서

2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

(제 7 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.05.16

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) 2024.03.31 (단위: 원)
자산총계	68,749,610,387
부채총계	2,008,444,479
자본총계	66,741,165,908
자본금	25,400,000,000
5) 자산관리회사	에이치엘리츠운용(주)
6) 사무수탁회사	삼성케이피엠지에이에이에스
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 해당없음

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))
 - 2024.03.07 자산매각
- 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

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.03.31 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

【 2024.03.31 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	1,500,00 0			1,500,00 0	
							(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

【 2024.03.31 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

【 2024.03.31 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 이익배당한도		1,514,831,464	1,960,681,787	1,649,190,425	1,820,657,369
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		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
배당가능이익		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	2,447	2,407	2,447	2,407
배당수익율		3.78%	4.68%	4.04%	4.37%
연환산배당율		7.51%	9.43%	8.01%	8.81%

- ※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)
- ※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도 까지 누적 된 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 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	140,457	96.95	0		
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	4,392	3.03	68,140	99.11	99.11
기타 자산	22	0.02	610	0.89	0.89
총계	144,870	100.00	68,750	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. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

2024.03.07 부동산 매각

- 매각 대금 165,000백만원 - 매각 정산금 97,756백만원 = 67,244백만원
- 현금 자산 68,140백만원 중 부동산자산으로 볼 수 있는 매각대금 : 67,244백만원
- 총자산대비 구성비율 : 97.81%

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.					

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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

2024.03.07 부동산 매각으로 분기말 현재 보유 부동산 없음

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
자료가 없습니다.									

2024.03.07 부동산 매각으로 분기말 현재 보유 부동산 없음

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산 명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				

2024.03.07 부동산 매각으로 분기말 현재 보유 부동산 없음

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	3,526	2,273	
정기예금	신한은행	0.02	225	225	만기 24.03
정기예금	신한은행	0.04	642	642	만기 26.09
정기예금	신한은행	0.04		35,000	만기 24.05
정기예금	하나은행	3.60		30,000	만기 24.05



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수수익	97	97	
	기타미수금	507	507	
	선급금	6	6	

*기타자산 구성내역(단위 : 원)

미수수익(은행이자) 96,990,851 / 기타미수금 (부가세 환급금) 507,070,587

선급금 5,250,181 / 선급법인세 674,960

II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매각	잠실 시그마 타워	서울시 송파구 신천동 7-19 시 그마타워	2024.03.0 7	165,000	4,968	

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

잠실시그마타워 / 서울시 송파구 신천동 소재 /2021.02.25 취득 (약 3년 보유)
취득가액 : 130,000백만원

2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

--

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	국민은행	변동	3,526	2,273
정기예금	신한은행	0.02	225	225
정기예금	신한은행	0.04	642	642
정기예금	신한은행	0.04	0	35,000
정기예금	하나은행	3.60	0	30,000

--

4. 기타 자산 변경내역

--

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	1,295,438,304	5.11%	
	분양수익 (처분수익)	23,205,965,171	91.61%	2024.03.07 매각
	기타수익	748,579,610	2.96%	관리비수입 및 기타수입
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	81,593,831	0.32%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		26,650	0.00%	
총 수익		25,331,603,566	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	잠실 시그마 타워	1,295,438,304	100.00%	

매각일(2024.03.07) 이전까지의 임대수익

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

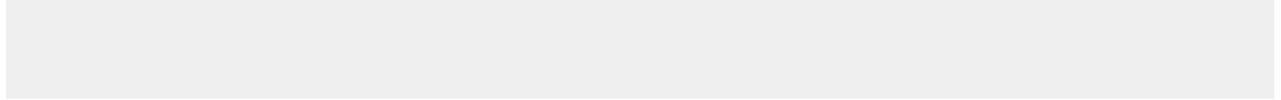
주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명		취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
1	0	144,026,209,650		2,232,174,821	141,794,034,829	165,000,000,000	23,205,965,171	100.00%	

