

투자보고서

2025.10.01 부터 2025.12.31 까지

(제 3 기 1 분기)

2025.02.13

회사명 :	주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사		
대표이사 :	박영희		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이드타워)		
(전화번호)	02-6205-6969		
(홈페이지)	http://www.hlreitsamc.com		
작성책임자 :	(회사) HL리츠운용(주)	(직책) 과장	
(전화번호)	02-6205-6978	성명	김선웅
공시책임자 :	(회사) HL리츠운용(주)	(직책) 과장	
(전화번호)	02-6205-6978	성명	김선웅



김선웅

김선웅

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명	주식회사 에이치엘제3호위탁 관리부동산투자회사	
(2) 설립일	7/4/2024	
(3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이드타워)	
(4) 자산 및 자본금, 부채	(단위: 원)	
구 분	당분기말	전기말
	12/31/2025	9/30/2025
자산총계	291,627,557,119	293,998,043,545
부채총계	200,901,769,702	201,039,066,012
자본총계	90,725,787,417	92,958,977,533
자 본 금	10,868,750,000	10,868,750,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 X)
(6) 비고	(가) 신용평가결과 해당사항 없음	
	(나) 기타 해당사항 없음	

제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	274,379	93.33%	273,966	93.94%			
부동산	274,379	93.33%	273,966	93.94%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%	93.94%	93.94%	
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권		0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	18,867	6.42%	15,916	5.46%	5.46%	5.46%	
기타 자산	752	0.26%	1,746	0.60%	0.60%	0.60%	
총계	293,998	100.00%	291,628	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산 관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(2) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택 포함 여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

※ 임대주택 구분은 「공공주택 특별법」제2조에 따른 ‘공공건설’, ‘공공매입’, ‘지분적립형 임대주택’, ‘이익공유형 분양주택’, 「민간임대주택 특별법」제2조 ‘민간건설’, ‘민간매입’, ‘공공지원민간임대’, ‘장기일반민간임대’ 중 선택하여 기재

나. 부동산 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

(1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (m ²)	연면적 (m ²)	건축면적 (m ²)	비고
1 센터플레이스	오피스	서울특별시 중구 남대문로 9길 40 (다동)	7/5/2011		10/25/2024	장기차입금: 190,000,000,000 원	일반	2,797	32,718	1,677	

* 준공시 전금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

* 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 종 기재

(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					
1 센터플레이스	193,293	82,632					1,959		273,966	8,940	일반



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 센터플레이스	32,718.08	30,476.56	93.15%	17

(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 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(분기말 현재 기준)

(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	해당없음

* 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 개요

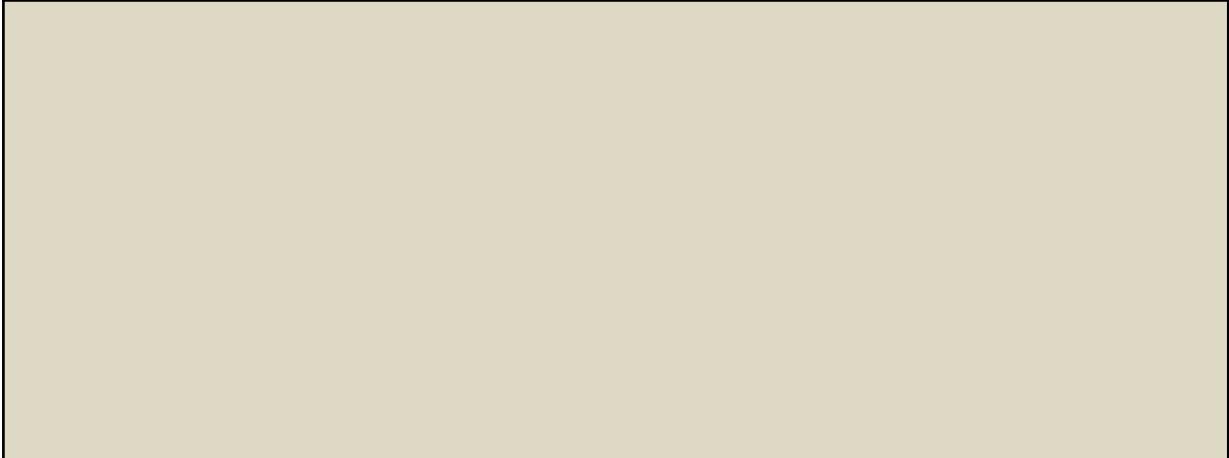
(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (m ²)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.										

