

# 투 자 보 고 서

2017.11.01 부터 2018.10.31 까지

( 제 3 기 )

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2018.01.29

회사명 : (주)계룡대한뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사  
대표이사 : 유재봉  
본점소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)  
(전화번호) 02-528-0526  
작성책임자 : (회사) 대한토지신탁(주) (직책) 계장  
(전화번호) 02-528-0526 성명 홍지훈



## < 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. 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. 기말 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. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황
  - 1) 부동산개발사업명(1)
  - 2) 부동산개발사업명(2)
  - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 기말 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	(주)계룡대한뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2016.07.20
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
4) 사업목적	<p>회사는 부동산투자회사법 및 기타 관련 법령에 따라 그 보유 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 이외의 업무를 영위할 수 없다.</p> <p>①부동산의 취득·관리·개량 및 처분 ②부동산의 개발사업 ③주택건설사업 ④부동산의 임대차 ⑤증권의 매매 ⑥금융기관에의 예치 ⑦지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분 ⑧신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득,관리 및 처분 ⑨기타 위 각 호에 부수하는 업무</p>

5) 자산 및 자본금 규모		(기준일자)	2018. 10. 31	(단위: 원)
총 자 산		156,624,135,473		
자 본 금		12,057,250,000		
6) 상장여부	비상장			
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)				
- 존속기간 : 별도의 정관변경이 없는 한 영속적인 것으로 한다. - 해산사유 : ①주주총회의 해산결의 ②합병 ③파산 ④법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑤국토교통부장관의 영업인가 취소 ⑥부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑦설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우				

## 2. 회사의 연혁

### 1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2016.07.20 발기인총회  
회사설립 (자본금 5억)
- 2016.08.31 자산관리위탁계약체결 (대한토지신탁㈜)  
자산보관위탁계약체결 (엔에이치투자증권㈜)  
일반사무위탁계약체결 (㈜국민은행)
- 2016.09.02 국토교통부 영업인가 신청
- 2016.09.29 국토교통부 영업인가
- 2017.01.19 유상감자 (감자 후 자본금 0원)
- 2017.01.19 유상증자 (증자 후 자본금 121억)
- 2017.01.25 토지취득 (경기도 시흥시 능곡동 B-6BL)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

### 2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음

나) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음

다) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음



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. 07.20	설립 자본금	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	발기주주	0.0%
2017. 01.19	유상 감자	보통주	-100,000	5,000	5,000	-	-	-100.0%
2017. 01.19	유상 증자	보통주	1,193,650	5,000	20,000	5,968,250,000	제3자배정	1193.7%
2017. 01.19	유상 증자	종류주	1,217,800	5,000	20,000	12,057,250,000	제3자배정	1217.8%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음
---------

3) 현물출자 현황

해당사항 없음
---------

#### 4. 주식에 관한 사항

### 1) 주식의 총수

[ 2018.10.31 현재 ]

(단위:주)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
100,000,000	2,411,450	97,588,550

## 2) 발행한 주식의 내용

[ 2018.10.31 현재 ]

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	1,193,650	5,968,250,000	
기명식	종류주	1,217,800	6,089,000,000	
합계		2,411,450	12,057,250,000	

### 3) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
-	-	-	-	-
합계		-	-	

#### 4) 주식매수선택권

(단위 : 원, 주)

[illegible]

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[ 2,411,450 ]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	2,411,450	
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]	[ 2,411,450 ]	
※ 제 3 기 정기총회 참석주식수 참석률: 100.00%		2,411,450 주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- 회사는 매 사업연도 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하기로 하며 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니함.
- 회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 연도의 감가상각비 상당액 범위 내에서 초과배당 할 수 있음. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니하며, 초과배당은 현금으로 하여야 함.
- 회사가 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 함.
- 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하며, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정함.
- 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 5항에 따른 이사회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 함. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니함.

