

# 투자보고서

2024.01.01 부터 2024.05.24 까지

(제 7 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.06.20

회사명 :	주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사		
대표이사 :	김동기 (청산인)		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호 (삼성동, 트레이드타워),		
	(전화번호)	02-6205-6969	
	(홈페이지)	<a href="http://www.hltreitsamc.com">www.hltreitsamc.com</a>	
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)



(인)  
(인)

## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 에이치엘제일호위탁 관리부동산투자회사
2) 설립일	2020.11.20
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호 (삼성동, 트레이드타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.05.24 (단위: 원)
자산총계	67,070,114,225
부채총계	674,552,092
자본총계	66,395,562,133
자 본 금	25,400,000,000
5) 자산관리회사	에이치엘리츠운용(주)
6) 사무수탁회사	삼정KPMG AAS
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>회사에서 다음 각 호의 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 존립기간을 정한 경우 존립기간의 만료</li> <li>2. 주주총회의 해산결의</li> <li>3. 합병</li> <li>4. 파산</li> <li>5. 법원의 해산명령 또는 해산판결</li> <li>6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</li> <li>7. 법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</li> <li>8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우</li> </ol> <p>(2) 신용평가결과</p>



## 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(삼정케이피엠지에이에이에스㈜)  
자산보관위탁계약체결(엔에이치투자증권㈜)
- 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 자산 매각
- 2024.04.09 해산 결의
- 2024.05.24 청산 및 잔여재산 분배 결의

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	주요경력 및 연혁	비고
청산인	김동기	1976.10.07	법우법인 구성	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

[ 2024.05.24 현재]  
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
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	종 류	주식수량	취득가액	비 고

##### (3) 현물출자 현황

--

##### (4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 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	0.0%
2021. 02.24	증자	보통주	600,000	10,000	5,000	3,000,000,000	3,300,000,000	1000%
2021. 02.24	증자	종류주	889,000	10,000	5,000	4,445,000,000	7,745,000,000	134.7%
2021. 06.18	증자	종류주	3,591,000	10,000	5,000	17,955,000,000	25,700,000,000	231.8%
2021. 07.01	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	25,400,000,000	-1.2%

## 3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.05.24 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대신증권	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	해당사항없 음	종류주	1,500,000			1,500,000	
							(29.53%)			(29.53%)	
									0		
									0		
									0		
									0		

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.05.24 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/종류 주
합 계	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 이사회의 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 이사회의 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 이사회의 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 : 5,000 원 ]

(단위 : 원, %)

구분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기	
당기순이익	18,658,913,419	1,514,831,464	1,960,681,787	1,649,190,425	
상법상 이익배당한도	16,550,475,373	-222,396,273	593,723,387	647,796,503	
자산의 평가손실	0	0	0	0	
부동산투자회사법 상 이익배당한도	16,550,475,373	-222,396,273	593,723,387	647,796,503	
당기감가상각비 등	2,232,174,818	2,108,438,048	1,737,227,738	1,366,958,400	
배당가능이익	18,782,650,191	1,886,041,775	2,330,951,125	2,014,754,903	
배당금	보통주	12,056,357,906	418,074,654	886,918,250	545,570,544
	종류주	3,539,204,227	1,467,967,119	1,444,032,874	1,467,967,119
주당 배당금	보통주	20,094	697	1,478	909
	종류주	790	328	322	328
배당수익율	31.29%	3.78%	4.68%	4.04%	
연환산배당율	78.76%	7.51%	9.43%	8.01%	

\* 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)

## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	140,457	96.95			
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	4,392	3.03	66,563	99.24	99.24
기타 자산	22	0.02	507	0.76	0.76
총계	144,870	100.00	67,070	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

2024.03.07 부동산 매각

- 매각 대금 165,000백만원 - 매각 정산금 97,756백만원 = 67,244백만원
- 현금 자산 66,563 백만원 중 부동산자산으로 볼 수 있는 매각대금 : 66,563백만원
- 총자산대비 구성비율 : 99.24%

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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

2024.03.07 부동산 매각으로 기말 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			
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									

2024.03.07 부동산 매각으로 기말 현재 보유 부동산 없음

### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
#				
#				
#				
#				
#				
#				

2024.03.07 부동산 매각으로 기말 현재 보유 부동산 없음

## 2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 증권				

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	3,526	66,563	
정기예금	신한은행	1.84	225	0	만기 24.03
정기예금	신한은행	4.3	642	0	만기 26.09

