

투 자 보 고 서





2019.09.01 부터 2020.02.29 까지

(제 9 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.05.27

회 사 명 :	(주) 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사				
대 표 이 사 :	박충구				
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)				
	(전화번호)	02-528-0491			
	(홈페이지)	www.reitpia.com			
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	C1	
	(전화번호)	02-528-0491	성명	최지현	
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	C1	
	(전화번호)	02-528-0491	성명	최지현	

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) 2020.02.29 (단위: 원)
총자산	853,585,232,481
자본금	63,496,000,000
부채	617,865,984,485
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

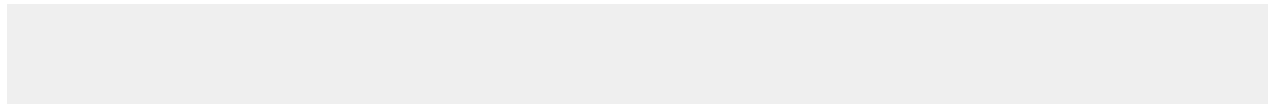
3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2020.02.29 현재]
(단위 : 원, 주)

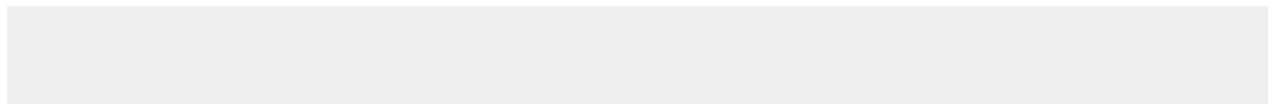
구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	100,000	5,000	5,000	-
기명식	보통주	5,928,150	20,000	5,000	-
기명식	종류주	2,300,000	20,000	5,000	-
기명식	종류주2	4,371,050	20,000	5,000	-



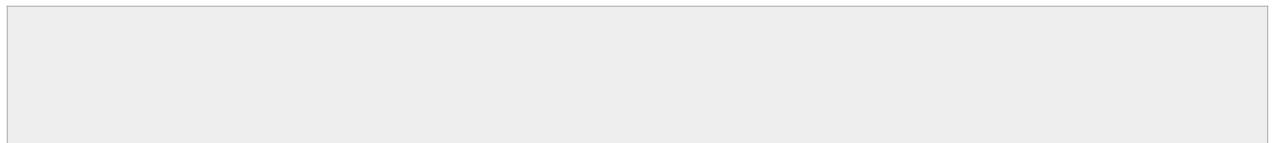
(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				



(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

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.02.29 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대한민국(주택도시보증공사) 의인(주) (국토교통부 장관의 대리인)	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

【 2020.02.29 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

【 2020.02.29 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 9기	제 8기	제 7기	제 6기
당기순이익	-3,695,565,826	-3,169,210,361	-2,890,833,164	6,663,671,473
상법상 배당가능이익	0	0	0	0
당기감가상각비 등	3,371,551,046	3,371,551,046	3,371,551,047	3,351,317,040
이익배당한도	3,371,551,046	3,371,551,046	3,371,551,047	3,351,317,040
배당금	0	0	0	0
주당배당금	0	0	0	0
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

※ 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
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	821,338	94.41	818,011	95.83	95.83
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	43,683	5.02	30,775	3.61	3.61
기타 자산	4,987	0.57	4,799	0.56	0.56
총계	870,009	100.00	853,585	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. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

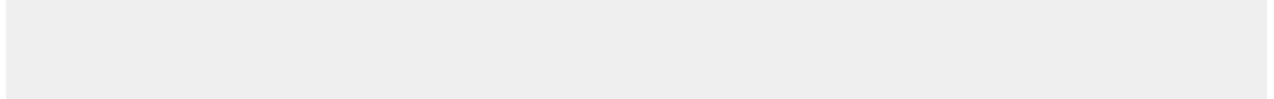


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

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					13,864		818,011



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	수원권선 꿈에그린	190,172.02	169,332.34	89.04%	2,137



