

투 자 보 고 서




2019.03.01 부터 2019.08.31 까지

(제 8 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2019.11.29

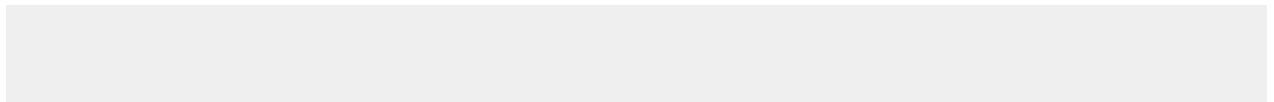
회 사 명 :	(주) 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박충구			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0558		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0552	성명	황성필 
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0552	성명	황성필 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주) 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2015.04.21
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.08.31 (단위: 원)
총자산	870,008,794,023
자본금	63,496,000,000
부채	630,593,980,201
5) 자산관리회사	대한토지신탁
6) 사무수탁회사	신한아이타스
7) 자산보관회사	흥국생명보험
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 해산사유 ① 주주총회의 해산결의 ② 합병 ③ 파산 ④ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑤ 국토교통부장관의 영업인가의 취소 ⑥ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑦ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 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

- 2015.04.20 : 발기인총회 개최
- 2015.04.21 : 회사설립(자본금 : 5억원)
- 2015.07.22 : 자산보관계약체결(흥국생명보험(주))
- 2015.07.22 : 자산관리계약체결(대한토지신탁(주))
- 2015.07.22 : 일반사무수탁계약체결(신한아이타스(주))
- 2015.08.20 : 국토교통부의 영업인가
- 2015.09.30 : 유상증자(기명식 보통주 101억원)
- 2015.09.30 : 유상증자(기명식 종류주 115억원)
- 2018.02.21 : 유상증자(기명식 보통주 195억원)
- 2018.02.21 : 유상증자(기명식 종류주 218억원)
- 2018.02.28 : 부동산 소유권 이전완료(분양대금 7,990억원)

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
황성규	600514-*****	現 RB감정 대표이사	해당사항 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박충구	1959.03.19	現 아르데코 부사장	해당사항 없음
기타비상무 이사	심교언	1969.05.10	現 건국대학교 교수	해당사항 없음
기타비상무 이사	이경환	1961.12.10	現 미래세한감정평가법인 이사	해당사항 없음
감사	박병준	1963.10.26	現 안세회계법인 전무	해당사항 없음

※ 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

[2019.08.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	100,000	5,000	5,000	-
기명식	보통주	5,928,150	20,000	5,000	-
기명식	종류주	2,300,000	20,000	5,000	-
기명식	종류주2	4,371,050	20,000	5,000	-

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
-	-	-	-	-

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

당사는 종류주식에 대하여 보통주에 우선하여 주주간협약서에 따라 배당금을 지급합니다. 우선주식은 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 비참가적 우선주입니다.

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			
2015.04. 21	설립자본 금	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2015.09. 30	증자	보통주	2,025,000	20,000	5,000	10,125,000,000	10,625,000,000	2025.00%
2015.09. 30	증자	종류주	2,300,000	20,000	5,000	11,500,000,000	22,125,000,000	2300.00%
2018.02. 21	증자	보통주	3,903,150	20,000	5,000	19,515,750,000	41,640,750,000	88.21%
2018.02. 21	증자	종류주	4,371,050	20,000	5,000	21,855,250,000	63,496,000,000	98.78%

3) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.08.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대한민국(주택도시보증공사) 의인도시보증공사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제17호	우선주	6,671,050	0	0	6,671,050	
							(52.53%)	(0.00%)	(0.00%)	(52.53%)	

※ 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

【 2019.08.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	한화건설	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	6,028,150	47.47%	-



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.08.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	6,671,050	52.53%	
주요주주	1	50.00%	6,028,150	47.47%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	2	100.00%	12,699,200	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

당해 회사는 부동산투자회사법 시행령 제 32조가 정하는 바에 따라 이익을 초과하여 배당할 계획이며(초과배당), 그 구체적 기준에 대하여는 정관 제 59조에서 규정하였습니다.

