

주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 3(당) 기

2025년 10월 01일 부터

2026년 03월 31일 까지

제 2(전) 기

2025년 04월 01일 부터

2025년 09월 30일 까지

회계법인 성지

목 차

| | |
|---------------------|----|
| 독립된 감사인의 감사보고서----- | 1 |
| (첨부) 재무제표 | |
| 재무상태표----- | 5 |
| 손익계산서----- | 6 |
| 자본변동표----- | 7 |
| 현금흐름표----- | 8 |
| 재무제표에 대한 주석----- | 9 |
| 외부감사 실시내용----- | 25 |

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2026년 03월 31일과 2025년 09월 30일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 설명정보로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 재무제표는 회사의 2026년 03월 31일과 2025년 9월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반 기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준 감사기준서 1200 '소규모기업 재무제표에 대한 감사'에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고, 해당되는 경우 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을

청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래

의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울특별시 강남구 역삼로 221(역삼동)

회 계 법 인 성 지

대 표 이 사 김 진 현



2026년 5월 15일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사

제 3(당) 기

2026년 10월 01일 부터

2026년 03월 31일 까지

제 2(전) 기

2025년 04월 01일 부터

2025년 09월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사 대표이사 박 영 희

본점 소재지: (도로명주소) 서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이드타워)
(전 화) 02-6205-6978

재 무 상 태 표

제 2(당) 기 2025년 09월 30일 현재

제 1(전) 기 2025년 03월 31일 현재

주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과 목 | 제 3(당) 기 | 제 2(전) 기 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| 자 산 | | |
| I. 유동자산 | 16,883,707,125 | 19,351,388,193 |
| (1) 당좌자산 | 16,883,707,125 | 19,351,388,193 |
| 1. 현금및현금성자산(주석3) | 5,576,635,111 | 3,734,888,958 |
| 2. 단기금융상품(주석3,6) | 10,920,354,984 | 15,132,317,984 |
| 3. 미수수익 | 118,045,994 | 296,632,679 |
| 4. 선급비용 | 220,002,346 | 184,503,762 |
| 5. 선납세금 | 48,668,690 | 3,044,810 |
| II. 비유동자산 | 274,952,705,693 | 274,646,655,352 |
| (1) 유형자산 | 273,596,579,985 | 274,378,750,474 |
| 1. 토지(주석4,5,6,7,10) | 193,293,047,493 | 193,293,047,493 |
| 2. 건물(주석4,5,6,7,10) | 82,679,015,723 | 82,631,715,723 |
| 감가상각누계액 | (2,375,483,231) | (1,546,012,742) |
| (2) 기타비유동자산 | 1,356,125,708 | 267,904,878 |
| 1. 장기선급비용 | 1,356,125,708 | 267,904,878 |
| 자 산 총 계 | 291,836,412,818 | 293,998,043,545 |
| 부 채 | | |
| I. 유동부채 | 4,565,440,120 | 4,549,069,921 |
| 1. 미지급금 | 162,819,457 | 64,103,085 |
| 2. 미지급비용 | 242,605,000 | 255,170,000 |
| 3. 미지급차입이자 | 1,408,602,750 | 1,451,287,674 |
| 4. 선수금 | - | 14,809,686 |
| 5. 부가세예수금 | 335,545,513 | 313,483,646 |
| 6. 단기임대보증금 | 2,415,867,400 | 2,450,215,830 |
| II. 비유동부채 | 195,812,381,521 | 196,489,996,091 |
| 1. 장기차입금(주석6,7,11) | 190,000,000,000 | 190,000,000,000 |
| 2. 장기임대보증금 | 5,812,381,521 | 6,489,996,091 |
| 부 채 총 계 | 200,377,821,641 | 201,039,066,012 |
| 자 본 | | |
| I. 자본금(주석1,8) | 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 |
| II. 자본잉여금 | 80,242,969,049 | 81,831,087,189 |
| 1. 주식발행초과금 | 80,242,969,049 | 81,831,087,189 |
| III. 이익잉여금(결손금) | 346,872,128 | 259,140,344 |
| 1. 미처분이익잉여금(주석12) | 346,872,128 | 259,140,344 |
| 자 본 총 계 | 91,458,591,177 | 92,958,977,533 |
| 부 채 및 자 본 총 계 | 291,836,412,818 | 293,998,043,545 |

