

# 영 업 보 고 서

2025년 04월 01일부터

2025년 06월 30일까지

흥국리츠운용 주식회사

## < 목 차 >

### I. 회사 개황

1. 회사의 연혁
2. 영업의 개요
3. 자본금 변동사항
4. 임원 현황
5. 자산운용전문인력현황
6. 영업소 현황
7. 재무상태표
8. 손익계산서

### II. 업무현황

1. 계약 및 업무현황
  - 가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황
  - 나. 부동산투자회사법 제22조의3제3항에 의하여 겸영하고 있는 업무
2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황
3. 업무수탁 수수료체계

### III. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조
  - 가. 원천별 수입금액
  - 나. 부문별 수입금액 명세
    - 1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익
    - 2) 기타 수익
2. 영업비용 등 지출에 관한 사항
3. 고유자산의 유가증권 보유현황
4. 차입에 관한 사항
  - 가. 차입내역
  - 나. 차입처 등

# 영업보고서 (제 1 기 2 분기)

흥국리츠운용 주식회사

2025년 04월 01일부터  
2025년 06월 30일까지

## I. 회사 개황

### 1. 회사의 연혁

- 2025.03.31. 국토교통부 설립인가
- 2025.04.10. 흥국리츠운용(주) 설립

### 2. 영업의 개요

- 1) 부동산투자회사법 규정에 의거 기업구조조정부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사로부터 그 자산의 투자, 운용업무를 위탁받아 다음 각 목에 해당하는 방법으로 운영하는 자산관리회사의 업무
  - 가) 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분
  - 나) 부동산의 개발
  - 다) 부동산의 임대차
  - 라) 증권의 매매
  - 마) 금융기관에의 예치
  - 바) 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분
  - 사) 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산신탁의 수익권의 취득, 관리 및 처분
- 2) 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무나 국토교통부장관의 승인을 받은 경우
- 3) 제1호 내지 제2호에 부대되는 일체의 업무

### 3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)사 일	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
2025.04.10	보통주	10,000	10,000	신규설립

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

#### 4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근여부	자산운용전문인력여부
원광석	대표이사	2025.04.10	2028.04.10	現)흥국리츠운용 대표이사	상근	해당
이두복	기타비상무이사	2025.04.10	2028.04.10	現)흥국자산운용 대표이사	비상근	비해당
허정민	기타비상무이사	2025.04.10	2025.06.10	現)흥국생명 경영지원실장	비상근	비해당
엄재형	기타비상무이사	2025.06.10	2028.04.10	現)티시스 경영관리실실장	비상근	비해당
유동규	감사	2025.04.10	2028.03.29	現)티시스 재무팀장	비상근	비해당

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
대표이사	원광석	KB자산운용(주) 한국투자증권 CBRE코리아
본부장	윤영주	롯데에이엠씨(주) 롯데쇼핑(주)
부장	서창현	스탁얼터너티자산운용 ㈜신영
과장	이경원	한화자산운용
대리	한규리	대림투자운용(주) 신영에셋(주)
사원	김도정	신영에셋(주)
계	6 명	



## 6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수 (명)
흥국리츠운용 주식회사	2025.04.10	서울특별시 종로구 새문안로 68. 12층 (신문로1가) ( Tel: 070-4579-9000, FAX: 070-4579-9014)	9

## 7. 재무상태표

당기      제 1 기   2 분기                      20 25 년   4 월   1 일      현재  
 전기      제 0 기      기말                                      20 25 년   6 월   30 일      현재

회사명: 흥국리츠운용 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 1 (당)기 2 분기		제 0 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
<b>I. 자 산</b>				
1. 현금및예치금		8,623,648,404		0
현금및현금성자산	8,623,648,404			
기타예치금	0			
2. 유가증권		300,000,000		0
당기손익인식금융자산	0			
매도가능금융자산	0			
만기보유금융자산	0			
관계기업투자	0			
종속기업투자	300,000,000			
기타	0			
3. 대출채권 등		0		0
대여금	0			
매입대출채권	0			
신탁계정대	0			
기타	0			
4. 재고자산		0		
5. 유형자산		472,949,868		0
토지	0			
건물	0			
기타	472,949,868			
6. 투자부동산				
7. 기타자산		218,427,774		0
매출채권	0			
미수금	0			
미수수익	0			
선급금	0			
선급비용	0			
보증금	115,288,800			
파생상품자산	0			
무형자산	38,018,624			
이연법인세자산	0			
매각예정자산	0			
기타	65,120,350			
<b>자 산 총 계</b>		<b>9,615,026,046</b>		<b>0</b>
<b>II. 부 채</b>				
1. 차입부채		0		0
차입금	0			
사채	0			
2. 기타부채		34,206,463		0
매입채무	0			
미지급금	0			
미지급비용	8,865,190			
선수수익	0			

