

투자보고서

2025.07.18 부터 2025.09.30 까지

(제 1 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.12.29

회 사 명 :	주식회사 에이치엘제5호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	정미영			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호 (삼성동, 트레이드타워)			
	(전화번호)	02-6205-6969		
	(홈페이지)	http://www.hlreitsamc.com		
작성책임자 :	(회사)	에이치엘리츠운용(주)	(직책)	과장
	(전화번호)	02-6205-6976	성명	이종훈
공시책임자 :	(회사)	에이치엘리츠운용(주)	(직책)	과장
	(전화번호)	02-6205-6976	성명	이종훈



정미영

이종훈

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	주식회사 에이치엘제5호위탁 관리부동산투자회사
(2) 설립일	2025.07.18
(3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호 (삼성동, 트레이드 타워)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.09.30 (단위: 원)
자산총계	300,000,000
부채총계	-
자본총계	300,000,000
자 본 금	300,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 존립기간을 정하지 않았으며, 정관 제55조에 아래와 같이 해 산사유를 명시하고 있습니다. - 정관 제55조 (해산) 회사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에 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. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하 지 못한 경우

	(2) 신용평가결과
	해당사항없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	에이치엘리츠운용(주)
사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	해당없음
자산보관회사 (금융자산)	한국투자증권(주)
자산보관회사 (부동산)	(주)코람코자산신탁

(2) 투자대상

대표투자대상		오피스
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	O
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
	부동산	O

직접 취득 자산	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택포함여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	매입(일반)
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준 공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	0.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	X

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	0
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음



2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2025.07.18 발기인총회
- 2025.07.18 회사설립 (자본금 300,000,000원)
- 2025.08.14 자산보관위탁계약(부동산) 체결((주)코람코자산신탁)
- 2025.08.18 자산보관위탁계약(현금 등) 체결(한국투자증권 (주))
- 2025.08.18 자산관리위탁계약 체결(에이치엘리츠운용 주식회사)
- 2025.08.18 일반사무위탁계약 체결(주)케이비펀드파트너스)

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

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	정미영	1975.01.03	정미영 법무사사무소	결격요건없음
기타비상무이사	박성언	1973.02.03	경은회계서비스	결격요건없음
기타비상무이사	권용하	1978.04.29	정미영 법무사사무소	결격요건없음
감사	이창환	1979.02.23	정동회계법인	결격요건없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
박세영	1968.10.06	2022.05.16	한국스탠다드차타드은행	결격요건 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

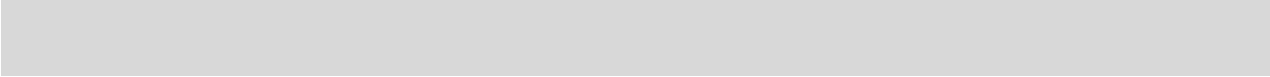
(1) 발행한 주식의 내용

[2025.09.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명식	보통주	60,000	5,000	5,000	

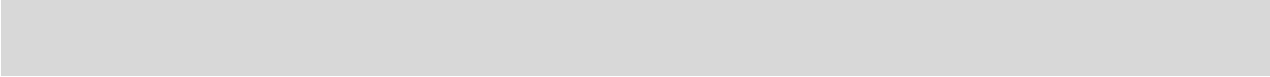
※ 종류는 보통주, 종류주 등



(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				



(3) 현물출자 현황

--

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 등을 기재)

주식매수선택권 : 해당사항 없음 의결권이 있는 주식수 : 60,000주 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			
2025. 07.18	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	100.0%

3) 자본금 변동예정 등

--

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약을	배정률
자료가 없습니다.										

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.09.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
정미영	최대주 주	내국인	대한민 국	개인		보통주	0	30,000	0	30,000	유상증자	기타	150
							(0.00%)	(50.00%)	(0.00%)	(50.00%)			
박성언	최대 주주	내국인	대한 민국	개인		보통주	0	30,000	0	30,000	유상증자	기타	150
							(0.00%)	(50.00%)	(0.00%)	(50.00%)			

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
자료가 없습니다.											

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

※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.09.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	2	100.00%	60,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합 계	2	100.00%	60,000	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 매 사업연도 이익배당한도(자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)은 고려하지 아니한다)의 100분의 90이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회에 의결에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다. 또한, 회사는 상법 제461조의2에 따라 준비금을 감소하고, 이를 재원으로 하여 이익배당을 할 수 있다.