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원 ] (단위 : 원, %)

구분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익	-462,428,612	-2,834,661,447	-5,677,491		
주당순이익	-192	-1,176	-57		
이익배당한도	-	-	-	-	-
배당금총액	-	-	-		
배당성향	-	-	-	-	-
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		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	73,697	75.86	73,697	47.05	47.05	99.66
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	21,305	21.93	82,392	52.60	52.60	
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		1,980	2.04	360	0.23	0.23	
기타 자산		162	0.17	175	0.11	0.11	
총 자산	자기자본	45,319	46.65	44,857	28.64	28.64	100.00
	부채	51,826	53.35	111,768	71.36	71.36	

※ 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		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	73,697	75.86	73,697	47.05	47.05	99.66
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	21,305	21.93	82,392	52.60	52.60	
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		1,980	2.04	360	0.23	0.23	
기타 자산		162	0.17	175	0.11	0.11	
총 자산	자기자본	45,319	46.65	44,857	28.64	28.64	100.00
	부채	51,826	53.35	111,768	71.36	71.36	

※ 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		전기		당기		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		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	48,229	100.00	48,229	100.00	100.00	100.00
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	신주발행으로조성한자금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치							
기타 자산							
총 자산		48,229	100.00	48,229	100.00	100.00	

※ 신주발행일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재



II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
		거래내역 없음				

※ 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	전기에치금	당기에치금
보통예금	(주)국민은행	변동이율	1,979	360
합 계			1,979	360

### 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
토지(시흥장현 B-6BL 기업형 임대주택사업)	경기도 시흥시 시흥장현 지구 B-6BL	-	2016.01.25	장기차입금: 1,016억원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		처분		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물				
토지(시흥 장현 B-6BL 기업형 임 대주택사 업)	73,697	-	-	82,392	-	-	-	-	73,697	82,392	156,089			156,089
합 계	73,697	-	-	82,392	-	-	-	-	73,697	82,392	156,089	-	-	156,089

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
토지(시흥장현 B-6BL 기업형 임 대주택사업)	-	-		-	-	
합계	-	-	-	-	-	

\* 연간총임대료 = 기말기준 월임대료 x 12(개월)

**Ⅱ. 부동산개발사업의 현황**

**1. 개요**

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
시흥 장현 B-6BL기업형 임대주택사업	경기도 시흥시 시 흥장현 지구 B-6BL	98,287	2019.06.30	8.76%	241,143	85,054	156,089	

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

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

: 시흥 장현 B-6BL 기업형 임대주택사업

·사업의 개요(최종 주택건설사업계획 승인 기준)

대지위치	경기도 시흥시 능곡동 B-6BL						
대지면적	39,758.00㎡			지역지구	제3종 일반주거지역		
	98286.96			건축면적	5877.37		
	1.7982			건폐율	0.1478		
	공동주택 및 부대복리시설			주차대수	788대		
평형별 면적	■ 아파트						
	TYPE	세대수	비율(%)	전용면적(㎡)	주거공용면(㎡)	분양면적(㎡)	계약면적(㎡)
	84A	163	25.35%	84.99	25.92	110.91	155.38
	84B	165	25.04%	84.94	27.29	112.23	156.67
	84C	94	14.44%	84.98	27.84	112.82	157.28
	75	229	35.18%	75.73	24.44	100.17	139.79
	합 계	651	100	53198.86	16938.67	70137.53	97970.77
	■ 근린생활시설						
	구 분		층	분양면적(㎡)			
	근린생활시설		1층	316.19		95.65평	
	소 계			316.19		95.65평	

· 자금의 조달·투자 및 회수에 관한 사항(국토부 영업인가 기준)

구분	내역 <sup>(주1)</sup>	개발기간	운영기간	합계	구성비
총사업비 (필요재원)	토지비	72,956	-	72,956	30.30%
	직접공사비	108,883	-	108,883	45.20%
	간접공사비	5,872	-	5,872	2.40%
	판매관리비	5,933	-	5,933	2.50%
	제세공과금	3,452	-	3,452	1.40%
	금융비용	7,124	17,769	24,893	10.30%
	리츠운용비	3,497	5,467	8,963	3.70%
	임대운영비	-	10,190	10,190	4.20%
	합 계	207,717	33,426	241,143	100.00%
재원조달	우선주자본금	24,356	-	24,356	10.10%
	보통주자본금	23,873	-	23,873	9.90%
	보증부대출 <sup>(주2)</sup>	88,264	- 48,628	39,636	16.40%
	기금융자	65,100	-	65,100	27.00%
	임대보증금	6,124	82,053	88,177	36.60%
	합 계	207,717	33,426	241,143	100.00%

