

투자보고서

2024.10.01 부터 2024.12.31 까지

(제 1 기 2 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.02.14

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) 대리
	(전화번호)	02-6205-6978	성명 김선웅
공시책임자 :	(회사)	HL리츠운용(주)	(직책) 대리
	(전화번호)	02-6205-6978	성명 김선웅



김선웅

김선웅

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 에이치엘제3호위탁관 리부동산투자회사
2) 설립일	2024.07.04
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이드타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.12.31 (단위: 원)
자산총계	295,501,260,743
부채총계	200,152,893,847
자본총계	95,348,366,896
자 본 금	10,968,750,000
5) 자산관리회사	HL리츠운용(주)
6) 사무수탁회사	(주)KB펀드파트너스
7) 자산보관회사	한국투자증권(주)
	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 다음 각 호의 어느하나에 해당하는 경우에 해산한다. 1. 존립기간을 정한 경우 그 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 하지 못한 경우
	(2) 신용평가결과

8) 비고

해당사항 없음

2. 회사의 연혁

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

- 2024.07.04 발기인총회
- 2024.07.04 회사설립(자본금 300,000,000원)
- 2024.08.02 일반사무위탁 계약 체결(㈜KB펀드파트너스)
- 2024.08.05 자산보관위탁 계약 체결(한국투자증권(주))
- 2024.08.05 자산보관위탁 계약 체결(㈜코람코자산신탁)
- 2024.08.06 자산관리위탁 계약 체결(HL리츠운용(주))
- 2024.09.11 국토교통부 영업인가
- 2024.10.25 유상증자(자본금 11,206,250,000원)
- 2024.11.19 유상감자(자본금 10,906,250,000원)
- 2024.12.24 유상증자 (자본금 10,968,750,000원)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1975.01.03	법무사 김현섭사무소 (2020.01 ~ 현재)	결격사유 없음
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	법무사 김현섭사무소 (2021.01 ~ 현재)	결격사유 없음
기타비상무이사	정현섭	1980.11.06	신안세무법인 (2016.01 ~ 현재)	결격사유 없음
감사	이창환	1984.02.23	정동회계법인 (2021년 ~ 현재)	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
박세영	1968.10.06	2022.05.16	한국스탠다드차타드은행	결격요건없음

※ 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

[2024.12.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명식	보통주	293,750	64,000	5,000	
기명식	종류주	1,900,000	40,000	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)

* 총 발행주식수 : 2,193,750주
* 의결권이 있는 주식수 : 2,193,750주(100%)

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			
2024. 07.04	설립 자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	100.0%
2024. 10.25	유상 증자	보통주	281,250	64,000	5,000	1,406,250,000	1,706,250,000	468.8%
2024. 10.25	유상 증자	종류주	1,900,000	40,000	5,000	9,500,000,000	11,206,250,000	3166.7%
2024. 11.19	유상 감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	10,906,250,000	-2.7%
2024. 12.24	유상 증자	보통주	12,500	64,000	5,000	62,500,000	10,968,750,000	0.6%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
프라임베 스트원	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	종류주		435,000		435,000	유상증자
								(19.83%)		(19.83%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	삼성SRA국내 담보대출일반 사모부동산투 자신탁제3호	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	432,500	19.72%	
2	코람코오피스 우선주제1호 위탁관리부동 산투자회사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	375,000	17.09%	
3	프리드라이프	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	250,000	11.40%	
4	에이치엘리츠 운용	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주/보 통주	248,750	11.34%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.12.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	9.09%	435,000	19.83%	
주요주주	4	36.36%	1,306,250	59.54%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	6	54.55%	452,500	20.63%	
합 계	11	100.00%	2,193,750	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월		년 월		년 월		비고
	년	월	년	월	년	월	
최고가(일자)							
최저가(일자)							
월간 거래량							
일평균 거래량							

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

정관 제52조 (이익의 배당)

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도(자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)은 고려하지 아니한 다)의 100분의 90이상을 주주총회 또는 제29조 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.
- ② 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.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총 자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회에 의결로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

정관 제52조 (이익배당의 지급)

- ① 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.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회에 의결을 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 - 기	제 - 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익	0	0	0	0
상법상 이익배당한도	0	0	0	0
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	0	0	0	0
당기감가상각비 등	-	-	-	-
배당가능이익	-	-	-	-
배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0