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손익계산서

제 3(당) 기 2025년 10월 01일부터 2026년 03월 31일까지

제 2(전) 기 2025년 04월 01일부터 2025년 09월 30일까지

주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 3(당) 기 | | 제 2(전) 기 | |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| I. 영업수익 | | 8,091,810,817 | | 7,100,269,962 |
| 임대료수익 | 5,326,661,916 | | 4,518,301,476 | |
| 관리수익 | 2,681,849,750 | | 2,504,504,220 | |
| 기타수익 | 83,299,151 | | 77,464,266 | |
| II. 영업비용 | | 2,452,042,084 | | 2,422,389,660 |
| 임원보수(주석15) | 1,200,000 | | 1,200,000 | |
| 감가상각비(주석15) | 829,470,489 | | 826,317,156 | |
| 보험료(주석10) | 12,499,350 | | 14,646,120 | |
| 자산관리수수료(주석10) | 213,605,000 | | 226,170,000 | |
| 자산보관수수료(주석10) | 5,000,000 | | 5,000,000 | |
| 일반사무수탁수수료(주석10) | 14,000,000 | | 14,000,000 | |
| 지급수수료 | 776,766,708 | | 711,925,113 | |
| 수선유지비 | 7,200,000 | | 17,640,000 | |
| 수도광열비 | 331,904,559 | | 352,948,651 | |
| 세금과공과(주석15) | 260,393,278 | | 252,542,620 | |
| 기타비용 | 2,700 | | - | |
| III. 영업이익 | | 5,639,768,733 | | 4,677,880,302 |
| IV. 영업외수익 | | 137,444,905 | | 206,626,867 |
| 이자수익 | 137,444,895 | | 206,626,854 | |
| 잡이익 | 10 | | 13 | |
| V. 영업외비용 | | 3,884,328,768 | | 3,905,671,239 |
| 이자비용(주석11) | 3,884,328,768 | | 3,905,671,233 | |
| 잡손실 | - | | 6 | |
| VI. 법인세비용차감전순이익(손실) | | 1,892,884,870 | | 978,835,930 |
| VII. 법인세비용(주석9) | | - | | - |
| VIII. 당기순이익(손실) | | 1,892,884,870 | | 978,835,930 |
| IX. 주당순이익 | | | | |
| 기본주당순이익(손실)(주석14) | | (3,768) | | (6,936) |

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 2(당) 기 2025년 04월 01일부터 2025년 09월 30일까지

제 1(전) 기 2024년 07월 04일부터 2025년 03월 31일까지

주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과 목 | 자 본 금 | 자 본 잉여금 | 이 익 잉여금 | 총 계 |
|------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 2025.04.01 (전기초) | 10,868,750,000 | 83,060,442,520 | 977,213,615 | 94,906,406,135 |
| 자본준비금 전입 | - | (1,229,355,331) | 1,229,355,331 | - |
| 배당금 지급 | - | - | (2,926,264,532) | (2,926,264,532) |
| 당기순이익 | - | - | 978,835,930 | 978,835,930 |
| 2025.09.30 (전기말) | 10,868,750,000 | 81,831,087,189 | 259,140,344 | 92,958,977,533 |
| 2025.10.01 (당기초) | 10,868,750,000 | 81,831,087,189 | 259,140,344 | 92,958,977,533 |
| 자본준비금 전입 | - | (1,588,118,140) | 1,588,118,140 | - |
| 배당금 지급 | - | - | (3,393,271,226) | (3,393,271,226) |
| 당기순이익 | - | - | 1,892,884,870 | 1,892,884,870 |
| 2026.03.31 (당기말) | 10,868,750,000 | 80,242,969,049 | 346,872,128 | 91,458,591,177 |

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 3(당) 기 2025년 10월 01일부터 2026년 03월 31일까지

