

투 자 보 고 서

2019.01.01 부터 2019.03.31 까지

(제 4 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2019.05.15

회 사 명 : 주식회사 힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 정 미 숙

본점소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517,26층(삼성동, 아셈타워)
(전화번호) 02-528-0505

작성책임자 : (회사) 대한토지신탁(주) (직책) 과장

(전화번호) 02-528-05-05 성명 이석원



[Handwritten signature]

< 목 차 >

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요
 - 1) 회사명
 - 2) 설립일
 - 3) 소재지
 - 4) 사업목적
 - 5) 자산 및 자본금 규모
 - 6) 상장여부
 - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)
2. 회사의 연혁
 - 1) 당해 회사의 연혁
 - 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
 - 나) 상호의 변경
 - 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
 - 라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
 - 2) 회사가 속해있는 기업집단
 - 가) 기업집단의 개요
 - 나) 기업집단에 소속된 회사
 - 다) 관련법령상의 규제내용 등
 - 3) 발기인에 관한 사항
 - 4) 이사 및 감사에 관한 사항
3. 자본금 변동상황
 - 1) 자본금 변동상황
 - 2) 자본금 변동예정 등
 - 3) 현물출자 현황
4. 주식에 관한 사항
 - 1) 주식의 총수
 - 2) 발행한 주식의 내용
 - 3) 자기주식 취득현황
 - 4) 주식매수선택권
5. 의결권현황
6. 배당에 관한 사항
 - 1) 이익 등의 분배방침
 - 2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
2. 기업구조조정부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역
2. 부동산관련 유가증권 거래내역
3. 유가증권 거래내역
4. 금융기관 예치내역

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 분기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요임차인의 현황 (지상권-임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요
2. 소유 부동산별 가격현황
3. 소유 부동산별 임대현황

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개 요
2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황
 - 1) 부동산개발사업명(1)
 - 2) 부동산개발사업명(2)
 - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 분기말 현재 유가증권 소유현황
 - 1) 유가증권 소유현황
 - 2) 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사에 투자된 금액(상기 유가증권 중 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사의 채권 및 주식에 투자한 경우에는 다음 사항을 기재)

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산
 - 1) 부동산 임대료수익
 - 2) 부동산 매매손익
 - 3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)
2. 유가증권
 - 1) 유가증권 매매손익
 - 2) 유가증권 평가손익
 - 3) 유가증권 이자 및 배당금
3. 기타의 수익

Ⅲ. 자기자본수익률

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비

Ⅱ. 업무위탁비용

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

II. 차입처 등

제 7 부 주주현황 및 주가변동 상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유 현황
2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황
3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포
4. 주식사무

II. 주가변동상황

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

II. 기업회계기준 등의 위반사항

III. 기타 유의하여야 할 사항

IV. 재무상태표

V. 손익계산서

VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)

VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)

VIII. 재무제표에 대한 주석

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

IV. 제재현황

V. 투자제한사항 준수여부

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

I. 회사 개황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이위탁관리부동산투자회사		
2) 설립일	2016.07.29		
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517,26층(삼성동, 아셈타워)		
4) 사업목적	<p>회사는 「부동산투자회사법」(이하 "법"이라 한다)에 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 부투자법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <p>① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분 ② 부동산의 개발사업 ③ 부동산의 임대차 ④ 증권의 매매 ⑤ 금융기관에의 예치 ⑥ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분 ⑦ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분 ⑧ 기타 위 각 호에 부수하는 업무</p>		
5) 자산 및 자본금 규모	(기준일자)	2019.03.31	(단위: 원)
총 자 산		91,723,079,605	
자 본 금		67,490,000,000	
6) 상장여부	비상장		
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)	<p>① 주주총회의 해산결의 ② 합병 ③ 파산 ④ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑤ 국토교통부장관의 영업인가의 취소 ⑥ 부투자법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑦ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우</p>		

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2016.07.29 : 발기인총회 개최

2016.07.29 : 회사설립(자본금 : 3억원)

2016.08.30 : 사무관리위탁계약체결(신한아이타스)

2016.08.31 : 자산보관위탁계약체결(농협은행)

