

# 투 자 보 고 서

2019.01.01      부터      2019.12.31      까지

( 제    2    기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.03.30

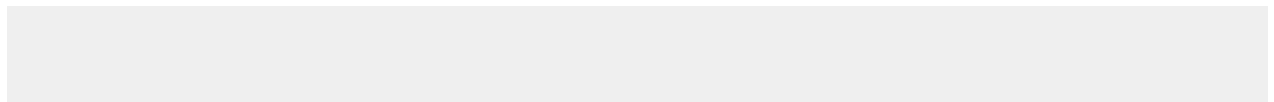
회 사 명 :	이베데스다제3호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	정미숙 (인)		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로517, 26층 아셈타워(삼성동)		
	(전화번호)	02-528-0598	
	(홈페이지)	www.reitpia.com	
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁 (주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-528-0598	성명 소나리 (인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁 (주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-528-0598	성명 소나리 (인)

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	이베데스다제3호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2018.12.14
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로517, 26층 아셈타워(삼성동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.12.31 (단위: 원)
총자산	45,492,372,582
자본금	45,812,000,000
부채	80,096,260
5) 자산관리회사	대한토지신탁
6) 사무수탁회사	신한아이타스
7) 자산보관회사	NH투자증권
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 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 해당사항 없음



## 2. 회사의 연혁

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

#### 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2018.12.14 : 회사설립(자본금 : 3억원)
- 2019.02.12 : 일반사무수탁계약체결(신한아이타스)
- 2019.02.12 : 자산관리위탁계약 체결(대한토지신탁)
- 2019.02.12 : 자산보관위탁계약 체결(NH투자증권)
- 2019.04.12 : 국토교통부 영업인가
- 2019.06.20 : 유상증자(보통주 2,704,400주, 종류주 6,398,000주)

#### 나) 상호의 변경

해당사항 없음

#### 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

#### 라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없음

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대한토지신탁	110111-1492513	2012.12.31 총수탁고 10조 1,700억원 달성 2017.09.17 납입자본금 증자 350억 증자 (총 1,100억원)	해당사항없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### (2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	정미숙	1966.08.03	법무사 정미영사무소 과장	해당사항없음
기타비상무이사	박성안	1984.06.27	이랜드건설 대리	해당사항없음
기타비상무이사	박정현	1986.04.04	이랜드리테일 대리	해당사항없음
감사	이천화	1962.07.18	가림회계법인 이사	해당사항없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2019.12.31 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	2,764,400	5,000	5,000	
기명	우선주	6,398,000	5,000	5,000	

##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

##### (3) 현물출자 현황

##### (4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

- 의결권이 있는 주식수 : 9,162,400주
- 의결권이 제한된 주식수 : 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			
2018.12. 14	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2019.06. 20	증자	보통주	2,704,400	5,000	5,000	13,522,000,000	13,822,000,000	4507.33%
2019.06. 20	증자	우선주	6,398,000	5,000	5,000	31,990,000,000	45,812,000,000	231.44%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

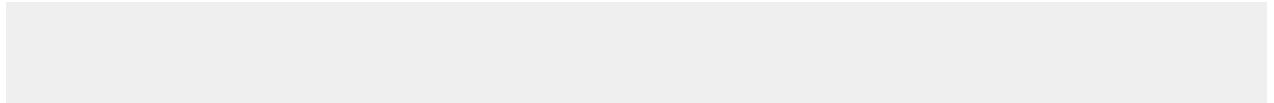
##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
민간임 대허 제6호	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	우선주	0	6,398,000	0	6,398,000	유상증자
							(0.00%)	(69.83%)	(0.00%)	(69.83%)	

※ 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

【 2019.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	이랜드리테 일	내국인	대한 민국	기관		보통주	2,244,400	24.50%	





### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	6,398,000	69.83%	
주요주주	1	33.33%	2,244,400	24.50%	
소액주주 -개인	1	33.33%	520,000	5.68%	
소액주주 -법인	0	0.00%	0	0.00%	
합계	3	100.00%	9,162,400	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

- 배당가능이익  
일반적으로 투자자에 대한 배당가능이익은 자산운영으로부터 발생하는 수입에서 부동산운영관련 비용 및 부동산투자회사 운영관련 비용을 차감한 금액과 일치하게 됩니다.

