

(별지 제 6 호 서식)

투 자 보 고 서

(제 1 기 결산기: 2016 년 12 월 19 일 ~ 2016 년 12 월 31 일)

국토교통부 및 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제 37 조, 동법시행령 제 40 조 및 부동산투자회사 등에 관한 감독규정 제 7 조의 규정에 의하여 투자보고서를 제출합니다.

2017 년 03 월 29 일

회사명	: (주)대한제 11 호 뉴스타워 위탁관리부동산투자회사
대표이사	: 양 동 수 (인)
본점소재지	: 서울특별시 강남구 역삼대로 517, 26 층 (삼성동, 아셈타워) (전화번호) 02-528-0551
작성책임자	: 우리펀드서비스(주) 과장 최 민 정 (인) (전화번호) 02-3151-3523

매 분기말 현재 당해 분기 동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사 대한제 11 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2016. 12. 19.
- 3) 소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26 층 (삼성동, 아셈타워)
- 4) 사업목적 :

회사는 부동산투자회사법(이하 "부투법" 이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여(단, 자산의 투자·운용을 부투법 제 2 조 제 5 호의 자산 관리회사에 위탁한다) 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

- ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
 - ② 부동산개발사업
 - ③ 주택건설사업
 - ④ 부동산의 임대차
 - ⑤ 증권의 매매
 - ⑥ 금융기관에의 예치
 - ⑦ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
 - ⑧ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분
 - ⑨ 기타 위 각 호에 부수하는 업무
- 5) 자산 및 자본금 규모 (2016.12.31.기준) : 총자산 3 억원, 자본금 3 억원
 - 6) 상장 및 등록여부: 해당사항 없음 (비상장)
 - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)
 - 해산사유
 - ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
 - ② 주주총회의 해산결의
 - ③ 합병
 - ④ 파산
 - ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결
 - ⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
 - ⑦ 부투법제 3 조부터 제 7 조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
 - ⑧ 설립 후 1 년 6 개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립 이후의 변동사항

- 2016.12.19. 발기인총회 개최
회사설립(자본금 3 억원)
- 2016.12.20. 자산관리위탁계약 체결 [(주)대한토지신탁]
자산보관위탁계약 체결 [(주)엔에이치투자증권]
일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
- 2016.12.30. 국토교통부 영업인가

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 규제 내용 등 : 해당사항 없음

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

(단위 : 주, 원)

일 자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금(원)	신주의 배정방법	증자 비율 (%)
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2016.12.19.	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	발기주주	-
합계			60,000	5,000	5,000	300,000,000		

2) 자본금 변동예정 등 : 해당사항 없음

3) 현물출자 현황 : 해당사항 없음

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

【 2016 년 12 월 31 일 현재 】

(단위 : 주)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미 발행주식의 총수
100,000,000	60,000	99,940,000

2) 발행한 주식의 내용

【 2016 년 12 월 31 일 현재 】

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	60,000	300,000,000	
합 계		60,000	300,000,000	

3) 자기주식 취득현황 : 해당사항 없음

4) 주식매수선택권 : 해당사항 없음

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[60,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	60,000	
나. 의결권 없는 주식	-	
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[-]	
가. 상법상의 제한	-	
나. 증권거래법상의 제한	-	
다. 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 상의제한	-	
라. 부동산투자회사법 상의 제한	-	
마. 기타 법률에 의한 제한	-	
3. 의결권이 부활된 주식	[-]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[60,000]	
※ 정기총회 참석주식수 (참석률: - %) : - 주		

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다. 회사가 이익을 배당할 때에는 상법 462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과 배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 포함하지 아니하고 초과배당은 현금으로 하여야 한다. 이익배당은 정기주주총회 또는 정관 제449조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.