2016.08.31 : 자산관리위탁계약체결(대한토지신탁)

2016.09.29 : 국토교통부 영업인가

2019.02.16 : 671.9억원 유상증자로 최저자본금확보완료 기타 영업인가에 필요한 요건 갖추어 국토부 및 금융위에 최종 영업인가 보고완료 -> 2019.02.26

2019.02.25 : 토지취득 (경기도 화성시 봉담읍 2-3)

2019.02.28 : 공사 착공일

나) 상호의 변경

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요

나) 기업집단에 소속된 회사

다) 관련법령상의 규제내용 등

3) 발기인에 관한 사항

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비 고
대한토지신탁주식회사	110111-1492513	- 설립일 : 1997.12.08. - 자본금 : 1,100억원 - 업무 : 신탁업, 자산관리회사	

* 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

* 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

4) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	정미숙	1966.08.03	법무사정미영사무소 과장	
기타비상무이사	구자춘	1970.08.16	현대건설 부장	
기타비상무이사	정혜라	1986.03.06	법무사정미영사무소 대리	
감사	박우표	1969.09.16	삼우세무회계 대표	

* 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

* 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2016. 07.29	설립 자본 금	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	발기설립	0%
2019. 02.16	유상 증자	보통주	2,854,000	5,000	5,000	14,570,000,000	모집(사모)	4756.7%
2019. 02.16	유상 증자	종류주	10,584,000	5,000	5,000	67,490,000,000	모집(사모)	17640.0%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

3) 현물출자 현황

해당사항 없음

[illegible]

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[13,498,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	13,498,000	
나. 의결권 없는 주식		
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[0]	
가. 상법상의 제한		
나. 증권거래법상의 제한		
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한		
라. 부동산투자회사법상의 제한		
마. 기타 법률에 의한 제한		
3. 의결권이 부활된 주식	[]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[13,498,000]	
※ 제 3 기 정기총회 참석주식수 참석률: 100.00%		13,498,000 주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- 배당가능이익
회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 영업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있습니다.
- 배당정책
회사는 매 영업연도 이익배당 한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 정관 제59조 3항에 따른 이사회 결의에 따라 현금으로 배당 계획입니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다.
- 배당금 지급시기 및 결정방법
당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료할 계획입니다. 단, 설립 회계연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하고, 최초로 도래하는 12월 31일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회 또는 이사회의 결의로 승인을 받아 매 영업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다. 배당금은 배당금 승인을 한 주주총회 또는 이사회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회 또는 이사회의 승인일로부터 30일 이내에 지급할 계획입니다.

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]			(단위 : 원, %)		
구 분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익	151,340	-9,926,011	-5,762,242		
주당순이익	3	-165	-96		
이익배당한도	-	-	-	-	-
배당금총액	0	0	0		
배당성향	0.00	0.00	0.00	-	-
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	-	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	-	-

* 주당순이익 : 당기순이익 / 총 발행주식수

* 이익배당한도: 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액
(상법상 배당가능이익 = 순자산가액 - 자본금 -자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

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

* 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물			24,533	26.75	26.75	100.00
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금	286	97.73	67,190	73.25	73.25	
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치							
기타 자산		7	2.27				
총 자산	자기자본	284	97.10	67,085	73.14	73.14	100.00
	부채	9	2.90	24,638	26.86	26.86	

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물			89,258	97.31	97.31	99.47
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업			1,982	2.16	2.16	
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		286	97.73	68	0.07	0.07	
기타 자산		7	2.27	415	0.45	0.45	
총 자산	자기자본	284	97.10	67,085	73.14	73.14	100.00
	부채	9	2.90	24,638	26.86	26.86	

- ※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정
- * 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성
2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 부동산 항목에서 제외)을 기준으로 하여 비율로 작성
3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	설립시 납입된 주금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	신주발행으로조성한자금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 신주발행일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

Ⅱ. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
		거래내역없음				

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 부동산관련 증권 거래내역

거래내역 없음

3. 유가증권 거래내역

거래내역 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	국민은행(자본금계좌)	변동이율	286	-
보통예금	국민은행 (사업비관리계좌)	변동이율	0	68
합 계			286	68

