

투 자 보 고 서

2018.09.01 부터 2019.02.28 까지

(제 7 기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2019.05.29

회사명 : (주) 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
대표이사 : 박충구
본점소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
(전화번호) 02-528-0558
작성책임자 : (회사) 대한토지신탁 (직책) 사원
(전화번호) 02-525-0558 성명 김진성 (인)



< 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) 발기인에 관한 사항
 - 4) 이사 및 감사에 관한 사항
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) 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사		
2) 설립일	2015.04.21		
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)		
4) 사업목적	<p>회사는 부동산투자회사법(이하 "법"이라 한다)의 규정에 따라 회사의 자산을 다음 각 호의 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 한다.</p> <p>① 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 ② 부동산의 개발사업 ③ 부동산의 임대차 ④ 증권의 매매 ⑤ 금융기관에의 예치 ⑥ 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분 ⑦ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분 ⑧ 기타 위 각 호에 부수하는 업무</p>		
5) 자산 및 자본금 규모	(기준일자)	2019.02.28	(단위: 원)
총 자산		886,771,473,443	
자 본 금		63,496,000,000	
6) 상장여부	비상장		
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)	<p>해산사유</p> <p>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</p>		

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

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)

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) 발기인에 관한 사항

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비 고
황성규	1960-05-14	2010.08 RB부동산중개주식회사 대표이사	해당사항없음

* 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

* 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

4) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	박충구	1959-03-19	前 한화건설 상무	해당사항 없음
기타비상무이사	이경환	1961-12-10	現 미래새한감정평가법인 이사	해당사항 없음
기타비상무이사	심교언	1969-05-10	現 건국대학교 부동산학과 교수	해당사항 없음
감사	박병준	1963-10-26	現 안사회계법인 전무	해당사항 없음

* 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

* 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

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			
2015. 04.21	설립 자본 금	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	발기주주	0.0%
2015. 09.30	증자	보통주	2,025,000	5,000	20,000	10,625,000,000	모집(사모)	4325.0%
2015. 09.30	증자	종류주	2,300,000	5,000	20,000	22,125,000,000	모집(사모)	
2018. 02.21	증자	보통주	3,903,150	5,000	20,000	41,640,750,000	모집(사모)	187.0%
2018. 02.21	증자	종류주	4,371,050	5,000	20,000	63,496,000,000	모집(사모)	

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

3) 현물출자 현황

해당사항 없음

[illegible]

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[12,699,200]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	12,699,200	
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]	[12,699,200]	
※ 제 7 기 정기총회 참석주식수 참석률: 100.00%		12,699,200 주

※ 제7기 정기주주총회 예정일은 2019년 5월 31일로써 투자보고서 제출일 현재 정기총회 참석주식수는 알 수 없습니다.

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- 배당가능이익
당해 회사는 부동산투자회사법 시행령 제 32조가 정하는 바에 따라 이익을 초과하여 배당할 계획이며(초과배당), 그 구체적인 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 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기
당기순이익	-2,890,833,164	-6,663,671,473	701,428,859	396,765,208	318,498,081
주당순이익	-228	-525	55	90	74
이익배당한도	3,371,551,047	3,351,317,040	1,256,012,528	396,765,208	318,498,081
배당금총액	0	0	701,428,859	396,765,208	318,498,081
배당성향	0.00	0.00	100.00	100.00	100.00
배당수익율	0.00%	0.00%	0.41%	0.46%	0.37%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.83%	0.91%	0.74%

* 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	827,993	95.14	824,666	93.00	93.00	93.00
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		37,154	4.27	57,079	6.44	6.44	
기타 자산		5,166	0.59	5,027	0.57	0.57	
총 자산	자기자본	245,475	28.21	242,584	27.36	27.36	100.00
	부채	624,838	71.79	644,187	72.64	72.64	

※ 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	827,993	95.14	824,666	93.00	93.00	93.00
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		37,154	4.27	57,079	6.44	6.44	
기타 자산		5,166	0.59	5,027	0.57	0.57	
총 자산	자기자본	245,475	28.21	242,584	27.36	27.36	100.00
	부채	624,838	71.79	644,187	72.64	72.64	

