

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2022.06.17
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호 (삼성동, 트레이드타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.11.30 (단위: 원)
자산총계	447,343,513,871
부채총계	255,533,430,468
자본총계	191,810,083,403
자본금	20,000,000,000
5) 자산관리회사	에이치엘리츠운용(주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	한국투자증권(주), (주)무궁화신탁
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 존립기간을 정하지 않았으며, 정관 제58조에 아래와 같이 해산사유를 명시하고 있습니다.</p> <p>– 정관 제58조 (해산) 회사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내 영업인가를 받지 못한거나 등록을 하지 못한 경우 <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2022.06.17 발기인총회
- 2022.06.17 회사설립 (자본금 300,000,000원)
- 2022.07.15 자산보관위탁계약(현금 등) 체결(한국투자증권 (주))
- 2022.07.19 자산관리위탁계약 체결((주)한라리츠운용)
- 2022.07.19 일반사무위탁계약 체결(㈜국민은행)
- 2022.08.05 국토교통부 영업인가
- 2022.08.12 부동산매매계약 체결 및 임대차계약 체결
- 2022.08.23 자산보관위탁계약(부동산 등) 체결 (무궁화신탁)
- 2022.08.29 자산관리회사 사명 변경
(주)한라리츠운용 -> 에이치엘리츠운용(주))
- 2022.08.31 유상증자 (증자 후 자본금 20,300,000,000원)
- 2022.08.31 경기도 성남시 분당구 삼평동 619 만도 글로벌 알앤디센터 매입
- 2022.09.20 유상감자(감자 후 자본금 20,000,000,000원)
- 2023.07.11 자산보관위탁 변경계약(부동산 등) 체결 (무궁화신탁)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

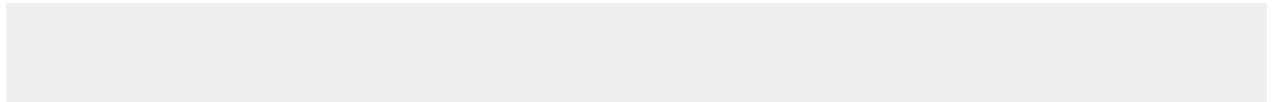
라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	곽동욱	1978.08.22	KY산업개발	결격요건없음
기타비상무이사	강희표	1972.01.16	한국자산관리공사	결격요건없음
기타비상무이사	김용오	1969.09.27	김용오세무회계사무소	결격요건없음
감사	박성언	1979.02.23	경은회계서비스	결격요건없음

※ 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

[2023.11.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	600,000	50,000	5,000	
기명식	종류주	3,400,000	50,000	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 주식수 : 4,000,000주
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			
2022.06. 17	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	100.00%
2022.08. 31	증자	보통주	600,000	50,000	5,000	3,000,000,000	3,300,000,000	1000.00%
2022.08. 31	증자	종류주	3,400,000	50,000	5,000	17,000,000,000	20,300,000,000	5666.67%
2022.09. 20	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	20,000,000,000	-1.48%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

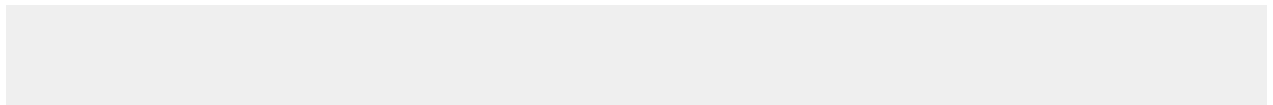
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.11.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
한국자산관리 공사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제11호	종류주	2,200,000	0	0	2,200,000	
							(55.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(55.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

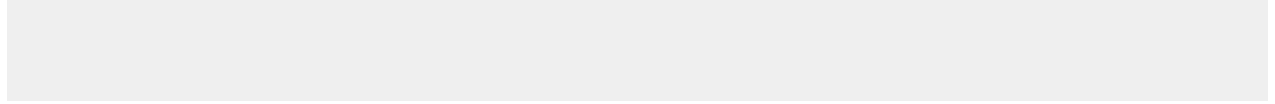
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.11.30 현재】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의종류	소유주식수	지분율	비고
1	농업협동조합중앙회	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	종류주	1,000,000	25.00%	
2	에이치엘만도주식회사	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	600,000	15.00%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.11.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	2,200,000	55.00%	
주요주주	2	50.00%	1,600,000	40.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	25.00%	200,000	5.00%	
합계	4	100.00%	4,000,000	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