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요 임차인의 현황 (지상권 · 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
-	-	-	-	-

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

[illegible]

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
-	-	-		-	-	
합계	-	-	-	-	-	

* 연간총임대료 = 분기말기준 월임대료 x 12(개월)

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
화성봉담2지구	경기도 화성시 화성봉담2지구 B-3BL	141,571.48	2021.05.31	2.53%	286,346	284,364	1,982	

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

2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

힐스테이트봉담대한제6호

2) 부동산개발사업명(2)

구 분		내 용		비 고
사 업 명		화성봉담2 B-3BL 기업형 임대리츠사업		
소 재 지		경기도 화성시 화성봉담2지구 B-3BL		
부지개요	대지면적(㎡)		62,005.00㎡ (18,756.51평)	
	지역지구		제3종 일반주거지역, 제1종 지구단위계획구역	
건축개요	연면적(㎡)	건축물(A)	141,571.48㎡ (42,825.37평)	99.66% (B/A)
		임대주택(B)	141,084.79㎡ (42,678.15평)	
	용적률(%)		169.03	
	건축규모		지하1층~지상25층, 아파트 11개동 및 부대시설	
	세대수		아파트 : 1,004세대	
	주용도		민간임대주택	
	주차대수		1,298대	
시공사		현대건설(주)		
자산관리회사		대한토지신탁(주)		
임대관리회사		우리레오피엠씨(주)		
기타사항				

REITs 투자비용(전체지출기준)

구분	개발기간	운영기간	합계	비고
토지비	91,168	-	91,168	토지보유세 포함
건축사업비	184,581	-	184,581	취득 부대비 포함
금융비용	9,067	30,849	39,915	
리츠운영비	1,505	4,427	5,932	
임대운영비	25	15,817	15,842	건물 보유세 포함
합계	286,346	51,093	337,439	Funding 기준



자금조달 구조

구 분	총 계	출 자				용 자		임대 보증금
		보통주	우 선 주			기금	민 간	
		민 간	기금	민 간1 (FI)	민 간2 (현대)			
금액(백만원)	337,439	14,570	47,170	3,000	2,750	100,400	102,572	66,977
비율(%)	100.00%	4.32%	13.98%	0.89%	0.81%	29.75%	30.40%	19.85%
내부수익률, 금리(%)		9.18%	3.68%	3.68%	9.07%	2.50%	3.90%	-

- 사업계획서가 작성되어 이사회 결의를 거친 프로젝트 및 건설중인 프로젝트를 의미하며, 이 경우 기 작성된 사업계획서를 바탕으로 하여 다음의 순으로 내용을 개략 정리함

- 사업의 개요
- 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항
- 추정손익에 관한 사항
- 사업의 위험에 관한 사항
- 공사시공 등 외용역에 관한 사항
- 그 밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

- 사업계획서 작성 이전 단계에 있으나, 개발 추진가능성이 상당하고 정보의 공개가 당사의 이익에 해가 되지 않는다면, 대상 프로젝트에 대한 개략적 정보를 언급

* 입력도움말

1. 해당사항이 없을시 ALL의 해당사항 없음을 선택하시기 바랍니다.
2. 입력사항이 있을시 페이지션을 출력표 아래까지 조정하시기 바라며, 내용은 자유롭게 입력하시면 됩니다.

3. 분기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2019.01.01 ~ 2019.03.31)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구 분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	-		
	매매손익	-		
	기타 수익	-		
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		-		
총 수 익				

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
-			
임대료 수익 계			

2) 부동산 매매손익

(단위 : 백만원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	매매 손익	비율 (%)	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-
매매손익 계	-	-	-	-	-	-	-	

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
-			
기타수익 계			

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
-	-		-
기타수익 계			

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 4 기 1 분 기	제 3 기 4 분 기	제 3 기 3 분 기	제 3 기 2 분 기
당해회사수익률(A)	(0.77)	0.05	0.00	0.00
산업평균수익률(B)				
초과수익률	(0.77)	0.05	0.00	0.00

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

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

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

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

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+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