선수금	0		
예수금	25,341,273		
파생상품부채	0		
임대보증금	0		
순확정급여채무	0		
총당부채	0		
당기법인세부채	0		
기타	0		
<b>부 채 총 계</b>		34,206,463	0
<b>Ⅲ. 자 본</b>			
1. 자본금		10,000,000,000	0
보통주자본금	10,000,000,000		
종류주자본금	0		
2. 자본잉여금		0	0
주식발행초과금	0		
기타	0		
3. 자본조정		(145,030,000)	0
주식할인발행차금	(145,030,000)		
기타	0		
4. 기타포괄손익누계액		0	0
유가증권평가손익	0		
기타	0		
5. 이익잉여금(결손금)		(274,150,417)	
<b>자 본 총 계</b>		9,580,819,583	0
<b>부 채 및 자 본 총 계</b>		9,615,026,046	0

## 8. 손익계산서

당기 제 1 기 2 분기  
전기 제 0 기 2 분기

20 25 년 4 월 1 일 ~ 20 25 년 6 월 30 일  
20    년    월    일 ~ 20    년    월    일

회사명: 흥국리츠운용 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 1 (당)기		제 0 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
<b>I. 영업수익</b>	0	0	0	0
1. 수수료수익	0	0	0	0
신탁보수	0	0		
대리업무보수	0	0		
리츠자산관리보수	0	0	0	0
리츠자산매입수수료수익	0	0		
리츠운용수수료수익	0	0		
리츠자산매각수수료수익	0	0		
리츠운용관련기타수익	0	0		
기타	0	0		
2. 유가증권관련이익	0	0		
3. 파생상품관련이익	0	0		
4. 대출채권관련이익	0	0		
5. 이자수익	0	0		
6. 배당금수익	0	0		
7. 기타의 영업수익	0	0		
<b>II. 영업비용</b>	281,081,912	281,081,912	0	0
1. 이자비용	0	0	0	0
차입금	0	0		
사채	0	0		
기타	0	0		
2. 유가증권관련손실	0	0		
3. 파생상품관련손실	0	0		
4. 대출채권관련손실	0	0		
5. 판매비와관리비	281,081,912	281,081,912	0	0
급여	159,537,598	159,537,598		
퇴직급여	0	0		
복리후생비	9,906,299	9,906,299		
임차료	24,024,177	24,024,177		
지급수수료	71,013,148	71,013,148		
접대비	7,519,492	7,519,492		
감가상각비	0	0		
세금과공과	2,907,890	2,907,890		
기타	6,173,308	6,173,308		
6. 기타영업비용	0	0		
<b>III. 영업이익</b>	(281,081,912)	(281,081,912)	0	0
<b>IV. 영업외수익</b>	17,100,825	17,100,825	0	0
이자수익	17,100,309	17,100,309		
배당금수익	0	0		
유가증권관련이익(처분이익 등)	0	0		
파생상품관련이익(처분이익 등)	0	0		
유형자산관련이익(처분이익 등)	0	0		
투자부동산관련이익(처분이익 등)	0	0		

임대료수익	0	0		
상각채권추심이익	0	0		
총당부채환입	0	0		
기타	516	516		
<b>V. 영업외비용</b>	0	0	0	0
이자비용	0	0		
유가증권관련손실(처분손실 등)	0	0		
파생상품관련손실(처분손실 등)	0	0		
유형자산관련손실(처분손실 등)	0	0		
투자부동산관련손실(처분손실 등)	0	0		
기부금	0	0		
총당부채전입	0	0		
기타	0	0		
<b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	(263,981,087)	(263,981,087)	0	0
<b>VII. 법인세비용(수익)</b>	0	0		
<b>VIII. 당기순이익(손실)</b>	(263,981,087)	(263,981,087)	0	0
<b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>	0	0		
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	(263,981,087)	(263,981,087)	0	0
<b>X I. 주당이익</b>	0	0		

## II. 업무현황

### 1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지 여부	비고
해당사항 없음					

나. 부동산투자회사법 제22조의 3 제3항에 의하여 경영하고 있는 업무

업무내역	근거법령	개시연월	비고
해당사항 없음			

## 2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위: 억원)

위탁회사	수탁자산 규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
해당사항 없음					

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

### 3. 업무수탁 수수료체계

구 분	부동산투자회사
해당사항 없음	

### Ⅲ. 재무에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

##### 가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)	0	0.00%	
기타수익	17	100.00%	금융기관이자수익
총수익	17	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비 고
해당사항 없음			

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 이자수익	17	100.00%	금융기관이자수익
2. 잡이익	0	0.00%	
수익 계	17	100.00%	

## 2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
판매와관리비	281	100.00%	
영업외비용	0	0.00%	
비용 계	281	100.00%	

### 3. 고유자산의 유가증권 보유현황

(단위 : 백만원, %)

당분기말 현재 보유하고 있는 유가증권 현황	구 분		당분기동안 거래내역	비 고
	취득 금액	주식의 경우 의결권 있는 주식의 보유비율		
흥국코어위탁관리부동산투자회사(주)	300	100.00%	300	25.06.27 출자
합 계	300	-	-	-

#### 4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기 초	증 가	상 환	기 말	비 고
해당사항 없음					

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
해당사항 없음					