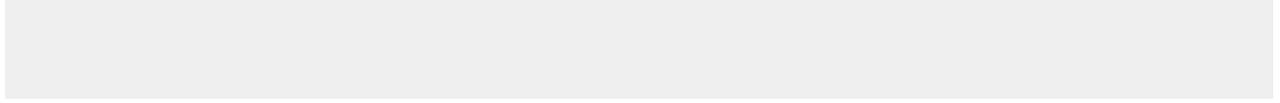
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

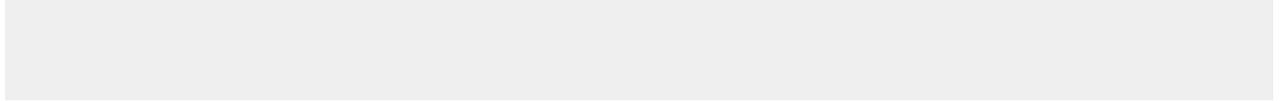
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생수익	당분기예치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동	773,414	3,558,121	
정기예금	신한은행	0.02	1,041,763	745,310	
정기예금	신한은행	0.04	6,953,150	6,858,781	
정기예금	신한은행	0.04		37,972,603	
정기예금	하나은행	3.60		32,459,016	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	123,736,770	1.96%	
	기타비용	5,638,882,899	89.12%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		564,466,703	8.92%	
총비용		6,327,086,372	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	잠실 시그마타워	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	900,000	900,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	4,657,221,209	4,657,221,209			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	227,378,088	227,378,088			
자산보관수수료	4,999,998	4,999,998			
일반사무 위탁수수료	8,749,998				8,749,998
기타지급수수료	464,815,000	464,815,000			
유형자산 감가상각비	123,736,770	123,736,770			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	97,108,054	97,108,054			
광고선전비					
보험료	3,292,678	3,292,678			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	29,129,482	29,129,482			
청소비					
수도광열비	143,026,786	143,026,786			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	11,011,604	11,011,604			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	에이치엘리츠운용(주)	- 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 : 330,000,000 원	
	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	108,652,709
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		- 매각수수료(VAT별도): 매각금액(부가세별도) 의 1.0% - 지급시기 : 처분일로부터 7일 이내	1,650,000,000
	성과보수(매각)		- 매각성과수수료 : 부동산매각차익(부동산 매각금액 - 부동산 취득가액)에서 매각수수료를 차감한 금액의 15% - 매각수수료 지급 시 함께 지급	2,898,568,500
사무수탁회사	위탁보수	삼정케이피엠지이에이에스(주)	- 운영기간 중 사무수탁수수료(VAT별도): 결산기 마다 17,500,000원 - 지급시기 : 결산기의 종료일로부터 7일 이내 현금지급	8,749,998
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권 (주)	- 운영기간의 자산보관수수료(VAT별도): 연간20,000,000원, 매 결산기 10,000,000원	4,999,998
시설관리회사	위탁보수	한라개발(주)	- 94,524,470 /월 - 매월 20일 청구서 제출, 다음 달 10일까지 지급	212,613,318
임대관리회사	위탁보수	주식회사 젠스타메이트	- 6,731,000 /월 (VAT 별도) - 매월 20일 청구서 제출, 다음 달 10일까지 지급	14,764,770
재산관리회사	위탁보수			
합 계				4,898,349,293

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 7기 1분기	제 6기 2분기	제 6기 1분기	제 5기 2분기
당해회사수익률	264.01	6.17	6.90	8.02

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

1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4 - 1$

2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2 - 1$

3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3} - 1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 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

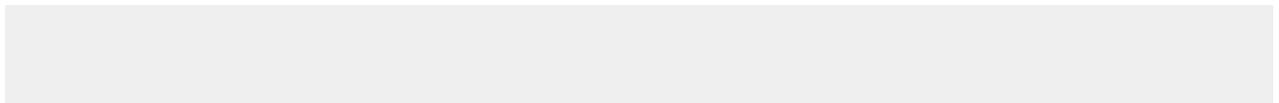
I. 부동산개발사업의 현황

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. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 7 기 1 분기 기준일 2024.03.31 현재
 전기 제 6 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