2) 최근 5 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, 주)

구 분	1 기	X 기	X 기	X 기	X 기
당기순이익	-	-	-	-	-
주당순이익(원)	-	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-	-
배당금총액	-	-	-	-	-
배당성향	-	-	-	-	-
배당수익률	-	-	-	-	-
연환산배당율	-	-	-	-	-

※ 이익배당한도 : 당기순이익-법정적립금+감가상각비-전기이월결손금-주식할인발행차금 상각액

※ 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

※ 배당수익율은 "배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]" 로 계산(백분율로 표시)

※ 1 기의사업연도가 1 년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가 기재
 연환산배당율 = 배당수익율 * 365 일 / (해당사업연도의일수)

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		전기말 (-)		당기말 (2016.12.31)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-	-	-	-	-	
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-				
	설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유부동산의 매각대금			300	100	100	100
부동산관련유가증권							
유가증권							
금융기관 예치							
기타 자산							
총 자산	자기자본			300	100	100	100
	부채	-	-				

- ※ 1. 법 25 조 및 시행령 제 27 조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정한다.
 - 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성한다.
 2. 총자산(2년 이내의 회사설립 시 납입된 자금 및 신주발행으로 통하여 모집한 자금도 포함)을 기준으로 하여 비율을 작성한다.
 3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성한다.
 4. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능하다.

2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유 부동산의 매각 대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2 년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)

- 총자산 구성현황 참조

3) 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

- 총자산 구성현황 참조

4) 신주발행으로 조성한 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

- 총자산 구성현황 참조

2. 기업구조조정부동산투자회사

- 해당사항 없음

II. 총자산의 변경내역.

1. 부동산 거래내역

- 해당사항 없음

2. 부동산관련 유가증권 거래내역

- 해당사항 없음

3. 유가증권 거래내역

- 해당사항 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : 백만원)

금융기관명	예치 금융상품	이자율	전기말 (-)	당기말 (2016.12.31)
-	-	-	-	-

* I. 총자산의 구성현황의 금융기관예치금에는 위의 금액에 미수이자 금액이 포함되어 있음.

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 분기말 현재 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유부동산별 개요

부동산명	위 치	완공(개축)연도	취득일자	담보 및 부채내역
-	-	-	-	-

2. 소유 부동산별 가격현황

- 해당사항 없음.

3. 소유 부동산별 임대현황

- 해당사항 없음.

II. 부동산개발사업의 현황

1. 개 요 (예정사업기재)

(단위 : 억원)

개발 사업명	소재지	개발 규모	준공 예정일	공정 률	총 사업비	총 투자 금액	기 투자 금액	비고
경기 고양 지축지구 B-7BL 기 업형임대주 택 개발사 업	경기도 고 양시 지축 지구 B- 7BL	지하 2 층/지 상 23 층 6 개 동, 총 539 세 대 등	2020.02.28	-	1,719	343.9	3	-

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

2. 당해 분기에 추진 중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산 개발사업명

- 경기 고양 지축지구 B-7BL 기업형임대주택 개발사업

2) 사업의 개요

① 개발 개요

구 분	내 용
사업명	경기 고양 지축지구 B-7BL 기업형임대주택 개발사업
위 치	경기도 고양시 지축지구 B-7BL
건물 규모	공동주택 539 세대 및 부대복리시설
지역 지구	제 1 종일반주거지역
대지면적	32,650.00 m ² (9,876 평)
연면적	83,691.74 m ² (25,316 평)
건폐율	15.55%
용적률	177.56%

② 향후 일정

일 정	진행사항
2020 년 02 월	준공
2020 년 03 월	임대운용 개시
2028 년 02 월	임대종료 및 청산

※ 상기내용은 사업진행에 따라 변동될 수 있습니다.

③ 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항

(단위 : 백만원)

구 분			금 액	내 용
자 금 조 달	자기자본		34,398	주택도시기금, (유)더함 대한토지신탁(주), (주)동양
	타인자본		52,407	보증부한도대출, 기금융자
	보증금		85,187	세대별 임차인
자금 조달 합계			171,992	-
투 자 비 용	토지 관련	토지매입금액	-	-
		취득부대비용	-	취득세, 재산세 등
	건물 관련	공사비 등	97,150	직접공사비, 간접공사비
		제비용	10,597	제세공과금 등

구 분		금 액	내 용
	기타비용 등	11,940	금융관련비용, 리츠운용비, 임대운영비
투자비용 합계		119,687	-

④ 추정손익에 관한 사항

(단위 : 백만원)

