

**주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사**  
**이사회 의사록**

1. 일시 : 2019년 05월 16일 오전 11:00

2. 장소 : 서울시 강남구 영동대로 517(삼성동, 아셈타워 26층) 본점회의실

3. 의안 :

제1호 의안 : 제7기 결산서류 및 영업보고서 승인의 건

제2호 의안 : 제7기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

4. 참석자 :

이사총수	3명	출석이사수	3명
감사총수	1명	출석감사수	1명

의장인 대표이사 박충구는 의장석에 등단한 후 본 회의가 적법하게 성립됨을 설명하고 개회를 선언하다.

**제1호 의안: 제7기 결산서류 및 영업보고서 승인의 건**

의장은 상기 의안을 상정하고, 자산관리회사로 하여금 배부한 이사회 자료를 통해 제7기 결산서류 및 영업보고서에 대해 설명을 하게 한 후 승인을 요청한 바, 출석이사들은 본 안건에 대해 신중히 검토한 후, 만장일치로 위 의안을 승인 가결하다.

**제2호 의안: 제7기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건**

의장은 제7기 정기주주총회 소집 및 부의안건에 대한 승인을 얻기 위해 다음과 같이 정기주주총회의 개최를 제안하고, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제2호 의안을 승인 가결하다.

- 다 음 -

1. 정기주주총회 소집

- 개최일시 : 2019년 5월 31일(금) 오전 10시 00분

- 개최장소 : 서울시 강남구 영동대로 517(삼성동, 아셈타워 26층) 본점회의실

2. 보고사항

1. 영업보고(2017.09.01~2018.02.28)
2. 감사 보고
3. 외부감사인 선임보고

3. 정기주주총회 부의안건

- 제1호 의안: 제7기 재무상대표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서(안) 승인의 건
- 제2호 의안: 당해연도(제8, 9기) 사업계획(예산) 승인의 건
- 제3호 의안: 제8기 이사보수 승인의 건
- 제4호 의안: 제8기 감사보수 승인의 건

의장은 이상으로 금일의 의안이 전부 심의 종료되었음을 설명한 후 오전 11시 30분에 폐회를 선언하다.

위 결의를 명확히 하기 위하여 이 의지록을 작성하고 의장과 참석 이사들 및 감사가 다음에 기명 날인하다.

2019년 05월 16일

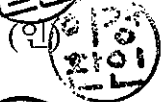
주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사      박      충      구

이      사      심      교      언

이      사      이      경      환

감      사      박      병      준



# 주식회사 대한제 1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 이사회 회의자료

◇ 일 시 : 2019년 5월 16일(목) 오전 11시

◇ 장 소 : 서울시 강남구 영동대로 517 26층(삼성동, 아셈타워)  
본점회의실

◇ 보고사항

- 보고사항 1: 감사보고

◇ 안 건

- 제1호 의안: 제7기 결산서류 및 영업보고서 승인의 건
- 제2호 의안: 제7기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

보고사항 1	감사보고
--------	------

## 내부감사보고서

본 감사는 제 7 기 사업연도의 회계 및 업무에 대한 감사를 실시하고 그 결과를 다음과 같이 보고합니다.

### 1. 감사방법

회계감사를 위하여 회계에 관한 장부와 관계서류를 열람하고, 재무제표 및 부속명세서를 검토하였으며 필요하다고 인정되는 경우, 대조 실사 입회 조회 기타 적절한 감사절차를 적용하였습니다.

업무감사를 위하여 이사회 및 기타 중요한 회의에 출석하고 필요하다고 인정되는 경우, 이사로부터 영업에 관한 보고를 받았으며 중요한 업무에 관한 서류를 열람하고 그 내용을 검토하는 등 적절한 방법을 사용하였습니다.

### 2. 재무상태표 및 손익계산서에 관한 사항

재무상태표와 손익계산서는 법령 및 정관에 따라 회사의 재산 및 손익상태를 적정하게 표시하고 있습니다.