- 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

- 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회에 의결로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

- 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회에 의결로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

- 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회에 의결을 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우 또는 대출약정상 배당금 지급제한 규정의 준수나 적정 현금 시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 1 기	제 2 기	제 3 기	제 4 기
당기순이익		0			
상법상 이익배당한도		0			
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		0	0	0	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-	-	-	-
배당금	보통주	0			
	종류주	0			
주당 배당금	보통주	0			
	종류주	0			

배당수익율	0.00%	-	-	-
연환산배당율	0.00%	-	-	-

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



6. 차입에 관한 사항

【 2025.09.30 현재 】
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
자료가 없습니다.								

- ※ 구분 : 차입금, 회사채 등
- ※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
- ※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	0		0	0.00	0.00	
부동산개발사업	0		0	0.00		
부동산관련 증권				0.00	0.00	
현금	0		300	100.00	100.00	
기타 자산	0		0	0.00	0.00	
총계	0		300	100.00	100.00	0.00

※ 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. 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산	0	0			
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)

소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
자료가 없습니다.											

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

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



3) 소유 부동산별 임대현황

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



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

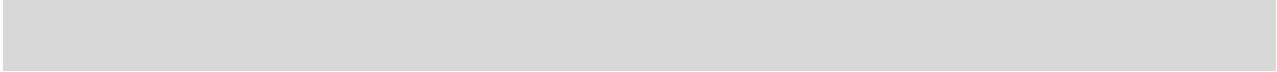
구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
별단예금	하나은행	변동	0	300	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산				



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

※ 매각의 경우 비교란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재
※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
별단예금	하나은행	변동	0	300

4. 기타자산 변경내역

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-		
	분양수익	-		
	관리수익	-		
	기타수익	-		
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	-		
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타				
총 수 익		-	0.00%	

※ 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(%)	비 고
자료가 없습니다.			



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

- ※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등
- ※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등
- ※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

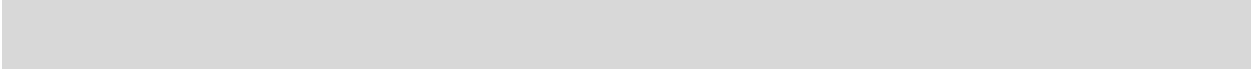


2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

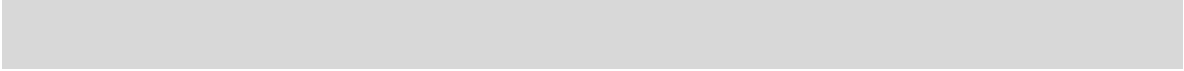
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



3) 부동산 관리 수익

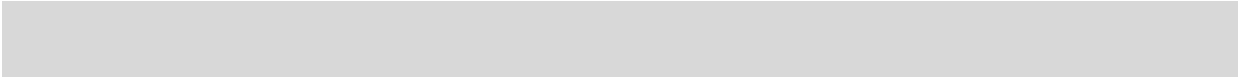
부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

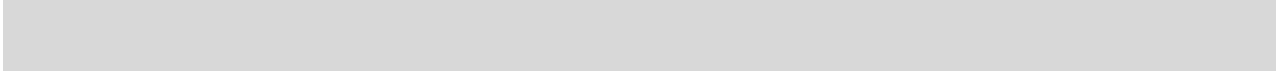
구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
자료가 없습니다.					



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타				
총 비 용		-	0.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계		현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	0	0			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	0	0			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0	0			
자산보관수수료	0	0			
일반사무 위탁수수료	0				0
기타지급수수료	0	0			
유형자산 감가상각비	0	0			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	0	0			
광고선전비	0				
보험료	0	0			
임차료	0				

교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	0	0			
청소비	0				
수도광열비	0	0			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	0	0			