제 2(전) 기 2025년 04월 01일부터 2025년 09월 30일까지

주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 2(당) 기 | |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| I. 영업활동으로 인한 현금흐름 | 1,070,354,379 | 1,425,525,823 |
| 1. 당기순이익(손실) | 1,892,884,870 | 978,835,930 |
| 2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산 | 829,470,489 | 826,317,156 |
| 감가상각비 | 829,470,489 | 826,317,156 |
| 3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감 | - | - |
| 4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동 | (1,652,000,980) | (379,627,263) |
| 미수수익의 감소(증가) | 178,586,685 | (186,855,130) |
| 선급비용의 감소(증가) | (1,123,719,414) | (384,617,102) |
| 선납세금의 감소(증가) | (45,623,880) | (2,779,340) |
| 미지급금의 증가(감소) | 98,716,372 | (83,833,905) |
| 부가세예수금의 증가(감소) | 22,061,867 | 20,468,892 |
| 선수금의 증가(감소) | (14,809,686) | (944,923) |
| 미지급비용의 증가(감소) | (12,565,000) | 39,965,224 |
| 미지급차입이자의 증가(감소) | (42,684,924) | 42,684,935 |
| 장기임대보증금의 증가(감소) | (711,963,000) | 176,284,086 |
| II. 투자활동으로 인한 현금흐름 | 4,164,663,000 | 1,572,104,201 |
| 1. 투자활동으로 인한 현금유입액 | 4,211,963,000 | 1,572,104,201 |
| 단기금융상품의 처분 | 4,211,963,000 | 1,572,104,201 |
| 2. 투자활동으로 인한 현금유출액 | (47,300,000) | - |
| 건물의 취득 | 47,300,000 | - |
| III. 재무활동으로 인한 현금흐름 | - | (2,926,264,532) |
| 1. 재무활동으로 인한 현금유입액 | - | - |
| 2. 재무활동으로 인한 현금유출액 | (3,393,271,226) | (2,926,264,532) |
| 배당금의 지급 | 3,393,271,226 | 2,926,264,532 |
| IV. 현금의 증가(감소) (I + II + III) | 1,841,746,153 | 71,365,492 |
| V. 기초의 현금 | 3,734,888,958 | 3,663,523,466 |
| VI. 기말의 현금(주석3) | 5,576,635,111 | 3,734,888,958 |

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제 3(당) 기 2026년 03월 31일 현재

제 2(전) 기 2025년 09월 30일 현재

주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산개발사업, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2024년 07월 04일에 설립되었으며, 당기말 현재 회사는 서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이타워)에 소재하고 있습니다.

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

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

| 주주명 | 주식의 종류 | 주식수(주) | 1주의 금액(원) | 납입금액(원) | 지분율(%) |
|---|--------|---------|-----------|---------------|--------|
| 아이비케이투자증권 주식회사 | 보통주식 | 12,500 | 5,000 | 62,500,000 | 0.58% |
| 주식회사 에스텍시스템 | 보통주식 | 125,000 | 5,000 | 625,000,000 | 5.75% |
| 주식회사 국보디자인 | 보통주식 | 46,875 | 5,000 | 234,375,000 | 2.16% |
| 에이치엘홀딩스 주식회사 | 보통주식 | 78,125 | 5,000 | 390,625,000 | 3.59% |
| 에이치엘리츠운용 주식회사 | 보통주식 | 31,250 | 5,000 | 156,250,000 | 1.44% |
| 하나증권 주식회사 | 제1종류주식 | 125,000 | 5,000 | 625,000,000 | 5.75% |
| 주식회사 웅진프리드라이프 | 제1종류주식 | 500,000 | 5,000 | 2,500,000,000 | 23.00% |
| 주식회사 코람코오피스우선주 위탁관리부동산투자회사 | 제1종류주식 | 375,000 | 5,000 | 1,875,000,000 | 17.25% |
| 센터플레이스제3차 주식회사 | 제1종류주식 | 125,000 | 5,000 | 625,000,000 | 5.75% |
| 센터플레이스제1차 주식회사 | 제1종류주식 | 65,000 | 5,000 | 325,000,000 | 2.99% |
| 센터플레이스제2차 주식회사 | 제1종류주식 | 60,000 | 5,000 | 300,000,000 | 2.76% |
| 센터플레이스제4차 주식회사 | 제1종류주식 | 75,000 | 5,000 | 375,000,000 | 3.45% |
| 삼성SFA국내담보대출일반사모부동산투자신탁제3호 (케이비증권 주식회사) | 제1종류주식 | 432,500 | 5,000 | 2,162,500,000 | 19.90% |
| 에이치엘리츠운용 주식회사 | 제1종류주식 | 12,500 | 5,000 | 62,500,000 | 0.58% |
| 서요원 | 제1종류주식 | 100,000 | 5,000 | 500,000,000 | 4.60% |
| 송경환 | 제1종류주식 | 10,000 | 5,000 | 50,000,000 | 0.46% |