(주1) 본 분석에서는 백만원 단위로 표시함에 있어 반올림 차이는 합계에서 조정하지 아니함

(주2) 중도상환을 반영한 차입잔액 최고치는 88,264백만원이나, 사업안정성을 고려한 차입버퍼(15,436백 만 원) 을 감안하여 103,700백만원을 총 한도로 설정

· 추정 손익에 관한 사항(국토부 영업인가 기준)

구 분	합계	제1기	제2기	제3기	제4기	제5기	제6기	제7기	제8기	제9기	제10기	제11기
영업수익	29775	-	-	886	3,428	3,511	3,595	3,705	3,846	3,959	4,075	2,769
임대수익	29775	-	-	886	3,428	3,511	3,595	3,705	3,846	3,959	4,075	2,769
영업비용	43822	4,162	2,035	2,940	4,342	4,358	4,370	4,390	4,405	4,426	4,442	3,952
임대운영비	10190	-	-	484	1,246	1,257	1,263	1,276	1,282	1,295	1,302	785
중개수수료	475	-	-	20	59	59	59	59	59	59	59	40
임대보증금 보증료	979	-	-	109	115	119	119	126	126	132	132	-
임대관리수수료	1923	-	-	80	240	240	240	240	240	240	240	160
커뮤니티비용	381	-	-	14	43	45	46	47	49	50	52	35
공가관리수수료	276	-	-	10	31	32	33	34	35	36	37	26
특별수선충당금	1109	-	-	41	126	130	134	138	142	146	150	103
수선유지비	4619	-	-	192	577	577	577	577	577	577	577	385
기타 예비비	429	-	-	18	54	54	54	54	54	54	54	36
리츠운용비	8464	1,063	1,160	958	554	560	566	573	581	589	598	1,261
자산관리	4430	972	1,061	778	211	211	211	211	211	211	211	141
자산보관	341	27	30	31	33	33	33	33	33	33	33	22
사무수탁	744	46	50	59	77	77	77	77	77	77	77	51
제세공과금	1523	-	-	56	170	175	181	187	195	203	211	144
화재보험료	120	-	-	4	14	14	14	15	15	16	16	11
회계감사	447	18	20	30	49	49	49	49	49	49	49	33
매각수수료	859	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	859
감가상각비	20545	-	-	847	2,542	2,542	2,542	2,542	2,542	2,542	2,542	1,906
건설기간판매관리비	4624	3,098	875	651	-	-	-	-	-	-	-	-
영업이익	-14047	-4,162	-2,035	-2,054	- 914	- 848	- 775	- 685	- 559	- 467	- 367	- 1,183
영업외수익	71525	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71,525
유형자산처분이익	71525	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71,525
영업외비용	17769	-	-	1,114	2,324	2,292	2,228	2,195	2,095	2,065	1,974	1,481
이자비용	17769	-	-	1,114	2,324	2,292	2,228	2,195	2,095	2,065	1,974	1,481
당기순이익	39709	-4,162	-2,035	-3,168	-3,238	-3,140	-3,003	-2,880	-2,654	-2,532	-2,341	68,861

· 사업의 위험에 관한 사항

- 위험 관리계획

다른 주식 관련 투자와 같이, 회사주식에 대한 투자는 투자원금에 대하여 손실이 발생할 위험 등 다양한 위험을 수반합니다. 또한, 회사주식의 가치는 보장되지 아니하며 회사주식에 대한 투자로 인하여 투자자에게 발생 가능한 손실은 어떠한 방법으로도 보상되지 아니합니다.

· 공사시공 등 외부용역에 관한 사항: 미정

. 그 밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항

가. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

회사는 신주발행을 사모형식으로 모집하며 부동산투자회사법 제20조 제1항, 제 26조의 2 제4항에 따라 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제390조 제1항에 따른 상장규정의 상장 요건을 갖추게 되기 전까지는 환금성에 상당한 제약이 있을 수 있습니다. 당해 회사는 사업계획상 실제 건설 및 운영기간동안 증권거래소에 상장할 계획이 없으므로, 환금성 및 유동성이 제한될 수 있습니다.