- ※ 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	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	신주발행으로조성한자금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 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
MMDA(자본금)	우리은행	변동금리	746	343
MMDA(대출금)	우리은행	변동금리	-	-
MMDA(임대보증금)	신한은행	변동금리	32,760	54,000
MMDA(임차료)	신한은행	변동금리	23	25
MMDA(자금운용)	신한은행	변동금리	3,605	2,648
합 계			37,134	57,016

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
수원권선 꿈에그린	경기도 수원시 권선수 서 수원로 99 한화 꿈에그린	2018.02.26	2018.02.28	-

※ 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				
수원권선 꿈에그린	499,125	332,750	-	-	-	-	-	-	499,125	332,750	831,875	7,210	-	824,665
합 계	499,125	332,750	-	-	-	-	-	-	499,125	332,750	831,875	7,210	-	824,665

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
수원권선 꿈에그린	188,320.00	186,000.00	98.77%	14,013,689,760	2,329	75,342
합계	188,320.00	186,000.00	-	14,013,689,760	2,329	75,342

* 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
-	-	-	-	-	-	-	-	-

- ※ 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

해당사항 없음

3. 기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2018.09.01 ~ 2019.02.28)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	6,886	95.81%	
	매매손익	-		
	기타 수익	-		
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		301	4.19%	
총 수 익		7,187	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
수원권선 꿈에그린	6,886	100.00%	
임대료 수익 계	6,886	100.00%	

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
수원권선 꿈에그린			
기타수익 계			

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	145	48.17%	-
잡이익	156	51.83%	-
기타수익 계	301	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당해회사수익률(A)	(2.28)	(5.22)	0.83	0.92
산업평균수익률(B)	0.00	0.00	0.00	0.00
초과수익률	(2.28)	(5.22)	0.83	0.92

※ 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 : 2018.09.01 ~ 2019.02.28)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	수원권선 꿈에그린		
급여	1,800,000	1,800,000		
자산관리수수료 (AMC수수료)	100,000,000	100,000,000		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	198,649,670	198,649,670		
자산보관수수료	28,500,000	28,500,000		
일반사무 위탁수수료	40,000,000	40,000,000		
기타지급수수료	366,201,005	366,201,005		
유형자산 감가상각비	3,371,551,047	3,371,551,047		
세금과공과	284,078,883	284,078,883		
광고선전비	108,855,000	108,855,000		
보험료	59,009,630	59,009,630		
기타영업비용	162,495,301	162,495,301		
합 계	4,721,140,536	4,721,140,536		

Ⅱ. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리 위탁계약	대한토지신탁 주식회사	매입보수: 1,700,000,000원 본건 부동산의 매매계약이 체결된 날로부터 3영업 일 이내	
		자산운용보수: 건설기간 중 수수료 없음 운영기간 중 소유권을 취득한 날과 부동산의 입주 지정기간 개시일 중 먼저 도래한 날의 다음날부터 청산등기일까지 연간 200,000,000원	50,000,000
일반사무 위탁계약	신한아이타스 주식회사	주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주 식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사 무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결, 건설기간에는 연간 천만원, 운영기간에는 연간 8 천만원을 보수하여 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.	20,000,000
자산보관 계약	흥국생명보험 주식회사	부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보 관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관계약을 체 결하여 건설기간에는 연간 10,000천원(운영기간에 는 57,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.	14,250,000
합 계		-	84,250,000

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자자문회사·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	기 초	증 가	상 환	기 말	비 고
운영자금의 차입액	150,600			150,600	
부동산관련 부채 인수				-	
주택도시기금 등 기금수용액	236,800			236,800	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액				-	

Ⅱ. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
삼성생명보험	2018.05.21	150,600	3.28%	만기일시	150,600
우리은행(기금)	2018.02.28	236,800	국토교통부 이자율	만기일시	236,800
합 계		387,400	-	-	387,400