- 배당정책  
당해 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다. 또한, 당해 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 매 사업연도별 초과배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 를 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 않습니다.

- 배당금 지급시기 및 결정방법  
당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료할 계획입니다. 또한, 배당금은 정기주주총회 의 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당해 회사의 주주에게 지급되며, 배당금은 정관 제48조(사업연도)에서 정한 매 사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회에서 달리 정하지 않는 한, 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일 이내에 현금으로 지급할 계획입니다. 배당금 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 않으면 소멸시효가 완성되며, 이러한 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속됩니다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익	-171,245,118	0		
상법상 배당가능이익	0	0		
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-
배당금	0	0		
주당배당금	0	0		
배당수익율	0.00%	0.00%	-	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	-	-

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 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, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산총액	비율	
부동산	300	100.00	37,705	82.88	87.67
부동산개발사업			2,177	4.79	
부동산관련 유가증권					
현금			5,557	12.22	12.22
기타 자산			52	0.12	0.12
총계	300	100.00	45,492	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 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함



## 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

### 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	공동(단일)_이 베데스다제 3호	대전광역시 서구 둔 산동 928번지	2022.06.30	2019.07.19	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



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	공통(단일) _이베데스 다제3호	36,000		1,705						37,705



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	공통(단일)_이베데스다제 3호	0.00	0.00		0



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				





3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

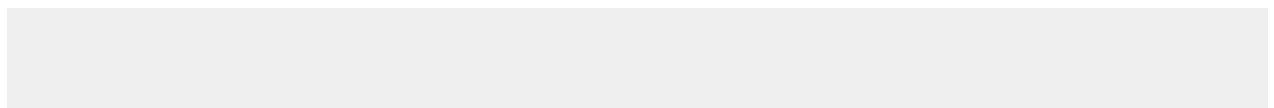
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동금리	300	5,557	



#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	미수수익	0	0	
	선납법인세	1	1	
	기타미수금	19	19	
	선급비용	32	32	



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	공통(단일) )_이베데스다 제3호	대전광역시 서구 둔산동 928번지	2019.07.1 9	36,000	1,705	

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	국민은행	변동금리	300	5,557

### 4. 기타 자산 변경내역

선납법인세 : 당기 1백만원, 전기 해당없음  
기타미수금 : 당기 19백만원, 전기 해당없음  
선급비용 : 당기 32백만원, 전기 해당없음

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	9,836,293	100.00%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		2	0.00%	
총 수 익		9,836,295	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 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	공통(단일)_이베데스다 제3호			



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산 명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동금리	0	9,836,293	





#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

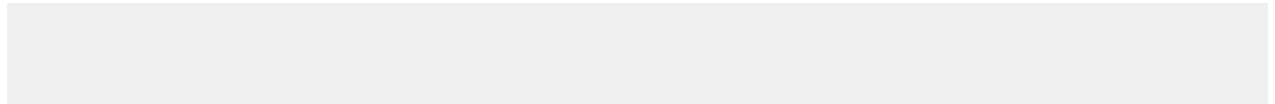


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	0		
	기타비용	154,570,420	85.36%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		26,510,993	14.64%	
총비용		181,081,413	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

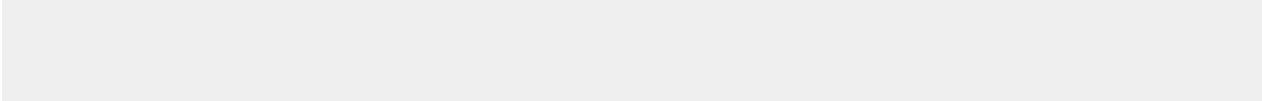
(단위 : 원)