나. 기타 중요한 사항

## 2) 부동산개발사업명(2)

해당사항 없음

## 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음



### 3. 기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

## 제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2017.11.01 ~ 2018.10.31 )

### I. 총수입금액 및 수입구조

#### 1. 투자자산별 수입금액

구분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	-		
	매매손익	-		
	기타 수익	-		
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		120	100.00%	
총 수 익		120	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

**Ⅱ. 부문별 수입금액 명세**

**1. 부동산**

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
토지(시흥장현 B-6BL 기업형 임대주택사업)			
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
토지(시흥장현 B-6BL 기업형 임대주택사업)			
기타수익 계			

## 2. 유가증권

해당사항 없음

### 3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	1	0.83%	
잡이익	119	99.17%	
기타수익 계	120	100.00%	

### Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 - 기
당해회사수익률(A)	(0.96)	(5.89)	(0.09)	
산업평균수익률(B)				
초과수익률	(0.96)	(5.89)	(0.09)	

※ 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

※ 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 : 2017.11.01 ~ 2018.10.31 )

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	토지(시흥장현 B-6BL 기업형 임대주택사업)		
급여	3,600,000	3,600,000		
자산관리수수료 (AMC수수료)	390,000,000	390,000,000		
자산보관수수료	28,000,000	28,000,000		
일반사무 위탁수수료	37,000,000	37,000,000		
기타지급수수료	39,476,537	39,476,537		
세금과공과	60,708,182	60,708,182		
광고선전비	22,833,598	22,833,598		
기타영업비용	548,350	548,350		
합 계	582,166,667	582,166,667		

## **Ⅱ. 업무위탁비용**

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리	대한토지 신탁(주)	사업기간> - 수수료 : 매월 32.5백만원(VAT별도) * 124개월 (총40.30억원) - 기 간 : 착공 이후부터 124개월 - 지급일 : 매월 마지막 영업일에 지급.	390,000,000
자산보관	엔에이치투자 증권(주)	<건설기간> - 수수료 : 연간 28,000,000원 (VAT 별도) - 기 간 : 1차 유상증자 주금이 납입된 날부터 위탁자 명의의 소유권보존 등기일과 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지. - 지급일 : 매분기 종료 후 7영업일 이내 <임대기간> - 수수료 : 연간 28,000,000원 (VAT 별도) - 기 간 : 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사 업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 청산등기일까지. - 지급일 : 매분기 종료 후 7영업일 이내	28,000,000
사무수탁	(주)국민은행	<건설기간> - 수수료 : 연간 37,000,000원 (VAT 별도) - 기 간 : 1차 유상증자 주금이 납입된 날부터 위탁자 명의의 소유권보존 등기일과 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지. - 지급일 : 매분기 종료 후 7영업일 이내. <임대기간> - 수수료 : 연간 59,000,000원 (VAT 별도) - 기 간 : 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사 업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 청산등기일까지. - 지급일 : 매분기 종료 후 7영업일 이내.	37,000,000
합 계		-	455,000,000

※ 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	기초	증가	상환	기말	비고
운영자금의 차입액				-	
부동산관련 부채 인수	27,800	35,400		63,200	
주택도시기금 등 기금수용액	13,000	25,400		38,400	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액				-	

## II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
삼성생명보험㈜(※)	2017.01.25	103,700	3.20%	만기일시상환	63,200
㈜우리은행 (주택도시기금)	2017.04.28	65,100	2.50%	만기일시상환	38,400
합 계		168,800	-	-	101,600

※ 당사는 대출한도 1,037억에 대하여 주택도시보증공사의 임대주택리츠 PF보증을 제공받고 있음.

※ 차입금= 약정금액

## 제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

### I. 주주현황

#### 1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2018.10.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
(주)뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사	최대주주	종류주	1,217,800			1,217,800	유상증자 (2017.01.19)
			(50.50%)			(50.50%)	
계			1,217,800	0	0	1,217,800	
지분율 계			(50.50%)	(0.00%)	(0.00%)	(50.50%)	

## 2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2018.10.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	계룡건설산업(주)	보통주	993,650	41.21%	
2	대한토지신탁(주)	보통주	125,000	5.18%	
3	(주)신영자산관리	보통주	75,000	3.11%	
합계			1,193,650	49.50%	

### 3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2018.10.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	1,217,800	50.50%	
주요주주	3	75.00%	1,193,650	49.50%	
소액주주					
- 개인					
소액주주					
- 법인					
합 계	4	100.00%	2,411,450	100.00%	

### 4. 주식사무

결산일	10월31일	정기 주주총회	결산일 이후 3개월 이내
주권의 종류	기명식 보통주 및 종류주 (1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권, 50,000주권, 100,000 주권 및 1,000,000주권의 11종)	공고게재신문	머니투데이 (2개 이상 공고시 매일경제신문)
명의개서대리인	(주)국민은행		

주 1) 회사의 최초 사업연도는 설립등기일에 개시하고, 최초로 도래하는 2016년 10월 31일에 종료함.