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.02.28 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
대한민국 (주택도시 기금의 운 용관리자인 국토교통부 장관의 대 리인 주택 도시보증공 사)	최대주주	우선주	6,671,050	0	0	6,671,050	-
			(52.53%)	(0.00%)	(0.00%)	(52.53%)	
계			6,671,050	0	0	6,671,050	
지분율 계			(52.53%)	(0.00%)	(0.00%)	(52.53%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2019.02.28 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	한화건설	보통주	6,028,150	47.47%	-
합계			6,028,150	47.47%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.02.28 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					
소액주주					
- 법인					
합 계	2	100.00%	12,699,200	100.00%	

4. 주식사무

결산일	매년 2월 28일, 8월 31일	정기 주주총회	5월 중, 11월 중
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종	공고게재신문	머니투데이
명의개서대리인	신한아이타스 주식회사		

Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 단기금융상품, 매출채권, 미청구공사, 미수수익, 분양미수금, 기타미수금, 선급금, 선급비용, 부가세대급금, 선급법인세, 단기대여금, 유가증권, 재고자산, 유동파생상품자산, 유동보증권, 매각예정비유동자산, 기타유동자산 등
- 2) 비유동자산 : 장기금융상품, 장기매출채권, 장기대여금, 유가증권, 유형자산, 투자부동산, 무형자산, 비유동보증권, 비유동파생상품자산, 기타비유동자산 등
- 3) 유동부채 : 매입채무, 초과청구공사, 분양선수금, 기타선수금, 선수수익, 미지급금, 미지급비용, 예수금, 부가세예수금, 미지급법인세, 미지급배당금, 단기차입금, 유동성장기차입금, 유동사채, 유동보증권, 유동파생상품부채, 유동충당부채, 기타유동부채 등
- 4) 비유동부채 : 장기매입채무, 장기미지급금, 장기차입금, 비유동사채, 비유동보증권, 비유동파생상품부채, 순확정급여부채, 비유동충당부채, 기타비유동부채 등
- 5) 자본 : 자본금, 자본잉여금, 자본조정, 기타포괄손익누계액, 이익잉여금(결손금) 등

2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 분양수익, 임대료수익, 관리비수익, 부동산평가수익, 배당금수익, 기타영업수익 등
- 2) 영업비용 : 분양원가, 급여, 상여, 퇴직급여, 복리후생비, 자산관리수수료, 부동산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무위탁수수료, 기타지급수수료, 유형자산감가상각비, 투자부동산감가상각비, 무형자산감가상각비, 세금과공과, 광고선전비, 보험료, 임차료, 교육훈련비, 여비교통비, 통신비, 수선유지비, 청소비, 수도광열비, 대손상각비, 접대비, 판매촉진비, 이자비용, 기타영업비용 등
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 배당금수익, 유가증권관련이익, 파생상품관련이익, 유형자산관련이익, 투자부동산관련이익, 외화환산이익, 외환차익, 충당부채환입, 기타영업외수익 등
- 4) 영업외비용 : 이자비용, 유가증권관련손실, 파생상품관련손실, 유형자산관련손실, 투자부동산관련손실, 외화환산손실, 외환차손, 기부금, 충당부채전입, 기타영업외비용 등
- 5) 기타포괄이익(손실) : 확정급여채무 관련 기타포괄손익, 유가증권 관련 기타포괄손익, 기타의 기타포괄손익 등