- 배당정책

회사는 매 영업연도 이익배당한도의 90%이상을 현금 배당할 계획입니다.

사업기간 중 임대 운영 및 임대자산 매각을 통한 수익금을 기초로 당사의 일반관리 비용, 각종 위탁수수료 및 비용 등을 합리적으로 조정하여 투자자들의 실효 수익률을 제고할 계획입니다.

- 배당금 지급시기 및 결정방법

최초 회계연도는 회사의 설립 등기일에 개시하여 2016년 2월 29일에 종료할 계획입니다. 이후 매 회계연도는 매년 3월 1일에 개시하여 매년 8월 31일에 종료하고, 매년 9월 1일 개시하여 2월 28(29일이 존재하는 경우, 29일)에 종료할 계획입니다. 배당금은 정관 제30조 제1의 5항에 따른 정기주주총회와 이사회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 말 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 이익배당을 위한 정기 주주총회일 또는 정관 제 59조 제3항에 따른 이사회 결의로 지급할 계획입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 8기	제 7기	제 6기	제 5기
당기순이익	-3,169,210,361	-2,890,833,164	-6,663,671,473	701,428,859
상법상 배당가능이익	0	0	0	701,428,859
당기감가상각비 등	3,371,551,046	3,371,551,047	3,351,317,040	554,583,669
이익배당한도	3,371,551,046	3,371,551,047	3,351,317,040	1,256,012,528
배당금	0	0	0	701,428,859
주당배당금	0	0	0	55
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.41%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.83%

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익

- 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 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

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

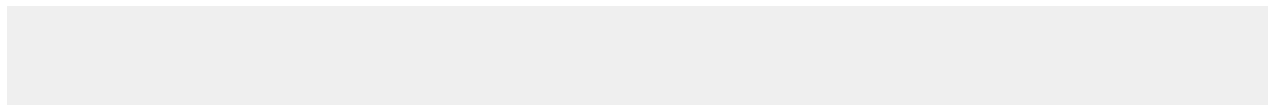
항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총 액	비율	자산총 액	비율	
부동산	824,666	93.00	821,338	94.41	94.41
부동산개발사 업		0.00		0.00	
부동산관련 유가증권		0.00		0.00	0.00
현금	57,079	6.44	43,683	5.02	5.02
기타 자산	5,027	0.57	4,987	0.57	0.57
총계	886,771	100.00	870,009	100.00	100.00

※ 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 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금의 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	수원권선 꿈 에그린	경기도 수원시 권선 구 서수원로 99	2018.02.26	2018.02.28	-

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

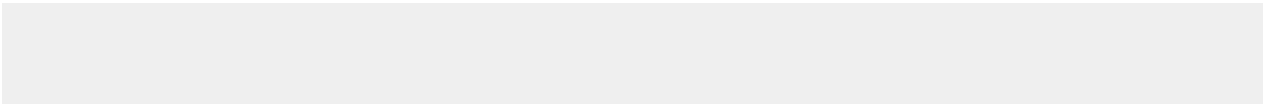
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	수원권선 꿈에그린	499,125	332,750		0	0	0	10,537	0	821,338



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	수원권선 꿈에그린	190,172.02	173,852.41	91.42%	2,199



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

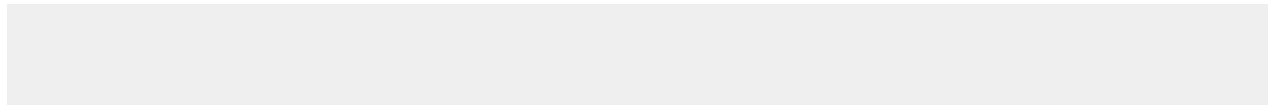
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
MMDA(자본금)	우리은행	변동금리	343	193	
MMDA(대출금)	우리은행	변동금리	0		
MMDA(임대보증금)	신한은행	변동금리	54,000	43,061	
MMDA(임차료)	신한은행	변동금리	25	40	
MMDA(자금운용)	신한은행	변동금리	2,648	165	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	미수임대료	543	543	
	선급비용	4,078	4,078	
	부가세대급금	12	12	
	선급세금	25	25	
	비품	329	329	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
MMDA(자본금)	우리은행	변동금리	343	193
MMDA(대출금)	우리은행	변동금리	0	
MMDA(임대보증금)	신한은행	변동금리	54,000	43,061
MMDA(임차료)	신한은행	변동금리	25	40
MMDA(자금운용)	신한은행	변동금리	2,648	165