주 2) 매년 11월 1일에 개시하여 다음해 10월 31일에 종료함.

## Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음



## 제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

### I. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목
  - 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 미수수익, 기타미수금, 선급비용, 부가세대급금, 선급법인세
  - 2) 비유동자산 : 유형자산(토지 및 건설중인자산), 기타비유동자산
  - 3) 유동부채 : 기타선수금, 미지급비용, 예수금
  - 4) 비유동부채 : 장기차입금
  - 5) 자본 : 자본금, 자본잉여금, 자본조정, 기타포괄손익누계액, 이익잉여금(결손금) 등
2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목
  - 1) 영업수익 : 해당사항 없음
  - 2) 영업비용 : 자산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무위탁수수료, 기타지급수수료, 세금과공과금, 광고선전비
  - 3) 영업외수익 : 이자수익, 기타영업외수익
  - 4) 영업외비용 : 이자비용, 기타영업외비용
  - 5) 기타포괄이익(손실) : 해당사항 없음

### II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

### III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

#### IV. 재 무 상 태 표

당기 제 3 기 기말 기준일 2018.10.31 현재  
전기 제 2 기 기말 기준일 2017.10.31 현재

회사명: (주)계룡대한뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기	기말	제 2 (전)기	기말
	금 액		금 액	
<b>I. 자 산</b>				
<b>1. 유동자산</b>		535,070,744		2,068,703,093
1) 현금및현금성자산	360,258,026		1,979,176,835	
2) 미수수익	156,608		959,919	
3) 선급비용	14,548,684		38,174,437	
4) 부가세대금	159,901,616		50,153,852	
5) 선급법인세	205,810		238,050	
<b>2. 비유동자산</b>		156,089,064,729		95,076,186,819
1) 유형자산	156,089,064,729		95,002,746,819	
토지	73,697,290,223		73,697,290,223	
건설중인자산	82,391,774,506		21,305,456,596	
2) 기타비유동자산	0		73,440,000	
<b>자 산 총 계</b>		156,624,135,473		97,144,889,912
<b>II. 부채</b>				
<b>1. 유동부채</b>		10,167,510,593		11,025,836,420
1) 기타선수금	10,109,300,000		10,984,200,000	
2) 미지급비용	58,195,393		41,621,220	
3) 예수금	15,200		15,200	
<b>2. 비유동부채</b>		101,600,000,000		40,800,000,000
1) 장기차입금	101,600,000,000		40,800,000,000	
<b>부 채 총 계</b>		111,767,510,593		51,825,836,420
<b>III. 자 본</b>				
<b>1. 자본금</b>		12,057,250,000		12,057,250,000
1) 보통주자본금	5,968,250,000		5,968,250,000	
2) 종유주자본금	6,089,000,000		6,089,000,000	
<b>2. 자본잉여금</b>		36,102,142,430		36,102,142,430
1) 주식발행초과금	36,102,142,430		36,102,142,430	
<b>3. 자본조정</b>				
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>				
<b>5. 이익잉여금(결손금)</b>		(3,302,767,550)		(2,840,338,938)
<b>자 본 총 계</b>		44,856,624,880		45,319,053,492
<b>부 채 및 자 본 총 계</b>		156,624,135,473		97,144,889,912

## V. 손 익 계 산 서

당기 제 3 기 기말 시작일 2017.11.01 종료일 2018.10.31  
 전기 제 2 기 기말 시작일 2016.11.01 종료일 2017.10.31