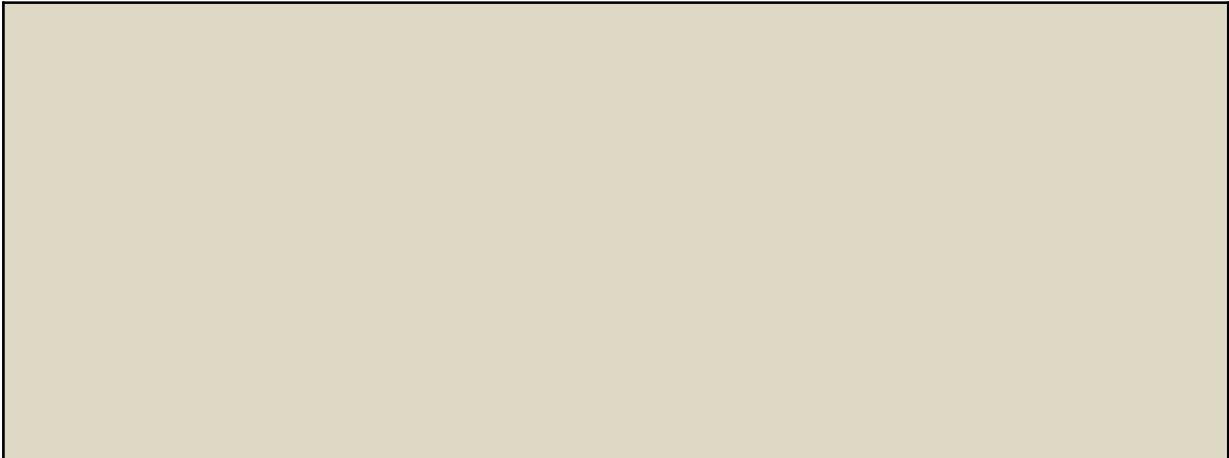
- * 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

(다) 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

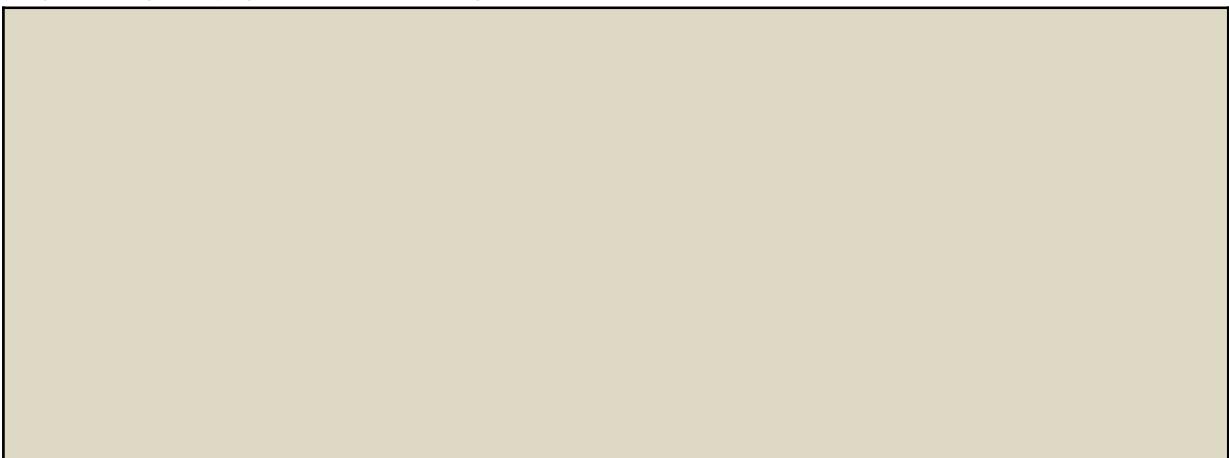
1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									

자료가 없습니다.