### 3. 이익잉여금처분계산서에 관한 사항

이익잉여금처분계산서는 법령 및 정관에 적합하게 작성되어 있습니다.

### 4. 영업보고서에 관한 사항

영업보고서는 법령 및 정관에 따라 회사의 상황을 정확하게 표시하고 있습니다.

2019 년 4 월 19 일

주식회사 대한제 1 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사  
감 사 박 병 준

안전 1	제 7 기 결산서류 및 영업보고서 승인의 권
------	--------------------------

## 결산서류 및 그 부속명세서

(제 7 기 : 2018.09.01~2019.02.28)



대한제 1 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

## 1. 재무상태표

제 7(당)기 2019 년 02 월 28 일 현재  
제 6(전)기 2018 년 08 월 31 일 현재

(단위 : 원)

과 목	제7(당)기	제6(전)기
자산		
1.유동자산	57,796,730,027	37,755,022,348
2.비유동자산	828,974,743,416	832,557,641,965
자산총계	886,771,473,443	870,312,664,313
부채		
1.유동부채	493,699,260	723,606,958
2.비유동부채	643,693,750,000	624,114,200,008
부채총계	644,187,449,260	624,837,806,966
자본		
1.자본금	63,496,000,000	63,496,000,000
2.자본잉여금	188,642,528,820	188,642,528,820
3.이익잉여금	(9,554,504,637)	(6,663,671,473)
자본총계	242,584,024,183	245,474,857,347
부채와 자본총계	886,771,473,443	870,312,664,313

## 2. 손익계산서

제 7(당)기 2018 년 09 월 01 일부터 2019 년 02 월 28 일까지  
제 6(전)기 2018 년 03 월 01 일부터 2018 년 08 월 31 일까지

(단위 : 원)

과 목	제7(당)기	제6(전)기
I.영업수익	6,885,907,190	4,479,190,830
II.영업비용	4,721,140,536	5,187,042,489
III.영업이익(손실)	2,164,766,654	(707,851,659)
IV.영업외수익	300,653,403	786,237,023
V. 영업외비용	5,356,253,22	6,742,056,837
VI. 법인세차감전순이익	(2,890,833,164)	(6,663,671,473)
VII. 법인세비용	-	-
VIII. 당기순이익	(2,890,833,164)	(6,663,671,473)

### 3. 이익잉여금처분계산서

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

(단위 : 원)

과 목	제7(당)기		제6(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. 차기이월이익잉여금		9,554,504,637		6,663,671,473

### 4. 현금흐름표

제 7(당)기 2018 년 09 월 01 일부터 2019 년 02 월 28 일까지  
제 6(전)기 2018 년 03 월 01 일부터 2018 년 08 월 31 일까지

(단위 : 원)

과 목	제7(당)기	제6(전)기
1.영업활동으로 인한 현금흐름	19,882,424,711	189,444,121,797
1.당기순이익(손실)	(2,890,833,164)	(6,663,671,473)
2.현금의 유출이 없는 비용등의 자산	3,371,551,047	3,351,317,040
감가상각비	3,371,551,047	3,351,317,040
3.현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-	-
4.영업활동으로 인한 자산부채의 변동	19,401,706,828	192,756,476,230
매수금의감소(증가)	(134,461,235)	(185,938,905)
매수수익의감소(증가)	(42,541,499)	613,400
선급비용의감소(증가)	(61,383,712)	(179,993,234)
매수법인세환급액의감소(증가)	6,632,700	(10,334,534)
부가세대금의감소(증가)	72,470,778	(91,686,776)
장기선급비용의감소(증가)	211,347,502	(4,147,548,752)
매지급금의 증가(감소)	(365,675,576)	496,547,937
매지급비용의증가(감소)	(40,647,945)	88,734,337