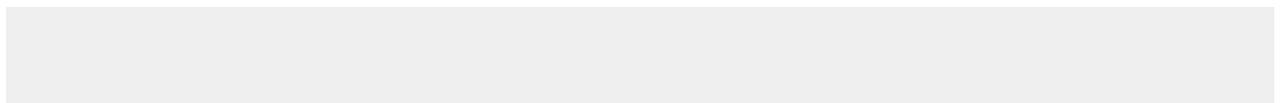
회사명: 주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당기 1 분기)		제 6 (전기 기말)	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		68,108,078,587		3,771,977,587
1) 현금및현금성자산	2,273,468,008		3,525,522,786	
2) 단기금융상품	65,224,624,000		224,624,000	
3) 매출채권	0		3,006,771	
4) 미청구공사	0		0	
5) 미수수익	96,990,851		15,397,020	
6) 분양미수금	0		0	
7) 기타미수금	507,070,587		0	
8) 선급금	5,250,181		0	
9) 선급비용	0		2,752,050	
10) 부가세대급금	0		0	
11) 선급법인세	674,960		674,960	
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		641,531,800		141,098,303,399
1) 장기금융상품	641,531,800		641,531,800	
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	0		140,456,771,599	
토지	0		105,501,133,800	
손상차손누계액(유형자산-토지)	0		0	

기타(유형자산-토지)	0		0	
건물	0		37,064,075,850	
감가상각누계액(유형자산-건물)	0		-2,108,438,051	
손상차손누계액(유형자산-건물)	0		0	
기타(유형자산-건물)	0		0	
건설중인자산	0		0	
기타(건설중인자산)	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	
건설중인자산	0		0	
기타(건설중인자산)	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		68,749,610,387		144,870,280,986
1. 유동부채		2,008,444,479		89,472,328,483
1) 매입채무	0		0	
2) 초과청구공사	0		0	
3) 분양선수금	0		0	
4) 기타선수금	0		340,520,020	
5) 선수수익	0		0	
6) 미지급금	0		193,730,250	
7) 미지급비용	122,402,706		464,398,063	
8) 예수금	0		0	
9) 부가세예수금	0		196,253,150	
10) 미지급법인세	0		0	
11) 미지급배당금	1,886,041,773		0	
12) 단기차입금	0		0	
13) 유동성장기차입금	0		88,091,100,000	
14) 유동사채	0		0	

15) 유동보증금	0		186,327,000	
16) 유동파생상품부채	0		0	
17) 유동충당부채	0		0	
18) 기타유동부채	0		0	
2. 비유동부채		0		5,775,262,016
1) 장기매입채무	0		0	
2) 장기미지급금	0		0	
3) 장기차입금	0		0	
4) 비유동사채	0		0	
5) 비유동보증금	0		5,775,262,016	
6) 비유동파생상품부채	0		0	
7) 순확정급여채무	0		0	
8) 비유동충당부채	0		0	
9) 기타비유동부채	0		0	
부 채 총 계		2,008,444,479		95,247,590,499
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)		16,896,079,148		-222,396,273
자 본 총 계		66,741,165,908		49,622,690,487
부 채 및 자 본 총 계		68,749,610,387		144,870,280,986



II. 손익계산서

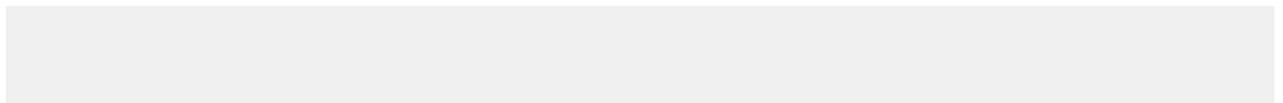
당기 제 7기 1 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.03.31
 전기 제 6기 1 분기 시작일 2023.07.01 종료일 2023.09.30