라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	신한은행	0.10%	3,735	4,281	
정기예금	하나은행	2.00~2. 60%	8,132	8,135	
정기예금	우리은행	2.90%	7,000	0	
정기예금	우리은행	2.58%	0	3,500	



마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	63	63	
그 밖의 기타자산	선급비용	229	229	
그 밖의 기타자산	선급법인세	50	50	
그 밖의 기타자산	기타비유동자산	1,404	1,404	

* 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재



2. 총자산의 변경내역

가. 당분기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

* 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

* 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

나. 당분기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2025.12.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
차입금	케이비증권(주)(삼성 SRA국내담보대출일반 사모부동산투자신탁제 3호의 신탁업자)	160,000	4.80%	3.80%	2.00%	2024.10.25	2026.10.25	고정	센터플레이스
차입금	중소기업은행(코람코 Debt Core Strategy 일반사모투자신탁 제1 호의 신탁업자)	12,000	7.20%	5.70%	3.00%	2024.10.25	2026.10.25	고정	센터플레이스
차입금	하나캐피탈(주)	10,000	7.20%	5.70%	3.00%	2024.10.25	2026.10.25	고정	센터플레이스
차입금	(주)디비저축은행	6,000	7.20%	5.70%	3.00%	2024.10.25	2026.10.25	고정	센터플레이스
차입금	신한캐피탈(주)	2,000	7.20%	5.70%	3.00%	2024.10.25	2026.10.25	고정	센터플레이스

* 구분 : 차입금, 회사채 등

* All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

* 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

2. 주식 현황

가. 자본금 변동 현황

(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			
2024.07.04	설립자 본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	100.0%
2024.10.25	유상증 자	보통주	281,250	64,000	5,000	1,406,250,000	1,706,250,000	3635.4%
2024.10.25	유상증 자	제1종종 류주	1,900,000	40,000	5,000	9,500,000,000	11,206,250,000	3635.4%
2024.11.19	유상감 자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	10,906,250,000	-2.7%
2024.12.24	유상증 자	보통주	12,500	64,000	5,000	62,500,000	10,968,750,000	0.6%
2025.02.18	유상감 자	제1종종 류주	-20,000	40,000	5,000	-100,000,000	10,868,750,000	-0.9%

나. 공모 관련사항

공모 의무 여부	O
공모 실시 여부	O
30% 이상 공모충족일	12/12/2024

다. 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
제1종종 류주	12/9/2024	12/11/2024	12/12/2024	12/12/2024	40,000	750,000	-	-	0%	0%

3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 12/31/2025 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
주식회사 웅진프리 드라이프	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	제1종종 류주	500,000			500,000		기타	20,000
							(23.00%)			(23.00%)			

※ 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



나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2025.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (백만원)	비고
1	케이비증권(※) (삼성SRA국내 담보대출일반사 모부동산투자신 탁제3호의 신탁 업자)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	제1종종류 주	432,500	19.90%	펀드(청약 예외주주 외)	17,300	
2	(※)코람코오피스 우선주제1호위 탁관리부동산투 자회사	내국인	대한민국	기관	제25호	제1종종류 주	375,000	17.25%	청약예외주 주	15,000	

* 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(청약예외
주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2025.12.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비율	주식 수	비율	비고
최대주주	1	6.67%	500,000	23.00%	
주요주주	2	13.33%	807,500	37.15%	
기타주주 - 개인	2	13.33%	110,000	5.06%	
기타주주 - 법인	10	66.67%	756,250	34.79%	
합계	15	100.00%	2,173,750	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	17.3%
청약예외주주 50% 이상 여부	X

* 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

제 4 부 배당에 관한 사항

1. 총괄표

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 2 기	제 1 기	제 기	제 기
당기순이익	978,835,930	977,213,615		
상법상 이익배당한도	2,566,954,070	2,206,568,946		
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	2,566,954,070	2,206,568,946	0	0
당기감가상각비 등	826,317,156	719,695,586	-	-
배당가능이익	3,393,271,226	2,926,264,532	0	0
배당금	보통주	377,030,135	325,140,503	
	종류주	3,016,241,091	2,601,124,029	
주당 배당금	보통주	1,283	1,107	
	종류주	1,604	1,384	
배당수익률	3.64%	6.23%	-	-
연환산배당률	7.25%	8.39%	-	-

* 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

* 배당수익률 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

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

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분	금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%
	임 대료	2,804,668,378	64.98%
	관리수익	1,383,522,815	32.06%
	기타수익	57,458,677	1.33%
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%
	처분이익	-	0.00%
	이자, 배당금 등	-	0.00%
현금	현금관련수익	70,260,276	1.63%
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%
기타	6	0.00%	
총 수익	4,315,910,152	100.00%	

* 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

* 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

나. 부동산(지상권 • 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 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