4. 기타 자산 변경내역

미수금 2,201만원 증가
선급비용 2,185만원 감소
부가세대급금 698만원 감소
선급세금 958만원 증가
비품 4405만원 감소
기타 유의적인 변동 없음

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	6,795,437,130	96.79%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	148,910,076	2.12%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		76,726,820	1.09%	
총 수 익		7,021,074,026	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 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(%)	비고
1	수원권선 꿈에그린	6,795,437,130	100.00%	



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산 명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

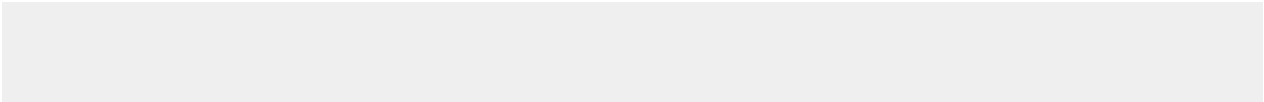
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
MMDA(자본금)	우리은행	변동금리	984,199	2,212,430	
MMDA(대출금)	우리은행	변동금리			
MMDA(임대보증금)	신한은행	변동금리		143,071,032	
MMDA(임차료)	신한은행	변동금리			
MMDA(자금운용)	신한은행	변동금리		3,626,614	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	3,371,551,046	33.09%	
	기타비용	1,347,266,290	13.22%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		5,471,467,051	53.69%	
총비용		10,190,284,387	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

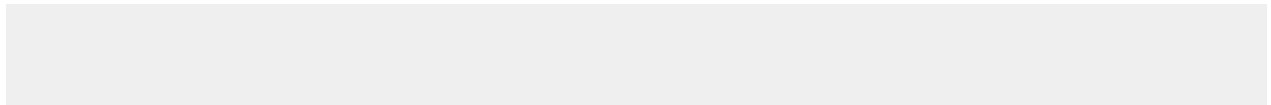
(단위 : 원)

구분	합계	수원권선 품에그린	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	1,800,000	1,800,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	100,000,000	100,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	190,501,690	190,501,690			
자산보관수수료	28,500,000	28,500,000			
일반사무 위탁수수료	40,000,000				40,000,000
기타지급수수료	282,030,190	282,030,190			
유형자산 감가상각비	3,371,551,046	3,371,551,046			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	378,770,983	378,770,983			
광고선전비					
보험료	62,884,041	62,884,041			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	176,380,246	176,380,246			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	126,399,140	126,399,140			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁 주식회사	매입보수: 1,700,000,000원 본건 부동산의 매매계약이 체결된 날로부터 3영업일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		자산운용보수: 건설기간 중 수수료 없음 운영기간 중 소유권을 취득한 날과 부동산의 입 주지정기간 개시일 중 먼저 도래한 날의 다음날 부터 청산등기일까지 연간 200,000,000원	100,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스 주식회사	주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무 , 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약 을 체결, 건설기간에는 연간 천만원, 운영기간 에는 연간 8천만원을 보수하여 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.	40,000,000
자산보관회사	위탁보수	흥국생명보험 주식회사	부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관계약 을 체결하여 건설기간에는 연간 10,000천원(운 영기간에는 57,000천원)을 보수로 하여 매분기 마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.	28,500,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				168,500,000



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 8기	제 7기	제 6기	제 5 기
당해회사수익률	-2.50	-2.28	-5.22	0.83

