투 자 보 고 서

2024.07.01 부터 2024.09.30 까지

(제 2 기 3 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.11.14

회 사 명 :	주식회사 이베데스다제6호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	김동기			(인)
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 511,2802호(삼성동,트레이드타워)			
	(전화번호)	02-6205-6972		
	(홈페이지)	www.hlreitsamc.com		
작성책임자 :	(회사)	HL리츠운용	(직책)	과장
	(전화번호)	02-6205-6972	성명	김미네
공시책임자 :	(회사)	HL리츠운용	(직책)	과장
	(전화번호)	02-6205-6972	성명	김미네

제 1 부 부동산투자회사의 현황

Ⅰ. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 이베데스다제6호 위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2023.05.31
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 511,2802호(삼성동,트레이드타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.09.30 (단위: 원)
자산총계	60,737,315,140
부채총계	20,416,406,476
자본총계	40,320,908,664
자 본 금	40,900,000,000
5) 자산관리회사	HL리츠운용
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스
7) 자산보관회사	NH투자증권
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다. 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 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

- 2023.05.31 : 회사설립(자본금 3억원)
- 2023.10.10 : 자산관리위탁계약 체결 (에이치엘리츠운용 주식회사)
- 2023.10.10 : 자산보관위탁계약 체결 (엔에이치투자증권 주식회사)
- 2023.10.10 : 일반사무위탁계약 체결 (신한펀드파트너스㈜)
- 2023.11.13 : 국토교통부 영업인가
- 2023.12.12 : 유상증자
- 2023.12.15 : 토지취득

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	김동기	1976.10.07	법무법인 구성	해당사항없음
기타비상무이사	원종석	1969.06.05	(주)명인도시개발	해당사항없음
기타비상무이사	박성안	1984.06.27	이랜드건설	해당사항없음
감사	갈민수	1979.11.23	삼덕회계법인	해당사항없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.09.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명	보통주	2,460,000	5,000	5,000	
기명	종류주	5,720,000	5,000	5,000	에이종우선주식

※ 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)

- 의결권이 있는 주식수 : 8,180,000 - 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			
2023.05.31	설립 자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2023.12.12	유상 증자	보통주	2,460,000	5,000	5,000	12,300,000,000	12,600,000,000	4100.0%
2023.12.12	유상 증자	종류주	5,720,000	5,000	5,000	28,600,000,000	41,200,000,000	9533.3%
2024.01.12	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	40,900,000,000	-0.7%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.09.30 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대허브제7호위탁관리부동산	최대주주	내국인	대한민국	기관	제25호	종류주	5,720,000	0	0	5,720,000	

※ 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

【 2024.09.30 현재 】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	주식회사 이랜드	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	2,400,000	29.34%	

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.09.30 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	5,720,000	69.93%	
주요주주	1	33.33%	2,400,000	29.34%	
소액주주 - 개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 법인	1	33.33%	60,000	0.73%	
합 계	3	100.00%	8,180,000	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

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우「상법」제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는「상법」제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
③ 회사가 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분		제 1 기	제 - 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익		-24,165,406			
상법상 이익배당한도		-24,165,406			
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-24,165,406	0	0	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-24,165,406	-	-	-
배당금	보통주	0			
	종류주	0			
주당 배당금	보통주	0			
	종류주	0			
배당수익율		0.00%	-	-	-
연환산배당율		0.00%	-	-	-

※ 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	56,776	95.30	56,776	93.48	98.56
부동산개발사업	2,310	3.88	3,088	5.08	
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00
현금	303	0.51	653	1.08	1.08
기타 자산	186	0.31	221	0.36	0.36
총계	59,574	100.00	60,737	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	수원남문	주택	경기도 수원시 팔달구 인	2027.02.28	2023.12.15	부채: 20,000백만원

※ 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	수원남문	56,772		3						56,776

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가능면적, %)	임대차 계약수
1 수원남문	0.00	0.00		0

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	국민은행	변동금리	303	653	
기업자유	주식회사 우리은행	변동금리	0	0	

전분기 2기 2분기, 당분기 2기 3분기

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	선급비용	200	200	
그 밖의 기타자산	부가세대급금	20	20	
그 밖의 기타자산	미수수익	0	0	
그 밖의 기타자산	선납세금	0	0	
그 밖의 기타자산				

Ⅱ. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 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	국민은행	변동금리	303	653
기업자유	주식회사 우리은행	변동금리	0	0

전분기 2기 2분기, 당분기 2기 3분기

4. 기타 자산 변경내역

- 선급비용 : 전분기 185,543,059 / 당분기 200,408,336 - 부가세대급금 전분기 : 0 / 당분기 20,368,530 - 미수수익 : 전분기 13,765 / 당분기 138,837 - 선납세금 : 전분기121,240 / 당분기 121,240