회사명: 주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당기)		제 6 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	2,044,017,914	2,044,017,914	2,564,554,639	2,564,554,639
1) 분양수익	0	0	0	0
2) 임대료수익	1,295,438,304	1,295,438,304	1,593,590,773	1,593,590,773
3) 관리비수익	748,579,610	748,579,610	940,963,866	940,963,866
4) 부동산평가수익	0	0	0	0
5) 배당금수익	0	0	0	0
6) 금융리스이자수익	0	0	0	0
7) 기타영업수익	0	0	30,000,000	30,000,000
II. 영업비용	5,771,369,667	5,771,369,667	1,079,675,409	1,079,675,409
1) 분양원가	0	0	0	0
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
3) 상여	0	0	0	0
4) 퇴직급여	0	0	0	0
5) 복리후생비	0	0	0	0
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	4,657,221,209	4,657,221,209	145,173,390	145,173,390
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	227,378,088	227,378,088	303,766,410	303,766,410
8) 자산보관수수료	4,999,998	4,999,998	4,999,998	4,999,998
9) 일반사무위탁수수료	8,749,998	8,749,998	8,749,998	8,749,998
10) 기타지급수수료	464,815,000	464,815,000	28,332,000	28,332,000
11) 유형자산감가상각비	123,736,770	123,736,770	185,605,155	185,605,155
12) 투자부동산감가상각비	0	0	0	0
13) 무형자산감가상각비	0	0	0	0
14) 세금과공과	97,108,054	97,108,054	83,044,194	83,044,194
15) 광고선전비	0	0	0	0
16) 보험료	3,292,678	3,292,678	4,521,221	4,521,221
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	29,129,482	29,129,482	106,392,600	106,392,600
22) 청소비	0	0	0	0
23) 수도광열비	143,026,786	143,026,786	206,313,884	206,313,884
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	11,011,604	11,011,604	1,876,559	1,876,559
III. 영업이익	-3,727,351,753	-3,727,351,753	1,484,879,230	1,484,879,230

IV. 영업외수익	23,287,585,652	23,287,585,652	2,702,752	2,702,752
1) 이자수익	81,593,831	81,593,831	2,631,176	2,631,176
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)	23,205,965,171	23,205,965,171	0	0
7) 외화환산이익	0	0	0	0
8) 외환차익	0	0	0	0
9) 총당부채환입	0	0	0	0
10) 기타영업외수익	26,650	26,650	71,576	71,576
V. 영업외비용	555,716,705	555,716,705	648,652,835	648,652,835
1) 이자비용	555,716,705	555,716,705	648,652,835	648,652,835
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)	19,004,517,194	19,004,517,194	838,929,147	838,929,147
VII. 법인세비용(수익)	0	0	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	19,004,517,194	19,004,517,194	838,929,147	838,929,147
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)	19,004,517,194	19,004,517,194	838,929,147	838,929,147
X I. 주당이익	3,741	3,741	165	165



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

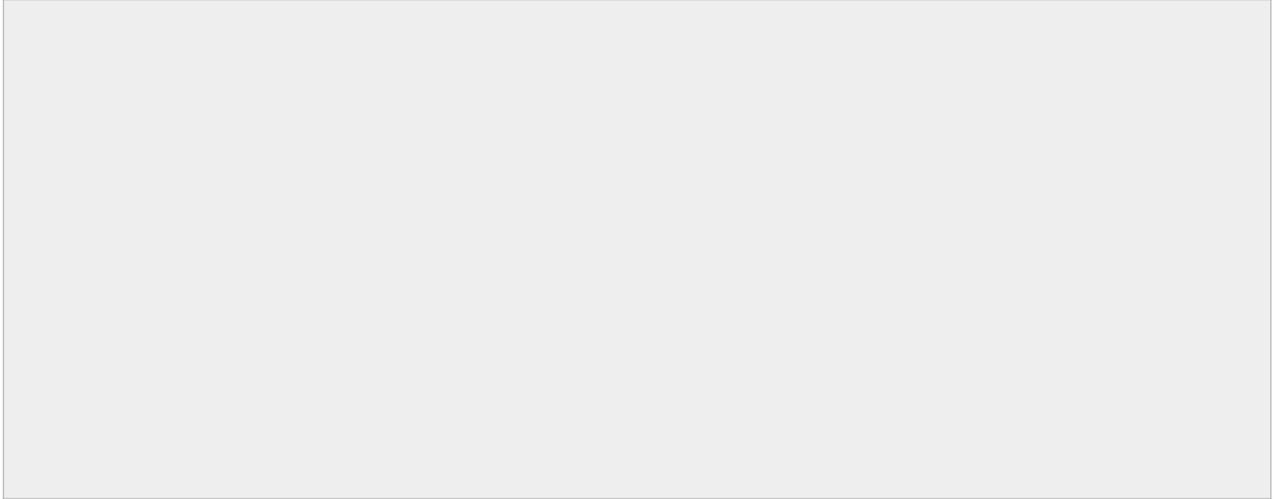
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