- 회사는 상법 제462조 제1항에 따른 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- 회사가 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 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- 회사가 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이 경우 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.
- 회사는 상법 제461조의2에 따라 적립된 자본준비금 및 이익준비금의 총액이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 그 초과한 범위를 한도로 하여 주주총회 결의에 따라 자본준비금과 이익준비금을 감액하여 이익의 배당을 사용할 수 있다.
- 배당금은 정기주주총회 또는 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 이사회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.
- 회사의 사업연도는 6개월 단위로 하여 매년 3월 1일에 개시하여 같은 해 8월 31일에 종료하고, 9월 1일에 개시하여 다음 해 2월 28일에 종료한다. 단, 최초의 사업연도는 설립일로부터 2023년 2월 28일 까지로 한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익		546,601,964	114,548,733		
상법상 배당가능이익		-341,506,836	2,004,548,733		
당기감가상각비 등		5,041,093,929	2,520,332,613	-	-
이익배당한도		4,699,587,093	4,524,881,346	-	-
배당금	보통주	0			
	종류주	4,542,027,396	4,492,657,533		
주당 배당금	보통주	0			
	종류주	1,336	1,321		
배당수익율		2.28%	4.49%	-	-
연환산배당율		4.53%	6.37%	-	-

※ 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)

* 제1기 배당수익률 계산시 기초납입자본금은 발기설립자본금 300,000,000원을 기록함.

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

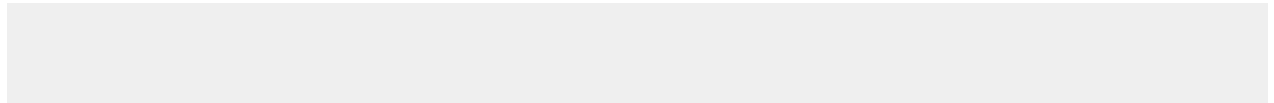
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	425,238	94.20	424,007	94.78	94.78
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	24,528	5.43	21,369	4.78	4.78
기타 자산	1,640	0.36	1,967	0.44	0.44
총계	451,406	100.00	447,344	100.00	100.00

※ 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



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	만도 글로벌 알앤디센터	오피스	경기도 성남시 분당구 삼평동 619	2012-08-09	2022-08-31	장기차입금 288,960백만원 임대보증금 15,690백만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

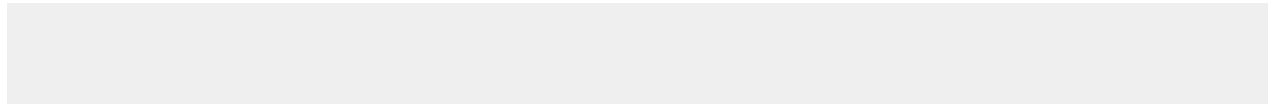
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재

* 담보 및 부채내역은 5부. I 재무상태표 비유동부채인 장기차입금 240,800백만원 및 임대보증금 13,074백만원의 120% 설정금액임

2) 소유 부동산별 금액현황

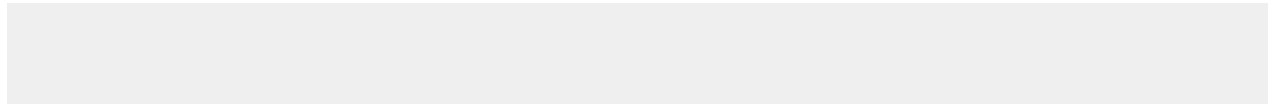
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	만도 글로벌 알앤디 센터	177,670	252,641		0			6,304		424,007



3) 소유 부동산별 임대현황

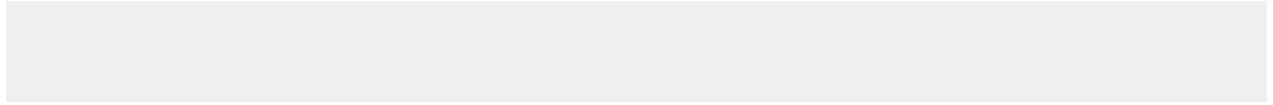
부동산명		임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	만도 글로벌 알앤디센터	56,931.50	56,931.50	100.00%	3