구분	합계	공통(단일) 이베데 스다제3호	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	2,400,000	2,400,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	122,582,418	122,582,418			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	7,000,000	7,000,000			
일반사무 위탁수수료	26,510,989				26,510,989
기타지급수수료	17,834,791	17,834,791			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	2,450,430	2,450,430			
광고선전비					
보험료	2,302,781	2,302,781			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)			
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		갑'의 1차 유상증자 완료일부터 '갑'의 청산종결 등기일까지(이하'수수료지급기간') 매 분기 금 오천칠백오십만원	122,582,418
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수		보수는 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 위탁자의 청산등기가 완료되는 날까지 매 분기 일천이백오십만원(부가세 별도)로 정하고, 그 지급은 매 분기 마다 매 분기 종료 후 수탁자 의 청구일로부터 7영업일 이내에 현금 지급한 다.	26,510,989
자산보관회사	위탁보수		보수는 매년 금 이천팔백만원(부가가치세 별도 )로 하고, 위탁자의 착공일로부터, 매 분기마다 금 칠백만원(부가가치세 별도)을 해당 분기 종 료 후 7영업일 이내에 지급하기로 한다.	7,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				156,093,407



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 2기	제 1기	제 기	제 기
당해회사수익률	-0.74			

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

※ 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

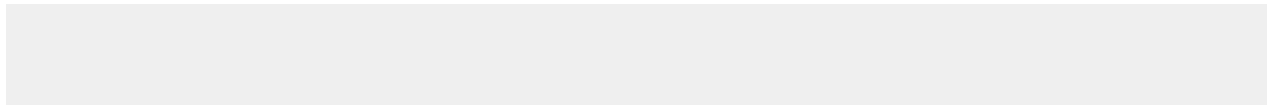
(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
공통(단일) 이 베데스다제3호	대전광역시 서구 둔 산동 928번지	5,602.9000	2022.06.30		229,060	189,177	39,883	

※ 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)

--





## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 2 기 기말 기준일      2019.12.31      현재  
 전기 제 1 기 기말 기준일      2018.12.31      현재

회사명: 이베데스다제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기 기말		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		5,609,813,650		300,000,000
1) 현금및현금성자산	5,557,439,652		300,000,000	
5) 미수수익	279,279			
7) 기타미수금	18,981,870			
9) 선급비용	31,641,099			
11) 선급법인세	1,471,750			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		39,882,558,932		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	39,882,558,932		0	
토지	37,705,160,355			
건설중인자산	2,177,398,577			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		45,492,372,582		300,000,000
1. 유동부채		80,096,260		0
6) 미지급금	80,096,260			
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		80,096,260		0
1. 자본금		45,812,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	13,822,000,000		300,000,000	
2) 종류주자본금	31,990,000,000			
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-228,478,560		0
1) 주식할인발행차금	-228,478,560			
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-171,245,118		
자 본 총 계		45,412,276,322		300,000,000
부 채 및 자 본 총 계		45,492,372,582		300,000,000

## II. 손익계산서

당기 제 2 기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31  
 전기 제 1 기 기말 시작일 2018.12.14 종료일 2018.12.31

회사명: 이베데스다제3호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	83,194,587	181,081,409	0	0
2) 급여	2,400,000	2,400,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	94,148,351	122,582,418		
8) 자산보관수수료	7,000,000	7,000,000		
9) 일반사무위탁수수료	12,500,000	26,510,989		
10) 기타지급수수료	10,030,391	17,834,791		
14) 세금과공과	-11,243,056	2,450,430		
16) 보험료	-31,641,099	2,302,781		
III. 영업이익	-83,194,587	-181,081,409	0	0
IV. 영업외수익	3,274,110	9,836,295	0	0
1) 이자수익	3,274,110	9,836,293		
10) 기타영업외수익		2		
V. 영업외비용	4	4	0	0
10) 기타영업외비용	4	4		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-79,920,481	-171,245,118	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	-79,920,481	-171,245,118	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-79,920,481	-171,245,118	0	0
X I. 주당이익	-9	-19	0	0



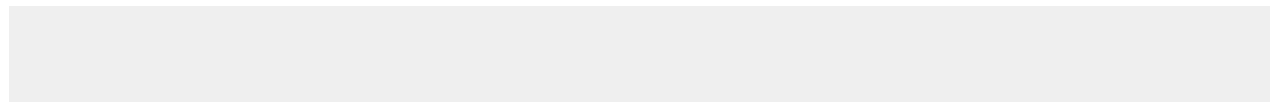
### III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 2 기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31  
 전기 제 1 기 기말 시작일 2018.12.14 종료일 2018.12.31

회사명: 이베데스다제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	처분예정일	2020.03.27	처분확정일	2019.03.29
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-171,245,118		0
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	0		0	
2. 당기순이익(손실)	-171,245,118		0	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금	0		0	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-171,245,118		0