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)

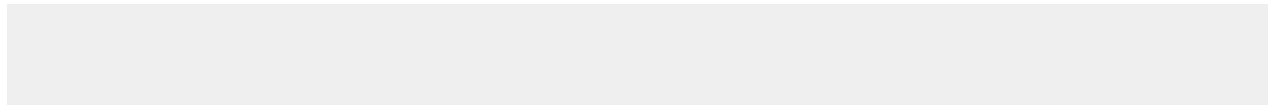
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
MMDA(자본금)	우리은행	변동금리	193	2,276	
MMDA(대출금)	우리은행	변동금리			
MMDA(임대보증금)	신한은행	변동금리	43,061	26,100	
MMDA(임차료)	신한은행	변동금리	40	43	
MMDA(자금운용)	신한은행	변동금리	165	1,998	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	미수임대료	543	578	
	선급비용	4,078	3,900	
	부가세대급금	12	19	
	선급세금	25	17	
	비품	329	285	



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	전기예치금	당기예치금
MMDA(자본금)	우리은행	변동금리	193	2,276
MMDA(대출금)	우리은행	변동금리		
MMDA(임대보증금)	신한은행	변동금리	43,061	26,100
MMDA(임차료)	신한은행	변동금리	40	43
MMDA(자금운용)	신한은행	변동금리	165	1,998

4. 기타 자산 변경내역

미수금 3,495만원 증가 선급비용 1억7,736만원 감소 부가세대급금 726만원 증가 선급세금 855만원 감소 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	6,386,691,750	97.75%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	91,448,448	1.40%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		55,612,550	0.85%	
총 수 익		6,533,752,748	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	6,386,691,750	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)

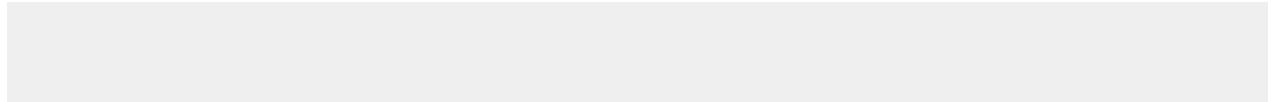
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
MMDA(자본금)	우리은행	변동금리	2,212,430	1,067,293	
MMDA(대출금)	우리은행	변동금리			
MMDA(임대보증금)	신한은행	변동금리	143,071,032	88,847,285	
MMDA(임차료)	신한은행	변동금리			
MMDA(자금운용)	신한은행	변동금리	3,626,614	1,533,870	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

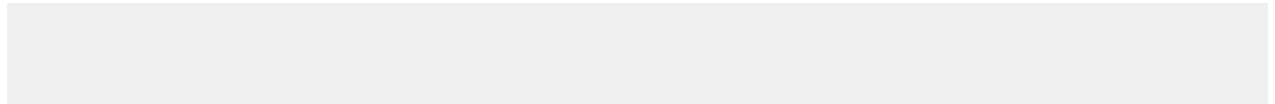


Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	3,371,551,046	32.96%	
	기타비용	1,423,326,489	13.91%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용	5,434,529,067	53.13%	
기타				
총비용		10,229,406,602	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

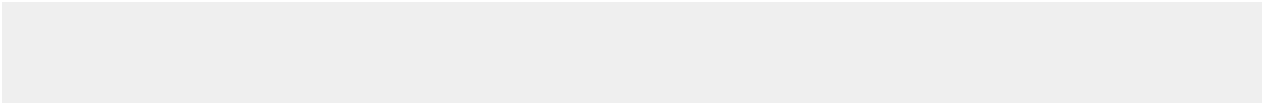
(단위 : 원)

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)	207,041,294	207,041,294			
자산보관수수료	28,500,000	28,500,000			
일반사무 위탁수수료	40,000,000				40,000,000
기타지급수수료	312,368,008	312,368,008			
유형자산 감가상각비	3,371,551,046	3,371,551,046			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	350,169,750	350,169,750			
광고선전비					
보험료	63,884,643	63,884,643			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	151,183,068	151,183,068			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	208,379,726	208,379,726			