(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (월)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비고
1 센터플레이스	2,804,668,378	100.00%		



(3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1 센터플레이스	1,383,522,815	100.00%	

다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

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



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	신한은행	0.10%	728,120	1,550,158	
정기예금	하나은행	2.38~2.6%	53,160,961	50,266,552	
정기예금	우리은행	2.87%	-555,068	0	
정기예금	우리은행	2.90%	38,375,340	2,362,745	
정기예금	우리은행	2.58%	0	16,080,821	

마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1 부동산 기타수익	57,458,677	100.00%	



2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%
	감가상각비	413,158,578	13.09%
	기타비용	772,112,332	24.47%
부동산관련 증권	평가손실		0.00%
	처분손실		0.00%
	기타비용		0.00%
현금	현금관련비용		0.00%
기타자산	기타자산관련비용		0.00%
	기타	1,970,558,132	62.44%
	총 비 용	3,155,829,042	100.00%

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 3 기 1 분 기	제 2 기 2 분 기	제 2 기 1 분 기	제 1 기 3 분 기
당해회사수익률	5.15	2.11	2.18	2.78

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익률을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

제 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기	제 3 기 1 분기	기준일	2025.12.31
전기	제 2 기 기말	기준일	2025.09.30

회사명: 주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 기 1 분기		제 2 기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		16,257,623,136		19,351,388,193
1) 현금및현금성자산	4,280,858,621		3,734,888,958	
2) 단기금융상품	11,634,892,294		15,132,317,984	
5) 미수수익	63,068,503		296,632,679	
9) 선급비용	228,970,088		184,503,762	
11) 선급법인세	49,833,630		3,044,810	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		275,369,933,983		274,646,655,352
4) 우가증권	0		0	
5) 유형자산	273,965,591,896		274,378,750,474	
토지	193,293,047,493		193,293,047,493	
건물	82,631,715,723		82,631,715,723	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(1,959,171,320)		(1,546,012,742)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
11) 기타비유동자산	1,404,342,087		267,904,878	
자 산 총 계		291,627,557,119		293,998,043,545
1. 유동부채		4,411,773,611		4,549,069,921
4) 기타선수금			14,809,686	
6) 미지급금	28,098,179		64,103,085	
7) 미지급비용	1,573,833,428		1,706,457,674	
9) 부가세예수금	359,626,174		313,483,646	
15) 유동보증금	2,450,215,830		2,450,215,830	
2. 비유동부채		196,489,996,091		196,489,996,091
3) 장기차입금	190,000,000,000		190,000,000,000	
5) 비유동보증금	6,489,996,091		6,489,996,091	
부 채 총 계		200,901,769,702		201,039,066,012
1. 자본금		10,868,750,000		10,868,750,000
1) 보통주자본금	1,468,750,000		1,468,750,000	
2) 종류주자본금	9,400,000,000		9,400,000,000	
2. 자본잉여금		80,242,969,049		81,831,087,189
1) 주식발행초과금	80,242,969,049		81,831,087,189	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(385,931,632)		259,140,344
자 본 총 계		90,725,787,417		92,958,977,533
부 채 및 자 본 총 계		291,627,557,119		293,998,043,545

2. 손익계산서

당기 제 3 기 1 분기	시작일 2025.10.01	종료일 2025.12.31
전기 제 2 기 1 분기	시작일 2025.04.01	종료일 2025.06.30