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

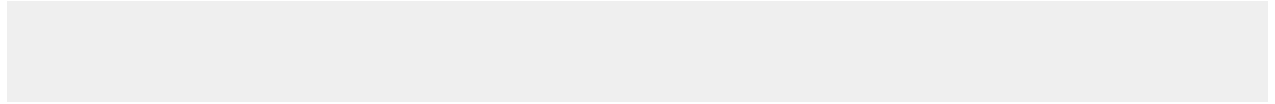
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

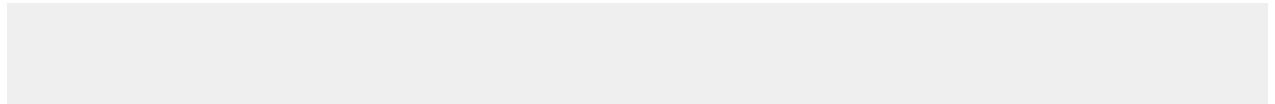
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	7,528	4,369	
정기예금	국민은행	0.04	2,000	2,000	
정기예금	국민은행	0.04	15,000	15,000	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	매출채권	17	17	
	미수수익	1,128	1,128	
	선급비용	153	153	
	선급부가세	120	120	
	선급법인세	72	72	
	장기선급비용	477	477	



II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

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	7,528	4,369

4. 기타 자산 변경내역

- 매출채권 : 당분기 16,787,086원 / 전분기 17,733,664원
- 미수수익 : 당분기 1,127,886,137원 / 전분기 857,850,258원
- 선급비용 : 당분기 153,238,110원 / 전분기 214,473,921원
- 선급부가세 : 당분기 119,819,343원 / 전분기 0원
- 선급법인세 : 당분기 72,106,990원 / 전분기 72,106,990원
- 장기선급비용 : 당분기 477,483,244원 / 전분기 477,483,244원

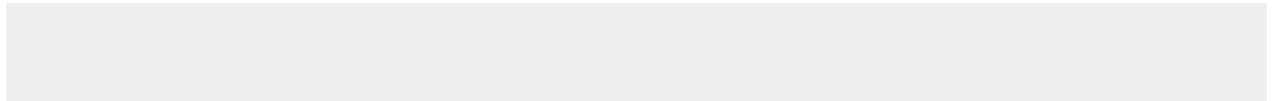
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	3,992,609,873	67.46%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	1,766,941,303	29.85%	관리수익, 주차 수익, 기타수익
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	159,351,197	2.69%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		5	0.00%	잡이익
총 수 익		5,918,902,378	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	만도 글로벌 알앤디센터	3,992,609,873	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	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.								

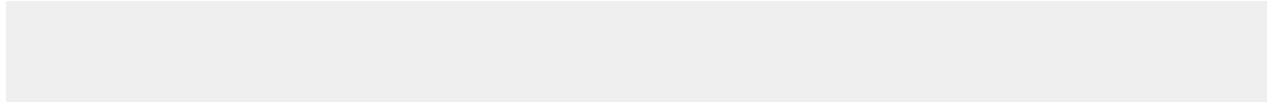
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

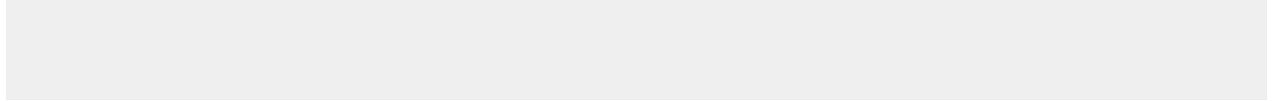
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

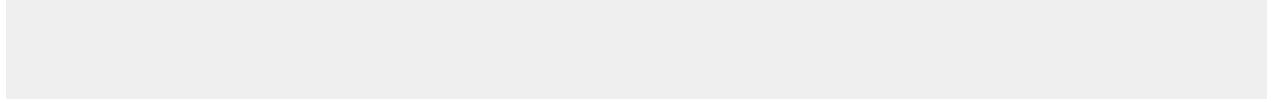
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동	1,601,962	2,532,022	
정기예금	국민은행	0.04	-9,451	0	과대계상으 로 인한 이 차조정
정기예금	국민은행	0.05	41,019,339	0	
정기예금	국민은행	0.04	8,920,547	18,449,313	
정기예금	국민은행	0.04	66,904,109	138,369,862	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

