

# 투자보고서

2024.01.01 부터 2024.12.31 까지

( 제 9 기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.03.31

회 사 명 :	(주)힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이위탁관리부동산투자			
대 표 이 사 :	정미숙			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517,26층, 33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0534		
	(홈페이지)	<a href="http://www.reitpia.com">http://www.reitpia.com</a>		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-0534	성명	정희진
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-0534	성명	정희진



정희진  
정희진

## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

##### 1) 기본정보

(1) 회사명	(주)힐스테이트봉담대한제6호뉴스 테이위탁관리부동산투자
(2) 설립일	2016.07.29
(3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517,26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.12.31 (단위: 원)
자산총계	280,563,368,275
부채총계	235,079,875,170
자본총계	45,483,493,105
자 본 금	67,490,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유
	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 영업인가또는 등록이 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우
	(2) 신용평가결과
	해당사항 없음

##### 2) 사업개요

##### (1) 업무위탁현황

자산관리회사	대한토지신탁(주)
사무수탁회사	신한펀드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	NH투자증권
자산보관회사 (금융자산)	해당사항없음
자산보관회사 (부동산)	해당사항없음

(2) 투자대상

대표투자대상		주택(공동주택)
투자 대상	주택(공동주택)	O
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중생 활시설, 노인복지주택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	공공지원민간임대
임대주택비율	99.7%
임대주택포함여부	O

임대주택 70% 이상 여부	○
----------------	---

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	개발
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	100% 이하
개발사업에 관한 인·허가일	2017.04.20
개발사업에 관한 사용승인·준공 검사일	2021.05.28

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	69.9%
청약예외주주 50% 이상 여부	○

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음



## 2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2016.07.29 : 발기인총회 개최

2016.07.29 : 회사설립(자본금 : 3억원)

2016.08.30 : 사무관리위탁계약체결(신한펀드파트너스)

2016.08.31 : 자산보관위탁계약체결(NH투자증권)

2016.08.31 : 자산관리위탁계약체결(대한토지신탁)

2016.09.29 : 국토교통부 영업인가

2019.02.18 : 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

2021.05.28 : 준공

2021.06.01 : 임대운영 개시

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	정미숙	1966.08.03	現 법무사정미영사무소	해당사항없음
기타비상무이사	이용로	1982.02.13	현대건설 팀장	해당사항 없음
기타비상무이사	김영복	1959.01.20	우리관리 경영부문 사장	해당사항 없음
감사	박우표	1969.09.16	삼우세무회계 대표	해당사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재  
※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
박홍준	1968.05.18	2024.01.19	대한토지신탁 사업2본부장	해당사항 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재  
※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

\* 2025.01.24 조호연 준법감시인 임면

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[ 2024.12.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명	보통주	2,914,000	5,000	5,000	
기명	종류주	10,584,000	5,000	5,000	

※ 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 : 13,498,000

- 의결권이 제한된 주식수 : 해당사항 없음





4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
(주)뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제25호	종류주	9,434,000	0	0	9,434,000	없음	청약예외주주	47,170
							(69.89%)	(0.00%)	(0.00%)	(69.89%)			

- ※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함
- ※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재
- ※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외주 주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	신한투자증권(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없 음	보통주	2,024,700	15.00%	증권사	10,124	

※ 청약예외주주란에는 국민연금공단 및 법 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재

\* 주요주주 변동 (현대건설-> 신한투자증권)  
o 2024.11.26 보통주식 일부 양도양수  
- 현대건설 -> 신한투자증권, 키움증권

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.12.31 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	14.29%	9,434,000	69.89%	
주요주주	1	14.29%	2,024,700	15.00%	
소액주주 - 개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 법인	5	71.43%	2,039,300	15.11%	
합 계	7	100.00%	13,498,000	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

- 배당가능이익  
회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 영업연도의 감가상 각비 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 설립등기일 에 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 결정합니 다. 배당금은 배당금 승인을 한 주주총회 또는 이사회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회 또는 이사회의 승인일로부터 30일 이내에 지급할 계획입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원 ]		(단위 : 원, %)			
구분		제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기
당기순이익		-3,437,245,305	-3,684,735,434	-4,468,444,700	-6,630,648,627
상법상 이익배당한도		-21,682,154,925	-18,244,909,620	-14,560,174,186	-10,091,729,486
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-21,682,154,925	-18,244,909,620	-14,560,174,186	-10,091,729,486
당기감가상각비 등		3,720,538,250	3,720,538,251	3,720,538,252	2,470,570,496
배당가능이익		-17,961,616,675	-14,524,371,369	-10,839,635,934	-7,621,158,990
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익율		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율		0.00%	0.00%	0.00%	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