| 주주명 | 주식의 종류 | 주식수(주) | 1주의 금액(원) | 납입금액(원) | 지분율(%) |
|-----|--------|-----------|-----------|----------------|---------|
| 합계 | | 2,173,750 | | 10,868,750,000 | 100.00% |

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 미래경제적 효익이 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 이르면)부터 아래의 자산별 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상하고 있습니다.

| 구 분 | 내 용 연 수 |
|-----|---------|
| 건 물 | 50년 |

(4) 차입원가자본화

회사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날 부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 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 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정외 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 직접 가감하고 있습니다.

회사는 법인세법 제51조의2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제) 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 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 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 않습니다. 또한, 동법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조 제1항이 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산 및 단기금융상품

당기말 및 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 및 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 원) | | | | | |
|---------|------|-------|---------------|---------------|---------|
| 종류 | | 금융기관명 | 당기말 | 전기말 | 인출제한 등 |
| 현금성자산 | 보통예금 | ㈜신한은행 | 5,576,635,111 | 3,734,888,958 | |
| 단기금융상품 | 정기예금 | ㈜하나은행 | 7,420,354,984 | 8,132,317,984 | 질권설정(*) |
| 단기금융상품 | 정기예금 | ㈜우리은행 | 3,500,000,000 | 7,000,000,000 | |

(*) 임대보증금에 대해 회사가 담보로 제공한 단기금융상품권입니다(주석6 참조).

4. 유형자산

당기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 원) | | | | | |
|---------|-----------------|------------|----|---------------|-----------------|
| 구 분 | 당기초 | 증가 | 감소 | 감가상각 | 당기말 |
| 토지 | 193,293,047,493 | - | - | - | 193,293,047,493 |
| 건물 | 81,085,702,981 | 47,300,000 | - | (829,470,489) | 80,303,532,492 |
| 합계 | 274,378,750,474 | 47,300,000 | - | (829,470,489) | 273,596,579,985 |

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(주석6 참조).

5. 보유토지의 공시지가

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

| (단위: 원) | | | |
|-----------------|----------|-----------------|-----------------|
| 소재지 | 면적(㎡) | 장부가액 | 공시지가 |
| 서울특별시 중구 다동 155 | 2,796.80 | 193,293,047,493 | 127,226,432,000 |

6. 담보제공내역

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

| (단위 : 원) | | | | | |
|----------|------|-----------|-----------------|-----------------|-------|
| 담보제공자산 | 설정권자 | | 채권최고액 | 채권명목금액 | 관련채무 |
| 토지/건물(*) | 1순위 | 케이비증권(주) | 192,000,000,000 | 160,000,000,000 | 장기차입금 |
| | 2순위 | 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 | |
| | 합계 | | 228,000,000,000 | 190,000,000,000 | |

(*) 당사가 담보로 제공한 토지와 건물의 장부금액은 센터플레이스 빌딩 274,378,750,474원입니다.

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

| (단위: 원) | | | |
|---------|---------------|---------------|-------|
| 담보제공자산 | 설정권자 | 담보설정금액 | 관련채무 |
| 정기예금 | (주)핀크 | 426,814,920 | 임대보증금 |
| | (주)하나은행 | 1,523,712,050 | |
| | 하나카드(주) | 2,181,333,600 | |
| | MSC코리아 | 677,614,570 | |
| | 삼성화재해상보험(주) | 1,948,086,464 | |
| | 서울시노사정협의회 | 120,000,000 | |
| | 사이스여수열병합발전(유) | 62,046,350 | |
| | SK텔레콤(주) | 97,368,930 | |
| | SK하이닉스(주) | 55,125,500 | |
| | 자이에너지운영(주) | 328,252,600 | |
| 합계 | | 7,420,354,984 | |

7. 차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 차입금 내역은 다음과 같습니다.