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교 표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2019.01.01 ~ 2019.03.31)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	-		
급여				
자산관리수수료 (AMC수수료)	28,111,111	28,111,111		
자산보관수수료	2,666,667	2,666,667		
일반사무 위탁수수료	9,222,222	9,222,222		
기타지급수수료	23,827,554	23,827,554		
세금공과금	1,412,740	1,412,740		
합 계	65,240,294	65,240,294		

II. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리수수료	대한토지신탁	1. 총 수수료 : 없음 2. 자산운용수수료 - 운용수수료의 지급기간은 “갑”의 유상증자 완료일로부터 “갑”의 청산종결등기가 경료된 날까지로 한다. - 운용수수료는 연간 금 이억삼천만원(230,000,000, 부가세별도)으로 한다. - “갑”은 위 연간 수수료의 1/4에 해당하는 금액을 매 분기의 마지막 영업일에 “을”에게 지급하기로 한다. - 단, 당해 “을”의 수탁업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기 수수료는 90일에 대한 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 하며, 3개월이 초과될 경우 매 분기 단위의 수수료와 3개월이 초과된 기간을 90일에 대한 실제업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다. 3. 매각자문수수료 : 없음	28,111,111
자산보관수수료	NH투자증권	보수는 “갑”의 사업연도 별 3개월 단위의 분기별로 구별하여 지급한다. 보수는 공사착공일로부터 공동주택의 보존등기 완료일까지는 연간 금삼천만원(VAT별도), 그 다음날부터 “갑”의 청산종결등기일까지는 연간 금삼천만원(VAT별도)으로 정하고 '그 지급은 매분기 마다 매분기 종료후 “을”의 청구일로부터 7일 이내에 현금지급한다. 다만, 당해 “을”의 수탁업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 수수료는 90일에 대한 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.	2,666,667
사무수탁수수료	신한아이타스	영업인가를 득한 날로부터 본건 사업을 위한 공사착공일 이전까지 보수의 총액은 금삼백만원(3,000,000)VAT별도로 하고, 공사착공일 이후 7일 이내에 현금 지급한다. 공사착공일 이후 보수 : 연간 금칠천만원(VAT별도). 매 분기 마다 금일천칠백오십만원을 분기말로부터 7일 이내에 현금 지급한다. 3개월 미달하는 경우 당해 결산기 수수료는 90일에 대한 실제업무수행기간을 일할 계산한금액으로하며, 3개월이 초과될 경우 매 결산기 단위의 수수료와 3개월이 초과된 기간을 90일에 대한 실제업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.	9,222,222
합 계		-	40,000,000

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자문회사·자산보관기관 등에 대하여 지급하는 위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재.
 성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법 등을 구체적으로 기재

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기 초	증 가	상 환	기 말	비 고
운영자금의 차입액	-	22,500		22,500	
부동산관련 부채 인수				-	
주택도시기금 등 기금수용액	-	2,100		2,100	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액				-	

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
삼성생명보험(주)	2019.02.25	22,500	3.90%	만기일시상환	22,500
우리은행 (주택도시기금)	2016.01.27	2,100	2.50%	만기일시상환	2,100
합 계		24,600	-	-	24,600

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.03.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
(주)뉴스 테이허브 제3호위탁 관리부동 산투자회 사	최대주주	종류주	0	9,434,000		9,434,000	유상증자
			(0.00%)	(69.89%)		(69.89%)	
						0	
계			0	9,434,000	0	9,434,000	
지분율 계			(0.00%)	(69.89%)	(0.00%)	(69.89%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2019.03.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	현대건설(주)	보통주	2,234,000	16.55%	
2	현대건설(주)	우선주	550,000	4.07%	
3	삼성생명보험(주)	우선주	600,000	4.45%	
4	대한토지신탁(주)	보통주	480,000	3.56%	
합계			3,864,000	28.63%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.03.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	20.00%	9,434,000	69.89%	
주요주주	3	60.00%	3,864,000	28.63%	
소액주주					
- 개인					
소액주주	1	20.00%	200,000	1.48%	우리레오피 엠씨(주)
- 법인					
합 계	5	100.00%	13,498,000	100.00%	