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

※ 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
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)

해당사항 없음

2) 부동산개발사업명(2)

해당사항 없음

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

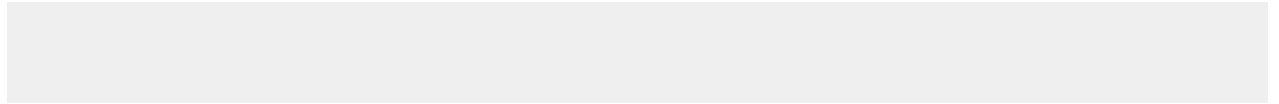
당기 제 8 기 기말 기준일 2019.08.31 현재
 전기 제 7 기 기말 기준일 2019.02.28 현재

회사명: (주) 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당)기 기말		제 7 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		44,620,452,151		57,796,730,027
1) 현금및현금성자산	43,458,649,936		57,014,786,546	
2) 단기금융상품	176,380,246			
5) 미수수익	48,392,678		63,923,969	
7) 기타미수금	543,116,679		323,047,880	
9) 선급비용	356,347,962		360,016,414	
10) 부가세대급금	12,240,750		19,215,998	
11) 선급법인세	25,323,900		15,739,220	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		825,388,341,872		828,974,743,416
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	821,666,991,120		825,038,542,166	
토지	499,125,302,164		499,125,302,164	
건물	332,750,201,442		332,750,201,442	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-10,537,089,712		-7,209,587,698	
기타유형자산	440,490,316		440,490,316	
감가상각누계액(유형자산-기타 유형자산)	-111,913,090		-67,864,058	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	3,721,350,752		3,936,201,250	
자 산 총 계		870,008,794,023		886,771,473,443
1. 유동부채		639,530,201		493,699,260
4) 기타선수금	8,621,511		4,393,280	
6) 미지급금	131,110,064		202,483,461	
7) 미지급비용	135,493,150		108,394,519	
8) 예수금	187,370,230		178,428,000	
9) 부가세예수금	555,000			
17) 유동충당부채	176,380,246			
2. 비유동부채		629,954,450,000		643,693,750,000
3) 장기차입금	387,400,000,000		387,400,000,000	
5) 비유동보증금	242,441,600,000		256,126,600,000	
9) 기타비유동부채	112,850,000		167,150,000	
부 채 총 계		630,593,980,201		644,187,449,260
1. 자본금		63,496,000,000		63,496,000,000
1) 보통주자본금	30,140,750,000		30,140,750,000	
2) 종류주자본금	33,355,250,000		33,355,250,000	

2. 자본잉여금		188,642,528,820		188,642,528,820
1) 주식발행초과금	188,642,528,820		188,642,528,820	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-12,723,714,998		-9,554,504,637
자 본 총 계		239,414,813,822		242,584,024,183
부 채 및 자 본 총 계		870,008,794,023		886,771,473,443



II. 손익계산서

당기 제 8기 기말 시작일 2019.03.01 종료일 2019.08.31
 전기 제 7기 기말 시작일 2018.09.01 종료일 2019.02.28