회사명: (주)계룡대한뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익				
II. 영업비용	137,141,031	582,166,667	1,473,316,636	2,906,389,883
1) 급여	900,000	3,600,000	900,000	900,000
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	97,500,000	390,000,000	97,500,000	260,000,000
3) 자산보관수수료	7,000,000	28,000,000	7,000,000	22,088,889
4) 일반사무위탁수수료	9,250,000	37,000,000	9,250,000	29,188,888
5) 기타지급수수료	10,077,853	39,476,537	9,402,853	26,214,779
6) 세금과공과	12,103,438	60,708,182	132,835,741	263,466,924
7) 광고선전비	0	22,833,598	1,216,363,532	2,303,298,853
8) 기타영업비용	309,740	548,350	64,510	1,231,550
III. 영업이익	(137,141,031)	(582,166,667)	(1,473,316,636)	(2,906,389,883)
IV. 영업외수익	26,500,540	119,738,593	63,920,900	71,728,453
1) 이자수익	123,272	534,856	810,372	2,375,417
2) 기타영업외수익	26,377,268	119,203,737	63,110,528	69,353,036
V. 영업외비용	0	538	7	17
1) 기타영업외비용	0	538	7	17
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(110,640,491)	(462,428,612)	(1,409,395,743)	(2,834,661,447)
VII. 법인세비용(수익)	0	0	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	(110,640,491)	(462,428,612)	(1,409,395,743)	(2,834,661,447)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(110,640,491)	(462,428,612)	(1,409,395,743)	(2,834,661,447)
X I. 주당이익	(46)	(192)	(584)	(1,176)

## VI. 이익잉여금처분계산서

당기 제 3 기 기말 시작일 2017.11.01 종료일 2018.10.31  
 전기 제 2 기 기말 시작일 2016.11.01 종료일 2017.10.31

회사명: (주)계룡대한뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	처분예정일	2019.01.29	처분확정일	2018.01.29
	금 액		금 액	
<b>I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)</b>		(3,302,767,550)		(2,840,338,938)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(2,840,338,938)		(5,677,491)	
2. 당기순이익(손실)	(462,428,612)		(2,834,661,447)	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
<b>II. 임의적립금등의 이입액</b>		0		0
<b>III. 이익잉여금처분액</b>		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	
<b>IV. 결손금처리액</b>				0
<b>V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)</b>		(3,302,767,550)		(2,840,338,938)

## Ⅶ. 현금흐름표

당기 제 3 기 기말 시작일 2017.11.01 종료일 2018.10.31  
 전기 제 2 기 기말 시작일 2016.11.01 종료일 2017.10.31

회사명: (주)계룡대한뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금 액		금 액	
<b>Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름</b>		(1,406,040,899)		8,101,780,873
1. 당기순이익(손실)		(462,428,612)		(2,834,661,447)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
법인세비용				
이자수익				
이자비용				
감가상각비				
유가증권관련손실(이익)				
파생상품관련손실(이익)				
유형자산관련손실(이익)				
투자부동산관련손실(이익)				
외화환산손실(이익)				
기타				
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(943,612,287)		10,936,442,320
재고자산의 변동				
금융상품의 변동				
매출채권의 변동				
투자부동산의 변동				
미청구공사의 변동				
미수수익의 변동	803,311		(829,010)	
분양미수금의 변동				
기타미수금의 변동				
선금금의 변동				
선금비용의 변동	23,625,753		(38,174,437)	
매입채무의 변동				
초과청구공사의 변동				
분양선수금의 변동				
기타선수금의 변동	(874,900,000)		10,984,200,000	
선수수익의 변동				
미지급금의 변동				
미지급비용의 변동	16,574,173		41,621,220	
예수금의 변동			15,200	
보증금의 변동				
퇴직금의 지급				
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동				
기타	(109,715,524)		(50,390,653)	
4. 배당금의 수취				
5. 이자의 지급				
6. 이자의 수취				
7. 법인세의 납부				
<b>Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름</b>		(61,012,877,910)		(95,069,588,068)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		73,440,000		0
매도가능금융자산의 처분				
만기보유금융자산의 처분				
관계기업투자주식의 처분				
종속기업투자주식 처분				
유형자산의 처분				
투자부동산의 처분				
기타	73,440,000			