#### IV. 현금흐름표

당기 제 2기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31  
전기 제 1기 기말 시작일 2018.12.14 종료일 2018.12.31

회사명: 이베데스다제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-143,522,856		0
1. 당기순이익(손실)		-171,245,118		0
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		27,722,262		0
미수수익의 변동	-279,279			
기타미수금의 변동	-18,981,870			
선급비용의 변동	-31,641,099			
미지급금의 변동	80,096,260			
기타	-1,471,750			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-39,882,558,932		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-39,882,558,932		0
유형자산의 취득	39,882,558,932			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		45,283,521,440		300,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		45,512,000,000		300,000,000
주식의 발행	45,512,000,000		300,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-228,478,560		0
기타	228,478,560			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		5,257,439,652		300,000,000
VI. 현금및현금성자산의 순증감		5,257,439,652		300,000,000
VII. 기초 현금및현금성자산		300,000,000		
VIII. 기말 현금및현금성자산		5,557,439,652		300,000,000

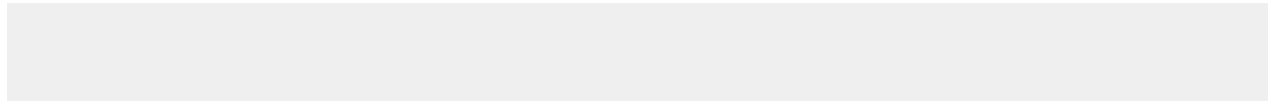
## V. 자본변동표

당기 제 2 기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31  
 전기 제 1 기 기말 시작일 2018.12.14 종료일 2018.12.31

회사명: 이베데스다제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
43448	0	0	0	0	0		0
유상증자(보통주)	300,000,000	0	0	0	0		300,000,000
43465	300,000,000	0	0	0	0		300,000,000
43466	300,000,000	0	0	0	0		300,000,000
유상증자(보통주)	13,522,000,000	0	0	0	0		13,522,000,000
유상증자(우선주)	31,990,000,000	0	0	0	0		31,990,000,000
주식할인발행차금	0	0	-228,478,560	0	0		-228,478,560
당기순이익	0	0	0	0	-171,245,118		-171,245,118
43830	45,812,000,000	0	-228,478,560	0	-171,245,118		45,412,276,322



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 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

주석 9. 참조

※ 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 8부 기타사항

### I. 제재현황



## 주석

제 2(당) 기 2019년 12월 31일 현재

제 1(전) 기 2018년 12월 31일 현재

회사명 : (주)이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

#### 1-1. 회사의 개요

주식회사 이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 12월 14일에 설립되었습니다. 회사의 주요 목적 사업은 직접 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발사업 및 임대차하는 방법 등을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517 이며, 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 회사는 2019년 4월 12일 최초 영업인가를 받았습니다.

1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	주식회사 이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2018년 12월 14일
대 표 자	정 미 숙
본점소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 아셈타워(삼성동)
목 적 사 업	<p>회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분</li> <li>2. 부동산의 개발사업</li> <li>3. 주택건설사업</li> <li>4. 부동산의 임대차</li> <li>5. 증권의 매매</li> <li>6. 금융기관에의 예치</li> <li>7. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분</li> <li>8. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분</li> </ol>

### 1-3. 자본금

가. 당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

#### <당기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	9,162,400	5,000	45,812,000

주주명	당기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한토지신탁(주)	520,000	18.81%	-	-	520,000	5.68%
(주)이랜드리테일	2,244,400	81.19%	-	-	2,244,400	24.50%
(주)민간임대허브제6호 위탁관리부동산투자회사	-	-	6,398,000	100%	6,398,000	69.82%
합계	2,764,400	100%	6,398,000	100%	9,162,400	100.00%

#### <전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	60,000	5,000	300,000

주주명	전기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한토지신탁(주)	60,000	100%	-	-	60,000	100%

나. 당기말 및 전기말 현재 자본조정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

구분	당기말				전기말			
	보통주 주식수	우선주 주식수	증가 자본금	자본조정	보통주 주식수	우선주 주식수	증가 자본금	자본조정
설립자본금	60,000	-	300,000	-	60,000	-	300,000	-
유상증자	2,704,400	6,398,000	45,512,000	228,479	-	-	-	-
합계	2,764,400	6,398,000	45,812,000	228,479	60,000	-	300,000	-

## 2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

### 2-1. 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

## 2-2. 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 충당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

## 2-3. 수익의 인식기준

회사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

## 2-4. 법인세비용

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

## 2-5. 금융자산과 금융부채의 측정

### 최초측정

회사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

### 후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.



## 2-6. 차입원가자본화

회사는 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 관련하여 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면, 당해 자산의 취득원가로 계상하고 있습니다.