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-	0.00%	
	분양수익	-	0.00%	
	기타수익	-	0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	7	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		-	0.00%	
총 수 익		7	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(%)	비 고
1 수원남문	0		

ㅇ 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
정기예금	주식회사 우리은행	변동금리	6	7	

전분기 : 2024.04.01~2024.06.30
당분기 : 2024.07.01~2024.09.30

4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	-	0.00%	
	기타비용	155,239,430	94.09%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		9,750,000	5.91%	
총 비 용		164,989,430	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

Ⅳ. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	수원남문	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	2,700,000	2,700,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	57,500,000	57,500,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0				
자산보관수수료	5,750,000	5,750,000			
일반사무 위탁수수료	9,750,000				9750000
기타지급수수료	0				
유형자산 감가상각비	0				
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	89,289,430	89,289,430			
광고선전비	0				
보험료	0				
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	0				
청소비	0				
수도광열비	0				
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	0				

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	에이치엘리츠운용 주식회사		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		[개발기간, 운영기간] 매년 금 이억삼천만원 ,분기 별 금 오천칠백오십만원 사업관련 사업약정의 체결일로 부터 본 사업에 따라 건출하는 임대주택의 입주개시일 전일까지 한다, 운용기간 용역보수의 기산일은 입주개시일로 부터 위탁자의 청산종결등기일까지로 한다.	57,500,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스 주식회사	연간 금삼천구백만원(VAT별도), 매 분기 마다 금구백칠십오만원을 분기말로부터 7일이내에 현금 지급한다. 영업인가를 완료하고 , 1차 유상증자 주금이 납입완료한날부터 발생한다.	9,750,000
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권	연간 금이천삼백만원(VAT별도), 매 분기 마다 금오백칠십오만원을 분기말로부터 7일이내에 현금 지급한다. 영업인가를 완료하고 , 1차 유상증자 주금이 납입완료한날부터 발생한다.	5,750,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				73,000,000

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

*** 입력도움말**
1. 표 안의 행은 입력사항에 맞춰 높이를 조절하시면 됩니다.
2. 부동산별로 위탁수수료 계산방법이 다를 경우에는 대상물건 등의 해당 셀 안의 내용입력시 부동산별로 입력하시면 됩니다.

Ⅴ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 2 기 3 분 기	제 2 기 2 분 기	제 2 기 1 분 기	제 1 기 4 분 기
당해회사수익률	(1.13)	(0.89)	(0.87)	(0.12)

※ 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

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
수원남문	경기도 수원시 팔달구 인계동 754-1번지 일원	6,404	2027.02.28	0.52%	149,752	89,889	59,863	

※ 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)

이베데스다제육호

2) 부동산개발사업명(2)

가. 개발계획

구 분		내 역
개발계획	대지위치	경기도 수원시 팔달구 인계동 754-1번지 일원
	대지면적	6,404.00㎡
	건폐율	69.32%
	용 적 률	377.83%
	규 모	지하3층, 지상10~15층, 3개동
	공급세대수	아파트 216세대
	평형구성	72형, 84형
개발비용	토지 관련	57,686백만원
	건설 관련	80,069백만원
	리츠운영	2,412백만원
	금융비용	9,586백만원
	합 계	149,752백만원
토지매매계약		2023.10.
착 공		2024.02.
공사기간		37개월
준 공		2027.02.

나. 운용계획

내 역		금 액
임대수입		16,107백만원
부동산매각수입		217,355백만원
기타수입		1,539백만원
개발관련 비용		149,752백만원
임대비용	부동산관리비용	11,838백만원
	리츠운용비용	5,311백만원
	금융비용	37,200백만원
	합 계	54,348백만원
사업이익		30,900백만원

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

Ⅰ. 재무상태표

당기 제 2 기 3 분기 기준일 2024.09.30 현재
전기 제 1 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: 주식회사 이베데스다제6호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 2 (당)기 3 분기		제 1 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		874,102,321		1,095,015,106
1) 현금및현금성자산	653,065,378		941,913,675	
5) 미수수익	138,837		123,013	
9) 선급비용	200,408,336		152,977,038	
10) 부가세대급금	20,368,530			
11) 선급법인세	121,240		1,380	
2. 비유동자산		59,863,212,819		56,934,602,322
5) 유형자산	59,863,212,819		56,934,602,322	
토지	56,775,559,560		56,772,103,460	
건설중인자산	3,087,653,259		162,498,862	
자 산 총 계		60,737,315,140		58,029,617,428
1. 유동부채		416,406,476		60,404,334
6) 미지급금	410,363,653		60,404,334	
7) 미지급비용	6,042,823			
2. 비유동부채		20,000,000,000		17,000,000,000
3) 장기차입금	20,000,000,000		17,000,000,000	
부 채 총 계		20,416,406,476		17,060,404,334
1. 자본금		40,900,000,000		41,200,000,000
1) 보통주자본금	12,300,000,000		12,600,000,000	
2) 종류주자본금	28,600,000,000		28,600,000,000	
3. 자본조정		(206,621,500)		(206,621,500)
1) 주식할인발행차금	(206,621,500)		(206,621,500)	
5. 이익잉여금(결손금)		(372,469,836)		(24,165,406)
자 본 총 계		40,320,908,664		40,969,213,094
부 채 및 자 본 총 계		60,737,315,140		58,029,617,428