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

IV. 재 무 상 태 표

당기 제 7 기 기말 기준일 2019.02.28 현재
 전기 제 6 기 기말 기준일 2018.08.31 현재

회사명: (주) 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기	기말	제 6 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		57,796,730,027		37,755,022,348
1) 현금및현금성자산	57,014,786,546		37,132,361,835	
2) 미수수익	63,923,969		21,382,470	
3) 기타미수금	323,047,880		188,586,645	
4) 선급비용	360,016,414		298,632,702	
5) 부가세대금	19,215,998		91,686,776	
6) 선급법인세	15,739,220		22,371,920	
2. 비유동자산		828,974,743,416		832,557,641,965
1) 유형자산	825,038,542,166		828,410,093,213	
토지	499,125,302,164		499,125,302,164	
건물	332,750,201,442		332,750,201,442	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(7,209,587,698)		(3,882,085,683)	
기타유형자산	440,490,316		440,490,316	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(67,864,058)		(23,815,026)	
2) 기타비유동자산	3,936,201,250		4,147,548,752	
자 산 총 계		886,771,473,443		870,312,664,313
II. 부채				
1. 유동부채		493,699,260		723,606,958
1) 기타선수금	4,393,280		4,765,990	
2) 미지급금	202,483,461		568,159,037	
3) 미지급비용	108,394,519		149,042,464	
4) 예수금	178,428,000		986,000	
5) 부가세예수금	0		653,467	
2. 비유동부채		643,693,750,000		624,114,200,008
1) 장기차입금	387,400,000,000		387,400,000,000	
2) 비유동보증금	256,126,600,000		234,508,700,000	
3) 기타비유동부채	167,150,000		2,205,500,008	
부 채 총 계		644,187,449,260		624,837,806,966
III. 자 본				
1. 자본금		63,496,000,000		63,496,000,000
1) 보통주자본금	30,140,750,000		30,140,750,000	
2) 종유주자본금	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				
4. 기타포괄손익누계액				
5. 이익잉여금(결손금)		(9,554,504,637)		(6,663,671,473)
자 본 총 계		242,584,024,183		245,474,857,347
부 채 및 자 본 총 계		886,771,473,443		870,312,664,313

V. 손 익 계 산 서

당기 제 7 기 기말 시작일 2018.09.01 종료일 2019.02.28
 전기 제 6 기 기말 시작일 2018.03.01 종료일 2018.08.31

회사명: (주) 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I . 영업수익	3,514,804,440	6,885,907,190	2,880,183,920	4,479,190,830
1) 임대료수익	3,514,804,440	6,885,907,190	2,880,183,920	4,479,190,830
II . 영업비용	2,285,241,868	4,721,140,536	2,681,874,793	5,187,042,489
1) 급여	900,000	1,800,000	900,000	1,800,000
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	50,000,000	100,000,000	50,000,000	100,000,000
3) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	96,125,700	198,649,670	109,506,320	219,950,433
4) 자산보관수수료	14,250,000	28,500,000	14,250,000	28,500,000
5) 일반사무위탁수수료	20,000,000	40,000,000	20,000,000	40,000,000
6) 기타지급수수료	159,832,578	366,201,005	171,232,158	181,128,395
7) 유형자산감가상각비	1,685,775,523	3,371,551,047	1,687,566,033	3,351,317,040
8) 세금과공과	142,026,165	284,078,883	48,256,572	48,256,572
9) 광고선전비	38,375,000	108,855,000	461,670,000	461,670,000
10) 보험료	29,349,762	59,009,630	29,985,799	59,971,599
11) 기타영업비용	48,607,140	162,495,301	88,507,911	694,448,450
III . 영업이익	1,229,562,572	2,164,766,654	198,309,127	(707,851,659)
IV . 영업외수익	159,296,554	300,653,403	189,841,630	786,237,023
1) 이자수익	83,618,381	144,744,655	31,149,224	144,659,147
2) 기타영업외수익	75,678,173	155,908,748	158,692,406	641,577,876
V . 영업외비용	2,663,340,752	5,356,253,221	2,781,176,433	6,742,056,837
1) 이자비용	2,663,340,752	5,356,253,221	2,777,862,742	6,738,743,146
2) 기타영업외비용	0	0	3,313,691	3,313,691
VI . 법인세비용차감전순이익(손실)	(1,274,481,626)	(2,890,833,164)	(2,393,025,676)	(6,663,671,473)
VII . 법인세비용(수익)		0	0	0
VIII . 당기순이익(손실)	(1,274,481,626)	(2,890,833,164)	(2,393,025,676)	(6,663,671,473)
IX . 기타포괄이익(손실)		0	0	0
X . 총포괄이익(손실)	(1,274,481,626)	(2,890,833,164)	(2,393,025,676)	(6,663,671,473)
X I . 주당이익	(100)	(228)	(188)	(525)

