

# (주)힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

06164 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워) 팩스 02)528-0440 전화 02)528-0505 담당 이석원 과장

문서번호 : 봉담대한제6호 2018-07

2018. 12. 12.

수 신 : 국토교통부

참 조 : 부동산산업과

제 목 : (주)힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 사업계획 관련 보고

1. 귀 기관의 일익 발전을 기원합니다.

2. 당사는 화성봉담2 B-3BL 민간임대주택사업(이하 '본 사업')의 사업주체로서 주택도시기금과 우선협상대상자인 현대건설 컨소시엄(현대건설㈜, 대한토지신탁㈜, 우리레오피엠씨㈜, 삼성생명보험㈜)이 출자 예정인 부동산투자회사이며, 귀 기관으로부터 영업인가(2016.9.29)를 득하였습니다.

3. 이후 당사는 주택도시보증공사의 기금출자 승인(2018.12.3)을 득하였고, 주택도시보증공사와의 사업계획 협의 과정에서 일부 사항이 변경되어 이를 보고 드립니다.

붙임. 리츠 사업계획 관련 보고 1부. 끝.

(주)힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대표이사 정 미 숙



# (주)힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 사업계획 관련 보고

(대한토지신탁, 2018.12.12.)

## □ 사업개요

구 분		국토교통부 영업인가 (2016.09.29.)	화성시청 주택건설사업계획승인 (2017.04.20.)	비 고
사 업 명		화성봉담2 B-38L 기업형 임대리츠사업		
소 재 지		경기도 화성시 화성봉담2지구 B-38L		
부지개요	대지면적	62,005.00㎡ (18,756.51평)		
	지역지구	제3종 일반주거지역, 제1종 지구단위계획구역		
건축개요	연면적	141,241.67㎡ (42,725.61평)	141,571.48㎡ (42,825.37평)	
	용적률	169.28%	169.03%	
	건축규모	지하1층-지상25층, 아파트 11개동 및 부대시설		
	세대수	아파트 : 1,004세대		
	주용도	민간임대주택		
	주차대수	1,298대		
시공자		현대건설㈜		
자산관리회사		대한토지신탁㈜		
임대관리회사		우리레오피엠씨㈜		

## □ 사업계획

구 분		국토교통부 영업인가 (2016.09.29.)		주택도시보증공사 기금출자 승인 (2018.12.03.)		비 고
		금액(백만원)	비율	금액(백만원)	비율	
건설원가	토지비	90,972	26.54%	90,972	27.00%	주거복지로드맵 발표에 따른 각종 용역비 감액 임대조건율, 임대료 상승 제한에 따른 민간용자 금융비용 소폭 증가
	공사비	185,288	54.05%	184,581	54.70%	
금융비용		40,408	11.79%	40,815	12.10%	
임대운영비 등		26,136	7.62%	21,071	6.20%	
계		342,804	100%	337,439	100%	

## □ 자원조달

구 분		국토교통부 영업인가 (2016.09.29.)		주택도시보증공사 기금출자 승인 (2018.12.03.)		비 고
		금액(백만원)	비율	금액(백만원)	비율	
자기자본		68,570	20.00%	67,490	20.00%	
타인자본	민간용자	76,068	22.19%	71,739	21.30%	
	기금융자	100,400	29.29%	100,400	29.80%	
	임대보증금	97,766	28.52%	97,810	29.00%	
계		342,804	100%	337,439	100%	

## □ 자기자본 지분구조

구 분		국토교통부 영업인가 (2016.09.29.)		주택도시보증공사 기금출자 승인 (2018.12.03.)		비 고
		출자금액(백만원)	비율	출자금액(백만원)	비율	
우선주 A	주택도시기금	47,990	69.99%	47,170	69.90%	
우선주 B	삼성생명(FI)			3,000	4.40%	
우선주 C	현대건설			2,750	4.10%	
보통주	현대건설	15,080	21.99%	11,170	16.60%	
	대한토지신탁	4,500	6.56%	2,400	3.60%	
	우리레오피엠씨	1,000	1.46%	1,000	1.50%	
계		68,570	100%	67,490	100%	

## □ 사업수지

구 분		국토교통부 영업인가 (2016.09.29.)	주택도시보증공사 기금출자 승인 (2018.12.03.)	비 고
총수입금(백만원)		400,395	388,479	임대조건율, 임대료 상승 제한에 따른 수입감소
총사업비(백만원)		342,804	337,439	자산관리보수 등 용역비 감액
사업이익(백만원)		57,592	51,040	
내부 수익률 (IRR)	우선주 A(주택도시기금)	3.70%	3.68%	
	우선주 B(삼성생명)		3.68%	
	우선주 C(현대건설)		9.07%	
	보통주	9.50%	9.18%	

## □ 사업추진일정

구 분		국토교통부 영업인가 (2016.09.29.)	국토교통부 최저자본금 관련 보고 (2018.12.07.)	비 고
개발기간	토지매매계약	2016년 11월	2019년 01월	
	착공	2017년 01월	2019년 03월	
	공사기간	27개월	27개월	
	준공	2019년 03월	2021년 05월	
운영기간	임대개시	2019년 04월	2021년 06월	
	임대종료	2027년 04월	2029년 05월	
	분양전환	2027년 05월	2029년 06월	