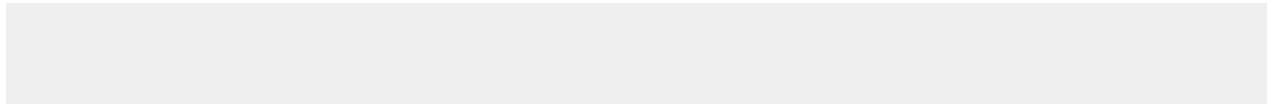


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	1,263,107,247	22.45%	
	기타비용	1,424,890,293	25.32%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		2,939,433,203	52.23%	일반사무위탁수수료, 이자비용
총비용		5,627,430,743	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	만도 글로벌 알앤 디센터	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	600,000	600,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	250,000,000	250,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	654,000,000	654,000,000			
자산보관수수료	5,136,149	5,136,149			
일반사무 위탁수수료	10,000,000				10,000,000
기타지급수수료	39,482,053	39,482,053			
유형자산 감가상각비	1,263,107,247	1,263,107,247			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	94,850,248	94,850,248			
광고선전비					
보험료	7,490,344	7,490,344			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	22,104,560	22,104,560			
청소비					
수도광열비	351,215,939	351,215,939			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	11,000	11,000			

* 부동산관리수수료에 유지보수비 포함되어 있음

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	에이치엘리츠운용(주)	* 보수 : 부동산 매입금액의 1% * 지급일 : 부동산 소유권이전등기를 경료한 날로부터 7일 이내 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		* 보수 : 부동산 매입금액의 연 0.25% * 지급일 : 매 결산기 단위로 연간 운용보수의 1/2에 해당금액을 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7일 이내 지급	250,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		* 보수 : 주주배당수익률이 7%를 초과하는 경우 부동산매각금액의 0.5%를 적용, 단, 매각기분수 차감 후 주주배당수익률이 7% 미만인 경우에는 주주배당수익률 7%를 충족하는 한도 내에서 매각기본보수를 산정 * 지급일 : 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내 지급	
	성과보수(매각)		* 보수 : 주주배당수익률이 7%를 초과하는 경우, 매각 기본보수를 지급 후 남은 초과분의 20% * 지급일 : 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내 지급	
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	* 보수 : 연간 4,000만원 (사업연도별 2,000만원) * 지급일 : 매 결산기마다 해당 결산 주주총회일로부터 7일 이내	10,000,000
자산보관회사	위탁보수 (현금등)	한국투자증권(주)	* 보수 (현금등) : 연간 1,200만원 (사업연도별 600만원) * 지급일 : 매 결산일 이후 청구하는 날로부터 7영업일 이내	3,000,000
자산보관회사	위탁보수 (부동산등)	무궁화신탁	* 보수 (부동산등) : 신탁등기시부터 1년간 연간 6,000만원 * 지급일 : 수익권증서 발급 시에 지체 없이 지급	2,136,149
시설관리회사	위탁보수	에스앤아이코퍼레이션	* PM fee : 월 12,000,000원	36,000,000
시설관리회사	위탁보수	한라개발	* FM fee : 월169,000,000원	507,000,000
합 계				808,136,149

* 자산관리회사의 기본보수(매입) 위탁비용 4,000,000,000원은 부동산 매입시 거래비용으로 5부. 1. 재무상태표 상에는 유형자산(토지.건물자산으로 안분)으로 처리함.

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 3기 1분기	제 2기 2분기	제 2기 1분기	제 1 기 3분기
당해회사수익률	0.59	0.55	0.64	0.15

※ 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

※ 상기사산식은 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

* 제1기 자기자본수익률 계산시 연기초납입자본금은 발기설립자본금 300,000,000원을 기록함.

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

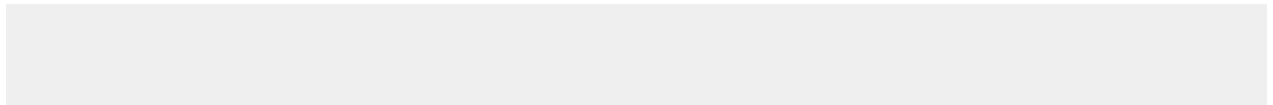
I. 부동산개발사업의 현황

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

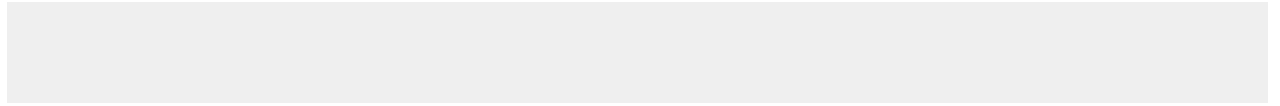
당기 제 3 기 1 분기 기준일 2023.11.30 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2023.08.31 현재