배당수익율	-	-	-	-
연환산배당율	-	-	-	-

※ 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

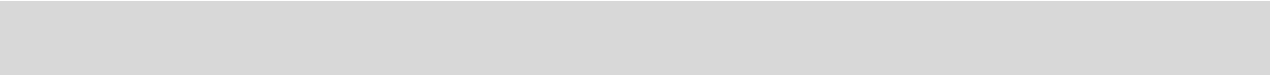
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산			275,618	93.27	93.27
부동산개발사업				0.00	
부동산관련 증권				0.00	0.00
현금			19,784	6.70	6.70
기타 자산			99	0.03	0.03
총계	0		295,501	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



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1 센터플레이스	오피스	서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스		2024.10.25	- 장기차입금 : 190,000,000,000원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

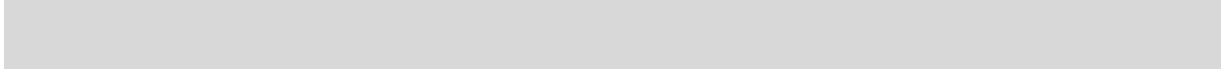
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

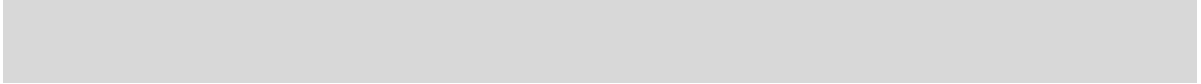
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1 센터플레이스	193,293	82,632					307		275,618



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 센터플레이스	32,718.08	31,320.36	95.73%	15



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	신한은행	0.1	0	12,559	
정기예금	하나은행	2.6	0	7,225	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	선급비용	26	26	
그 밖의 기타자산	기타미수금	37	37	
그 밖의 기타자산	미수수익	36	36	

- 기타유동자산 : 265,470원

II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	센터플레이스	서울특별시 중구 남대문로 9길 40	2024.10.25	251,300	24,628	

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금
보통예금	신한은행	0.1	0	12,559
정기예금	하나은행	2.6	0	7,225

4. 기타 자산 변경내역

- 선급비용 : 0원(전기) → 26,444,788원(당기)
- 기타미수금 0원(전기) → 36,995,527원(당기)
- 기타유동자산 : 0원(전기) → 265,470원(당기)
- 미수수익 : 0원(전기) → 35,446,338원(당기)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	1,979,949,310	65.54%	
	분양수익	-	0.00%	
	기타수익	970,639,377	32.13%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	37,170,273	1.23%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		33,295,527	1.10%	
총 수 익		3,021,054,487	100.00%	

※ 부동산관련 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 센터플레이스	1,979,949,310	100.00%	

○ 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



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)

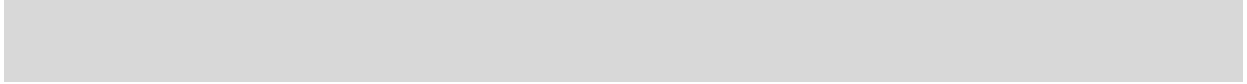
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	신한은행	0.1	0	2,067,951	
보통예금	신한은행	0.1	0	105,838	
정기예금	하나은행	2.6	0	34,996,484	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	306,537,008	12.75%	
	기타비용	582,521,220	24.23%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용	-	0.00%	
기타		1,515,383,123	63.02%	
총 비용		2,404,441,351	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	센터플레이스	ex)부동산명2	ex)부동산관련 증권1	현금	기타자산	기타
분양원가	0						
급여	400,000	400,000					
상여	0						
퇴직급여	0						
복리후생비	0						
자산관리수수료 (AMC수수료)	85,442,000	85,442,000					
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	242,316,871	242,316,871					
자산보관수수료	1,888,888	1,888,888					
일반사무 위탁수수료	5,288,888						5,288,888
기타지급수수료	63,876,274	63,876,274					
유형자산 감가상각비	306,537,008	306,537,008					
투자부동산 감가상각비	0						
무형자산 감가상각비	0						
세금과공과	99,579,029	99,579,029					
광고선전비	0						
보험료	5,358,501	5,358,501					
임차료	0						
교육훈련비	0						
여비교통비	0						
통신비	0						
수선유지비	5,289,613	5,289,613					
청소비	0						
수도광열비	78,370,044	78,370,044					
대손상각비	0						
접대비	0						