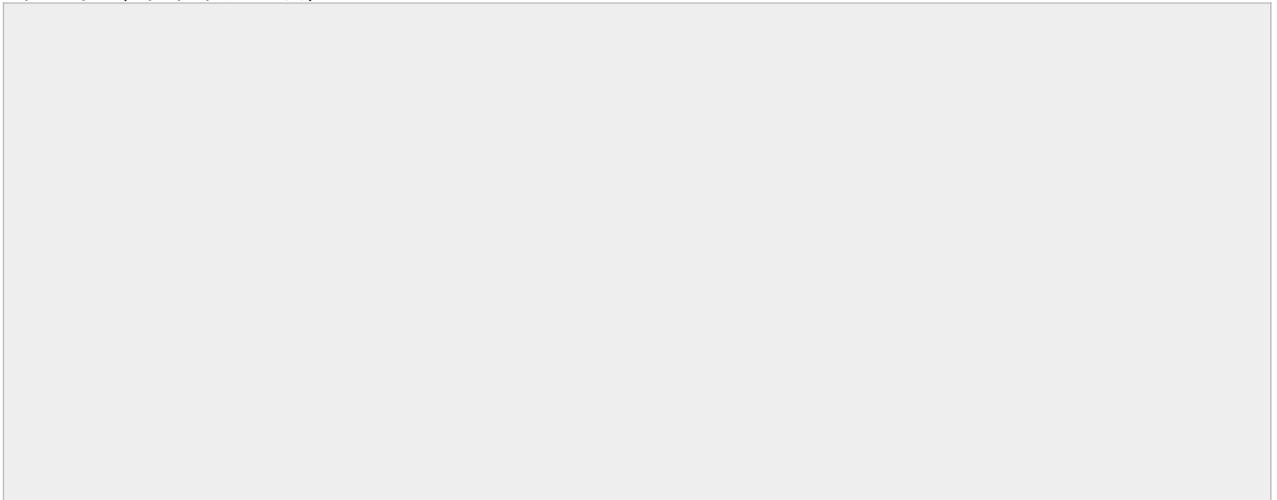
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)