4. 주식사무

결산일	매년 12월 31일	정기 주주총회	03월 중
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권, 50,000주권, 100,000주권 및 1,000,000주권의 11종으로 한다	공고게재신문	머니투데이
명의개서대리인	해당사항없음		

Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 단기금융상품, 매출채권, 미청구공사, 미수수익, 분양미수금, 기타미수금, 선급금, 선급비용, 부가세대급금, 선급법인세, 단기대여금, 유가증권, 재고자산, 유동파생상품자산, 유동보증권, 매각예정비유동자산, 기타유동자산 등
- 2) 비유동자산 : 장기금융상품, 장기매출채권, 장기대여금, 유가증권, 유형자산, 투자부동산, 무형자산, 비유동보증권, 비유동파생상품자산, 기타비유동자산 등
- 3) 유동부채 : 매입채무, 초과청구공사, 분양선수금, 기타선수금, 선수수익, 미지급금, 미지급비용, 예수금, 부가세예수금, 미지급법인세, 미지급배당금, 단기차입금, 유동성장기차입금, 유동사채, 유동보증권, 유동파생상품부채, 유동충당부채, 기타유동부채 등
- 4) 비유동부채 : 장기매입채무, 장기미지급금, 장기차입금, 비유동사채, 비유동보증권, 비유동파생상품부채, 순확정급여부채, 비유동충당부채, 기타비유동부채 등
- 5) 자본 : 자본금, 자본잉여금, 자본조정, 기타포괄손익누계액, 이익잉여금(결손금) 등

2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 분양수익, 임대료수익, 관리비수익, 부동산평가수익, 배당금수익, 기타영업수익 등
- 2) 영업비용 : 분양원가, 급여, 상여, 퇴직급여, 복귀후생비, 자산관리수수료, 부동산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무위탁수수료, 기타지급수수료, 유형자산감가상각비, 투자부동산감가상각비, 무형자산감가상각비, 세금과공과, 광고선전비, 보험료, 임차료, 교육훈련비, 여비교통비, 통신비, 수선유지비, 청소비, 수도광열비, 대손상각비, 접대비, 판매촉진비, 이자비용, 기타영업비용 등
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 배당금수익, 유가증권관련이익, 파생상품관련이익, 유형자산관련이익, 투자부동산관련이익, 외화환산이익, 외환차익, 충당부채환입, 기타영업외수익 등
- 4) 영업외비용 : 이자비용, 유가증권관련손실, 파생상품관련손실, 유형자산관련손실, 투자부동산관련손실, 외화환산손실, 외환차손, 기부금, 충당부채환입, 기타영업외비용 등
- 5) 기타포괄이익(손실) : 확정급여채무 관련 기타포괄손익, 유가증권 관련 기타포괄손익, 기타의 기타포괄손익 등

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

'연결대상자회사가 있는 회사의 연결재무제표는 감사보고서를 참고하라'는 내용을 포함하여 작성하시기 바랍니다.

IV. 재 무 상 태 표

당기 제 4 기 1 분기 기준일 2019.03.31 현재
 전기 제 3 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: 주식회사 힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기 1 분기		제 3 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		69,817,083		292,963,087
1) 현금및현금성자산	67,761,744		286,318,327	
2) 미수수익	1,360,650		0	
3) 기타미수금	649,929		0	
4) 선금금	0		6,600,000	
5) 선급법인세	44,760		44,760	
2. 비유동자산		91,653,262,522		0
1) 유형자산	91,239,946,156		0	
토지	89,257,639,090		0	
건설중인자산	1,982,307,066		0	
2) 기타비유동자산	413,316,366		0	
자 산 총 계		91,723,079,605		292,963,087
II. 부 채				
1. 유동부채		38,208,782		8,500,000
1) 미지급금	12,815,511		0	
2) 미지급비용	25,356,931		8,500,000	
3) 예수금	36,340		0	
2. 비유동부채		24,600,000,000		0
1) 장기차입금	24,600,000,000		0	
부 채 총 계		24,638,208,782		8,500,000
III. 자 본				
1. 자본금		67,490,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	14,570,000,000		300,000,000	
2) 종류주자본금	52,920,000,000		0	
2. 자본잉여금				
3. 자본조정		(324,351,970)		0
1) 주식할인발행차금	(324,351,970)		0	
4. 기타포괄손익누계액				
5. 이익잉여금(결손금)		(80,777,207)		(15,536,913)
자 본 총 계		67,084,870,823		284,463,087
부 채 및 자 본 총 계		91,723,079,605		292,963,087