회사명: 주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 기 1 분기		제 2 기 1 분기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	4,245,649,870	4,245,649,870	3,505,260,667	3,505,260,667
2) 임대료수익	2,804,668,378	2,804,668,378	2,240,134,713	2,240,134,713
3) 관리비수익	1,383,522,815	1,383,522,815	1,244,363,680	1,244,363,680
7) 기타영업수익	57,458,677	57,458,677	20,762,274	20,762,274
II. 영업비용	1,192,322,192	1,192,322,192	1,173,176,610	1,173,176,610
2) 급여	600,000	600,000	600,000	600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	107,976,153	107,976,153	112,467,049	112,467,049
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	332,656,000	332,656,000	326,601,000	326,601,000
8) 자산보관수수료	2,518,315	2,518,315	2,486,339	2,486,339
9) 일반사무위탁수수료	7,051,282	7,051,282	6,961,749	6,961,749
10) 기타지급수수료	44,648,345	44,648,345	31,300,173	31,300,173
11) 유형자산감가상각비	413,158,578	413,158,578	413,158,578	413,158,578
14) 세금과공과	126,979,589	126,979,589	125,664,159	125,664,159
16) 보험료	6,473,592	6,473,592	7,283,043	7,283,043
21) 수선유지비			13,750,000	13,750,000
23) 수도광열비	150,257,638	150,257,638	132,904,520	132,904,520
29) 기타영업비용	2,700	2,700		
III. 영업이익	3,053,327,678	3,053,327,678	2,332,084,057	2,332,084,057
IV. 영업외수익	70,260,282	70,260,282	114,917,505	114,917,505
1) 이자수익	70,260,276	70,260,276	114,917,501	114,917,501
10) 기타영업외수익	6	6	4	4
V. 영업외비용	1,963,506,850	1,963,506,850	1,942,164,383	1,942,164,383
1) 이자비용	1,963,506,850	1,963,506,850	1,942,164,383	1,942,164,383
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,160,081,110	1,160,081,110	504,837,179	504,837,179
VII. 당기순이익(손실)	1,160,081,110	1,160,081,110	504,837,179	504,837,179
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	1,160,081,110	1,160,081,110	504,837,179	504,837,179
XI. 주당순이익	534	534	232	232



3. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

4. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

5. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

3. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

4. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 적정

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

연결 재무제표 및 주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황

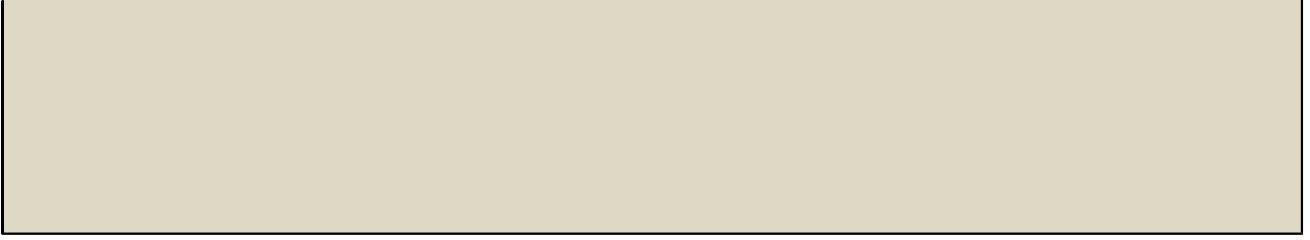
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

2. 제재현황 등 기타사항



재무제표에 대한 주석

1. 일반사항

주식회사 에이치엘제 3 호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산 투자회사로서 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산개발사업, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2024년 07월 04일에 설립되었으며, 당분기말 현재 회사는 서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이너타워)에 소재하고 있습니다.

회사의 사업연도는 매년 4월 1일에 개시하여 9월 30일에 종료하고, 매년 10월 1일에 개시하여 3월 31일에 종료하며, 최초사업연도는 설립일로부터 2025년 3월 31일까지입니다.

당분기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주명	주식의 종류	주식수(주)	납입금액(원)	지분율(%)
주식회사 에스텍시스템	보통주식	125,000	625,000,000	5.75%
에이치엘홀딩스 주식회사	보통주식	78,125	390,625,000	3.59%
주식회사 국보디자인	보통주식	46,875	234,375,000	2.16%
에이치엘리츠운용 주식회사	보통주식	31,250	156,250,000	1.44%
아이비케이투자증권 주식회사	보통주식	12,500	62,500,000	0.58%
케이비증권 주식회사 (삼성SRA 국내담보대출일반사모부동산 투자신탁제 3호 신탁업자)	제 1 종종류주식	432,500	2,162,500,000	19.90%
주식회사 코람코오피스우선주제 1호 위탁관리부동산투자회사	제 1 종종류주식	375,000	1,875,000,000	17.25%
주식회사 웅진프리드라이프	제 1 종종류주식	500,000	2,500,000,000	23.00%
에이치엘리츠운용 주식회사	제 1 종종류주식	12,500	62,500,000	0.58%
하나증권 주식회사	제 1 종종류주식	125,000	625,000,000	5.75%
센터플레이스제 1차 주식회사	제 1 종종류주식	65,000	325,000,000	2.99%
센터플레이스제 2차 주식회사	제 1 종종류주식	60,000	300,000,000	2.76%

주주명	주식의 종류	주식수(주)	납입금액(원)	지분율(%)
센터플레이스제 3 차 주식회사	제 1 종종류주식	125,000	625,000,000	5.75%
센터플레이스제 4 차 주식회사	제 1 종종류주식	75,000	375,000,000	3.45%
서요원	제 1 종종류주식	100,000	500,000,000	4.60%
송경환	제 1 종종류주식	10,000	50,000,000	0.46%
합계		2,173,750	10,868,750,000	

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 유형자산

회사는 유형자산을 최초에는 취득원가(구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되며 매입할인 등이 있는 경우에는 이를 차감)로 측정하며, 현물출자, 증여, 기타무상으로 취득한 유형자산은 공정가치를 취득원가로 하고 있습니다.