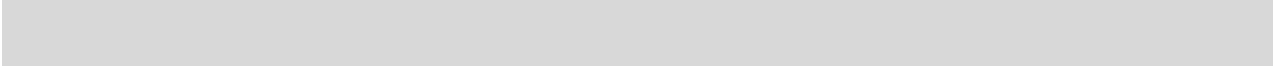
※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 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)



6. 차입에 관한 사항

【 2024.12.31 현재 】  
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	삼성생명보험	4,200	3.90%	3.90%	0.00%	10.8	고정	해당없음
차입금	우리은행(주택도시금융)	100,400	2.50%	2.50%	0.00%	12.0	고정	해당없음

- ※ 구분 : 차입금, 회사채 등
- ※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
- ※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	267,333	92.79	263,613	93.96	93.96	99.78
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	0.00
현금	20,188	7.01	16,388	5.84	5.84	0.00
기타 자산	576	0.20	562	0.20	0.20	0.22
총계	288,097	100.00	280,563	100.00	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)

- 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
- 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
- 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

- 임대보증금으로 유입된 금액 조정시 부동산 구성비율

(조정전) 총자산 280,563백만원, 부동산 263,613백만원, 부동산비율 93.96%

(총자산 차감액) 16,388백만원

MIN[(①임대보증금잔액 129,879백만원 - 차입금상환액 104,900백만원 = 24,979백만원), ② 현금 16,388백만원]

(조정후) 총자산 264,175백만원, 부동산 263,613백만원, 부동산비율 99.78%

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산	267,333	263,613	2021.05.28		
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)

법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					





1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1힐스테이트봉담	주택(공동주택)	경기도 화성시 봉담읍 상리3길 90	2021.05.28		2019.02.25	차입금: 104,600백만원 보증금: 129,879백만원	개발사업	61,996	141,571	7,842	

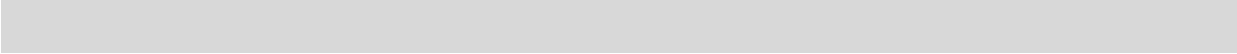
\* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

\* 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(\*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1 힐스테이트봉담	91,218	186,027					13,632		263,613	129,879	임대주택



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가 능면적, %)	임대차 계약수
1 힐스테이트봉담	79,796.46	75,735.39	94.91%	954



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부 동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
정기예금	국민은행	3.55%	10,000	0	
정기예금	SH수협은행	3.4~3.8%	5,000	5,000	전기: 3.8% 당기:3.4%
정기예금	주식회사 우리은행	3.39%	0	5,000	
예금	주식회사 우리은행	변동금리	164	881	
예금	국민은행	변동금리	5,024	5,507	특별수선충 당금포함



#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	기타보증금	311	311	
그 밖의 기타자산	선급비용	53	53	
그 밖의 기타자산	매출채권 등	198	198	
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				

매출채권 등은 매출채권, 미수수익, 선급법인세의 합계 금액

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재
- ※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
정기예금	국민은행	3.55%	10,000	0
정기예금	SH수협은행	3.4~3.8%	5,000	5,000
정기예금	주식회사 우리은행	3.39%	0	5,000
예금	주식회사 우리은행	변동금리	164	881
예금	국민은행	변동금리	5,024	5,507

4. 기타자산 변경내역

- 기타보증금 : 전기 311,021,000 / 당기 311,021,000
- 선급비용 : 전기 59,965,167 / 당기 52,879,837
- 매출채권 : 전기 36,013,775 / 당기 31,765,570
- 미수수익 : 전기 70,191,976 / 당기 74,298,971
- 선급법인세 : 전기 98,530,620 / 당기 92,324,850



### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	3,644,599,512	84.42%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	603,621,253	13.98%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		68,760,699	1.59%	
총 수 익		4,316,981,464	100.00%	