판매촉진비	0						
이자비용	0						
금융리스이자비용	0						
기타영업비용	0						



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	HL리츠운용 주식회사	* 매입보수 : 매입금액의 0.98% 또는 2,500,000,000원 중 큰금액으로 한다. * 지급일 : 부동산 소유권이전등기를 경리한 날로부터 7영업일 이내 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		* 운용보수 : 1년차(사업연도 1기,2기) : 부동산 매입금액의 연 0.18% 2년차부터 청산종결등기일까지 : 부동산 매입금액의 연 0.17% * 지급일 : 결산기에 대한 주주총회일로부터 7영업일 이내에 지급	85,442,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		* 매각보수 : 매각금액의 0.5% * 지급일 : 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7영업일 이내에 지급	
	성과보수(매각)		*매각성과보수 : 부동산매각차익에서 매각기본보수를 차감 후 남은 초과분의 15% 적용하여 계산 * 지급일 : 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7영업일 이내에 지급	
사무수탁회사	위탁보수	(주)KB펀드파트너스	* 보수 : 2,800만원 * 지급일 : 매 결산기(6개월 단위)마다 1,400만원(부가가치세 별도)을 해당 결산일로부터 7일 이내에 지급	5,288,888
자산보관회사	위탁보수	한국투자증권(주)	* 보수 : 1,000만원 * 지급일 : 매 결산기(6개월 단위)마다 500만원(부가가치세 별도)을 해당 결산일로부터 7일 이내에 지급	1,888,888
시설관리회사	위탁보수	에스텍시스템	* 보수 : 98,970,000원 * 지급일 : 매월 말일 지급 * 계약기간 : 2024.10.25 ~ 2027.10.31 (계약만료 또는 계약조건 변경의 통지가 없는 경우, 계약기간은 1년씩 자동 연장)	220,288,065

임대관리회사	위탁보수	에스텍시스템	* 보수 : 9,897,000원 * 지급일 : 매월 말일 지급 * 계약기간 : 2024.10.25 ~ 2027.10.31 (계약만료 또는 계약조건 변경의 통지가 없는 경우, 계약기간은 1년씩 자동 연장)	22,028,806
재산관리회사	위탁보수			
합 계				334,936,647

※ 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 : %)

구분	제 1 기 2 분 기	제 1 기 1 분 기	제 - 기 - 분 기	제 - 기 - 분 기
당해회사수익률	2.61	0.00		

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 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
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. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

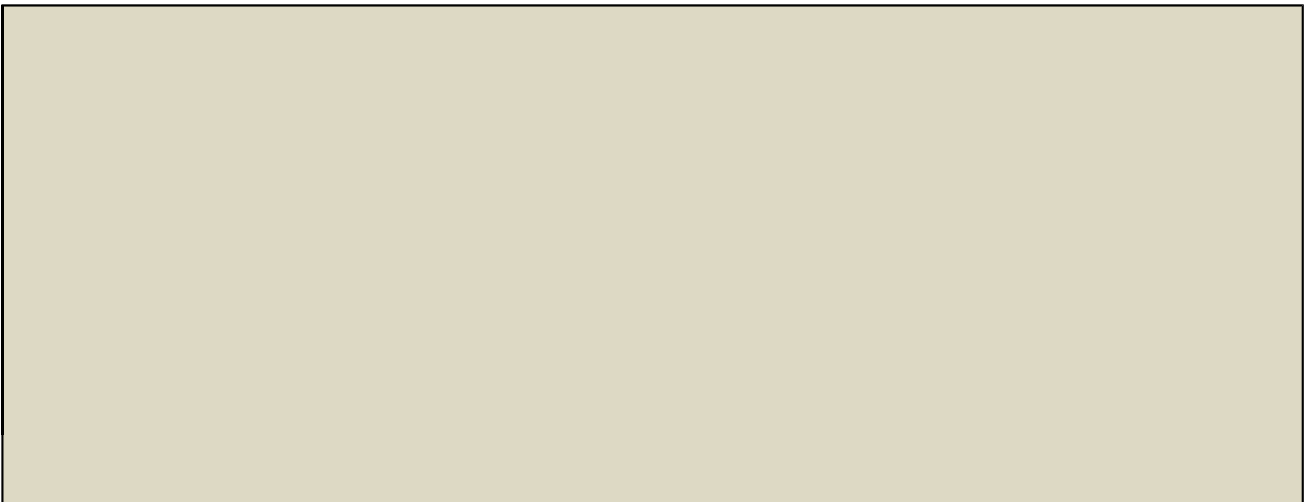
1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황