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	에이치엘리츠운용(주)	취득금액의	1.0	%	* 보수 : 부동산 매입금액의 1.00% 또는 이십오억원(2,500,000,000) 중 큰 금액으로 함(VAT 별도) * 지급일 : 부동산 소유권이전등기를 경료한 날로부터 7일 이내 지급		
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.2	%	* 보수 : 부동산 매입금액의 연 0.20%(VAT 별도) * 지급일: 매 결산기 단위로 연간 운용보수의 1/2에 해당하는 금액을 당해 결산기에 대한 주주총회일로부터 7영업일 이내 지급		
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의		%	* 보수 : 부동산 매각금액(부동산 매매계약서 상의 매매대금)의 0.5% (VAT 별도) * 지급일 : 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7영업일 이내 지급		
	성과보수(매각)		매각차익의		%	* 보수 : 부동산매각차익(부동산 매각 금액 - 부동산 취득가액)에서 매각 기본보수를 차감 후 남은 초과분의 15%(VAT 별도) * 지급일 : 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7영업일 이내 지급		
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비편드파트너스	* 보수: 연간 3,000만원 (사업연도별 1,500만원) * 지급일: 매 결산기 단위(6개월)로 결산일에 대한 주주총회일로부터 7영업일 이내					30,000,000
자산보관회사	위탁보수	한국투자증권(주)	* 보수 (현금등) : 연간 1,500만원 (사업연도별 750만원) * 지급일 : 결산일에 대한 주주총회일 7영업일 이내					15,000,000
자산보관회사	위탁보수	(주)코람코자산신탁	* 보수 (부동산등) : 2,700만원(VAT 별도) * 신탁 부동산의 소유권 이전 및 신탁 등기에 관한 신청이 접수된 날부터 본 계약의 계약기간이 종료하는 날까지의 기간에 대하여 지급					27,000,000
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
합 계							0	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 1 기	제 2 기	제 3 기	제 4 기
당해회사수익률	0.00			

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

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

 ※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금
 ※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것
 ※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I . 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	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 1 기 기말 기준일 2025.09.30 현재
전기 제 - 기 기말 기준일 현재

회사명: 주식회사 에이치엘제5호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 1 (당)기 기말		제 - (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		300,000,000		0
1) 현금및현금성자산	300,000,000			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		0		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		300,000,000		0
1. 유동부채		0		0
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		0		0
1. 자본금		300,000,000		0
1) 보통주자본금	300,000,000			
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
자 본 총 계		300,000,000		0
부 채 및 자 본 총 계		300,000,000		0



II. 손익계산서

당기 제 1 기 기말 시작일 2025.07.18 종료일 2025.09.30

전기 제 - 기 기말 시작일 종료일 -

회사명: 주식회사 에이치엘제5호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	0	0	0	0
III. 영업이익	0	0	0	0
IV. 영업외수익	0	0	0	0
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	0	0	0	0
VII. 당기순이익(손실)	0	0	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	0	0	0	0
X I. 주당손익				



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기제1기기말시작일2025.07.18종료일2025.09.30

전기제-기기말시작일-종료일-

회사명:주식회사 에이치엘제5호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	처분예정일		처분확정일	
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		0		0
Ⅲ. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		0		0



IV. 현금흐름표

당기 제 1 기 기말 시작일 2025.07.18 종료일 2025.09.30
전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: 주식회사 에이치엘제5호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		0		0
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		300,000,000		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		300,000,000		0
주식의 발행	300,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		300,000,000		0
VI. 현금및현금성자산의 순증감		300,000,000		0
VIII. 기말 현금및현금성자산		300,000,000		0



V. 자본변동표

당기제1기기말시작일2025.07.18종료일2025.09.30

전기제-기기말시작일-종료일-

회사명:주식회사 에이치엘제5호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2025년 07월 18일 (제1기초)								0
설립자본금	300,000,000							300,000,000
2025년 09월 30일 (당기말)	300,000,000							300,000,000



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

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

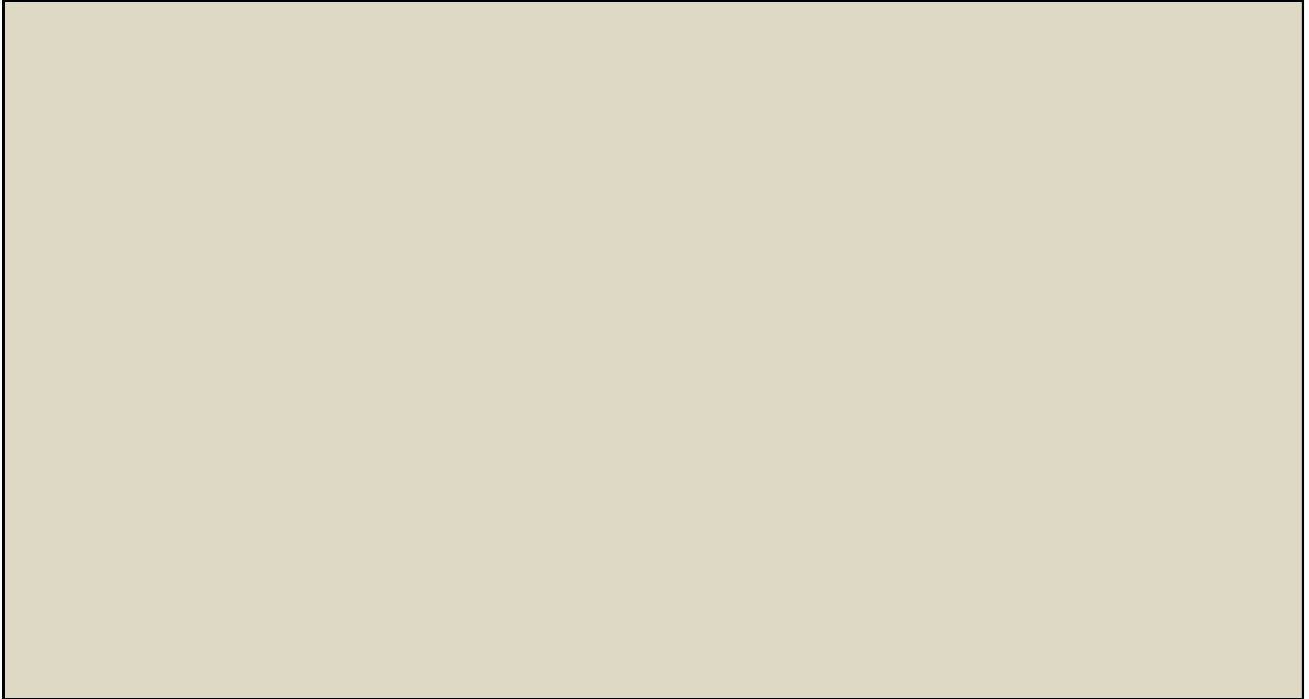
제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 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 8 부 기타사항