구분	제1기	제2기	제3기	제4기	제5기	제6기
영업수익	-	-	-	2,176	2,855	2,978
영업비용	4,530	6,040	4,755	7,725	7,644	7,723
영업이익	(4,530)	(6,040)	(4,755)	(5,549)	(4,789)	(4,745)
영업외수익	-	-	-	-	-	-
영업외비용	-	-	-	804	673	666
법인세차감전이익	(4,530)	(6,040)	(4,755)	(6,353)	(5,462)	(5,412)
법인세비용	-	-	-	-	-	-
당기순이익	(4,530)	(6,040)	(4,755)	(6,353)	(5,462)	(5,412)

구분	제7기	제8기	제9기	제10기	제11기	제12기
영업수익	3,106	3,239	3,379	3,524	3,676	617
영업비용	7,767	7,803	7,839	7,877	7,915	2,173
영업이익	(4,661)	(4,564)	(4,461)	(4,353)	(4,240)	(1,556)
영업외수익	-	-	-	-	-	73,468
영업외비용	666	666	666	666	666	167
법인세차감전이익	(5,327)	(5,230)	(5,127)	(5,020)	(4,906)	71,745
법인세비용	-	-	-	-	-	-
당기순이익	(5,327)	(5,230)	(5,127)	(5,020)	(4,906)	71,745

⑤ 사업의 위험에 관한 사항

위험요소	위험정도	내 용
부동산 취득에 대한 불확실성	낮음	토지취득방식이 아닌 임대방식으로 진행하여 토지사용에 대한 불확실성이 낮음
사업 수익성 검토상의 추정오류의 위험	보통	본 건 사업의 수입은 주로 임대료이며, 사업지인근 신세계복합쇼핑몰, 이케아가 들어서 인프라가 형성되고, 지하철 3 호선 지축역까지 도보로 접근가능, 신분당선 용산-삼송구간이 연장될 예정되어 있고, 통일로, 외곽순환도로, 자유로 등 서울시 접근 또한 용이함. 따라서 고양 지축지

		구의 경우 향후 지속적인 인구유입이 예상되는 점 등을 감안하면 수입 변동성은 낮을 것으로 예상됨.
시공에 대한 불확실성	낮음	시공사인 (주)동양은 보통주에 참여하며, 시공사의 시공능력과 책임준공을 고려했을 때, 시공리스크는 낮을 것으로 예상됨.

⑥ 공사 시공 등 외부 용역에 관한 사항

- 해당사항 없음

⑦ 그밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항

당사는 서류상의 회사로 자산관리, 자산보관, 일반사무관리 등 외부기관에 위탁하여 긴밀한 협의를 통해 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄여 경영의 투명성을 확보하였습니다.

당사는 사업적인 측면에서 사업부지확보, 사업인허가완료, 시공계약 및 책임준공확약 및 PM사를 선정하여 부동산 개발사업의 리스크를 대부분 제거하기 위해 노력할 것입니다.

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

- 해당사항 없음

3. 당기말 현재 유가증권 소유현황

1) 유가증권 소유현황

- 해당사항 없음

2) 특정한 개발사업을 위하여 설립된 투자된 금액 (상기 유가증권 중 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사의 채권 및 주식에 투자한 경우에는 다음 사항을 기재)

- 해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2016.12.19 ~ 2016.12.31)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

(단위 : 천원, %)

구 분		금 액	비 율(%)	비 고
부동산	임대료	-	-	
	매매손익	-	-	
	기타 수익	-	-	
유가증권	매매손익	-	-	
	평가손익	-	-	
	이자, 배당금 등		-	
기타 수익		-	-	
총 수 익		-	-	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함.

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

- 1) 부동산 임대료수익
- 해당사항 없음.
- 2) 부동산 매매손익
- 해당사항 없음
- 3) 기타 수익 (부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)
- 해당사항 없음.

2. 유가증권

- 1) 유가증권 매매손익
- 해당사항 없음.
- 2) 유가증권 평가손익
- 해당사항 없음

3) 유가증권 이자 및 배당금

- 해당사항 없음

3. 기타의 수익

- 해당사항 없음

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 1 기 (2016.12.19.~2016.12.31.)	X 기	X 기	X 기
당해회사수익률	-	-	-	-
산업평균수익률	-	-	-	-
초과수익률	-	-	-	-

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

$$1 \text{ 사분기수익률} = \{ 1 + (\text{당분기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기기말납입자본금}) / 2]) \}^4 - 1$$

$$2 \text{ 사분기수익률} = \{ 1 + (\text{당반기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2]) \}^2 - 1$$

$$3 \text{ 사분기수익률} = \{ 1 + (1 \text{ 분기부터 } 3 \text{ 분기까지의 순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2]) \}^{4/3} - 1$$

$$4 \text{ 사분기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기 산식은 1 기 사업연도가 12 개월일 경우를 가정한 것으로, 1 기의 사업연도가 6 개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1 년간 분기별 연환산 자기자본수익률을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균수익률로 비교 표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2016.12.19 ~ 2016.12.31)

I. 부동산 영업경비

해당사항 없음.