#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	기타미수금	507	507	

기타미수금 (부가세 환급금) 507,070,580

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매각	잠실 시그마 타워	서울시 송파구 신천동 7-19 시그마타워	2024.03.07	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. 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	전기예치금	당기예치금
보통예금	국민은행	변동	3,526	66,563
정기예금	신한은행	1.84	225	0
정기예금	신한은행	4.3	642	0

### 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	1,295,438,304	5.05%	
	분양수익	23,205,965,171	90.50%	2024.03.07 매각
	기타수익	748,579,610	2.92%	관리비수입 및 기 타수입
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	390,873,868	1.52%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		26,672	0.00%	
총 수 익		25,640,883,625	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%	
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
15			

매각일(2024.03.07) 이전까지의 임대수익

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

※ 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
1 잠실 시그마 타워	144,026,209,650		2,232,174,821	141,794,034,829	165,000,000,000	23,205,965,171	100.00%	
2							0.00%	
3							0.00%	
4							0.00%	
5							0.00%	

※ 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
1					
2					
3					
4					
5					

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동	1,984,938	4,174,973	
정기예금	신한은행	1.84%	2,083,526	1,204,524	
정기예금	신한은행	4.30%	7,331,039	-5,574,121	만기 전 해지
정기예금	신한은행	3.60%		210,575,342	
정기예금	하나은행	3.60%		180,493,150	

#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
1			
2			
3			
4			
5			

### Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	123,736,770	1.94%	
	기타비용	5,686,172,143	89.11%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		571,053,251	8.95%	
총 비용		6,380,962,164	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)

구 분	합계	잠실 시그마 타 워	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	3,432,258	3,432,258			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	4,684,677,481	4,684,677,481			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	227,378,088	227,378,088			
자산보관수수료	8,861,111	8,861,111			
일반사무 위탁수수료	15,336,539				15,336,539
기타지급수수료	470,315,000	470,315,000			
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	18,951,205	18,951,205			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 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 : 330,000,000 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	136,108,981
	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	15,336,539
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권 (주)	- 운영기간의 자산보관수수료(VAT별도): 연간20,000,000원, 매 결산기 10,000,000원	8,861,111
시설관리회사	위탁보수	한라개발	- 94,524,470 /월(VAT 별도) - 매월 20일 청구서 제출, 다음 달 10일까지 지급	212,613,318
임대관리회사	위탁보수	젠스타	- 6,731,000 /월 (VAT 별도) - 매월 20일 청구서 제출, 다음 달 10일까지 지급	14,764,770
재산관리회사	위탁보수			
합 계				4,936,253,219

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

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당해회사수익률	114.50	6.17	8.02	6.73

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사식은 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

- ※ 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 7 기 기말 기준일 2024.05.24 현재  
 전기 제 6 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: 주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기	기말	제 6 (전)기	기말
	금 액		금 액	
<b>I. 자 산</b>				
<b>1. 유동자산</b>		67,070,114,225		3,771,977,587
1) 현금및현금성자산	66,562,982,295		3,525,522,786	
2) 단기금융상품	0		224,624,000	
3) 매출채권	0		3,006,771	
4) 미청구공사	0		0	
5) 미수수익	0		15,397,020	
6) 분양미수금	0		0	
7) 기타미수금	507,070,580		0	
8) 선급금	0		0	
9) 선급비용	0		2,752,050	
10) 부가세대금	0		0	
11) 선급법인세	61,350		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	
<b>2. 비유동자산</b>		0		141,098,303,399
1) 장기금융상품	0		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
<b>자 산 총 계</b>		67,070,114,225	144,870,280,986
<b>II. 부채</b>			
<b>1. 유동부채</b>		674,552,092	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	136,108,982		464,398,063
8) 예수금	0		0
9) 부가세예수금	0		196,253,150
10) 미지급법인세	538,443,110		0
11) 미지급배당금	0		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
<b>2. 비유동부채</b>		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
<b>부 채 총 계</b>		674,552,092	95,247,590,499
<b>III. 자본</b>			
<b>1. 자본금</b>		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
<b>2. 자본잉여금</b>		24,445,086,760	24,445,086,760
1) 주식발행초과금	24,445,086,760		24,445,086,760
2) 기타	0		0
<b>3. 자본조정</b>		0	0
1) 주식할인발행차금	0		0
2) 기타	0		0
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>		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)		16,550,475.373		-222,396.273
자 본 총 계		66,395,562.133		49,622,690.487
부채 및 자본총계		67,070,114.225		144,870,280.986