제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 1 기 2 분기 기준일 2024.12.31 현재
 전기 제 - 기 기말 기준일 현재

회사명: 주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 1 (당)기 2 분기		제 - (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		19,883,034,535		0
1) 현금및현금성자산	12,558,926,767			
2) 단기금융상품	7,224,955,645			
5) 미수수익	35,446,338			
7) 기타미수금	36,995,527			
9) 선급비용	26,444,788			
14) 재고자산	0		0	
18) 기타유동자산	265,470			
2. 비유동자산		275,618,226,208		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	275,618,226,208		0	
토지	193,293,047,493			
건물	82,631,715,723			
감가상각누계액(유형자산-건물)	(306,537,008)			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		295,501,260,743		0
1. 유동부채		1,868,432,552		0
4) 기타선수금	46,069,831			
6) 미지급금	22,000,000			
7) 미지급비용	1,556,361,536			
9) 부가채예수금	244,001,185			
2. 비유동부채		198,284,461,295		0
3) 장기차입금	190,000,000,000			
5) 비유동보증금	8,284,461,295			
부 채 총 계		200,152,893,847		0
1. 자본금		10,968,750,000		0
1) 보통주자본금	1,468,750,000			
2) 종류주자본금	9,500,000,000			
2. 자본잉여금		83,763,003,760		0
1) 주식발행초과금	83,763,003,760			
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		616,613,136		
자 본 총 계		95,348,366,896		0
부 채 및 자 본 총 계		295,501,260,743		0

II. 손익계산서

당기 제 1 기 2 분기 시작일 2024.07.01 종료일 2024.12.31
 전기 제 - 기 - 분기 시작일 종료일

회사명: 주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	2,950,588,687	2,950,588,687	0	0
2) 임대료수익	1,979,949,310	1,979,949,310		
3) 관리비수익	945,696,399	945,696,399		
7) 기타영업수익	24,942,978	24,942,978		
II. 영업비용	894,347,116	894,347,116	0	0
2) 급여	400,000	400,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	85,442,000	85,442,000		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	242,316,871	242,316,871		
8) 자산보관수수료	1,888,888	1,888,888		
9) 일반사무위탁수수료	5,288,888	5,288,888		
10) 기타지급수수료	63,876,274	63,876,274		
11) 유형자산감가상각비	306,537,008	306,537,008		
14) 세금과공과	99,579,029	99,579,029		
16) 보험료	5,358,501	5,358,501		
21) 수선유지비	5,289,613	5,289,613		
23) 수도광열비	78,370,044	78,370,044		
III. 영업이익	2,056,241,571	2,056,241,571	0	0
IV. 영업외수익	70,465,800	70,465,800	0	0
1) 이자수익	37,170,273	37,170,273		
10) 기타영업외수익	33,295,527	33,295,527		
V. 영업외비용	1,510,094,235	1,510,094,235	0	0
1) 이자비용	1,510,094,228	1,510,094,228		
10) 기타영업외비용	7	7		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	616,613,136	616,613,136	0	0
VII. 당기순이익(손실)	616,613,136	616,613,136	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	616,613,136	616,613,136	0	0
X I. 주당이익	281	281	0	0

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

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)