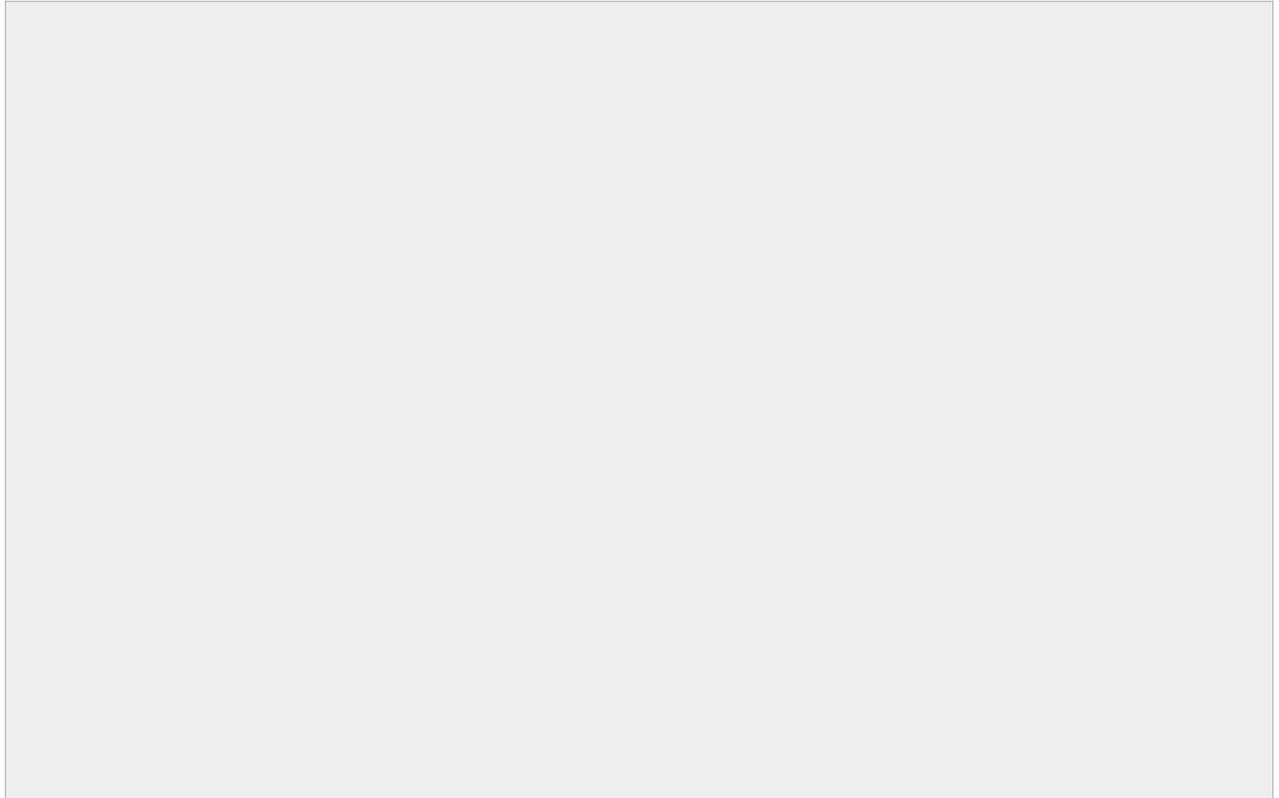
제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