VI. 이익잉여금처분계산서

당기 제 7 기 기말 시작일 2018.09.01 종료일 2019.02.28
 전기 제 6 기 기말 시작일 2018.03.01 종료일 2018.08.31

회사명: (주) 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	처분예정일	2019.05.31	처분확정일	2018.11.29
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(9,554,504,637)		(6,663,671,473)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(6,663,671,473)		0	
2. 당기순이익(손실)	(2,890,833,164)		(6,663,671,473)	
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)		(9,554,504,637)		(6,663,671,473)

Ⅶ. 현금흐름표

당기 제 7 기 기말 시작일 2018.09.01 종료일 2019.02.28
 전기 제 6 기 기말 시작일 2018.03.01 종료일 2018.08.31

회사명: (주) 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름		19,882,425,711		189,444,121,797
1. 당기순이익(손실)		(2,890,833,164)		(6,663,671,473)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		3,371,551,047		3,351,317,040
법인세비용	0		0	
이자수익	0		0	
이자비용	0		0	
감가상각비	3,371,551,047		3,351,317,040	
유가증권관련손실(이익)	0		0	
파생상품관련손실(이익)	0		0	
유형자산관련손실(이익)	0		0	
투자부동산관련손실(이익)	0		0	
외화환산손실(이익)	0		0	
기타	0		0	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		19,401,707,828		192,756,476,230
재고자산의 변동	0		0	
금융상품의 변동	0		0	
매출채권의 변동	0		0	
투자부동산의 변동	0		0	
미청구공사의 변동	0		0	
미수수익의 변동	(42,541,499)		613,400	
분양미수금의 변동	0		0	
기타미수금의 변동	(134,461,235)		(185,938,905)	
선금금의 변동	78,450,011		(102,021,310)	
선금비용의 변동	149,964,790		(4,327,541,986)	
매입채무의 변동	0		0	
초과청구공사의 변동	0		0	
분양선수금의 변동	0		0	
기타선수금의 변동	(372,710)		4,765,990	
선수수익의 변동	0		0	
미지급금의 변동	(365,675,576)		496,547,937	
미지급비용의 변동	(40,647,945)		88,734,337	
예수금의 변동	177,442,000		1,303,467	
보증금의 변동	19,579,549,992		196,780,013,300	
퇴직금의 지급	0		0	
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동	0		0	
기타	0		0	
4. 배당금의 수취		0		0
5. 이자의 지급		0		0
6. 이자의 수취		0		0
7. 법인세의 납부		0		0
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		(423,870,986)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		16,619,330
매도가능금융자산의 처분	0		0	
만기보유금융자산의 처분	0		0	
관계기업투자주식의 처분	0		0	
종속기업투자주식 처분	0		0	
유형자산의 처분	0		0	
투자부동산의 처분	0		0	
기타	0		16,619,330	

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		(440,490,316)
매도가능금융자산의 취득	0		0	
만기보유금융자산의 취득	0		0	
관계기업투자주식의 취득	0		0	
종속기업투자주식의 취득	0		0	
유형자산의 취득	0		0	
투자부동산의 취득	0		0	
기타	0		440,490,316	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		(329,521,828,859)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		150,600,000,000
주식의 발행	0		0	
단기차입금의 차입	0		0	
장기차입금의 차입	0		150,600,000,000	
사채의 발행	0		0	
기타	0		0	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		(480,121,828,859)
단기차입금의 상환	0		0	
장기차입금의 상환	0		479,420,400,000	
사채의 상환	0		0	
배당금의 지급	0		0	
기타	0		701,428,859	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		19,882,425,711		(140,501,578,048)
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과		0		0
VI. 현금및현금성자산의 순증감		19,882,425,711		(140,501,578,048)
VII. 기초 현금및현금성자산		37,132,361,835		177,633,939,883
VIII. 기말 현금및현금성자산		57,014,787,546		37,132,361,835

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)