Ⅱ. 손익계산서

당기 제 2 기 3 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.09.30
전기 제 1 기 3 분기 시작일 종료일

회사명: 주식회사 이베데스다제6호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	0	0	0	0
Ⅱ. 영업비용	164,989,430	348,326,636	0	0
2) 급여	2,700,000	6,300,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,500,000	176,333,333		
8) 자산보관수수료	5,750,000	17,250,000		
9) 일반사무위탁수수료	9,750,000	29,250,000		
10) 기타지급수수료		29,782,373		
14) 세금과공과	89,289,430	89,410,930		
Ⅲ. 영업이익	(164,989,430)	(348,326,636)	0	0
Ⅳ. 영업외수익	7	22,206	0	0
1) 이자수익	7	22,206		
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	(164,989,423)	(348,304,430)	0	0
Ⅷ. 당기순이익(손실)	(164,989,423)	(348,304,430)	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	(164,989,423)	(348,304,430)	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 :	적정

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :	적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

Ⅰ. 중요한 소송진행사항

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

Ⅰ. 거래현황

주석 12번 참고.

※ 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 8 부 기타사항

Ⅰ. 제재현황

주석

제 2(당) 기 3분기 2024년 09월 30일 현재

제 1(전) 기 2023년 12월 31일 현재

회사명 : (주)이베데스다제육호탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

1-1. 회사의 개요

주식회사 이베데스다제육호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2023년 5월 31일에 설립되었습니다. 회사는 경기도 수원시 팔달구 인계동 754-1번지 외 2필지에서 공공지원민간임대주택을 개발 및 임대하는 사업을 주요 사업목적으로 하고 있는 바, 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차 사업을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익를 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이드타워)이며, 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일로 종료합니다.

1-2. 대상사업의 개요

가. 사업명: 수원시 팔달구 인계동 공공지원민간임대주택
나. 시공사: (주)이랜드건설
다. 사업부지: 경기도 수원시 팔달구 인계동 754-1번지 외 2필지
라. 사업부지규모: 6,404.0 ㎡

1-3. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)이베데스다제육호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2023년 5월 31일
대 표 자	김동기
본점소재지	서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이드타워)
목 적 사 업	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. 1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2. 주택건설사업 3. 부동산의 개발사업 4. 부동산의 임대차 5. 증권의 매매 6. 금융기관에의 예치 7. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	8,180,000	5,000	40,900,000

주주명	당분기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)이랜드건설	2,400,000	97.56%	-	-	2,400,000	29.34%
(주)에이치엘리츠운용	60,000	2.44%	-	-	60,000	0.73%
(주)민간임대허브제7호 위탁관리부동산투자회사	-	-	5,720,000	100.00%	5,720,000	69.93%
합계	2,460,000	100.00%	5,720,000	100.00%	8,180,000	100.00%

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	8,240,000	5,000	41,200,000

주주명	전기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
베스트에스피씨(주)	30,000	1.19%	-	-	30,000	0.36%
박영희	30,000	1.19%	-	-	30,000	0.36%
(주)이랜드건설	2,400,000	95.24%	-	-	2,400,000	29.13%
(주)에이치엘리츠운용	60,000	2.38%	-	-	60,000	0.73%
(주)민간임대허브제7호 위탁관리부동산투자회사	-	-	5,720,000	100.00%	5,720,000	69.42%
합계	2,520,000	100.00%	5,720,000	100.00%	8,240,000	100.00%

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 발생되는 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 동

종시장이자율을 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 판매 할 수 있는 상태가 될때까지 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. 금융상품

당분기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	장부금액		비 고
		당분기말	전기말	
현금및현금성자산	보통예금	653,065	941,914	
합계		653,065	941,914	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당분기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
당분기초	56,772,103	162,499	56,934,602
당기취득	3,456	2,925,154	2,928,610
감가상각	-	-	-
당분기말	56,775,560	3,087,653	59,863,213
취득원가	56,775,560	3,087,653	59,863,213
상각누계액	-	-	-

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
당기초	-	-	-
당기취득	56,772,103	162,499	56,934,602
감가상각	-	-	-
당기말	56,772,103	162,499	56,934,602
취득원가	56,772,103	162,499	56,934,602
상각누계액	-	-	-