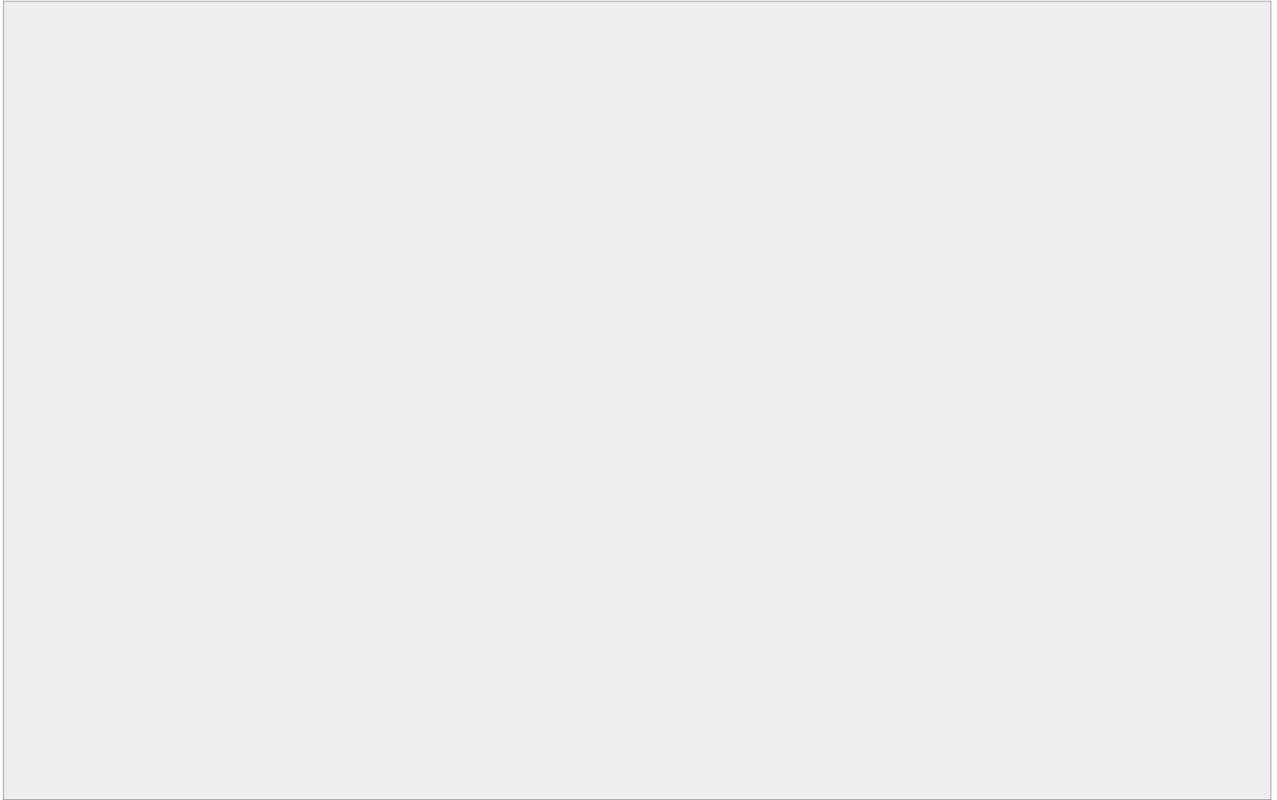
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



주석

제 7 기 반기 2024년 03월 31일 현재

제 6 기 2023년 12월 31일 현재

회사명 :주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

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, 당반기말 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
목 적 사 업	<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"> 1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2. 부동산의 관리 3. 부동산의 임대차 및 전대차 4. 증권의 매매 5. 금융기관에의 예치 6. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분 7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분 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 9. 위 각 호에 부수하는 업무

당반기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(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

당반기말 및 전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(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%

<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 당반기말 및 전기말 현재 자본잉여금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

주주	당반기말			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.

1-5. 종류주식

회사는 이천오백만(25,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 보통주식에 대해 이익배당 및 잔여재산 분배에 관하여 우선하는 주식(이하 "제1종 종류주식")을 발행할 수 있습니다. 회사가 발행하는 제1종 종류주식은 의결권이 있습니다.

회사는 이익배당시에 제1종 종류주식에 대하여 1주당 1주의 발행가액의 연 6.5%(이하 "우선배당률")의 비율로 해당 결산기의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 주식수에 비례하여 동등하게 배당합니다. 그리고 제1종 종류주식 배당 후 남은 배당가능이익이 있는 경우 보통주식에 대하여 주식수에 비례하여 동등하게 배당합니다.

어느 결산기에 제1종 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 누적된 미배당분을 다음 결산기의 이익배당 시에 우선적으로 제1종 종류주식에 배당하고, 누적된 미배당분 및 당해 결산기의 우선배당률에 따른 배당이 다 이루어진 후 남은 이익을 보통주식에 배당합니다.

회사의 청산 시에는 다음 각 호의 순서로 잔여재산을 분배합니다.