## II. 손익계산서

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.05.24  
 전기 제 6 기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31

회사명: 주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
<b>I. 영업수익</b>	0	2,044,017,914	2,573,243,995	5,137,798,634
1) 분양수익	0	0	0	0
2) 임대료수익	0	1,295,438,304	1,503,903,065	3,097,493,838
3) 관리비수익	0	748,579,610	1,019,340,930	1,960,304,796
4) 부동산평가수익	0	0	0	0
5) 배당금수익	0	0	0	0
6) 금융리스이자수익	0	0	0	0
7) 기타영업수익	0	0	50,000,000	80,000,000
<b>II. 영업비용</b>	53,875,785	5,825,245,452	1,257,875,426	2,337,550,835
1) 분양원가	0	0	0	0
2) 급여	2,532,258	3,432,258	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)	27,456,272	4,684,677,481	244,567,172	389,740,562
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	0	227,378,088	303,766,410	607,532,820
8) 자산보관수수료	3,861,113	8,861,111	5,000,002	10,000,000
9) 일반사무위탁수수료	6,586,541	15,336,539	8,750,002	17,500,000
10) 기타지급수수료	5,500,000	470,315,000	93,210,000	121,542,000
11) 유형자산감가상각비	0	123,736,770	185,605,155	371,210,310
12) 투자부동산감가상각비	0	0	0	0
13) 무형자산감가상각비	0	0	0	0
14) 세금과공과	0	97,108,054	232,590,201	315,634,395
15) 광고선전비	0	0	0	0
16) 보험료	0	3,292,678	4,521,221	9,042,442
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	0	29,129,482	56,054,860	162,447,460
22) 청소비	0	0	0	0
23) 수도광열비	0	143,026,786	120,258,164	326,572,048
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	7,939,601	18,951,205	2,652,239	4,528,798
<b>III. 영업이익</b>	-53,875,785	-3,781,227,538	1,315,368,569	2,800,247,799
<b>IV. 영업외수익</b>	309,280,059	23,596,865,711	9,186,583	11,889,335
1) 이자수익	309,280,037	390,873,868	8,768,327	11,399,503
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	23,205,965,171	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	22	26,672	418,256	489,832
<b>V. 영업외비용</b>	<b>7</b>	<b>555,716,712</b>	<b>648,652,835</b>	<b>1,297,305,670</b>
1) 이자비용	0	555,716,705	648,652,835	1,297,305,670
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	7	7	0	0
<b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	<b>255,404,267</b>	<b>19,259,921,461</b>	<b>675,902,317</b>	<b>1,514,831,464</b>
<b>VII. 법인세비용(수익)</b>	<b>601,008,042</b>	<b>601,008,042</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VIII. 당기순이익(손실)</b>	<b>-345,603,775</b>	<b>18,658,913,419</b>	<b>675,902,317</b>	<b>1,514,831,464</b>
<b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익	0	0	0	0
2) 유가증권 관련 기타포괄손익	0	0	0	0
3) 기타의 기타포괄손익	0	0	0	0
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	<b>-345,603,775</b>	<b>18,658,913,419</b>	<b>675,902,317</b>	<b>1,514,831,464</b>
<b>X I. 주당이익</b>	<b>-68</b>	<b>3,673</b>	<b>133</b>	<b>298</b>

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

### III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.05.24  
 전기 제 6 기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31

회사명: 주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전기)	
	처분예정일	2024.05.24	처분확정일	2024.3.21
	금 액		금 액	
<b>I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)</b>		16,550,475,373		-222,396,273
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-2,108,438,046		-1,737,227,737	
2. 당기순이익(손실)	18,658,913,419		1,514,831,464	
3. 확정급여채무의 재측정요소				
4. 기타				
<b>II. 임의적립금등의 이입액</b>				
<b>III. 이익잉여금처분액</b>		-15,595,562,133		-1,886,041,773
1. 법정준비금				
2. 임의준비금				
3. 주식할인발행차금상각액				
4. 배당금	15,595,562,133		1,886,041,773	
보통주현금배당금	12,056,357,906		418,074,654	
종류주현금배당금	3,539,204,227		1,467,967,119	
보통주주식배당금				
종류주주식배당금				
5. 기타	0			
<b>IV. 결손금처리액</b>				
<b>V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)</b>		954,913,240		-2,108,438,046

IV. 현금흐름표

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.05.24  
 전기 제 6 기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31