회사명: 주식회사 에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기 1 분기)		제 2 (전기 기말)	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		22,858,538,955		25,690,296,971
1) 현금및현금성자산	4,368,701,289		7,528,132,138	
2) 단기금융상품	17,000,000,000		17,000,000,000	
3) 매출채권	16,787,086		17,733,664	
5) 미수수익	1,127,886,137		857,850,258	
9) 선급비용	153,238,110		214,473,921	
10) 부가세대금	119,819,343			
11) 선급법인세	72,106,990		72,106,990	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		424,484,974,916		425,715,211,163
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	424,007,491,672		425,237,727,919	
토지	177,670,385,749		177,670,385,749	
건물	252,641,307,099		252,608,436,099	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-6,304,201,176		-5,041,093,929	
건설중인자산			0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	477,483,244		477,483,244	
자 산 총 계		447,343,513,871		451,405,508,134
1. 유동부채		1,658,679,968		1,470,118,470
6) 미지급금	940,312,039		400,068,599	
7) 미지급비용	333,949,695		763,268,174	
8) 예수금			26,510	
9) 부가세예수금	384,418,234		306,755,187	
2. 비유동부채		253,874,750,500		253,874,750,500
3) 장기차입금	240,800,000,000		240,800,000,000	
5) 비유동보증금	13,074,750,500		13,074,750,500	
부 채 총 계		255,533,430,468		255,344,868,970
1. 자본금		20,000,000,000		20,000,000,000
1) 보통주자본금	3,000,000,000		3,000,000,000	
2) 종류주자본금	17,000,000,000		17,000,000,000	
2. 자본잉여금		176,402,146,000		178,002,146,000
1) 주식발행초과금	176,402,146,000		178,002,146,000	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-4,592,062,597		-1,941,506,836

자 본 총 계		191,810,083,403		196,060,639,164
부 채 및 자 본 총 계		447,343,513,871		451,405,508,134



II. 손익계산서

당기 제 3기 1 분기 시작일 2023.09.01 종료일 2023.11.30
 전기 제 2기 1 분기 시작일 2023.03.01 종료일 2023.05.31

회사명: 주식회사 에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기)		제 2 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	5,759,551,176	5,759,551,176	5,740,920,493	5,740,920,493
2) 임대료수익	3,992,609,873	3,992,609,873	4,036,270,423	4,036,270,423
3) 관리비수익	1,663,350,720	1,663,350,720	1,631,061,120	1,631,061,120
7) 기타영업수익	103,590,583	103,590,583	73,588,950	73,588,950
II. 영업비용	2,697,997,540	2,697,997,540	2,711,806,136	2,711,806,136
2) 급여	600,000	600,000	600,000	600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	250,000,000	250,000,000	250,000,000	250,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	654,000,000	654,000,000	654,000,000	654,000,000
8) 자산보관수수료	5,136,149	5,136,149	5,159,623	5,159,623
9) 일반사무위탁수수료	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
10) 기타지급수수료	39,482,053	39,482,053	40,835,544	40,835,544
11) 유형자산감가상각비	1,263,107,247	1,263,107,247	1,257,719,145	1,257,719,145
14) 세금과공과	94,850,248	94,850,248	160,895,549	160,895,549
16) 보험료	7,490,344	7,490,344	12,465,723	12,465,723
21) 수선유지비	22,104,560	22,104,560	15,448,000	15,448,000
23) 수도광열비	351,215,939	351,215,939	304,287,312	304,287,312
29) 기타영업비용	11,000	11,000	395,240	395,240
III. 영업이익	3,061,553,636	3,061,553,636	3,029,114,357	3,029,114,357
IV. 영업외수익	159,351,202	159,351,202	196,149,839	196,149,839
1) 이자수익	159,351,197	159,351,197	196,149,837	196,149,837
10) 기타영업외수익	5	5	2	2
V. 영업외비용	2,929,433,203	2,929,433,203	2,906,754,630	2,906,754,630
1) 이자비용	2,929,433,203	2,929,433,203	2,906,754,630	2,906,754,630
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	291,471,635	291,471,635	318,509,566	318,509,566
VIII. 당기순이익(손실)	291,471,635	291,471,635	318,509,566	318,509,566
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	291,471,635	291,471,635	318,509,566	318,509,566
X I. 주당이익	72	72	79	79