<b>2. 투자활동으로 인한 현금유출액</b>		(61,086,317,910)		(95,069,588,068)
매도가능금융자산의 취득				
만기보유금융자산의 취득				
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득				
유형자산의 취득	61,086,317,910		94,996,148,068	
투자부동산의 취득				
기타			73,440,000	
<b>Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름</b>		60,800,000,000		88,459,392,430
<b>1. 재무활동으로 인한 현금유입액</b>		60,800,000,000		88,959,392,430
주식의 발행			48,159,392,430	
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입	60,800,000,000		40,800,000,000	
사채의 발행				
기타				
<b>2. 재무활동으로 인한 현금유출액</b>		0		(500,000,000)
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환				
사채의 상환				
배당금의 지급				
기타			500,000,000	
<b>IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감</b>		(1,618,918,809)		1,491,585,235
<b>V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과</b>		0		
<b>VI. 현금및현금성자산의 순증감</b>		(1,618,918,809)		1,491,585,235
<b>VII. 기초 현금및현금성자산</b>		1,979,176,835		487,591,600
<b>VIII. 기말 현금및현금성자산</b>		360,258,026		1,979,176,835

## 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
2017. 12. 15	투자보고서 제출	제2기 4분기(2017.08.01-2017. 10. 31)
2017. 12. 15	투자보고서 제출	제2기 4분기(2017.08.01-2017. 10. 31)
2018.01.29	투자보고서 제출	제2기 기말(2016. 11. 01-2017. 10. 31)
2018.03.08	투자보고서 제출	제3기 1분기(2017. 11. 01-2018.01.31)
2018.05.29	투자보고서 제출	제3기 2분기(2018.02.01-2018.04.30)
2018.09. 14	투자보고서 제출	제3기 3분기(2018.05.01-2018.08.30)
2017. 12. 15	투자보고서 제출	제2기 4분기(2017.08.01-2017. 10. 31)
2018.01.29	투자보고서 제출	제2기 기말(2016. 11. 01-2017. 10. 31)
2018.03.08	투자보고서 제출	제3기 1분기(2017. 11. 01-2018.01.31)
2018.05.29	투자보고서 제출	제3기 2분기(2018.02.01-2018.04.30)
2018.08.30	투자보고서 제출	제3기 3분기(2018.05.01-2018.07.31)

## **Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항**

소송진행사항 없음

## **Ⅲ. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황**

거래현황 없음

## **Ⅳ. 제재현황**

제재현황 없음

## 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

별첨.

## Ⅷ. 재무제표에 대한 주석

### 1. 일반사항

주식회사 계룡대한뉴스테이제 1 호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2016 년 07 월 20 일에 설립되어, 2016 년 09 월 29 일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 26 층이며, 당사의 당기말 현재 납입자본금은 12,057,250 천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 12 개월(매년 11 월 1 일에 개시하여 10 월 31 일에 종료)이며, 설립 사업연도는 2016 년 7 월 20 일에 개시하여 2016 년 10 월 31 일에 종료되었습니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
계룡건설산업(주)	보통주	993,650	4,968,250	41.21%
대한토지신탁(주)	보통주	125,000	625,000	5.18%
(주)신영에셋	보통주	75,000	375,000	3.11%
(주)뉴스테이허브제 3 호위탁관리부동산투자회사	종류주	1,217,800	6,089,000	50.50%
합계		2,411,450	12,057,250	

(\*) 당사의 종류주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1 주당 1 의결권을 보유하고 있습니다.

한편, 당사의 2018 년 10 월 31 일로 종료되는 회계연도의 재무제표는 2019 년 1 월 29 일자 주주총회에서 확정되었습니다.

### 2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

#### (1) 수익의 인식

당사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

#### (2) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3 개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

### (3) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작용가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

### (4) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적 차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유·동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고있습니다.

당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다. 당사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산 투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 당기말 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

### (5) 차입원가자본화

당사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1 년 이상의 기간이소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

특정차입금 관련 차입원가 중 자본화 할 수 있는 금액은 자본화기간동안 특정차입금으로부터 발생한 차입원가에서 동 기간 동안 자금의 일시적 운용에서 생긴 수익을 차감한 금액으로 산정하고 있습니다. 한편, 일반차입금에 대한 차입원가 중 자본화할수있는 차입원가는 회계기간 동안의 적격자산에 대한 평균지출액 중 특정차입금을 사용한 평균지출액을 초과하는 부분에 대해 자본화이자율을 적용하는 방식으로 산정하고 있습니다.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

### 3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기말	전기말
보통예금	360,258	1,979,177

### 4. 유형자산

(1) 당기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득(*1)	처분	대체	감가상각비	기말
토지	73,697,290	-	-	-	-	73,697,290
건설중인자산	21,305,457	61,086,318	-	-	-	82,391,775
합 계	95,002,747	61,086,318	-	-	-	156,089,065

(\*1) 당기 중 자본화된 차입원가 금액은 1,946,434 천원입니다.