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

동 차입금과 관련하여 회사의 토지와 건물이 담보로 제공되어 있습니다.

8. 자본금

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

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

9. 법인세비용 등

(1) 당기 및 전기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 원) | | |
|----------------------|----|----|
| 구 분 | 당기 | 전기 |
| 법인세 부담액 | - | - |
| 일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액 | - | - |
| 법인세비용 | - | - |

(2) 당기 및 전기 중 회사의 법인세비용차감전순손익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

| (단위: 원) | | |
|-------------------|---------------|-------------|
| 구 분 | 당기 | 전기 |
| 법인세비용차감전순손익 | 1,892,884,870 | 978,835,930 |
| 적용세율에 따른 세부담액 | - | - |
| 법인세비용 | - | - |
| 유효세율(법인세/세전이익)(*) | - | - |

(*) 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제59조 제3항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

10. 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.

| 구분 | 내용 |
|------|---|
| 운용보수 | 1년차(사업연도 1기, 2기)의 경우 부동산 매입금액의 연 0.18%를 지급하며, 2년차부터 청산종결등기일까지 부동산 매입금액의 0.17%를 매 결산기 단위로 연간 운용보수의 1/2에 해당하는 금액을 지급합니다. |
| 취득보수 | 부동산 매입금액의 0.98% 또는 2,500백만원 중 큰 금액을 취득보수로 지급합니다. 이 때 부동산 매입금액이란 부동산 매매계약서상의 매매대금을 말합니다. |
| 매각보수 | <p>① 매각기본보수 : 부동산 매각금액의 0.5%를 적용하여 계산한 금액을 지급합니다. 이 때 부동산 매각금액이란 부동산 매매계약서상의 매매대금을 말합니다.</p> <p>② 매각성과보수 : 부동산매각차액[부동산 매각금액 - 리츠 IRR수익률이 6.5%가 되는 매각가액]에서 매각기본보수를 차감 후 남은 잔액의 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 30,000천원(VAT별도)을 수수료로 지급하며, 3년을 초과하는 기간에 대한 보수는 별도로 협의합니다.

(3) 일반사무수탁계약

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

(4) 보험계약

회사는 당기말 현재 건물에 대하여 메리츠화재(주)의 재산종합보험, 가스사고배상책임 보험 및 승강기사고배상책임보험에 가입하였으며, 전기요금납부에 대하여 SGI서울 보증의 지급보증보험에 가입하고 있습니다. 당기말 현재 회사가 가입한 보험의 현황은 다음과 같습니다.

| (단위: 천원) | | | | |
|-----------|--------|---------------------|--------|---------------|
| 보험종류 | 내용 | 부보금액 | 연보험료 | |
| 재산종합 | 재물손해 | 83,553,354 | 23,551 | |
| | 기계손해 | 83,553,354 | | |
| | 기업휴지 | 25,853,736 | | |
| | 배상책임 | 시설소유자배상 (대인대물일괄) | | 3,000,000/사고당 |
| | | 주차장배상 (대인대물일괄) | | 300,000/사고당 |
| | | 구내치료비 | | 2,000/인당 |
| 5,000/사고당 | | | | |
| 가스사고배상책임 | 대인 | 150,000 | 20 | |
| | 대물 | 300,000 | | |
| 승강기사고배상책임 | 대인 | 80,000 | 121 | |
| | 대물 | 10,000 | | |
| 지급보증 | 전기요금납부 | 44,000 | 1,675 | |

(5) 당기말 현재 회사가 계류중인 중요한 소송사건은 없습니다.

11. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 원) | | | |
|------------|------|---------------|---------------|
| 특수관계자 | 거래내용 | 당기 | 전기 |
| 케이비증권 주식회사 | 이자비용 | 3,031,671,234 | 3,048,328,767 |

(2) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

| (단위: 원) | | | |
|------------|-------|-----------------|-----------------|
| 특수관계자 | 구분 | 당기말 | 전기말 |
| 케이비증권 주식회사 | 장기차입금 | 160,000,000,000 | 160,000,000,000 |

12. 이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)는 다음과 같습니다.

| | | | |
|---------|--------------------------------------|---------|--------------------------------------|
| 제 3(당)기 | 2025년 09월 01일 부터 2026년 03월 31일 까지 | 제 2(전기) | 2025년 04월 01일 부터 2025년 09월 30일 까지 |
| 처리에정일 | 2026년 06월 23일 | 처분확정일 | 2025년 12월 18일 |

주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과 목 | 제 3(당) 기 | | 제 2(전) 기 | |
|-----------------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|
| I. 미처분이익잉여금(결손금) | | 346,872,128 | | 259,140,344 |
| 전기이월미처분잉여금(결손금) | (1,546,012,742) | | (719,695,586) | |
| 당기순이익 | 1,892,884,870 | | 978,835,930 | |
| II. 이익잉여금이입액 | | 652,373,399 | | 1,588,118,140 |
| 주식발행초과금 | 652,373,399 | | 1,588,118,140 | |
| III. 이익잉여금처분액 | | 3,374,728,758 | | 3,393,271,226 |
| 연차배당 | 3,374,728,758 | | 3,393,271,226 | |
| IV. 차기이월미처분이익잉여금(결손금) | | (2,375,483,231) | | (1,546,012,742) |

13. 배당금

(1) 당기 및 전기의 보통주 및 우선주에 대한 배당금 및 배당률은 다음과 같습니다.

| (단위: 원, 주) | | | | |
|------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
| 구분 | 당기 | | 전기 | |
| | 보통주 | 우선주 | 보통주 | 우선주 |
| 배당금 | 374,969,860 | 2,999,758,898 | 377,030,135 | 3,016,241,091 |
| 발행주식수 | 293,750주 | 1,880,000주 | 293,750주 | 1,880,000주 |
| 1주당 배당금 | 1,276 | 1,596 | 1,284 | 1,604 |
| 1주당 액면가액 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 |
| 일수 | 183일 | 183일 | 183일 | 183일 |
| 액면배당률(*) | 25.53% | 31.91% | 25.67% | 32.09% |

(*) 동 배당률은 회사의 사업연도를 기준으로 산정된 것입니다. 한편, 연(年)으로 환산된 회사의 보통주주와 우선주주의 배당률은 다음과 같습니다.

| 구분 | 당기 | 전기 |
|-----|--------|--------|
| 보통주 | 50.92% | 51.20% |
| 우선주 | 63.65% | 64.00% |

(2) 당기 및 전기의 회사의 배당성향은 다음과 같습니다.

| (단위: 원) | | |
|---------|---------------|---------------|
| 구분 | 당기 | 전기 |
| 배당금총액 | 3,374,728,758 | 3,393,271,226 |
| 당기순이익 | 1,892,884,870 | 978,835,930 |
| 배당성향 | 178.28% | 346.66% |

14. 주당이익

(1) 기본주당이익

기본주당이익은 보통주 1주에 대한 순손익을 계산한 것입니다. 보통주에 귀속되는 당기순손익을 가중평균유통보통주식수로 나누어 기본주당이익을 산정하였습니다.

당기 및 전기의 기본주당이익 산정내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 원, 주) | | |
|----------------|-----------------|-----------------|
| 구 분 | 당 기 | 전 기 |
| 당기순이익 | 1,892,884,870 | 978,835,930 |
| 우선주 귀속 당기순이익 | 2,999,758,898 | 3,016,241,091 |
| 보통주 귀속 당기순이익 | (1,106,874,028) | (2,037,405,161) |
| 가중평균유통보통주식수(*) | 293,750주 | 293,750주 |
| 기본주당이익 | (3,768) | (6,936) |

(*) 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

(당기)

| 일 자 | 주식수(주) | 가중치 | 적수 |
|-------------|---------|------|------------|
| 기초 | 293,750 | 182일 | 53,462,500 |
| 일수 | | | 182일 |
| 가중평균유통보통주식수 | | | 293,750 |

(전기)

| 일 자 | 주식수(주) | 가중치 | 적수 |
|-------------|---------|------|------------|
| 기초 | 293,750 | 183일 | 53,756,250 |
| 일수 | | | 183일 |
| 가중평균유통보통주식수 | | | 293,750 |

(2) 희석주당이익

당기에는 희석효과가 존재하지 않아 희석주당이익을 산정하지 않았습니다.

15. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기 및 전기 중 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

| (단위: 원) | | |
|---------|---------------|---------------|
| 계정과목 | 당기 | 전기 |
| 임원보수 | 1,200,000 | 1,200,000 |
| 감가상각비 | 829,470,489 | 826,317,156 |
| 세금과공과 | 260,393,278 | 252,542,620 |
| 합계 | 1,091,063,767 | 1,080,059,776 |

16. 재무제표의 사실상 확정일

당사의 당기 재무제표는 2026년 06월 23일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

| | | | | |
|-----------|------------------------|----|---------------|----|
| 회 사 명 | 주식회사 에이치엘제3호위관리부동산투자회사 | | | |
| 감사대상 사업연도 | 2025년 10월 01일 | 부터 | 2026년 03월 31일 | 까지 |

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

| 감사참여자 인원수 및 시간 | 품질관리 검토자 (심리실 등) | | 감사업무 담당 회계사 | | | | | | 전산감사· 세무·가치평가 등 전문가 | | 건설계약 등 수주산업 전문가 | | 합계 | | |
|-------------------|------------------------|---|------------------|----|-------------|----|-------------|----|---------------------------|---|-----------------------|---|----|----|----|
| | | | 담당이사 (업무수행이사) | | 등록 공인회계사 | | 수습 공인회계사 | | | | | | | | |
| | | | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 | | | | | | | 당기 |
| 투입 인원수 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - | 3 | 3 | |
| 투입 시간 | 분·반기검토 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 감사 | 2 | 2 | 14 | 14 | 60 | 60 | - | - | - | - | - | - | 76 | 76 |
| | 합계 | 2 | 2 | 14 | 14 | 60 | 60 | - | - | - | - | - | - | 76 | 76 |

3. 주요 감사실시내용

| 구 분 | 내 역 | | | | | | | |
|--------------------|-------------|--------------------------------|------|--------|---|--------------|---|------------|
| 전반감사계획 (감사착수단계) | 수행시기 | 2026-04-02 | | | | 1 | 일 | |
| | 주요내용 | 회사의 고유위험과 통제위험 파악을 통한 감사리스크 검토 | | | | | | |
| 현장감사 주요내용 | 수행시기 | | 투입인원 | | | 주요 감사업무 수행내용 | | |
| | | | 상주 | 비상주 | | | | |
| | 2026-04-10. | 1 | 일 | 1 | 명 | 1 | 명 | 계정과목별 입증감사 |
| 재고자산실사(입회) | 실사(입회)시기 | - | | | | - | 일 | |
| | 실사(입회)장소 | - | | | | | | |
| | 실사(입회)대상 | - | | | | | | |
| 금융자산실사(입회) | 실사(입회)시기 | - | | | | - | 일 | |
| | 실사(입회)장소 | - | | | | | | |
| | 실사(입회)대상 | - | | | | | | |
| 외부조회 | 금융거래조회 | 0 | | 채권채무조회 | - | 변호사조회 | - | |
| | 기타조회 | - | | | | | | |
| 지배기구와의 | 커뮤니케이션 횟수 | 1 | 회 | | | | | |

| | | | | |
|----------|----------|------------|---|---|
| 커뮤니케이션 | 수행시기 | 2026-05-15 | | |
| 외부전문가 활용 | 감사 활용 내용 | - | | |
| | 수행시기 | - | - | 일 |

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

| 구분 | 일자 | 참석자 | 방식 | 주요 논의 내용 |
|----|---------------|--------------|------|--------------|
| 1 | 2026년 05월 15일 | 감사1인, 담당이사1인 | 서면회의 | 회계감사 진행 및 결과 |