예수금의증가(감소)	177,442,000		650,000	
부가세예수금의증가(감소)	(653,467)		653,467	
선수금의증가(감소)	(372,710)		4,765,990	
임대선수금의 증가(감소)	30,917,649,992		198,274,613,300	
임대보증금의증가(감소)	(11,338,100,000)		(1,494,600,000)	
II.투자활동으로 인한 현금흐름		-		(423,870,986)
1.투자활동으로 인한 현금유입액	-		16,619,330	
장기금융상품의 감소	-		16,619,330	
2.투자활동으로 인한 현금유출액	-		(440,490,316)	
비용의 취득	-		440,490,316	
III.재무활동으로 인한 현금흐름		-		(329,521,828,859)
1.재무활동으로 인한 현금유입액		-	150,600,000,000	
장기차입금의 증가	-		150,600,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-	(480,121,828,859)	
유동성장기차입금의 상환	-		479,420,400,000	
배당금의 지급	-		701,428,859	
IV.현금의 증가(감소)(I+II+III)		19,882,424,711		(140,501,578,048)
V.기초의 현금		37,132,361,835		177,633,939,883
VI.기말의 현금		57,014,786,546		37,132,361,835

## 5. 자본변동표

제 7(당)기 2018 년 09 월 01 일부터 2019 년 02 월 28 일까지  
제 6(전)기 2018 년 03 월 01 일부터 2018 년 08 월 31 일까지

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자본잉여금	이익잉여금	총 계
2018.03.01(전기초)	63,496,000,000	188,642,528,820	701,428,859	252,839,957,679
배당금	-	-	(701,428,859)	(701,428,859)
당기순이익(손실)	-	-	(6,663,671,473)	(6,663,671,473)
2018.08.31(전기말)	63,496,000,000	188,642,528,820	(6,663,671,473)	245,474,857,347
2018.09.01(당기초)	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(당기말)	63,496,000,000	188,642,528,820	(9,554,504,637)	242,584,024,183



# 영 업 보 고 서

(2018.09.01~2019.02.28)

## 1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2015년 4월 21일
- 3) 소재지 : 서울시 강남구 영동대로 517,26층(삼성동, 아셈타워)
- 4) 사업목적

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.

- 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

- 5) 자산 및 자본금 규모(2019.02.28 기준) : 총자산 : 8,868억원, 자본금 : 635억원

- 6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음(비상장)

- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정함)

### ○ 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. 영업의 경과 및 성과 (2019.02.28. 기준)

구분	임대가능 세대수	임대차계약 체결 세대	임대계약률 (%)	입주세대	입주율	비 고
수원권선 한화꿈에그린	2,400	2,329	97.0%	2,311세대	96.3%	2018.02.28. 입주개시부터 일평균 6.3세대 입주

### 3. 모회사, 자회사 및 기업결합 사항

- 1) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음
- 2) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음
- 3) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음

### 4. 발행한 주식의 내용

[2019년 02월 28일 현재]

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위:원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	6,028,150	30,140,750,000	-
기명식	종류주	6,671,050	33,355,250,000	-
합 계		12,699,200	63,496,000,000	-

### 5. 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

[2019년 02월 28일 현재]

[주당액면가액: 5,000 원]

(단위 : 원, 주)

구 분	제7기	제6기	제5기	제4기	제3기
당기순이익	(2,890,833,164)	(6,663,671,473)	701,428,859	396,765,208	318,498,081
주당순이익 (원)	(227.64)	(524.73)	55.23	89.66	71.98
이익배당한도	-	-	256,012,528	396,765,208	318,498,081
배당금총액	-	-	701,428,859	396,765,208	318,498,081
배당성향	-	-	100%	100%	100%
배당수익률	-	-	1.10%	1.79%	1.44%
연환산수익률	-	-	2.23%	3.56%	2.90%

\* 주당순이익 : 당기순이익 / 총발행주식수

\* 이익배당한도 : 당기순이익 - 전기이월결손금 - 법정이익준비금 + 감가상각비 - 주식할인발행차금 상각액

\* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

\* 배당수익률 : 배당액 / 자본금

\* 연환산수익률 : (배당금총액\*365)/(자본금\*출자일수)