회사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 자산으로부터 발생하는 미래경제적효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자본적 지출로 처리하고 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 교체된 자산은 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 한편, 수선유지를 위한 지출에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 자산이 사용가능한 때(경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이른때)부터 아래의 자산별 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상하고 있습니다.

구 분	내 용 연 수
건 물	50 년

(4) 차입원가자본화

회사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

(5) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계 처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정의 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.

(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 직접가감하고 있습니다.

회사는 법인세법 제 51 조의 2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제) 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 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.

(7) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금 적립의무 배제 및 초과배당

회사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조 제 1 항이 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

당분기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

					(단위: 원)
종류		금융기관명	당분기말	전기말	인출제한 등
현금성자산	보통예금	신한은행	4,280,858,621	3,734,888,958	
단기금융상품	정기예금	하나은행	8,134,892,294	8,132,317,984	질권설정(*)
단기금융상품	정기예금	우리은행	3,500,000,000	7,000,000,000	

* 임대보증금에 대해 회사가 담보로 제공한 단기금융상품권입니다(주석 6 참조).

4. 유형자산

당분기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

						(단위: 원)
구 분	당분기초	증가	감소	감가상각	당분기말	
토지	193,293,047,493	-	-	-	193,293,047,493	
건물	81,085,702,981	-	-	(413,158,578)	80,672,544,403	
합계	274,378,750,474	-	-	(413,158,578)	273,965,591,896	

전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

						(단위: 원)
구 분	전기초	증가	감소	감가상각	전기말	
토지	193,293,047,493	-	-	-	193,293,047,493	
건물	81,912,020,137	-	-	(826,317,156)	81,085,702,981	
합계	275,205,067,630	-	-	(826,317,156)	274,378,750,474	

한편, 회사의 토지와 건물은 차입금과 관련하여 담보로 제공되었습니다.

5. 보유토지의 공시지가

당분기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 장부가액 및 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

				(단위: 원)
소재지	면적(m ²)	장부가액	공시지가	
서울특별시 중구 다동 155	2,796.80	193,293,047,493	121,073,472,000	

6. 담보제공내역

(1) 당분기말 현재 회사가 담보로 제공한 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

					(단위: 원)
담보제공자산	설정권자		채권최고액	채권명목금액	관련채무
토지/건물(*)	1 순위	케이비증권(주)	192,000,000,000	160,000,000,000	장기차입금
	2 순위	중소기업은행	14,400,000,000	12,000,000,000	
		하나캐피탈(주)	12,000,000,000	10,000,000,000	
		(주)디비저축은행	7,200,000,000	6,000,000,000	
		신한캐피탈(주)	2,400,000,000	2,000,000,000	
합 계			228,000,000,000	190,000,000,000	

(*) 당사가 담보로 제공한 토지와 건물의 장부금액은 센터플레이스 빌딩 273,965,591,896 원입니다.

(2) 당분기말 현재 회사가 담보로 제공한 단기금융상품권의 내역은 다음과 같습니다.

				(단위: 원)
담보제공자산	설정권자	담보설정금액	관련채무	
정기예금	(주)핀크	426,814,920		
	(주)하나은행	1,523,712,050		
	하나카드(주)	2,181,333,600		
	MSC 코리아(주)	677,614,570		
	삼성화재해상보험(주)	1,948,086,464		
	서울시노사정협의회	120,000,000		임대보증금
	사이스여수열병합발전(유)	62,046,350		
	SK 텔레콤(주)	811,906,240		
	SK 하이닉스(주)	55,125,500		
	자이에너지운영(주)	328,252,600		
합 계		8,134,892,294		

7. 차입금

당분기말 현재 회사의 차입금 내역은 다음과 같습니다.