(2) 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득(*1)	처분	대체	감가상각비	기말
토지	-	73,697,290	-	-	-	73,697,290
건설중인자산	6,599	21,298,858	-	-	-	21,305,457
합 계	6,599	94,996,148	-	-	-	95,002,747

(\*1) 전기 중 자본화된 차입원가 금액은 787,058 천원입니다.

### 5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	약정금액	당기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
삼성생명보험(주)(*)	103,700,000	63,200,000	27,800,000	3.20%	2027-08-25	만기일시상환
(주)우리은행(주택도시기금)	65,100,000	38,400,000	13,000,000	2.50%	2029-04-30	만기일시상환
합 계	168,800,000	101,600,000	40,800,000			

(\*)당사는 대출한도에 대하여 주택도시보증공사의 지급보증을 제공받고 있습니다.

## 6. 특수관계자와의 거래

(1) 당기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다. .

(단위 : 천원)			
특수관계자	특수관계구분	매입 거래	
		당기	전기
계룡건설산업(주)	유의적인 영향력을 행사하는 자	56,718,213	15,873,000

(2) 당기말과 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 · 채무는 없습니다.

## 7. 주요약정사항

### (1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득 · 관리 · 개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	내용
자산운용보수	- 사업기간 : 총 4,030,000 천원 착공 이후 매분기 97,500 천원(매월 32,500 천원)

### (2) 일반사무위탁계약

당사는 주식회사 국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 건설기간과 운영기간에 각각 37,000 천원과 59,000 천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7 일 이내에 지급하고 있습니다.

### (3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 연간 28,000 천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7 일 이내에 지급하고 있습니다.

### (4) 보증약정

당기말 현재 당사는 장기차입금과 관련하여 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

## 8. 자본

### (1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2016-07-20	5,000 원	100,000 주	500,000	-
유상증자	2017-01-19	5,000 원	2,411,450 주	5,968,250	6,089,000
유상감자	2017-01-19	5,000 원	(100,000 주)	(500,000)	-
합계			2,411,450 주	5,968,250	6,089,000

### (2) 자본잉여금

당기말 현재 당사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본전입 및 결손금의 보전 목적으로 사용할 수 있습니다.

### (3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 개정법률 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

### (4) 당기 및 전기의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

#### 결손금처리계산서

=====

제 3(당)기	2017 년 11 월 01 일부터 2018 년 10 월 31 일까지	제 2(전)기	2016 년 11 월 01 일부터 2017 년 10 월 31 일까지
처리예정일	2019 년 01 월 29 일	처리확정일	2018 년 01 월 29 일

(단위 : 원)		
구 분	당기	전기
미처리결손금	3,302,767,550	2,840,338,938
전기이월미처리결손금	2,840,338,938	5,677,491
당기순손실	462,428,612	2,834,661,447
결손금처리액	-	-
차기이월미처리결손금	3,302,767,550	2,840,338,938

## 9. 금융상품

### (1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

### (2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리



1) 보고기간 종료일 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1 년 미만	1 년 이상~2 년 미만	2 년 이상	합 계
미지급비용	58,195	-	-	58,195
예수금	15	-	-	15
장기차입금	-	-	101,600,000	101,600,000
합 계	58,211	-	101,600,000	101,658,211

(전기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1 년 미만	1 년 이상~2 년 미만	2 년 이상	합 계
미지급비용	41,621	-	-	41,621
예수금	15	-	-	15
장기차입금	-	-	40,800,000	40,800,000
합 계	41,636	-	40,800,000	40,841,636

2) 당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

## 10. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당기	전기
급여	3,600	900
세금과공과	60,708	263,467
합 계	64,308	264,367

## 11. 현금흐름표

(1) 당사는 현금흐름표를 간접법으로 작성하고 있으며, 현금흐름표상 현금은 재무상태표상 현금및현금성자산과 일치합니다.

(2) 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.