회사명: (주) 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

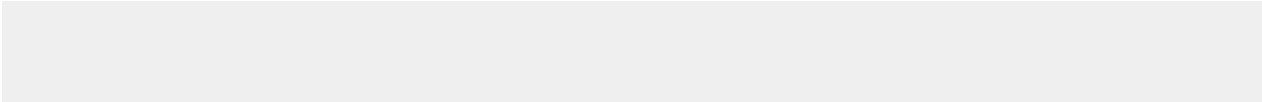
과목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	3,350,903,590	6,795,437,130	3,514,804,440	6,885,907,190
2) 임대료수익	3,350,903,590	6,795,437,130	3,514,804,440	6,885,907,190
II. 영업비용	2,433,500,185	4,758,817,336	2,285,241,868	4,721,140,536
2) 급여	900,000	1,800,000	900,000	1,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	50,000,000	100,000,000	50,000,000	100,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	96,125,700	190,501,690	96,125,700	198,649,670
8) 자산보관수수료	14,250,000	28,500,000	14,250,000	28,500,000
9) 일반사무위탁수수료	20,000,000	40,000,000	20,000,000	40,000,000
10) 기타지급수수료	149,715,115	282,030,190	159,832,578	366,201,005
11) 유형자산감가상각비	1,685,775,523	3,371,551,046	1,685,775,523	3,371,551,047
14) 세금과공과	236,713,436	378,770,983	142,026,165	284,078,883
15) 광고선전비			38,375,000	108,855,000
16) 보험료	31,442,067	62,884,041	29,349,762	59,009,630
21) 수선유지비	75,591,534	176,380,246		
29) 기타영업비용	72,986,810	126,399,140	48,607,140	162,495,301
III. 영업이익	917,403,405	2,036,619,794	1,229,562,572	2,164,766,654
IV. 영업외수익	109,856,905	225,636,896	159,296,554	300,653,403
1) 이자수익	68,362,030	148,910,076	83,618,381	144,744,655
10) 기타영업외수익	41,494,875	76,726,820	75,678,173	155,908,748
V. 영업외비용	2,708,958,869	5,431,467,051	2,663,340,752	5,356,253,221
1) 이자비용	2,708,958,869	5,431,467,051	2,663,340,752	5,356,253,221
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-1,681,698,559	-3,169,210,361	-1,274,481,626	-2,890,833,164
VIII. 당기순이익(손실)	-1,681,698,559	-3,169,210,361	-1,274,481,626	-2,890,833,164
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-1,681,698,559	-3,169,210,361	-1,274,481,626	-2,890,833,164
X I. 주당이익	-132	-250	-100	-228

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 8기 기말 시작일 2019.03.01 종료일 2019.08.31
 전기 제 7기 기말 시작일 2018.09.01 종료일 2019.02.28

회사명: (주) 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	처분예정일	2019.11.29	처분확정일	2019.05.31
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-12,723,714,998		-9,554,504,637
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-9,554,504,637		-6,663,671,473	
2. 당기순이익(손실)	-3,169,210,361		-2,890,833,164	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-12,723,714,998		-9,554,504,637



IV. 현금흐름표

당기 제 8기 기말 시작일 2019.03.01 종료일 2019.08.31
전기 제 7기 기말 시작일 2018.09.01 종료일 2019.02.28

회사명: (주) 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-13,379,756,364		19,882,424,711
1. 당기순이익(손실)		-3,169,210,361		-2,890,833,164
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		3,547,931,292		3,371,551,047
감가상각비	3,371,551,046		3,371,551,047	
기타	176,380,246			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-13,758,477,295		19,401,706,828
미수수익의 변동	15,531,291		-42,541,499	
기타미수금의 변동	-220,068,799		-134,461,235	
선급금의 변동	-2,609,432		78,450,011	
선급비용의 변동	218,518,950		149,963,790	
기타선수금의 변동	4,228,231		-372,710	
미지급금의 변동	-71,373,397		-365,675,576	
미지급비용의 변동	27,098,631		-40,647,945	
예수금의 변동	9,497,230		177,442,000	
보증금의 변동	-13,739,300,000		19,579,549,992	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-176,380,246		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-176,380,246		0
기타	176,380,246			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-13,556,136,610		19,882,424,711
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-13,556,136,610		19,882,424,711
VII. 기초 현금및현금성자산		57,014,786,546		37,132,361,835
VIII. 기말 현금및현금성자산		43,458,649,936		57,014,786,546

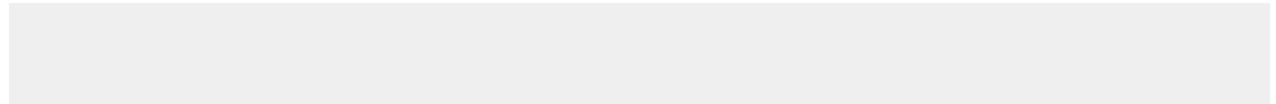
V. 자본변동표

당기 제 8기 기말 시작일 2019.03.01 종료일 2019.08.31
 전기 제 7기 기말 시작일 2018.09.01 종료일 2019.02.28