								(단위: 천원)
구분	차입처	차입용도	이자율	당분기말	전기말	최종만기일	상환방법	
장기차입금	케이비증권(주)	시설자금	3.80%	160,000,000	160,000,000	2026-10-24	만기일시상환	
	중소기업은행	시설자금	5.70%	12,000,000	12,000,000	2026-10-24	만기일시상환	
	하나캐피탈(주)	시설자금	5.70%	10,000,000	10,000,000	2026-10-24	만기일시상환	
	(주)디비저축은행	시설자금	5.70%	6,000,000	6,000,000	2026-10-24	만기일시상환	
	신한캐피탈(주)	시설자금	5.70%	2,000,000	2,000,000	2026-10-24	만기일시상환	
합 계				190,000,000	190,000,000			

동 차입금과 관련하여 회사의 토지와 건물이 담보로 제공되어 있습니다.

8. 자본금

당분기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

		(단위: 원)
구 분	당분기말	
발행할 주식의 총수:	50,000,000 주	
1 주당 액면금액	5,000	
발행한 주식의 수:		
보통주	293,750 주	
우선주	1,880,000 주	
보통주자본금	1,468,750,000	
우선주자본금	9,400,000,000	

9. 우발채무 및 약정사항

(1) 자산관리계약

회사는 에이치엘리츠운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며, 수수료관련사항은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
운용 보수	1년차(사업연도 1기, 2기)의 경우 부동산 매입금액의 연 0.18%를 지급하며, 2년차부터 청산종결 등기일까지 부동산 매입금액의 0.17%를 매 결산기 단위로 연간 운용보수의 1/2에 해당하는 금액을 지급합니다.
취득 보수	부동산 매입금액의 0.98% 또는 2,500 백만원 중 큰 금액을 취득보수로 지급합니다. 이 때 부동산 매입금액이란 부동산 매매계약서 상의 매매대금을 말합니다.

매각 보수	<p>① 매각기본보수 : 부동산 매각금액의 0.5%를 적용하여 계산한 금액을 지급합니다. 이 때 부동산 매각금액이란 부동산 매매계약서 상의 매매대금을 말합니다.</p> <p>② 매각성과보수 : 부동산매각차액[부동산 매각금액 - 리츠 IRR 수익률이 6.5%가 되는 매각가액]에서 매각기본보수를 차감 후 남은잔액의 13%를 적용하여 계산한 금액을 지급합니다.</p> <p>③ 특별보수 : 부동산 매각거래 이외의 거래를 통해 위탁자의 주주가 투자금을 회수하게 되는 경우, 당해 거래를 위한 부동산 평가금액을 매각금액으로 간주하여 매각기본보수 및 매각성과보수의 내용을 준용하여 특별보수를 지급합니다.</p>
----------	--

(2) 자산보관계약

회사는 (주)코람코자산신탁과 부동산의 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무에 관하여 위탁계약을 체결하여, 최초 3년간에 대하여 30,000 천원(VAT 별도)을 수수료를 지급하며, 3년을 초과하는 기간에 대한 보수는 별도로 협의합니다.

(3) 일반사무수탁계약

회사는 (주)케이비펀드파트너스와 별행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식별행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여, 매 결산기마다 14,000 천원(VAT 별도)을 수수료로 지급합니다.

(4) 보험계약

회사는 당분기말 현재 건물에 대하여 흥국화재(주)의 재산종합보험, 가스사고배상책임보험 및 승강기사고배상책임보험에 가입하였으며, 전기요금납부에 대하여 SGI 서울보증의 지급보증보험에 가입하고 있습니다. 당분기말 현재 회사가 가입한 보험의 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 원)			
보험종류	내용	부보금액	연보험료
재산종합	재물손해	83,553,354,000	23,551,386
	기계손해	83,553,354,000	
	기업휴지	25,853,736,185	
	배상책임	시설소유자배상 (대인대물일괄)	
		3,000,000,000/사고당	

(단위: 원)

보험종류	내용	부보금액	연보험료
	주차장배상 (대인대물일괄)	300,000,000/사고당	
	구내치료비	2,000,000/인당	
		5,000,000/사고당	
가스사고배상책임	대인	150,000,000	20,000
	대물	300,000,000	
승강기사고배상책임	대인	80,000,000	120,600
	대물	10,000,000	
지급보증	전기요금납부	44,000,000	1,675,490

(5) 당분기말 현재 회사가 계류중인 중요한 소송사건은 없습니다.