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)

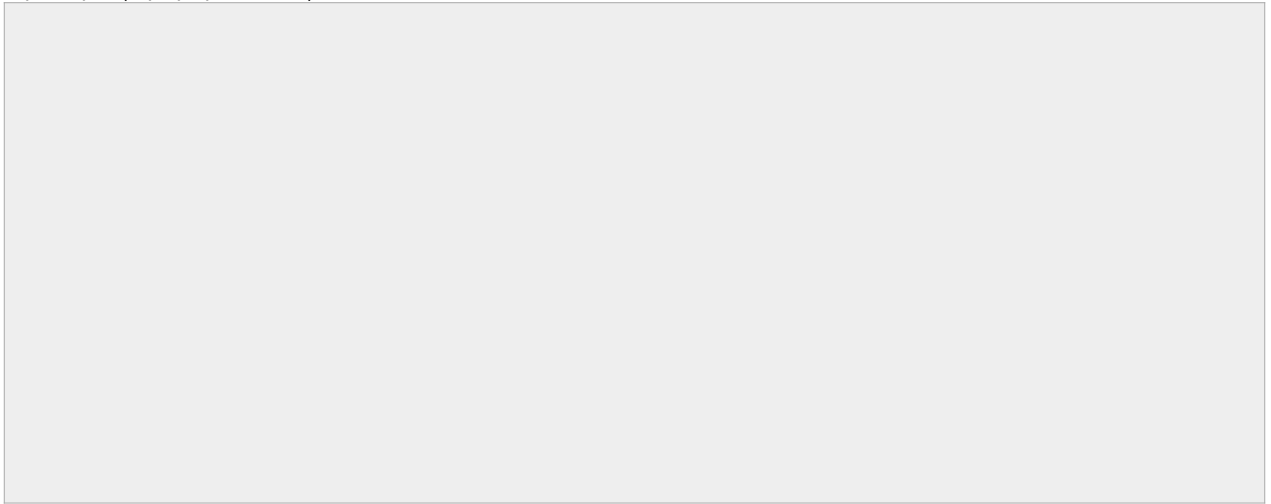
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

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)



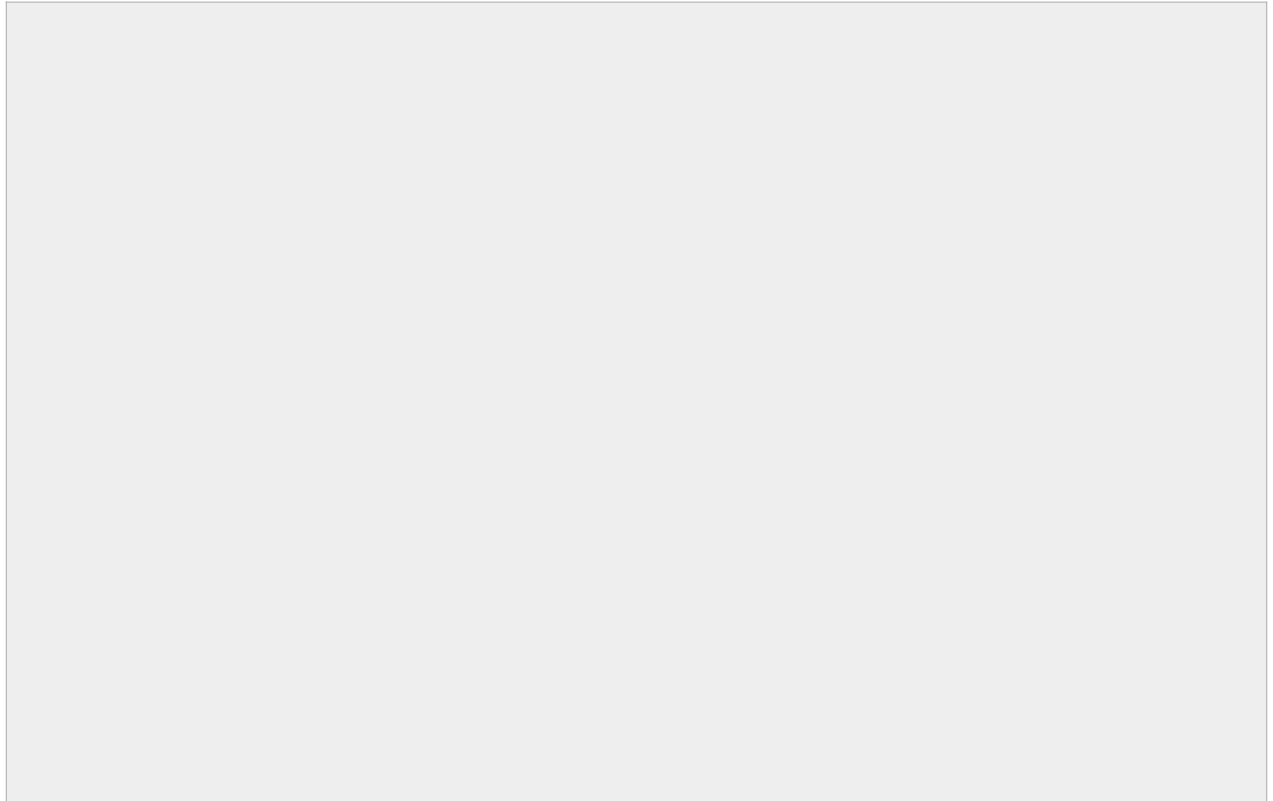
제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 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 보유하고 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