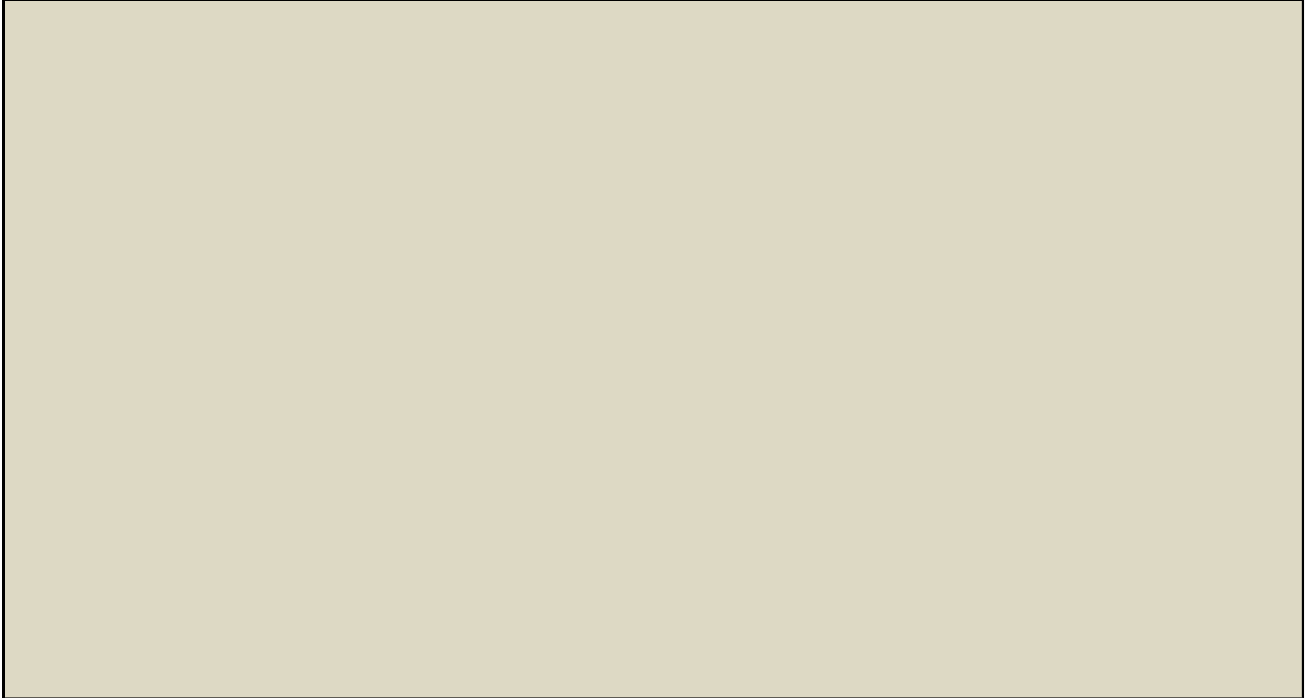
- 내부감사인의 감사(검토) 의견

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



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

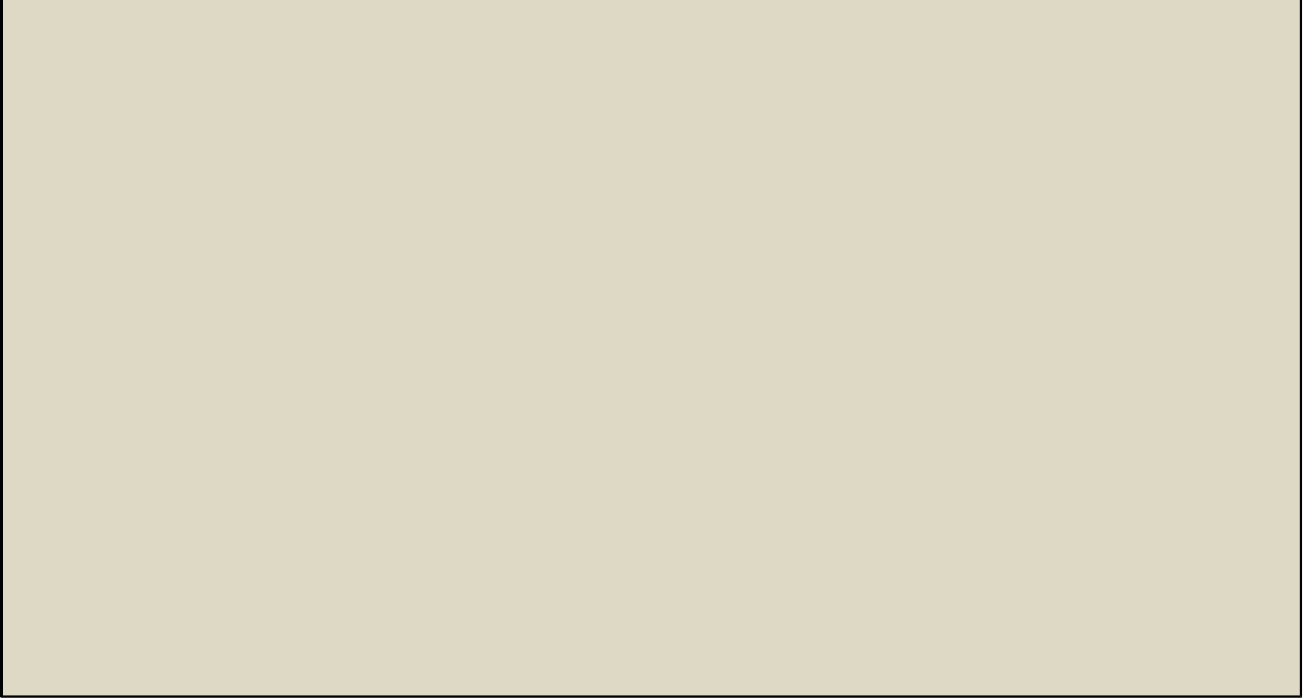
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 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 3호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2024년 07월 04일에 설립되어, 2024년 09월 11일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 부동산의 개발 및 취득과 부동산 관리를 주요영업으로 하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하고 있습니다.