V. 손 익 계 산 서

당기 제 4 기 1 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.03.31
 전기 제 3 기 1 분기 시작일 2018.01.01 종료일 2018.03.31

회사명: 주식회사 힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익				
II. 영업비용	65,240,294	65,240,294	1,639,500	1,639,500
1) 급여	0	0	1,500,000	1,500,000
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	28,111,111	28,111,111	0	0
3) 자산보관수수료	2,666,667	2,666,667	0	0
4) 일반사무위탁수수료	9,222,222	9,222,222	0	0
5) 기타지급수수료	23,827,554	23,827,554	0	0
6) 세금과공과	1,412,740	1,412,740	139,500	139,500
III. 영업이익	(65,240,294)	(65,240,294)	(1,639,500)	(1,639,500)
IV. 영업외수익				
V. 영업외비용				
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(65,240,294)	(65,240,294)	(1,639,500)	(1,639,500)
VII. 법인세비용(수익)	0	0	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	(65,240,294)	(65,240,294)	(1,639,500)	(1,639,500)
IX. 기타포괄이익(손실)				
X. 총포괄이익(손실)	(65,240,294)	(65,240,294)	(1,639,500)	(1,639,500)
X I. 주당이익	(5)	(5)	(27)	(27)

VI. 이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VII. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2019.02.11	임원의 변경	임원변경보고 (대표이사및기타비상무이사 취임)
2019.02.26	기타보고	자기자본 2배이상 차입 주총특별결의거친 후 보고
2019.02.26	기타보고	영업인가후 유상증자및차입 등 토지 매매행위가 최종 완료된 경우 보고
2019.02.26	최저자본금확보사실보고	유상증자
2019.02.26	법 제30조 단서 거래의 체결	주요주주와 부동산의 매매 및 임대차 계약체결시보고(특수관계자와의거래) 현대건설 : 공사도급계약체결 주택도시보증공사 : 표준사업약정서 체결
2019.02.26	실사보고서	토지매매 관련 실사보고서 제출
2019.02.26	정관	개정정관 공시
2019.03.07	기타보고	인수인계완료보고
2019.03.27	투자보고서 제출	제3기 결산기 투자보고서

르 고
등 계)
체 결

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수여부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성(단, 총자산의 100분의 70이상은 부동산으로 구성)	준수
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자 불가	준수
3. 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득불가	준수
4. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위 불가	준수
5. 회사의 주주총회에서 결정한 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율 초과불가	준수
6. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	준수
7. 주주1인과 그 특별관계자가 최저자본금준비기간이 끝난 후 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유불가	준수
8. 기업구조조정 부동산투자회사는 총자산의 100분의 70이상을 법에서 정하고 있는 부동산으로 구성	해당사항없음
9. 법21조에서 정하고 있는 방법이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수

Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

Ⅲ. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

주요거래처 중 10대 고객 및 주요 공급업체

현대건설 : 공사도급계약체결

주택도시보증공사 : 표준사업약정서 체결

Ⅳ. 제재현황

제재현황 없음

주석

제 4(당) 기 1분기 2019년 03월 31일 현재

제 3(전) 기 2018년 12월 31일 현재

회사명 : (주)힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

1-1. 회사의 개요

주식회사 힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 7월 29일에 설립되었습니다. 회사의 주요 목적 사업은 공동주택을 건설, 매입 후 임대 및 분양하는 것을 사업으로 하는 개별 부동산투자회사 증권을 매매하거나, 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, 26층(삼성동)이며, 사업연도는 12월입니다.