※ 부동산 관련 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 힐스테이트봉담	3,644,599,512	100.00%	



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1 아파트	62A	80	77	101,057,500	246,475	
2 아파트	72A	88	84	114,001,136	262,557	
3 아파트	72B	33	31	116,651,515	255,273	
4 아파트	72C	189	185	129,777,778	286,042	
5 아파트	84A	614	577	149,867,264	316,059	

- ※ 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

3) 부동산 관리 수익

부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	힐스테이트봉담			

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	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
정기예금	국민은행	3.55~4.1%	371,509,418	3,931,505	
정기예금	SH수협은행	3.4~3.85%	126,921,979	83,950,126	
정기예금	주식회사 우리은행	3.57~3.67	0	10,383,890	
예금	주식회사 우리은행	변동금리	2,330,324	301,538	
예금	국민은행	변동금리	108,920,133	505,054,194	



4. 부동산 기타수익 및 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	3,720,538,250	47.98%	
	기타비용	1,295,522,562	16.71%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		2,738,165,957	35.31%	
총 비 용		7,754,226,769	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	힐스테이트보증	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	6,000,000	6,000,000			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	230,000,000	230,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	294,538,908	294,538,908			
자산보관수수료	30,000,000	30,000,000			
일반사무 위탁수수료	70,000,000				70,000,000
기타지급수수료	92,895,296	92,895,296			
유형자산 감가상각비	3,720,538,250	3,720,538,250			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	328,569,652	328,569,652			
광고선전비	540,000	540,000			
보험료	42,643,038	42,643,038			
임차료	0	0			
교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			
통신비	0	0			
수선유지비	60,908,928	60,908,928			
청소비	0	0			



수도광열비	0	0			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	209,426,740	209,426,740			



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)	취득금액의		%			
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	연간 230,000,000원 연간수수료의 1/4에 해당하는 금액을 매 분기의 마지막 영업일에 지급	230,000,000	230,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의		%			
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스	영업인가를 득한날로부터 공사착공일 이전까지 보수 총액은 \3,000,000 원, 공사착공일 이후 7일 이내에 현금 지급공사착공일 이후 보수는 연간 \70,000,000원, 매 분기마다 \17,500,000을 분기말로부터 7일 이내에 현 금 지급			70,000,000	70,000,000	
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권(주)	영업인가를 득한날로부터 공사착공일 이전까지는 매월 \1,000,000원, 공사 착공일로부터 공동주택의 보존등기 완료일까지는 연간 \30,000,000원, 그 다음날부터 청산종결등기일까지는 연간 \30,000,000원 지급 : 매 분기 마 다 매분기 종료후 청구일로부터 7일 이내에 현금 지급			30,000,000	30,000,000	
시설관리회사	위탁보수	우리관리(주)	월 1,274,000원을 익월 5일 지급			15,288,000	15,288,000	
임대관리회사	위탁보수	우리레오피엠씨(주)	23년 6월1일 부터 2년간 월 25,598,000원(vat포함)을 청구달 말에 지급			279,250,908	279,250,908	
재산관리회사	위탁보수							
합 계							624,538,908	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관  
별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수  
료를 기재



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기
당해회사수익률	(5.09)	(5.46)	(6.62)	(9.82)

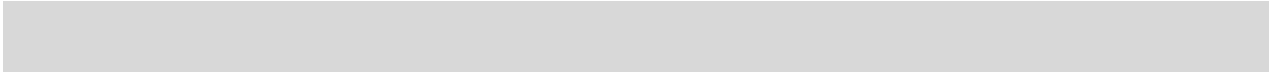
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

결산기수익률=(당기순이익/((연기초납입자본금+연기말납입자본금)/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	투자대상	소재지	전경사진	개발규모(m)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.										