회사명: (주) 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2018.09.01(전기 초)	63,496,000,000	188,642,528,820			6,663,671,473		245,474,857,347
당기순이익(손실)	-	-			2,890,833,164		-2,890,833,164
2019.02.28(전기 말)	63,496,000,000	188,642,528,820			9,554,504,637		242,584,024,183
2019.03.01(당기 초)	63,496,000,000	188,642,528,820			9,554,504,637		242,584,024,183
당기순이익(손실)	-	-			3,169,210,361		-3,169,210,361
2019.08.31(당기 말)	63,496,000,000	188,642,528,820			12,723,714,998		239,414,813,822
							0
							0



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)

우리는 주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 “회사”)의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2019년 08월 31일과 2019년 02월 28일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2019년 08월 31일과 2019년 02월 28일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

서울특별시 강남구 강남대로 334 에셋타워 9층
예교지성회계법인 대표이사 이의웅

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

감사(검토)의견 :

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

거래현황 없음

※ 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 8부 기타사항

I. 제재현황

제재현황 없음

주식

제 8(당) 기 2019년 08월 31일 현재

제 7(전) 기 2019년 02월 28일 현재

회사명 : 주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 04월 21일에 설립되어 2015년 08월 20일에 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(삼성동, 아셈타워 26층)이며, 당사의 당기말 현재 납입자본금은 63,496,000천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 6개월(매년 9월 1일에 개시하여 2월 28일에 종료하고(29일이 존재하는 경우, 29일 종료) 3월 1일에 개시하여 8월 31일에 종료)입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
주식회사 한화건설	보통주	6,028,150	30,140,750	47.47%
대한민국 (주택도시기금, 주택도시기금의 운용· 관리자인 국토교통부장관의 대리인 주 택도시보증공사)	우선주	6,671,050	33,355,250	52.53%
합계		12,699,200	63,496,000	100.00%

2. 중요한 회계처리방침

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

한편, 당사의 2018년 8월 31일로 종료되는 회계연도의 재무제표는 2018년 11월 30일자 주주총회에서 확정될 예정입니다.

(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 3개월 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 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의 법인세 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 일시적 차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·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 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 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 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 당기말 현재 이연법인세 자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 사용이 제한된 예금

보고기간종료일 현재 사용이 제한된 예금의 내용은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 당기중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말
토지	499,125,302	-	-	-	-	499,125,302
건물	325,540,614	-	-	-	(3,327,502)	322,213,112
비품	372,626	-	-	-	(44,049)	328,577
합계	825,038,542	-	-	-	(3,371,551)	821,666,991

(2) 전기중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말
토지	499,125,302	-	-	-	-	499,125,302
건물	328,868,116	-	-	-	(3,327,502)	325,540,614
비품	416,675	-	-	-	(44,049)	372,626
합계	828,410,093	-	-	-	(3,371,551)	825,038,542

(3) 당사는 당기말 현재 유형자산에 대하여 재산종합보험 등에 가입하고 있습니다.

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	상환방법	최종만기일	약정 한도	당기말	전기말
삼성생명보험	연 3.28%	만기일시상환	2026-02-28	170,000,000	150,600,000	150,600,000
우리은행(*)	국토교통부의 기금 운용계획에 의한 이 자율	만기일시상환	2026-03-02	236,800,000	236,800,000	236,800,000
합계					387,400,000	387,400,000

(*) 주택도시기금의 수탁은행

6. 자본

(1) 자본금의 내역

보고기간종료일 현재 당사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당 기
① 발행할 주식의 총수	100,000,000주
② 1주당 액면금액	5,000원
③ 발행한 주식의 수 :	
보통주	6,028,150주
우선주	6,671,050주