- 1) 제1종 종류주식에 대하여 누적된 미배당분이 있는 경우 그 미배당분을 제1종 종류주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배
- 2) 제1종 종류주식에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배
- 3) 보통주식에 대하여 발행가액 상당액에 달하는 만큼을 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배
- 4) 위 각 호에 따라 분배하고 남은 잔여재산 중 20%는 제1종 보통주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배하고, 나머지 80%는 보통주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배

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

당반기말 및 전기말 현재 금융자산의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융자산 범주	계정명	당반기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산(주1)	2,273,468	2,273,468	3,525,523	3,525,523
	단기금융상품(주2)	65,224,624	65,224,624	224,624	224,624
	장기금융상품(주2)	641,532	641,532	641,532	641,532
	미수수익	96,991	96,991	15,397	15,397
	매출채권	-	-	3,007	3,007
금융자산 합계		68,236,615	68,236,615	4,410,083	4,410,083

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

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

당반기말 및 전기말 현재 금융부채의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

금융부채 범주	계정명	당반기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 측정하는 금융부채	미지급금	-	-	193,730	193,730
	미지급비용	122,403	122,403	464,398	464,398
	임대보증금(유동)	-	-	186,327	186,327
	임대보증금(비유동)	-	-	5,775,262	5,775,262
	유동성장기차입금	-	-	88,091,100	88,091,100
금융부채 합계		122,403	122,403	94,710,817	94,710,817

4. 유형자산

4-1. 유형자산

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

(단위: 천원)

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

(주1) 회사는 2024년 02월 29일자 이사회 결의에 따라 운용중인 부동산 매각을 승인하였으며, 2024년 03월 07일에 매각을 완료하였습니다.

4-2. 유형자산의 장부가액 변동내역

당반기 및 전기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)

종류	반기초	취득	상각	처분	당반기말
토지	105,501,134	-	-	(105,501,134)	-
건물	34,955,638	1,461,000	(123,737)	(36,292,901)	-
합계	140,456,772	1,461,000	(123,737)	(141,794,035)	-

<전기>

(단위: 천원)

구분	기초	취득	상각	처분	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

5. 차입금

당반기말 및 전기말 현재 회사의 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	이자율	만기일	당반기말	전기말	상환방법
(주)신한은행	2.70%	2024-04-24	-	27,091,100	만기일시상환
(주)대구은행	2.70%	2024-04-24	-	22,000,000	
메트라이프생명보험(주)	2.70%	2024-04-24	-	16,000,000	
산림조합중앙회	2.70%	2024-04-24	-	10,000,000	
(주)하나저축은행	4.20%	2024-04-24	-	6,500,000	
(주)SBI저축은행	4.20%	2024-04-24	-	6,500,000	
합계			-	88,091,100	

(주1) 상기 이자율은 고정이자율입니다.

(주2) 회사는 당기 중 운용자산을 모두 처분하여 관련 차입금을 전액 상환하였습니다.

6. 금융부채

당반기말 및 전기말 현재 금융부채의 계약상 만기는 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위 : 천원)

구분	1년미만	1년이상~2년 미만	2년 이상	합계
미지급비용	122,403	-	-	122,403
합계	122,403	-	-	122,403

<전기말>

(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
장기차입금	88,091,100	-	-	88,091,100
합계	88,935,555	1,301,228	4,474,034	94,710,817

7. 수수료비용

7-1. 자산관리수수료

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

7-2. 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.

7-3. 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.

7-4. 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 자산 관리 위탁 계약을 체결하였습니다. 이와 관련하여 회사는 매월 자산관리위탁계약에 따라 계산한 금액을 수수료로 지급합니다.

8. 포괄손익계산서

당반기 및 전반기 회사의 포괄이익은 반기순이익과 동일합니다.

9. 현금흐름에 관한 사항

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

10. 특수관계자와의 주요거래

10-1. 당반기 및 전반기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당반기	전반기
에이치엘리츠운용(주)	자산관리수수료	4,657,221	145,173

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

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당반기말	전기말
에이치엘리츠운용(주)	미지급비용	108,653	399,741

11. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당반기 및 전반기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당반기	전반기
급여	900	900
감가상각비	123,737	185,605
세금과공과	97,108	83,044
합계	221,745	269,549

12. 자산매각

회사는 2024년 02월 29일자 이사회 결의에 따라 운용중인 부동산 매각을 승인하였으며, 2024년 03월 07일에 매각을 완료하였습니다. 회사는 운용중인 부동산을 매각함에 따라 2024년 중 청산 예정입니다.