당반기말 현재 당사의 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주명	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
아이비케이투자증권(주)	보통주	12,500	0.57
(주)에스텍시스템	보통주	125,000	5.70
(주)국보디자인	보통주	46,875	2.14
에이치엘홀딩스(주)	보통주	78,125	3.56
에이치엘리츠운용(주)	보통주	31,250	1.42
하나증권(주)	제 1 종류주식	125,000	5.70
(주)프리드라이프	제 1 종류주식	250,000	11.40
(주)코람코오피스우선주제 1호 위탁관리부동산투자회사	제 1 종류주식	375,000	17.09
프라임베스트원(주)	제 1 종류주식	435,000	19.83
센터플레이스제 1차(주)	제 1 종류주식	65,000	2.96
삼성 SRA 국내담보대출 일반사모부동산투자신탁제 3호	제 1 종류주식	432,500	19.72
에이치엘리츠운용(주)	제 1 종류주식	217,500	9.91

당사의 사업연도는 매년 4월 1일부터 9월 30일까지, 매년 10월 1일부터 3월 31일까지 6개월 단위로 합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립등기일로부터 2025년 3월 31일까지입니다.

2. 자본

(1) 자본금

당반기말 현재 1주당 액면금액은 5,000 원으로 수권주식수는 2,193,750 주이며, 자본금은 10,968,750,000 원 입니다.

(2) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

3. 주요 약정사항

당반기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

당사는 (주)HL 리츠운용와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 유가증권매매, 여유자금의

운용에 관한 업무 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용	비고
매입수수료	매입금액의 0.98% 또는 2,500,000,000 원	-
기본운용보수	1 년차(사업연도 1 기,2 기) : 부동산 매입금액의 연 0.18% 2 년차부터 청산종결등기일 : 부동산 매입금액의 0.17%	결산기 단위로 지급
매각기본수수료	부동산 매각금액의 0.5%	-
매각성과수수료	부동산매각차익 [부동산 매각 금액 - 리츠 IRP 수익률이 6.50%가 되는 매각 가액]에서 매각기본 보수를 차감 후 잔액의 13%	-

(2) 일반사무수탁계약

당사는 (주)KB 펀드파트너스와 운영·계산에 관한 사무, 세무에 관한 업무, 법령 및 정관에 의한 통지 및 공시업무, 청산업무 등에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 연간 2,800 만원을 일반사무수탁수수료로 하여 매 결산기 단위 1,400 만원을 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 한국투자증권(주)와 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무등에 관한 위탁계약을 체결하여 연간 1,000 만원을 자산보관수수료로 하여 매결산기 단위 500 만원을 지급하고 있습니다.

4. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제 51 조의 2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당하는 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다.