

# 2020 년 제 4 차 임시주주총회 자료

(주)이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사

(주)이베데스다대한제 3 호위탁관리부동산투자회사  
2020 년 제 4 차 임시주주총회 자료

◇ 일 시 : 2020년 12월 28일(월) 오후 2시

◇ 장 소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층  
(삼성동, 아셈타워)

◇ 안 건

- 제 1 호 의안 : 차입계획 변경 승인의 건

제1호 의안	차입계획 변경 승인의 건
--------	---------------

□ 관련 근거

○ 정관 제25조(주주총회의 결의사항)

① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 결의한다.

2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획

12. 기타 이사회가 부의한 사항

□ 배경 및 목적

○ 금년 사업계획확정 이후, 공사부진 사유가 발생하여 시공사로부터 만회공정을 반영한 수정공정계획표를 접수함

○ 이에 수정공정계획을 반영한 차입계획을 승인받고, 기금투자변경승인을 신청하고자 함.

□ 주요내용

가. 차입계획 변경 사유

(1) 공사 부진 사유 발생 (붙임1. 참조)

－ 실시설계 진행 중 인허가청의 요청으로 기존 지하구조물 철거에 대한 구조심의 진행

－ 터파기 공사 중 흙막이 가시설 중앙부의 변형이 발생되어 대전지방고용노동청으로부터 부분작업중지명령을 받음에 따라 일부작업 중지 후 보강공사 진행함

(2) 시공사로부터 만회공정을 반영한 수정공정표 접수 (붙임2. 참조)

(3) 수정공정을 반영한 차입계획 변경 및 사업계획확정 대비 변경된 현금흐름계획에 대해 기금투자변경승인을 신청하고자 함. (붙임3. 참조)

나. 변경 세부 내역

구분	항목	비목		기투위승인 (‘20.03)	변경안 (‘20.12)	차이	변경내용
현 금 유 입	수	예정입대율		91.27%	91.27%		
		입 대 수 입	임대료-주택	20,988	20,988	-	
	임대료-상가		9,533	9,533	-		
	임대보증금		57,930	57,930	-		
	금	분양전환수입(매각수입)		217,888	217,888	-	
		기 타 수 입	이자수익	302	399	97	부가세환급액 이자수익에 반영
	수입금계(A)		306,642	306,739	97		
	재 원 조 달	차입금	민간융자	98,679	97,563	(1,115)	차입시기 지연으로 감소
			기금융자	38,700	38,700	-	
		자본금	민간출자	13,822	13,822	-	
			기금출자	31,990	31,990	-	

재원조달계			183,191	182,075	(1,115)		
현금유입합계			489,832	488,814	(1,018)		
현금유출	지출	예정공정률				-	
		토지비	토지취득원가	36,000	36,000	-	
			기타비용	1,678	1,678	-	
		건설비용	직접공사비	127,443	127,443	-	사업비 변동액을 예비비로 조정
			간접공사비	637	637	-	
			기타공사비용	220	220	-	
			건설관련 예비비	652	2,133	1,481	
		설계비		1,661	1,661	-	
		감리비		1,981	1,981	-	
		임대보증금		57,930	57,930	-	
		분양관련비용	임차인모집비	823	823	-	
			광고홍보비	634	634	-	
			모델하우스건립비	770	770	-	
			부지임차료	99	99	-	
		임대운영비	임대관리수수료	1,328	1,328	-	
			장기수선충당금.수선유지비	4,779	4,779	-	
			중개수수료	287	287	-	
			공가세대관리비	149	149	-	
			건물화재보험	200	200	-	
			관리비예치금	-	-	-	
	제세금	취득세	-	-	-	초기차입금 감소로 인한 자본화 금융비용 감소 영향  실 지급비용 반영	
		건물보존등기비	4,495	4,468	(27)		
		보유세(재산세, 종합부동산세)	4,040	4,042	1		
	부담금및 분담금	상하수도분담금	826	826	-		
		전기(전력)분담금	93	93	-		
		도시가스분담금	45	45	-		
리츠 관련 비용	자산관리·운영수수료	3,002	3,002	-	실 지급비용(실비) 반영   실 지급비용 반영		
	자산보관수수료	357	357	0			
	사무수탁수수료	653	653	1			
	매각·양도수수료	952	952	-			
	회계감사수수료	341	332	(9)			
	주식발행비용	218	218	-			
자문 수수료	감평비용	100	100	-			
	법률자문수수료	89	89	-			
	재무자문수수료	66	66	-			
	기타	11	11	-			
기타수수료		640	640	-			
예비비		437	1,422	985	사업비 변동액을 예비비로 조정		
지출금계(B)			253,635	256,067	2,432		
재무	원금	민간융자	98,679	97,563	(1,115)	차입시기 지연으로 감소	
		기금융자	38,700	38,700	-		
유	이자	민간융자이자	20,410	18,625	(1,786)	초기차입금액 감소로 이자비용 감소	

	출	미인출수수료	72	66	(6)	초기차입금액 감소로 미인출수수료 감소
		기금융자이자	10,672	10,176	(496)	초기차입금액 감소로 이자비용 감소
		보증수수료	1,651	1,507	(144)	초기차입금액 감소로 보증수수료 감소
	배당및 원본	운영배당(민간)	-	-	-	
		운영배당(기금)	-	-	-	
		청산배당(민간)	20,503	20,600	97	
		청산배당(기금)	45,510	45,510	-	
	재무유출계		236,197	232,747	(3,450)	
	현금유출합계		489,832	488,814	(1,018)	
	영업이익(A-B)		53,007	50,672	(2,335)	
0						
총사업비		228,509	228,509	0		

- 붙임1. 시공사 실정보고 및 대책방안 제출 공문  
 2. 시공사 수정공정표 제출 공문  
 3. 출자변경심의 요청(안)  
 4. 재무모델 수정본