- ※ 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)

힐스테이트봉담대한제6호

### 2) 부동산개발사업명(2)

해당사항 없음

### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기	제 9 기	기말	기준일	2024.12.31	현재
전기	제 8 기	기말	기준일	2023.12.31	현재
회사명: (주)힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이위탁관리부동산투자					
(단위: 원)					

과 목	제 9 (당)기	기말	제 8 (전)기	기말
	금 액		금 액	
1. 유동자산		16,179,839,620		20,144,975,913
1) 현금및현금성자산	5,964,139,326		4,923,044,985	
2) 단기금융상품	10,000,000,000		15,000,000,000	
3) 매출채권	31,765,570		36,013,775	
5) 미수수익	74,298,971		70,191,976	
9) 선급비용	17,310,903		17,194,557	
11) 선급법인세	92,324,850		98,530,620	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		264,383,528,655		267,952,143,766
1) 장기금융상품	424,024,595		264,899,780	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	263,612,914,126		267,333,452,376	
토지	91,218,186,820		91,218,186,820	
건물	186,026,912,555		186,026,912,555	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(13,632,185,249)		(9,911,646,999)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보충금	311,021,000		311,021,000	
110) 기타비유동자산	35,568,934		42,770,610	
자 산 총 계		280,563,368,275		288,097,119,679
1. 유동부채		176,750,575		231,845,929
4) 기타선수금	8,219,780		7,008,890	
6) 미지급금	94,676,829		138,660,474	
7) 미지급비용	43,853,966		51,176,565	
8) 예수금	30,000,000		35,000,000	
2. 비유동부채		234,903,124,595		238,944,535,340
3) 장기차입금	104,600,000,000		104,600,000,000	
5) 비유동보충금	129,879,100,000		134,079,800,000	
8) 비유동충당부채	424,024,595		264,735,340	
부 채 총 계		235,079,875,170		239,176,381,269
1. 자본금		67,490,000,000		67,490,000,000
1) 보통주자본금	14,570,000,000		14,570,000,000	
2) 종류주자본금	52,920,000,000		52,920,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(324,351,970)		(324,351,970)
1) 주식할인발행차금	(324,351,970)		(324,351,970)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(21,682,154,925)		(18,244,909,620)
자 본 총 계		45,483,493,105		48,920,738,410
부 채 및 자 본 총 계		280,563,368,275		288,097,119,679



II. 손익계산서

당기제9기기말시작일2024.01.01종료일2024.12.31

전기제8기기말시작일2023.01.01종료일2023.12.31

회사명: (주)힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이위탁관리부동산투자

(단위: 원)

과목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	891,375,234	3,644,599,512	918,811,023	3,589,444,417
2) 임대료수익	891,375,234	3,644,599,512	918,811,023	3,589,444,417
II. 영업비용	1,154,656,787	5,086,060,812	1,206,019,039	5,060,854,219
2) 급여	1,500,000	6,000,000	1,500,000	6,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,500,000	230,000,000	57,500,000	230,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	73,634,727	294,538,908	73,634,727	289,993,458
8) 자산보관수수료	7,500,000	30,000,000	7,500,000	30,000,000
9) 일반사무위탁수수료	17,500,000	70,000,000	17,500,000	70,000,000
10) 기타지급수수료	36,723,233	92,895,296	34,619,435	113,321,274
11) 유형자산감가상각비	930,134,561	3,720,538,250	930,134,564	3,720,538,251
14) 세금과공과	181,921	328,569,652	211,977	312,967,047
15) 광고선전비		540,000		540,000
16) 보험료	10,777,708	42,643,038	10,704,894	43,397,782
21) 수선유지비	7,657,078	60,908,928	24,699,000	63,803,700
29) 기타영업비용	11,547,559	209,426,740	48,014,442	180,292,707
III. 영업이익	(263,281,553)	(1,441,461,300)	(287,208,016)	(1,471,409,802)
IV. 영업외수익	131,224,169	672,381,952	126,569,940	635,393,883
1) 이자수익	121,907,269	603,621,253	114,623,387	609,681,854
10) 기타영업외수익	9,316,900	68,760,699	11,946,553	25,712,029
V. 영업외비용	672,494,469	2,668,165,957	674,322,481	2,848,719,515
1) 이자비용	672,494,469	2,668,165,957	674,322,481	2,848,719,515
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(804,551,853)	(3,437,245,305)	(834,960,557)	(3,684,735,434)
VII. 당기순이익(손실)	(804,551,853)	(3,437,245,305)	(834,960,557)	(3,684,735,434)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(804,551,853)	(3,437,245,305)	(834,960,557)	(3,684,735,434)
XI. 주당손익	(60)	(255)	(62)	(273)



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기제9기기말시작일2024.01.01종료일2024.12.31