## 6. 순자산가치 추이

(단위 : 원, 주)

구 분	2019.02.28	2018.08.31
부동산투자회사법 시행령 제27조제3항에 따른 총자산가액(Ⅰ)	886,771,473,443	870,312,664,313
재무상태표상 부채총액(Ⅱ)	644,187,449,260	624,837,806,966
순자산가치 가액(Ⅲ=Ⅰ-Ⅱ)	242,584,024,183	245,474,857,347
발행주식총수	12,699,200	12,699,200
주당 순자산가치(원)	19,102	19,330

\* 주) 위 표의 주당순자산가치는 부동산투자회사법 시행령에 의거해 산출한 금액으로 주가와 관계없으며 부동산의 경우 투자금액을 기준으로 평가한 것이므로 시가를 반영하지 않은 가치입니다.

## 7. 주가변동상황

<해당사항 없음>



## 8. 최근 사업연도의 영업실적 및 재산상태

### 1) 영업실적

제 7(당)기 2018 년 09 월 01 일부터 2019 년 02 월 28 일까지  
제 6(전)기 2018 년 03 월 01 일부터 2018 년 08 월 31 일까지

(단위 : 원)

과 목	제7(당)기	제6(전)기
I.영업수익	6,885,907,190	4,479,190,830
II.영업비용	4,721,140,536	5,187,042,489
III.영업이익(손실)	2,164,766,654	(707,851,659)
IV.영업외수익	300,653,403	786,237,023
V. 영업외비용	5,356,253,22	6,742,056,837
VI. 법인세차감전순이익	(2,890,833,164)	(6,663,671,473)
VII. 법인세비용	-	-
VIII. 당기순이익	(2,890,833,164)	(6,663,671,473)

### 2) 재산상태

제 7(당)기 2019 년 02 월 28 일 현재  
제 6(전)기 2018 년 08 월 31 일 현재

(단위 : 원)

과 목	제7(당)기	제6(전)기
자산		
1.유동자산	37,796,730,027	37,755,022,348
2.비유동자산	828,974,743,416	832,557,641,965
자산총계	886,771,473,443	870,312,664,313
부채		
1.유동부채	493,699,260	723,606,958
2.비유동부채	643,693,750,000	624,114,200,008
부채총계	644,187,449,260	624,837,806,966
자본		
1.자본금	63,496,000,000	63,496,000,000
2.자본잉여금	188,642,528,820	188,642,528,820
3.이익잉여금	(9,554,504,637)	(6,663,671,473)
자본총계	242,584,024,183	245,474,857,347
부채와 자본총계	886,771,473,443	870,312,664,313

## 9. 회사가 대처할 과제

<해당사항 없음>

#### 10. 이사 및 감사현황

직위	성명	소속	비 고
대표이사	박충구	주식회사 아르테코	
이 사	심교언	건국대학교	
이 사	이경환	미래새한감정평가법인	
감 사	박병준	안사회계법인	

#### 11. 최대주주 및 주요주주(5%이상) 현황

(2019 년 02 월 28 일 현재)

주주현황	보통주(주)	종류주(주)	지분율(%)	비 고
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관)		6,671,050	52.53%	
주식회사 한화건설	6,028,150	-	47.47%	
합 계	6,028,150	6,671,050	100.00	

#### 12. 회사, 회사 및 그 자회사 또는 회사의 자회사의 타회사에 대한 출자 현황

<해당사항 없음>

#### 13. 주요채권자 동



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 기금운용 계획에 의한 이자율	만기일시상환	2026-03-02	236,800,000	236,800,000	236,800,000
합계					387,400,000	387,400,000

(\*) 주택도시기금의 수탁은행

## 안건 2

## 제 7기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

### □ 정기주주총회 소집

1. 주주총회 개최일시 : 2019년 05월 31일(금) 오전 10시 00분
2. 주주총회 개최장소 : 서울시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워) 본점회의실