4-2. 보유 토지의 공시지가

당분기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
경기도 수원시 팔달구 인계동 754-1 외 2필지	6,404	56,775,560	20,784,379
합계		56,775,560	20,784,379

<전기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
경기도 수원시 팔달구 인계동 754-1 외 2필지	6,404	56,772,103	20,727,428
합계		56,772,103	20,727,428

5. 차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말
Tr.A	롯데손해보험(주)	2024-05-20	2038-03-31	6.00%	779,000	-
	흥국화재해상보험(주)	2024-05-20	2038-03-31	6.00%	779,000	-
	한화손해보험(주)	2024-05-20	2038-03-31	6.00%	1,442,000	-
	소계				3,000,000	-
Tr. B	장안신용협동조합	2023-12-20	2027-06-30	5.90%	5,000,000	5,000,000
	제민신용협동조합	2023-12-20	2027-06-30	5.90%	5,000,000	5,000,000
	관악신용협동조합	2023-12-20	2027-06-30	5.90%	4,000,000	4,000,000
	청운신용협동조합	2023-12-20	2027-06-30	5.90%	3,000,000	3,000,000
	소계				17,000,000	17,000,000
합 계					20,000,000	17,000,000

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

(단위 : 천원)

구분	차입처	약정이자율	약정한도
Tranche A	롯데손해보험(주)	6.00%	19,000,000
	흥국화재해상보험(주)	6.00%	19,000,000
	한화손해보험(주)	6.00%	35,204,000
	소계		73,204,000
Tranche B	장안신용협동조합	5.90%	5,000,000
	제민신용협동조합	5.90%	5,000,000
	관악신용협동조합	5.90%	4,000,000
	청운신용협동조합	5.90%	3,000,000
	소계		17,000,000
합 계			90,204,000

(주1) Tranche A 및 Tranche B 대출은 선순위 대출입니다.

(주2) Tranche A 및 Tranche B 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습 니다.

6. 금융부채

당분기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	410,364	-	-	410,364
미지급비용	6,043	-	-	6,043
장기차입금	-	17,000,000	3,000,000	20,000,000
합 계	416,407	17,000,000	3,000,000	20,416,407

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	60,404	-	-	60,404
장기차입금	-	17,000,000	-	17,000,000
합 계	60,404	17,000,000	-	17,060,404

7. 포괄손익계산서

당분기 회사의 포괄손익은 분기순손익과 동일합니다.

8. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

8-1. 당분기 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

8-2. 당분기의 기업회계상 법인세비용차감전순손익과 세무상 과세소득간의 차이내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	일시적차이	일시적차이아님	계
법인세비용차감전순손익			(348,304)
익금산입 및 손금불산입	123	-	123
미수수익	123	-	
손금산입 및 익금불산입	139	-	139
미수수익	139	-	
각사업연도소득금액			(348,320)
이월결손금공제			-
과세표준			(348,320)

8-3. 당기 중 회사의 일시적 차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	당기초	감소	증가	당기말
미수수익	(123)	(123)	(139)	(139)
합 계	(123)	(123)	(139)	(139)

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으며 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

9. 수수료비용 및 주요 약정사항

9-1. 자산관리계약

회사는 주식회사 에이치엘리츠운용과 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 자산관리위탁수수료 매 분기 종료 후 지급합니다.

9-2. 일반사무위탁계약

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

9-3. 자산보관계약

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

10. 제공받은 보증내역 및 주요 약정사항

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

10-1. Tranche A 장기차입금 관련 보증

가. 보증기관 : 주택도시보증공사
나. 보증원금 : 73,204,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액
다. 보증기간 : 최초대출실행일로부터 166개월이 되는 날

10-2. Tranche B 장기차입금 관련 보증

가. 보증기관 : 주택도시보증공사
나. 보증원금 : 17,000,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액
다. 보증기간 : 대출실행일로부터 42개월이 되는 날

11. 금융비용 자본화

당분기말 현재 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기
장기차입금 이자비용	801,609
금융수수료	23,274
합 계	824,883
운용수익	781
자본화한 금융비용	824,102
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)
건설중인자산	418,454	(405,648)	824,102
이자비용	-	801,609	(801,609)
금융수수료	-	23,274	(23,274)
이자수익	-	(781)	781
당기순손익	(348,304)	(1,172,406)	824,102

12. 특수관계자와의 주요거래

12-1. 당분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기
(주)에이치엘리츠운용	자산관리수수료	176,333
합계		176,333

12-2. 당분기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기말	전기말
(주)에이치엘리츠운용	미지급금	63,250	11,500
합계		63,250	11,500

13. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당분기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기
임원급여	6,300
세금과공과금	89,411
합계	95,711