## 2-7. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

## 3. 금융상품의 구분 및 공정가치

가. 당기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	현금및현금성자산	5,557,440	5,557,440	300,000	300,000
대여금및수취채권	미수수익	279	279	-	-
합계		5,557,719	5,557,719	300,000	300,000

나. 당기말 및 전기말 현재 금융부채의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융부채 범주	계정명	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 평가하는 금융부채	미지급금	80,096	80,096	-	-

#### 4. 유형자산

##### 4-1. 유형자산의 변동

당기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
당기초	-	-	-
당기 취득	37,705,160	2,177,399	39,882,559
감가상각	-	-	-
당기말	37,705,160	2,177,399	39,882,559
취득원가	37,705,160	2,177,399	39,882,559
상각누계액	-	-	-

##### 4-2. 보유 토지의 공시지가

당기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
대전광역시 서구 둔산동 928번지	5,602.9	37,705,160	25,706,105

## 5. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 2(당)기	2019년 01월 01일 부터 2019년 12월 31일 까지	제 1(전)기	2018년 12월 14일 부터 2018년 12월 31일 까지
처리예정일	2020년 03월 27일	처리확정일	2019년 03월 28일

(단위 : 원)

과 목	제 2(당) 기		제 1(전) 기	
I. 미처리결손금		171,245,118		-
1. 전기이월미처리결손금	-		-	
2. 당기순손익	(171,245,118)		-	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		171,245,118		-

## 6. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄이익은 당기순이익과 동일합니다.

## 7. 수수료비용 및 주요 약정사항

### 7-1. 자산관리계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 관리, 임대차, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 건설기간과 운영기간 중 운용보수를 지급합니다.

## 7-2. 일반사무위탁계약

회사는 신한아이타스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

## 7-3. 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

## 8. 제공받은 보증내역 및 주요 약정사항

### 8-1. 대출약정서

회사는 건설, 임대 및 분양 사업을 수행하기 위하여 동양생명보험 주식회사와 대출약정서를 체결하였으며, 그 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : %, 천원)

차입처	약정이자율	대출 약정 만기	약정한도
동양생명보험(주)	3.60%	대출실행일로 144개월	106,162,000

### 8-2. 책임준공확약

주식회사 이랜드건설은 책임준공확약서에 따라 본건 공사의 책임준공기간(최초 대출 실행일로부터 38개월이 되는 날) 내에 본건 건축물을 준공할것을 확약하였으며, 책임준공의무를 이행하지 못하는 경우 대출원금, 이자, 비용, 기타 발생한 손해를 배상할 것을 확약하였습니다.

### 8-3. 공사도급계약

회사는 본건 사업을 위해 주식회사 이랜드건설과 건설공사 도급계약을 체결하였으며, 세부내역은 다음과 같습니다.

구분	대전둔산 공공지원민간임대주택 신축공사
사업위치	대전광역시 서구 둔산동 928번지
대지규모	5,602.9㎡
연면적	87,550.23㎡
건축규모	지하 6층, 지상 40층, 2개동 총 430세대 및 근린생활시설
건축용도	공공지원 민간임대주택(오피스텔), 근린생활시설

### 9. 특수관계자와의 주요거래

9-1. 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기	전기
(주)대한토지신탁	자산관리수수료	122,582	-
(주)이랜드리테일	토지	36,000,000	-

9-2. 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기	전기
(주)대한토지신탁	미지급금	57,500	-

#### 10. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당기 및 전기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
임원급여	2,400	-
세금과공과금	2,450	-
합계	4,850	-

#### 11. 재무제표 확정일 등

2020년 3월 27일 정기주주총회에서 재무제표가 이의없이 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.