### □ 제7기 정기주주총회 보고사항

- 보고사항 1. 영업보고(2018.09.01~2019.02.28)
- 보고사항 2. 감사 보고
- 보고사항 3. 외부감사인 선임보고

### □ 제7기 정기주주총회 부의안건

- 제1호 의안: 제7기 재무상태표, 손익계산서 및 결손금처리계산서(안) 승인의 건
- 제2호 의안: 당해연도(제8, 9기) 사업계획(예산) 승인의 건
- 제3호 의안: 제8기 이사보수 승인의 건
- 제4호 의안: 제8기 감사보수 승인의 건



[주주총회 보고사항 1: 영업보고(2018.09.01~2019.02.28)]

“이사회 안전 1” 참조

[주주총회 보고사항 2: 감사보고]

“이사회 보고사항 2” 참조

[주주총회 보고사항 3: 외부감사인 선임보고]

☐ 관련 규정

주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제 12 조(감사인 선임 등의 보고)

- ① 회사는 감사인을 선임 또는 변경선임하는 경우 그 사실을 감사인을 선임한 이후에 소집되는 「상법」에 따른 정기총회에 보고하거나 대통령령으로 정하는 바에 따라 주주 또는 사원(이하 “주주등”이라 한다)에 통지 또는 공고하여야 한다.

☐ 선정 목적

재무제표에 대한 회계감사 및 자문

☐ 선정 시 고려사항

제안내용 및 용역 보수

감사계획에 대한 충실도 및 타당성 등에 대한 평가

유사업무 경험이나 실적 및 해당분야 전문인력 보유현황

☐ 용역보수

구 분	보수책정(VAT 별도)	비 고
매 사업년도별	금 46,000,000 원	실비 지급 및 VAT 별도

☐ 외부감사 계약기간

- 2019 년 3 월 1 일부터 2020 년 8 월 31 일까지 3 개 사업연도

☐ 선임이유

- 현재 당 법인의 외부감사업무를 수행하고 있으며, 설립부터 회계자문용역 제공한 이력이 있어 회계투명성 확보 및 기업의 건전한 경영에 도움이 될 것으로 판단됨.

☐ 선임보고

- 당사는 감사인선임위원회의 승인(2019.04.08)을 받아 지성회계법인을 외부감사인으로 선정하였음을 보고드립니다.

[주주총회 제 1 호 의안 : 제 7 기(2018.09.01~2019.02.28) 재무상태표,손익계산서 및 이익잉여금처분계산서 (안) 승인의 건]

“이사회 안건 1” 참조

[주주총회 제 2 호 의안 : 당해연도(제 8, 9 기) 사업계획(예산) 승인의 건]

“별첨 1. 사업계획(예산)승인” 참조

[주주총회 제 3 호 및 제 4 호 의안 : 제 8 기 이사 및 감사보수 승인의 건]

□ 이사와 감사의 보수관련 규정

● 정관 제47조 (이사 및 감사의 보수)

- ① 이사 및 감사의 보수는 정기주주총회에서 매 사업연도 별로 결정한다. 설립 후 최초의 사업연도에 대하여는 발기인 총회에서 결정한다.
- ② 이사와 감사의 보수결정을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.
- ③ 이사 및 감사의 보수의 총액 한도는 주주총회에서 정한다.

□ 제 8 기 이사보수

- 대표이사 / 기타비상무이사 : 제 8 기 정기주주총회에서 정함
- 퇴직금은 없는 것으로 함.
- 주주총회 승인일 해당월부터 다음 정기주주총회일의 전일까지 적용

□ 제 8 기 감사보수

- 감 사 : 매월 30 만원
  - 보수지급일 : 매월 마지막 은행 영업일
  - 지급 기간 : 매월 초일부터 말일까지
- 퇴직금은 없는 것으로 함.
- 주주총회 승인일 해당월부터 다음 정기주주총회일의 전일까지 적용