회사명: 주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전기)	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-11,390,554,518		2,401,210,437
1. 당기순이익(손실)		18,658,913,419		1,514,831,464
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		-23,082,228,401		371,210,310
법인세비용				
이자수익				
이자비용				
감가상각비	123,736,770		371,210,310	
유가증권관련손실(이익)				
파생상품관련손실(이익)				
유형자산관련손실(이익)	-23,205,965,171			
투자부동산관련손실(이익)				
외화환산손실(이익)				
금융리스이자비용				
금융리스이자수익				
기타				
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-6,967,239,536		515,168,663
재고자산의 변동				
금융상품의 변동				
매출채권의 변동	3,006,771		-3,006,771	
투자부동산의 변동				
미청구공사의 변동				
미수수익의 변동	15,397,020		-7,013,725	
분양미수금의 변동				
기타미수금의 변동	-507,070,580			
선급금의 변동	-		3,499,998	
선급비용의 변동	2,752,050		9,042,442	
매입채무의 변동				
초과청구공사의 변동				
분양선수금의 변동				
기타선수금의 변동	-340,520,020		340,520,020	
선수수익의 변동				
미지급금의 변동	-193,730,250		14,338,430	
미지급비용의 변동	-328,289,081		6,444,338	
예수금의 변동	-196,253,150		-14,917,569	
보증금의 변동	-5,961,589,016		166,625,300	
퇴직금의 지급				
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동				
기타	539,056,720		-363,800	
4. 배당금의 수취				
5. 이자의 지급				
6. 이자의 수취				
7. 법인세의 납부				
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		164,405,155,800		-520,509,700
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		230,866,155,800		121,022,100
매도가능금융자산의 처분				
만기보유금융자산의 처분				
관계기업투자주식의 처분				
종속기업투자주식 처분				
유형자산의 처분	165,000,000,000			
투자부동산의 처분				
기타	65,866,155,800		121,022,100	

<b>2. 투자활동으로 인한 현금유출액</b>		-66,461,000,000		-641,531,800
매도가능금융자산의 취득				
만기보유금융자산의 취득				
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득				
유형자산의 취득	1,461,000,000		-	
투자부동산의 취득				
기타	65,000,000,000		641,531,800	
<b>III. 재무활동으로 인한 현금흐름</b>		-89,977,141,773		-2,330,951,124
<b>1. 재무활동으로 인한 현금유입액</b>		0		0
주식의 발행				
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입	0		0	
사채의 발행				
기타				
<b>2. 재무활동으로 인한 현금유출액</b>		-89,977,141,773		-2,330,951,124
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환	88,091,100,000			
사채의 상환				
배당금의 지급	1,886,041,773		2,330,951,124	
기타				
<b>IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감</b>		63,037,459,509		-450,250,387
<b>V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과</b>				
<b>VI. 현금및현금성자산의 순증감</b>		63,037,459,509		-450,250,387
<b>VII. 기초 현금및현금성자산</b>		3,525,522,786		3,975,773,173
<b>VIII. 기말 현금및현금성자산</b>		66,562,982,295		3,525,522,786

V. 자본변동표

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.05.24  
 전기 제 6 기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31

회사명: 주식회사 에이치엘제일호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
I. 2023.07.01 (전기 초)	25,400,000,000	24,445,086,760			593,723,387			50,438,810,147
II. 변동내역	0	0			0			0
1. 배당금지급	-	-			-2,330,951,124			-2,330,951,124
2. 당기순손익	-	-			1,514,831,464			1,514,831,464
III. 2023.12.31 (전기 말)	25,400,000,000	24,445,086,760			-222,396,273			49,622,690,487
IV. 2024.01.01 (당기 초)	25,400,000,000	24,445,086,760			-222,396,273			49,622,690,487
V. 변동내역	0	0			0			0
1. 배당금지급	-	-			-1,886,041,773			-1,886,041,773
2. 당기순손익	-	-			18,658,913,419			18,658,913,419
VI. 2024.05.24 (당기 말)	25,400,000,000	24,445,086,760			16,550,475,373			66,395,562,133

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 :

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

## 제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항

--

## 제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

---

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

(단위: 천원) (전기->당기)

에이치엘리츠운용(주) / 자산관리수수료 / 389,741 -> 4,684,677 (매각성과수수료 등 포함)

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

(단위: 천원) (전기->당기)

에이치엘리츠운용(주) / 미지급비용 / 399,347-> 119,518

---

※ 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 8 부 기타사항

### I. 제재현황