우리는 주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 “회사”)의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2019년 02월 28일과 2018년 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 2019년 02월 28일과 2018년 08월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

서울특별시 강남구 강남대로 334 에셈타워 9층
예교지성회계법인 대표이사 이의웅

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2019.01.14	투자보고서 제출	제7기 1분기 투자보고서 제출

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

주식

제 7(당) 기 2019년 02월 28일 현재

제 6(전) 기 2018년 08월 31일 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 주택도시보증공사)	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	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

(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	332,195,617	-	-	-	(3,327,502)	328,868,116
비품	-	440,490	-	-	(23,815)	416,675
합계	831,320,919	440,490	-	-	(3,351,317)	828,410,093

(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 7(당)기	2018년 09월 01일 부터	제 6(전)기	2018년 03월 01일 부터
	2019년 02월 28일 까지		2018년 08월 31일 까지
처리예정일	2019년 05월 31일	처리확정일	2018년 11월 29일

과 목	제 7(당)기		제 6(전)기	
I.미처리결손금		9,554,504,637		6,663,671,473
전기이월결손금	6,663,671,473		-	
당기순손실	2,890,833,164		6,663,671,473	
II.이익잉여금처분액		-		-
III. 차기이월결손금		9,554,504,637		6,663,671,473

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. 부가가치계산에 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	3,351,317
세금과공과	284,079	48,257
합계	3,657,430	3,401,374

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	32,956,000	219,987,200

내부회계관리제도 검토의견

주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대표이사 귀하

2019년 04월 26일

우리는 첨부된 주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사의 2019년 02월 28일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태보고서를 작성할 책임은 주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사의 경영자에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결과를 보고하는데 있습니다. 회사의 경영자는 첨부된 내부회계관리제도 운영실태보고서에서 “ 2019년 02월 28일 현재 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2019년 02월 28일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도모범기준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 중요한 취약점이 발견되지 아니하였습니다”고 기술하고 있습니다.

우리는 내부회계관리제도 검토기준에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 우리가 중요성의 관점에서 경영자가 제시한 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 회계감사보다는 낮은 수준의 확신을 얻을 수 있도록 검토절차를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 회사의 내부회계관리제도를 이해하고 경영자의 내부회계관리제도의 운영실태보고내용에 대한 질문 및 필요하다고 판단되는 경우 제한적 범위 내에서 관련 문서의 확인 등의 절차를 포함하고 있습니다. 그러나 회사는 비상장대기업으로서 경영자의 내부회계관리제도 구축과 운영, 그리고 이에 대한 운영실태평가보고는 내부회계관리제도 모범기준 제5장 '중소기업에 대한 적용'의 규정에 따라 상장대기업보다는 현저하게 완화된 방식으로 이루어 졌습니다. 따라서 우리는 내부회계관리제도 검토기준 중 '14. 중소기업 등에 대한 검토특례'에 따라 검토를 실시하였습니다.

회사의 내부회계관리제도는 신뢰할 수 있는 회계정보의 작성 및 공시를 위하여 기업회계기준에 따라 작성한 재무제표의 신뢰성에 대한 합리적인 확신을 줄 수 있도록 제정한 내부회계관리규정과 이를 관리·운영하는 조직을 의미합니다. 그러나 내부회계관리제도는 내부회계관리제도의 본질적인 한계로 인하여 재무제표에 대한 중요한 왜

곡표시를 적발하거나 예방하지 못할 수 있습니다. 또한, 내부회계관리제도의 운영실태보고 내용을 기초로 미래기간의 내용을 추정시에는 상황의 변화 혹은 절차나 정책이 준수되지 않음으로써 내부회계관리제도가 부적절하게 되어 미래기간에 대한 평가 및 추정내용이 달라질 위험에 처할 수 있다는 점을 고려하여야 합니다.

경영자의 내부회계관리제도 운영실태보고서에 대한 우리의 검토결과, 상기 경영자의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범규준 제5장 ‘중소기업에 대한 적용’의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.

서울특별시 강남구 강남대로 334 에셋타워 9층

예교지성회계법인 대표이사 이의웅