I. 제재현황



VI. 재무제표에 대한 주석

1. 일반사항

주식회사 에이치엘제 5 호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리 부동산투자회사로서 당사의 주요사업 목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울시 강남구 영동대로 511(삼성동, 트레이드타워) 입니다.

당기말 현재 당사의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주명	구분	주식수	지분율
정미영	보통주	30,000	50.00%
박성언	보통주	30,000	50.00%
합 계		60,000	100.0%

2. 중요한 회계정책

다음은 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책입니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용됩니다.

2.1 재무제표 작성 기준

당사는 일반기업회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

2.2 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2.3 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부금액과 세무금액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생가능성이 매

우 높아 미래의법인세절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다. 이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 유동자산(유동부채) 또는 기타비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한유동·비유동 구분 내의 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세당국과 관련된 경우에는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 당기법인세부담액(환급액)과이연법인세는 손익계산서상 법인세비용의 계산에 반영하고 있으며, 이 경우 전기이전의 기간과 관련된 법인세부담액(환급액)을 당기에 인식한 금액(법인세 추납액 또는환급액)은 당기법인세부담액(환급액)으로 하여 법인세비용에 포함하고 있습니다. 그러나 당해기간 또는 다른 기간에 자본계정에 직접적으로 인식되는 거래나 사건 및 기업결합으로부터 발생된 경우에는 각각 자본계정 및 영업권(또는 염가매수차익으로 즉시 인식)에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

3. 현금성자산과 금융상품

(1) 당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	금융기관	당기말	전기말	사용제한
별단예금	하나은행	300,000	0	-
합 계		300,000	0	

4. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당사가 발행할 주식의 총수는 50,000,000 주이며, 발행한 주식의 총수는 보통주 60,000 주입니다. 발행하는 1 주의 액면금액은 5,000 원 입니다.

(단위 : 원)

구분	당기말	전기말
발행한 주식수	60,000	-
1 주당 액면금액	5,000	-
보통주자본금	300,000,000	-
합 계	300,000,000	-

(2) 자본잉여금

자본잉여금은 전액 주식발행초과금이며 동 주식발행초과금은 주식발행시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로 자본전입 또는 결손보전 이외에는 그 사용이 제한되어 있습니다.

다만, 적립된 자본잉여금 및 이익준비금이 자본금의 1.5 배를 초과하는 경우 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 감액할 수 있습니다.

(3) 이익준비금 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제 28 조 제 3항에 의하여 상법 제 462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

5. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

6. 우발채무 및 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 주식회사 에이치엘리츠운용과 당사가 보유하는 부동산의 취득, 관리, 개량 및처분에 관한 업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다. 운용보수는 부동산 매입금액의 연 0.2%를 매 결산기 단위로 연간 운용보수의 1/2 에 해당하는 금액을 지급합니다.

(2) 일반사무관리계약

당사는 주식회사 케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행에 관한 사무 및 당사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 연간 30백만원(결산기별 15백만원)을 사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 한국투자증권 주식회사와 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 및 해산 (청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 연간 15 백만원(결산기별 7.5 백만원)을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.