(2) 자본금 및 주식발행초과금의 변동내역

당사의 자본금 및 주식발행초과금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	자본금		주식발행초과금
	보통주	우선주	
설립시	500,000	-	-
유상증자(주1)	10,125,000	11,500,000	64,751,974
유상증자(주2)	19,515,750	21,855,250	123,890,555
당기말	30,140,750	33,355,250	188,642,529

(주1) 당사는 2015년 10월 1일자에 발행가액 20,000원으로 우선주 46,000백만원(2,300,000주), 보통주 40,500백만원(2,025,000주)을 증자하였으며, 할증발행으로 인한 주식발행초과금 64,875백만원은 증자 관련 비용(주식할인발행차금)과 상계하였습니다.

(주2) 당사는 2018년 2월 21일자에 발행가액 20,000원으로 우선주 87,421백만원(4,371,050주), 보통주 78,063백만원(3,903,150주)을 증자하였으며, 할증발행으로 인한 주식발행초과금 124,113백만원은 증자 관련 비용(주식할인발행차금)과 상계하였습니다.

(3) 종류주식(우선주식)

당사는 종류주식에 대하여 보통주에 우선하여 주주간협약서에 따라 배당금을 지급합니다. 우선주식은 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 비참가적 우선주입니다.

또한 청산시 잔여재산을 분배하는 경우 종류주식의 누적된 미배당금액, 종류주식의 청약금 납부 익일부터 잔여재산 분배일까지의 종류주식의 내부수익률이 주주간협약서 상 수익률에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 종류주식의 발행가액 상당액을 분배하고 남은 잔여재산은 모두 보통주식에 대하여 분배합니다.

(4) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(5) 결손금처리계산서

당사의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

제 8(당)기	2019년 03월 01일 부터	제 7(전)기	2018년 09월 01일 부터
	2019년 08월 31일 까지		2019년 02월 28일 까지
처리에정일	2019년 11월 28일	처리확정일	2019년 05월 31일

과 목	제 8(당)기		제 7(전)기	
I. 미처리결손금		12,723,714,998		9,554,504,637
전기이월결손금	9,554,504,637		6,663,671,473	
당기순손실	3,169,210,361		2,890,833,164	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월결손금		12,723,714,998		9,554,504,637

7. 특수관계자와의 거래

(1) 당기와 전기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 없습니다.

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무는 없습니다.

8. 주요약정사항

보고기간 종료일 현재 당사의 주요약정사항은 다음과 같습니다.

(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
매입보수	1,700,000천원
자산운용보수	- 건설기간 : 수수료 없음 - 운영기간 : 소유권을 취득한 날과 부동산의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래한 날의 다음날부터 청산등기일까지의 기간은 연간 200,000천원으로 함

(2) 일반사무위탁계약

당사는 신한아이타스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 건설기간에는 연간 10,000천원(운영기간에는 80,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 흥국생명보험 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관계약을 체결하여 건설기간에는 연간 10,000천원(운영기간에는 57,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 부동산관리위탁계약

당사는 주식회사 신영에셋과 당사 소유의 부동산의 임대계약관리, 주거서비스 개발 및 운영, 관리실적 및 자료의 제공 등의 업무에 대한 위탁관리계약을 체결하여 월간 35,000천원을 보수로 하여 익월 10일에 지급하는 것을 약정하고 있습니다.

(5) 타인으로부터 제공받은 지급보증

당기말 현재 당사는 장기차입금 관련하여 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

(6) 한도대출약정

당사는 임대주택사업 관련 기존 대출금의 상환재원과 제 사업비 등을 조달하기 위하여 삼성생명보험 주식회사와 170,000백만원 한도의 대출약정을 체결하였습니다.

9. 부가가치세산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당 기	전 기
임원보수	1,800	1,800
감가상각비	3,371,551	3,371,551
세금과공과	378,771	284,079
합계	3,752,122	3,657,430

10. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

11. 현금흐름표

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

(2) 당기중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
거래내용	당 기	전 기
임대선수금의 보증금 대체	5,899,100	32,956,000