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 9기	제 8기	제 7기	제 6 기
당해회사수익률	-2.91	-2.50	-2.28	-5.22

※ 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)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

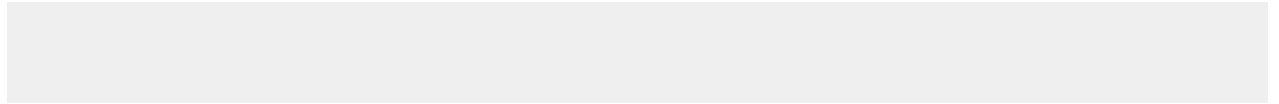
당기 제 9 기 기말 기준일 2020.02.29 현재
 전기 제 8 기 기말 기준일 2019.08.31 현재

회사명: (주) 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 9 (당)기 기말		제 8 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		31,780,956,822		44,620,452,151
1) 현금및현금성자산	30,416,557,286		43,458,649,936	
2) 단기금융상품	327,651,342		176,380,246	
5) 미수수익	30,912,562		48,392,678	
7) 기타미수금	578,062,176		543,116,679	
9) 선급비용	391,498,205		356,347,962	
10) 부가세대급금	19,500,321		12,240,750	
11) 선급법인세	16,774,930		25,323,900	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		821,804,275,659		825,388,341,872
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	818,295,440,074		821,666,991,120	
토지	499,125,302,164		499,125,302,164	
건물	332,750,201,442		332,750,201,442	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-13,864,591,727		-10,537,089,712	
기타유형자산	440,490,316		440,490,316	
감가상각누계액(유형자산-기타 유형자산)	-155,962,121		-111,913,090	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	3,508,835,585		3,721,350,752	
자 산 총 계		853,585,232,481		870,008,794,023
1. 유동부채		1,014,014,485		639,530,201
4) 기타선수금	9,174,080		8,621,511	
6) 미지급금	355,024,847		131,110,064	
7) 미지급비용	121,610,654		135,493,150	
8) 예수금	200,641,590		187,370,230	
9) 부가세예수금			555,000	
17) 유동충당부채	327,563,314		176,380,246	
2. 비유동부채		616,851,970,000		629,954,450,000
3) 장기차입금	387,400,000,000		387,400,000,000	
5) 비유동보증금	227,015,000,000		242,441,600,000	
9) 기타비유동부채	2,436,970,000		112,850,000	
부 채 총 계		617,865,984,485		630,593,980,201
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)		-16,419,280,824		-12,723,714,998
자 본 총 계		235,719,247,996		239,414,813,822
부 채 및 자 본 총 계		853,585,232,481		870,008,794,023



II. 손익계산서

당기 제 9기 기말 시작일 2019.09.01 종료일 2020.02.29
 전기 제 8기 기말 시작일 2019.03.01 종료일 2019.08.31

회사명: (주) 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	3,145,473,710	6,386,691,750	3,350,903,590	6,795,437,130
2) 임대료수익	3,145,473,710	6,386,691,750	3,350,903,590	6,795,437,130
II. 영업비용	2,440,505,120	4,834,877,535	2,433,500,185	4,758,817,336
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)	103,541,600	207,041,294	96,125,700	190,501,690
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	166,014,994	312,368,008	149,715,115	282,030,190
11) 유형자산감가상각비	1,685,775,523	3,371,551,046	1,685,775,523	3,371,551,046
14) 세금과공과	175,152,376	350,169,750	236,713,436	378,770,983
16) 보험료	30,971,637	63,884,643	31,442,067	62,884,041
21) 수선유지비	75,591,534	151,183,068	75,591,534	176,380,246
29) 기타영업비용	118,307,456	208,379,726	72,986,810	126,399,140
III. 영업이익	704,968,590	1,551,814,215	917,403,405	2,036,619,794
IV. 영업외수익	71,943,454	147,149,026	109,856,905	225,636,896
1) 이자수익	42,751,394	91,536,476	68,362,030	148,910,076
10) 기타영업외수익	29,192,060	55,612,550	41,494,875	76,726,820
V. 영업외비용	2,688,067,285	5,394,529,067	2,708,958,869	5,431,467,051
1) 이자비용	2,688,067,265	5,394,529,047	2,708,958,869	5,431,467,051
10) 기타영업외비용	20	20		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-1,911,155,241	-3,695,565,826	-1,681,698,559	-3,169,210,361
VIII. 당기순이익(손실)	-1,911,155,241	-3,695,565,826	-1,681,698,559	-3,169,210,361
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-1,911,155,241	-3,695,565,826	-1,681,698,559	-3,169,210,361
X I. 주당이익	-150	-291	-132	-250