II. 업무위탁비용

구 분	지급기관	지급비율 (또는 지급금액)
자산관리 수수료	대한토지 신탁㈜	<p><수수료> 총수수료: 총2,500,000,000원(VAT별도) 지급시기: 착공 이후 매월 20백만원(VAT별도) 해당월의 마지막 영업일 지급</p>
자산보관 수수료	(주)엔에이치 투자증권	<p><건설기간> (착공일로부터 소유권 보존등기일까지) 수수료 : 연간 ₩30,000,000 (VAT 별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7 영업일 이내 지급</p>
		<p><운영기간> (건물기간 다음날부터 청산등기일까지) 수수료 : 연간 ₩35,000,000 (VAT 별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7 영업일 이내 지급</p>
사무수탁 수수료	우리펀드 서비스㈜	<p><건설기간> (1 차 유상증자 주금납일일로부터 소유권 보존등기일까지) 수수료 : 연간 ₩45,000,000 (VAT 별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7 영업일 이내 지급</p>
		<p><운영기간> (소유권 보존등기일의 익일부터 청산등기일까지) 수수료 : 연간 ₩55,000,000 (VAT 별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7 영업일 이내 지급</p>

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 천원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
운영자금의 차입액	-	-	-	-	-
부동산관련 부채 인수	-	-		-	-
국민주택기금 등 기금수용액	-	-	-	-	-
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	-

II. 차입처 등

- 해당사항 없음

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황(매 결산기에 한한다)

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
유한책임회사 더함	최대주주	보통주	-	51,279 주 (85.465%)	-	51,279 주 (85.465%)	발기주주

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비 고
1	대한토지신탁(주)	보통주	8,721 주	14.535%	발기주주

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포(매 결산기 항목)

구 분	주주수(명)	비 율(%)	주식수(주)	비 율(%)	비 고
최대주주	1	50.00	51,279	85.465	
주요주주	1	50.00	8,721	14.535	
소액주주	-	-	-	-	
- 개인	-	-	-	-	
- 법인	-	-	-	-	
합 계	1	100.00	60,000	100.00	

4. 주식사무

결 산 일	12 월 31 일	정기 주주총회	결산일 이후 3 개월 이내
주권의 종류	1 주권, 5 주권, 10 주권, 50 주권, 100 주권, 500 주권, 1,000 주권, 10,000 주권, 50,000 주권, 100,000 주권 및 1,000,000 주권의 11 종	공고게재신문	머니투데이
명의개서대리인	우리펀드서비스(주)		

II. 주가변동상황

- 해당사항 없음

제 8 부 요약된 재무상태표와 손익계산서

I. 요약재무제표 작성기준

1. 요약 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동 자산
 - 현금 및 현금성자산으로 구성
- 2) 비유동 자산
 - 당분기 해당사항 없음.
- 3) 유동부채
 - 당분기 해당사항 없음.
- 4) 비유동부채
 - 당분기 해당사항 없음.
- 5) 자본금
 - 보통주자본금으로 구성

2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업비용
 - 당분기 해당사항 없음.
- 2) 영업외수익
 - 당분기 해당사항 없음.
- 3) 영업외비용
 - 당분기 해당사항 없음.

II. 기업회계기준 등의 위반사항

- 해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

- 해당사항 없음

IV. 재무상태표

(단위 : 원)

과 목	제 1 기 (2016.12.31.현재)	
자산		
유동자산	300,000,000	
비유동자산	-	
자산총계	300,000,000	
부채	-	
유동부채	-	
비유동부채	-	
부채총계	-	
자본		
자본금	300,000,000	
자본조정	-	
이익잉여금	-	
자본총계	300,000,000	
부채와 자본총계	300,000,000	

V. 손익계산서

(단위 : 원)

과 목	제 1 기 (2016.12.19.~2016.12.31)	
영업수익	-	
영업비용	-	-
영업이익(손실)	-	-
영업외수익	-	-
영업외비용	-	-
법인세비용차감전순이익(손실)	-	-
법인세비용	-	-
당기순이익(손실)	-	-

*당사의 사업연도는 1 기 2016.12.19. ~ 2016.12.31. 입니다.