전기제8기기말시작일2023.01.01종료일2023.12.31

회사명: (주)힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이위탁관리부동산투자

(단위: 원)

과목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	처분예정일	2025.03.31	처분확정일	2024.03.29
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(21,682,154,925)		(18,244,909,620)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(18,244,909,620)		(14,560,174,186)	
2. 당기순이익(손실)	(3,437,245,305)		(3,684,735,434)	
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)		(21,682,154,925)		(18,244,909,620)





IV. 현금흐름표

당기제9기기말시작일2024.01.01종료일2024.12.31

전기제8기기말시작일2023.01.01종료일2023.12.31

회사명:(주)힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이위탁관리부동산투자

(단위: 원)

과목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(3,958,905,659)		(1,555,572,159)
1. 당기순이익(손실)		(3,437,245,305)		(3,684,735,434)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		3,879,827,505		3,879,379,455
감가상각비	3,720,538,250		3,720,538,251	
기타	159,289,255		158,841,204	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(4,401,487,859)		(1,750,216,180)
매출채권의 변동	4,248,205		(6,825,765)	
미수수익의 변동	(4,106,995)		30,604,729	
선급비용의 변동	7,085,330		133,548,308	
분양선수금의 변동	1,210,890		(6,895,970)	
미지급금의 변동	(43,983,645)		37,054,681	
미지급비용의 변동	(7,322,599)		(2,299,421)	
예수금의 변동	(5,000,000)		30,000,000	
보증금의 변동	(4,200,700,000)		(1,714,700,000)	
기타	(152,919,045)		(250,702,742)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		5,000,000,000		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		5,000,000,000		0
만기보유금융자산의 처분	5,000,000,000			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		(6,000,000,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		(6,000,000,000)
장기차입금의 상환			6,000,000,000	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		1,041,094,341		(7,555,572,159)
VI. 현금및현금성자산의 순증감		1,041,094,341		(7,555,572,159)
VII. 기초 현금및현금성자산		4,923,044,985		12,478,617,144
VIII. 기말 현금및현금성자산		5,964,139,326		4,923,044,985



V. 자본변동표

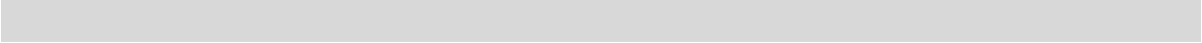
당기제9기기말시작일2024.01.01종료일2024.12.31

전기제8기기말시작일2023.01.01종료일2023.12.31

회사명: (주)힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이위탁관리부동산투자

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
1/1/2023	67,490,000,000	0	-324,351,970	0	-14,560,174,186			52,605,473,844
당기순이익	0	0	0	0	-3,684,735,434			-3,684,735,434
12/31/2023	67,490,000,000	0	-324,351,970	0	-18,244,909,620			48,920,738,410
1/1/2024	67,490,000,000	0	-324,351,970	0	-18,244,909,620			48,920,738,410
당기순이익	0	0	0	0	-3,437,245,305			-3,437,245,305
12/31/2024	67,490,000,000	0	-324,351,970	0	-21,682,154,925			45,483,493,105



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)

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 

적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

## 제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항

해당사항 없음

## 제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

주석12번 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 8 부 기타사항

### I. 제재현황

해당사항 없음

## 주식

제 9(당) 기 2024년 12월 31일 현재

제 8(전) 기 2023년 12월 31일 현재

회사명 : (주)힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

#### 1-1. 회사의 개요

주식회사 (주)힐스테이트봉담대한제6호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 07월 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,33층 (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"> <li>1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분</li> <li>2. 부동산의 개발사업</li> <li>3. 부동산의 임대차</li> <li>4. 증권의 매매</li> <li>5. 금융기관에의 예치</li> <li>6. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분</li> <li>7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분</li> <li>8. 기타 위 각 호에 부수하는 업무</li> </ol>

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

# <당기말>

(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 위탁관리부동산투자회사	-	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)	6,800	0.2%	550,000	5.2%	556,800	4.1%
신한투자증권(주)	2,024,700	69.5%	-	0.0%	2,024,700	15%
키움증권(주)	202,500	7%	-	0.0%	202,500	1.5%
대한토지신탁(주)	480,000	16.5%	-	0.0%	480,000	3.6%
우리레오피엠씨(주)	200,000	6.8%	-	0.0%	200,000	1.5%
합계	2,914,000	100.00%	10,584,000	100.0%	13,498,000	100.0%