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 9기 기말 시작일 2019.09.01 종료일 2020.02.29
전기 제 8기 기말 시작일 2019.03.01 종료일 2019.08.31

회사명: (주) 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	처분예정일	2020.05.29	처분확정일	2019.11.29
	금액		금액	
I . 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-16,419,280,824		-12,723,714,998
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-12,723,714,998		-9,554,504,637	
2. 당기순이익(손실)	-3,695,565,826		-3,169,210,361	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-16,419,280,824		-12,723,714,998



IV. 현금흐름표

당기 제 9기 기말 시작일 2019.09.01 종료일 2020.02.29
전기 제 8기 기말 시작일 2019.03.01 종료일 2019.08.31

회사명: (주) 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-12,890,821,554		-13,379,756,364
1. 당기순이익(손실)		-3,695,565,826		-3,169,210,361
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		3,522,734,114		3,547,931,292
감가상각비	3,371,551,046		3,371,551,046	
기타	151,183,068		176,380,246	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-12,717,989,842		-13,758,477,295
미수수익의 변동	17,480,116		15,531,291	
기타미수금의 변동	-34,945,497		-220,068,799	
선급금의 변동	1,289,399		-2,609,432	
선급비용의 변동	177,364,924		218,518,950	
기타선수금의 변동	552,569		4,228,231	
미지급금의 변동	223,914,783		-71,373,397	
미지급비용의 변동	-13,882,496		27,098,631	
예수금의 변동	12,716,360		9,497,230	
보증금의 변동	-13,102,480,000		-13,739,300,000	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-151,271,096		-176,380,246
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-151,271,096		-176,380,246
기타	151,271,096		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		-13,042,092,650		-13,556,136,610
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-13,042,092,650		-13,556,136,610
VII. 기초 현금및현금성자산		43,458,649,936		57,014,786,546
VIII. 기말 현금및현금성자산		30,416,557,286		43,458,649,936

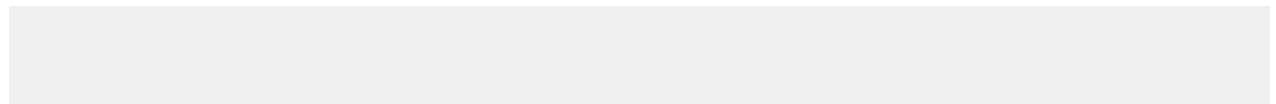
V. 자본변동표

당기 제 9기 기말 시작일 2019.09.01 종료일 2020.02.29
 전기 제 8기 기말 시작일 2019.03.01 종료일 2019.08.31

회사명: (주) 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2019.03.01(전기 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(전기 말)	63,496,000,000	188,642,528,820			12,723,714,998		239,414,813,822
2019.09.01(당기 초)	63,496,000,000	188,642,528,820			12,723,714,998		239,414,813,822
당기순이익(손실)	-	-			3,695,565,826		-3,695,565,826
2020.02.29(당기 말)	63,496,000,000	188,642,528,820			16,419,280,824		235,719,247,996
							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 2020년 02월 29일과 2019년 08월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2020년 02월 29일과 2019년 08월 31일 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)

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

1. 제재현황

제재현황 없음