VI. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 에이치엘제 2호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2022년 6월 17일 설립되어 2022년 8월 5일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산, 부동산개발사업, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 신타이 종료된 때에 신타이재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신타이 수익권, 증권·채권, 현금에 대하여 취득·관리·개량 및 처분, 관리·임대차 및 전대차, 부동산투자회사법에서 정하는 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부동산투자회사법에서 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부동산투자회사법이 정한 방법에 따른 대출·예치 등의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당분기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

(단위: 주)

주주	보통주식수	종류주식수	지분율(%)
한국자산관리공사	-	2,200,000	55
농업협동조합중앙회	-	1,000,000	25
키스만도제일차 주식회사	-	200,000	5
에이치엘만도 주식회사	600,000	-	15
합 계	600,000	3,400,000	100.00

한편, 당사의 사업연도는 매년 3월 1일 개시하여 8월 31일에 종료하고, 9월 1일 개시하여 다음해 2월 28일(윤년인 경우 2월 29일)에 종료합니다. 다만, 최초의 사업연도는 설립등기일로부터 2023년 2월 28일까지입니다.

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 인식하고 있습니다.

(2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는

지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래 경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 50년의 내용연수에 따라 또한, 기타의 유형자산을 취득원가에서 5년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(3) 법인세회계

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세 부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

(4) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 현금성자산과 금융상품

(1) 당분기말 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	금융기관	당분기말	사용제한
보통예금	국민은행	4,368,701	예금근질권설정
정기예금(*)	국민은행	2,000,000	예금근질권설정
정기예금(*)	국민은행	15,000,000	예금근질권설정
합 계		21,368,701	

(*)기준일 현재 만기까지 기간이 3 개월 이내이며 거래비용 없이 현금 전환이 용이하고 이자율에 따른 가치변동 위험이 경미하여 현금성자산으로 분류하였습니다.

4. 유형자산

(1) 당분기 및 전기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위: 천원)

계정과목	기초	취득	감가상각	기말
토지	177,670,386	-	-	177,670,386
건물	247,567,342	32,871	(1,263,107)	246,337,106
건설중인자산	-	-	-	-
합계	425,237,728	32,871	(1,263,107)	424,007,492

<전기>

(단위: 천원)

계정과목	기초	취득	감가상각	대체	기말
토지	177,670,386	-	-	-	177,670,386
건물	248,300,439	46,049	(2,520,761)	1,741,615	247,567,342
건설중인자산	1,741,615	-	-	(1,741,615)	-
합계	427,712,440	46,049	(2,520,761)	-	425,237,728

5. 주요 보험가입현황

당분기말 현재 다음과 같이 당사보유 부동산과 관련하여 재산종합보험 등에 가입하고 있습니다.

(단위 : 천원)

보험회사	부보금액	보험내용	비고
DB 손해보험(주)	193,203,815	재산종합보험	보험금청구권에 대한 근질권 설정
DB 손해보험(주)	1 인당 80,000 사고당 대물 300,000	가스사고배상책임보험	
DB 손해보험(주)	1 인당 80,000 사고당 대물 10,000	승강기사고배상책임보험	

상기 재산종합보험의 보험금청구권에 대하여 대주단에 의하여 근질권이 설정되어 있습니다.