1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2016년 07월 29일
대 표 자	정미숙
본점소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (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 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2. 부동산의 개발사업 3. 부동산의 임대차 4. 증권의 매매 5. 금융기관에의 예치 6. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분 7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분 8. 기타 위 각 호에 부수하는 업무

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	13,498,000	5,000	67,490,000

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)뉴스테이허브제3호 위탁 관리부동산투자회사	-	0.0%	9,434,000	89.1%	9,434,000	69.9%
삼성생명보험(주)	-	0.0%	600,000	5.7%	600,000	4.4%
현대건설(주)	-	0.0%	550,000	5.2%	550,000	4.1%
현대건설(주)	2,234,000	76.7%	-	0.0%	2,234,000	16.6%
대한토지신탁(주)	480,000	16.5%	-	0.0%	480,000	3.6%
우리레오피엠씨(주)	200,000	6.9%	-	0.0%	200,000	1.5%
합계	2,914,000	100.0%	10,584,000	100.0%	13,498,000	100.0%

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

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

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한토지신탁(주)	60,000	100.0%	-	0.0%	60,000	100.0%

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 제작용가 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 최초 인식하는 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. 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

당분기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융자산 범주	계정명	당분기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	현금및현금성자산	67,762	67,762	286,318	286,318
대여금 및 수취채권	미수수익	1,361	1,361	-	-
합 계		69,123	69,123	286,318	286,318

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당분기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
당기초	-	-	-
당분기 취득	89,257,639	1,982,307	91,239,946
감가상각	-	-	-
당분기말	89,257,639	1,982,307	91,239,946
취득원가	89,257,639	1,982,307	91,239,946
상각누계액	-	-	-

4-2. 보유 토지의 공시지가

당분기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	당분기말		
	면적(㎡)	장부가액	공시지가
경기도 화성시 봉담읍 2-3	62,005	89,257,639	52,326,020

5. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말
Tranche A	삼성생명보험 주식회사	2019-02-25	2029-12-25	3.90%	22,500,000
후순위대출	우리은행(주택도시기금)	2016-01-27	2051-01-27	2.50%	2,100,000
합 계					24,600,000

(주1) Tranche A 는 중도상환이 가능한 한도대출입니다. 회사는 Tranche A 대주에 대한 채무가 완전히 소멸되기 전에는 후순위 대출의 차입원금을 상환할 수 없습니다.

한편, 회사가 장기차입금 조달과 관련하여 금융기관과 체결한 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	약정이자율	약정한도	비고
Tranche A	삼성생명보험 주식회사	3.90%	114,300,000	만기상환 / 미인출수수료:0.03%
후순위대출	우리은행(주택도시기금)	2.50%	30,140,000	
합 계			97,140,000	

(주1) Tranche A 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

6. 금융부채

당분기말 및 전기말 현재 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	12,816	-	-	12,816
미지급비용	25,357	-	-	25,357
장기차입금	-	-	24,600,000	24,600,000
합계	38,173	-	24,600,000	24,638,173

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급비용	8,500	-	-	8,500

7. 포괄손익계산서

당분기 회사의 포괄이익은 분기순이익과 동일합니다.

8. 수수료비용 및 주요 약정사항

8-1. 자산관리계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 운용수수료(분기별 지급)를 지급합니다.

8-2. 일반사무위탁계약

회사는 신한아이타스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 영업인가를 득한 날로부터 공사착공일 이전까지는 매월 지급하고, 공사착공일 이후 보수는 매 분기 종료 후 지급합니다.

8-3. 자산보관계약

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

9. 제공받은 보증내역 및 주요 약정사항

회사는 회사의 장기차입금과 관련하여 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

9-1. Tranche A 장기차입금 관련 보증

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 114,300,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 2019년 2월부터 2029년 12월

10. 금융비용 자본화

당분기 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기
장기차입금 이자비용	86,785
금융수수료	3,689
합 계	90,474
운용수익	(1,361)
자본화한 금융비용	89,113
손익계산서 금융비용	-

한편, 회사가 당분기에 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
토지	89,257,639	89,257,639	-
건설중인자산	1,982,307	1,893,194	89,113
이자비용	-	86,785	(86,785)
금융수수료	-	3,689	(3,689)
이자수익	-	(1,361)	1,361
분기순이익	(65,240)	(154,354)	89,113

11. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당분기 및 전분기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
임원급여	-	1,500
세금과공과	1,413	140
합계	1,413	1,640