# <전기말>

(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 위탁관리부동산투자회사	-	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)	2,234,000	76.7%	550,000	5.2%	2,784,000	20.6%
대한토지신탁(주)	480,000	16.4%	-	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%

## 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 총당부채의 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.

당사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 건물을 정액법에 따라 산정된 감가상각누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

구분	추정내용연수
건물	50년

## 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 공정

가치의 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

가. 당기말 및 전기말 현재 금융자산의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융자산 범주	계정명	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	현금및현금성자산	5,964,139	5,964,139	4,923,045	4,923,045
	특별수선예치금	424,025	424,025	264,900	264,900
단기금융상품	단기금융상품	10,000,000	10,000,000	15,000,000	15,000,000
대여금 및 수취채권	매출채권	31,766	31,766	36,014	36,014
	미수수익	74,299	74,299	70,192	70,192
	기타보증금	311,021	311,021	311,021	311,021
합 계		16,805,250	16,805,250	20,605,172	20,605,172

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	94,677	94,677	138,660	138,660
	미지급비용	43,854	43,854	51,177	51,177
	임대보증금	129,879,100	129,879,100	134,079,800	134,079,800
	장기차입금	104,600,000	104,600,000	104,600,000	104,600,000
금융부채 합계		234,617,631	234,617,631	238,869,637	238,869,637

#### 4. 유형자산

##### 4-1. 유형자산의 변동

당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

과 목	기초장부가액	취득액	처분 및 대체	감가상각비	당기말
토지	91,218,187	-	-	-	91,218,187
건물	176,115,266	-	-	(3,720,539)	172,394,727
합계	267,333,453	-	-	(3,720,539)	263,612,914

<전기말>

(단위 : 천원)

과 목	기초장부가액	취득액	처분 및 대체	감가상각비	전기말
토지	91,218,187	-	-	-	91,218,187
건물	179,835,804	-	-	(3,720,538)	176,115,266
합계	271,053,991	-	-	(3,720,538)	267,333,453

##### 4-2. 보유 토지의 공시지가

당기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같다.

(단위 : 천원)

소재지	당기말			전기말		
	면적(㎡)	장부가액	공시지가	면적(㎡)	장부가액	공시지가
경기도 화성시 봉담읍 수영리 689	62,005	91,218,187	115,515,315	62,005	91,218,187	112,787,095

#### 4-3. 보험 가입내역

당기말 및 전기말 현재 회사가 보유한 건물에 대하여 가입한 주요 보험의 내역은 다음과 같습니다.

##### <당기말>

(단위 : 천 원)

구분	보험시작일	보험종료일	보험목적물	부보금액	보험가입재산	취득가액
PKG재산종합보험	2024-05-28	2025-05-28	재물손해담보	181,630,980	건물	186,026,913
			기계위험담보	3,588,000		
			기업휴지 손해조항	3,401,900		
			일반책임	4,000,000		
어린이놀이시설배상책임보험			어린이놀이시설 대인	80,000		
어린이놀이시설 대물			2,000			
승강기사고배상책임보험			승강기사고배상 대인	80,000		
			승강기사고배상 대물	10,000		
가스사고배상책임보험			가스배상 대인	80,000		
			가스배상 대물	300,000		

##### <전기말>

(단위 : 천 원)

구분	보험시작일	보험종료일	보험목적물	부보금액	보험가입재산	취득가액
PKG재산종합보험	2023-05-28	2024-05-28	재물손해담보	155,564,297	건물	186,026,913
			기계위험담보	3,588,000		
			기업휴지 손해조항	3,401,900		
			일반책임	4,000,000		
어린이놀이시설배상책임보험			어린이놀이시설 대인	80,000		
어린이놀이시설 대물			2,000			
승강기사고배상책임보험			승강기사고배상 대인	80,000		
			승강기사고배상 대물	10,000		
가스사고배상책임보험			가스배상 대인	80,000		
			가스배상 대물	300,000		