6. 담보제공내역

당분기말 현재 장기차입금 등과 관련하여 제공한 담보내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

담보제공자산	담보권	설정권자	채권최고액	관련채무	관련채무금액
토지 및 건물	담보신탁	신용협동조합중앙회	36,000,000	장기차입금	30,000,000
		중국은행	54,000,000	장기차입금	45,000,000
		중국농업은행	42,000,000	장기차입금	35,000,000
		국민은행	108,000,000	장기차입금	90,000,000
		신한은행	48,960,000	장기차입금	40,800,000

당사는 위 담보신탁수익권증서 외에 재산종합보험의 보험금수령권을 대주단에 근질권 담보(채권최고액: 288,960 백만원)로 제공하고 있습니다.

7. 장기차입금

당분기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	이자율(%)	당분기말	최종 만기일	상환방법
Tranche A	신용협동조합중앙회	4.48	30,000,000	2025-08-31	만기일시
Tranche B	중국은행 주식회사 서울지점	5.00	45,000,000		
	중국농업은행주식유한회사(영업소)		35,000,000		
	주식회사 국민은행		90,000,000		
Tranche C	주식회사 신한은행	4.79	40,800,000		
합계			240,800,000		

(Tranche A) 기준금리에 연 0.75%의 가산금리를 더한 변동금리

(Tranche B) 기준금리에 연 1.25%의 가산금리를 더한 변동금리

(Tranche C) 기준금리에 연 0.75%의 가산금리를 더한 값으로 하되, 해당 값이 4.5%를 초과하는 경우에는 Tranche C 기준금리에 연 0.65% 가산금리를 더한 값

8. 자본

(1) 자본금

당분기말 현재 1 주당 액면금액은 5,000 원으로 수권주식수는 4,000,000 천주입니다. 또한, 당분기말 현재 발행주식수는 보통주식 600,000 주, 종류주식 3,400,000 주이며, 보통주자본금은 3,000 백만원, 종류주자본금은 17,000 백만원으로 총자본금은 20,000 백만원입니다.

(2) 자본잉여금

당분기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5 배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익적립금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 주요 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 에이치엘리츠운용 주식회사와 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 자산관리수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
매입수수료	부동산 매입금액의 1.0%	· 부동산 소유권이전등기를 경료한 날로부터 7 일 이내 지급
운용수수료	부동산 매입금액의 연 0.25%	· 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7 일 이내 지급
매각기본수수료	주주배당수익률 7%를 초과하는 경우, 부동산 매각금액의 0.5% (단, 매각기본보수 차감 후 주주배당수익률이 7% 미만인 경우는 주주배당수익률 7%를 충족하는 한도 내에서	· 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7 일 이내 지급

구분	수수료	비고
매각성과수수료	주주배당수익률이 7%를 초과하는 경우, 매각기본보수를 지급 후 남은 초과분의 20%	· 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내 지급

(2) 일반사무위탁계약

당사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서·주식의 발행에 관한 업무, 주식 상장 관련 업무, 운영·계산에 관한 사무, 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무, 해산 및 청산 업무 등에 대한 일반사무위탁계약을 체결하고 있으며, 매 결산기마다 20,000,000 원을 사무수탁수수료로 지급하도록 약정하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

1) 당사는 무궁화신탁과 부동산의 보관, 부동산의 매각 기타 처분 등에 따라 수취하는 현금의 보관 및 관리, 해산(청산) 관련 업무 등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하고 있으며, 보수는 담보신탁계약서에서 정한 바에 따른다.

2) 당사는 한국투자증권(주)와 증권·현금의 보관 및 관리, 해산(청산) 관련 업무 등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하고 있으며, 매 결산기마다 6,000,000 원을 자산보관수수료로 지급하도록 약정하고 있습니다.

(4) 부동산담보신탁계약

당사는 무궁화신탁과 우선수익자에 대한 채무 이행을 담보하기 위하여 부동산담보신탁계약을 체결하였습니다.

(5) 건물운영관리위탁계약

당사는 한라개발과 보유 부동산과 관련하여 건물관리 업무 등에 대한 건물운영관리위탁계약을 체결하고 있으며, 동 계약에 의거 매월 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(6) 부동산자산관리계약

당사는 에스앤아이코퍼레이션과 보유 부동산과 관련하여 부동산자산관리 업무 등에 대한 부동산자산관리계약을 체결하고 있으며, 동 계약에 의거 매월 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

10. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제 51 조의 2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당하는 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다.