Ⅵ. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1 회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)

과 목	제 1(당) 기 (처분예정일 : 2017년 03월 XX일)	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-
1. 전기이월미처분이익잉여금	-	
2. 당기순이익(손실)	-	
Ⅱ. 잉여금처분액		-
Ⅲ. 차기이월미처분이익잉여금		-

Ⅶ. 현금흐름표(매연도말 1 회 작성에 한한다.)

과 목	제 1 (당) 기	
I. 영업활동으로인한현금흐름		-
1. 당기순이익	-	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	-	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	-	
Ⅱ. 투자활동으로인한 현금흐름		-
1. 투자활동으로인한 현금유입액	-	
2. 투자활동으로인한 현금유출액	-	
Ⅲ. 재무활동으로인한 현금흐름		300,000,000
1. 재무활동으로인한현금유입액	300,000,000	
보통주 납입	300,000,000	
2. 재무활동으로인한현금유출액	-	
Ⅳ. 현금의증가(감소)(I + Ⅱ + Ⅲ)		300,000,000
Ⅴ. 기초의현금		-
Ⅵ. 기말의현금		300,000,000

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 당사의 개요

당사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 12월 19일에 설립되어 2016년 12월 30일자로 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 주택건설사업, 부동산의 임대차등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당 분기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식수(주)	지분율(%)
유한채임회사 더함	51,279	85.465
대한토지신탁(주)	8,721	14.535
합계	60,000	100.00

2. 자본

(1) 자본금

당사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수는 일억(100,000,000)주로 1주당 액면금액은 5,000원입니다. 당 분기말 현재 당사는 보통주식 60,000주를 발행하고 있습니다.

(2) 결손금

당사는 부동산투자회사법 제 28조 제 1항에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제 458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제 28조 제 3항 및 제 49조의 2 제 4항에 의하여 상법 제 462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비의 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 대한토지신탁(주)과 부동산 개발, 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 보수는 총₩3,075,000,000원(부가세 별도)으로 지급하도록 약정하고 있습니다.

(2) 자산보관계약

당사는 (주)엔에이치투자증권과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 보수는 건설기간 매년 ₩30,000,000(부가세 별도)과 운영기간 매년 ₩35,000,000(부가세 별도)으로 하고, 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내에 지급하기로 약정하고 있습니다.

(3) 일반사무수탁계약

당사는 우리펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 보수는 건설기간 매년 ₩45,000,000(부가세 별도)과 운영기간 매년 ₩55,000,000(부가세 별도) 으로 하고, 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7 일 이내에 지급하기로 약정하고 있습니다.

4. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제 51 조의 2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당하는 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견 :

- 외부감사인의 감사(검토) 의견

해당사항 없음

내부감사인의 감사(검토) 의견

재무상태표를 포함한 재무제표는 부동산투자회사법, 회사정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상황을 기업회계기준에 위배되어 작성된 부분이 발견되지 아니하였습니다.

내부감사인 이 종 제

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

해당사항 없음

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

해당사항 없음

III. 법 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

해당사항 없음

IV. 제재현황

해당사항 없음.

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수 여부
1. 총자산의 100 분의 80 이상을 부동산, 부동산관련 유가증권 및 현금으로 구성 (단, 총자산의 100 분의 70 이상은 부동산으로 구성)	위반사항 없음
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하는 투자불가	위반사항 없음
3. 동일인 발행한 유가증권에의 투자로서 총자산의 100 분의 5 를 초과하는 투자불가 다만, 국채.지방채 그 밖에 부동산투자회사법 시행령이 정하는 증권에 대하여는 예외인정	위반사항 없음
4. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100 분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제 21 조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	위반사항 없음
5. 업무를 위탁한 자산관리회사와 부동산이나 유가증권을 거래하는 행위 불가	위반사항 없음