## 5. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	차입일	만기	연이자율	당기말	전기말
Tranche A	삼성생명보험 주식회사	2019-02-25	2029-12-24	3.90%	4,200,000	4,200,000
후순위대출	우리은행(주택도시기금)	2019-03-25	2031-03-25	2.50%	100,400,000	100,400,000
합 계					104,600,000	104,600,000

(주1) Tranche A는 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%	100,400,000	
합 계			214,700,000	

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

## 6. 금융부채

당기말 및 전기말 현재 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

### <당기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	94,677	-	-	94,677
미지급비용	43,854	-	-	43,854
임대보증금(주1)	-	129,879,100	-	129,879,100
장기차입금	-	4,200,000	100,400,000	104,600,000
합계	138,531	134,079,100	100,400,000	234,617,631

(주1) 임대보증금의 기본계약기간은 2년이나, 임차인의 권리에 따라 2년 단위로 연장가능합니다.

### <전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	138,660	-	-	138,660
미지급비용	51,177	-	-	51,177
임대보증금(주1)	-	134,079,800	-	134,079,800
장기차입금	-	-	104,600,000	104,600,000
합계	189,837	134,079,800	104,600,000	238,869,637

(주1) 임대보증금의 기본계약기간은 2년이나, 임차인의 권리에 따라 2년 단위로 연장가능합니다.

## 7. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 9(당) 기	2024년 01월 01일	부터	제 8(전) 기	2023년 01월 01일	부터
	2024년 12월 31일	까지		2023년 12월 31일	까지
처리에정일	2025년 03월 31일		처리확정일	2024년 03월 29일	

(단위 : 원)

과 목	당 기		전 기	
I. 미처리결손금		21,682,154,925		18,244,909,620
1. 전기이월미처리결손금	18,244,909,620		14,560,174,186	
2. 당기순손실	3,437,245,305		3,684,735,434	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		21,682,154,925		18,244,909,620

## 8. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄이익은 당기순이익과 동일합니다.

## 9. 수수료비용 및 주요 약정사항

### 9-1. 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.

### 9-2. 일반사무위탁계약

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

### 9-3. 자산보관계약

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

## 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 : 114,300,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 2019년 2월부터 2029년 12월

## 11. 특별수선충당부채

당기말 및 전기말 현재 민간임대주택에 관한 특별법 제 53조에 따라 회사가 적립한 특별수선충당금의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
기 초	264,735	105,894
증 가	159,290	158,841
감 소	-	-
기 말	424,025	264,735

## 12. 특수관계자와의 주요거래

12-1. 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기	전기
대한토지신탁(주)	자산관리수수료	230,000	230,000
대한민국(주택도시기금)	이자비용	2,503,253	2,509,999
삼성생명보험(주)	이자비용	164,913	338,721
우리레오피엠씨(주)	부동산관리용역수수료	279,251	274,705
합계		3,177,417	3,353,425

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

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기말	전기말
대한토지신탁(주)	미지급금	57,500	57,500
대한민국 (주택도시기금)	장기차입금	100,400,000	100,400,000
	미지급비용	41,147	48,005
삼성생명보험(주)	장기차입금	4,200,000	4,200,000
	미지급비용	2,707	3,171
합계		104,701,354	104,708,676

12-3. 당기 및 전기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	당기		전기	
	차입	상환	차입	상환
삼성생명보험(주)	-	-	-	6,000,000

### 13. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

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

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
임원급여	6,000	6,000
세금과공과	328,570	312,967
감가상각비	3,720,538	3,720,538
특별수선충당비	159,290	158,841
합계	4,214,398	4,198,346

#### 14. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

14-1. 당기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

14-2. 당기에 납부할 법인세 등은 없으며, 당기의 기업회계상 법인세비용차감전순손익과 세무회계상 과세소득간의 차이 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	일시적차이	일시적차이아님	계
법인세비용차감전순손익			(3,437,245)
익금산입 및 손금불산입	229,317	-	229,317
미수수익	70,192	-	-
특별수선충당부채	159,125	-	-
손금산입 및 익금불산입	74,299	-	74,299
미수수익	74,299	-	-
각사업연도소득금액			(3,282,227)
이월결손금공제			-
과세표준			(3,282,227)

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으나 법인세법 제51조의2 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.

#### 15. 재무제표 확정일 등

2025년 3월 31일 정기주주총회에서 재무제표가 이의없이 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.