

투 자 보 고 서

2019.02.01 부터 2019.04.30 까지

(제 4 기 2 분기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2019.06.14

회 사 명 : (주)계룡대한뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사
대 표 이 사 : 유재봉
본점소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
(전화번호) 02-528-0526
작성책임자 : (회사) 대한토지신탁주 (직책) 계장
(전화번호) 02-528-0526 성명 홍지훈



< 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. 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. 분기말 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. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황
 - 1) 부동산개발사업명(1)
 - 2) 부동산개발사업명(2)
 - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 분기말 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)계룡대한뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사		
2) 설립일	2016.07.20		
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)		
4) 사업목적	<p>회사는 부동산투자회사법 및 기타 관련 법령에 따라 그 보유 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운영과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 이외의 업무를 영위할 수 없다.</p> <p>①부동산의 취득·관리·개량 및 처분 ②부동산의 개발사업 ③주택건설사업 ④부동산의 임대차 ⑤증권의 매매 ⑥금융기관에의 예치 ⑦지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분 ⑧신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분 ⑨기타 위 각 호에 부수하는 업무</p>		
5) 자산 및 자본금 규모	(기준일자)	2019.04.30	(단위: 원)
총 자 산		186,519,147,819	
자 본 금		12,057,250,000	
6) 상장여부	비상장		
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)	<p>- 존속기간 : 별도의 정관변경이 없는 한 영속적인 것으로 한다. - 해산사유 :</p> <p>①주주총회의 해산결의 ②합병 ③파산 ④법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑤국토교통부장관의 영업인가 취소 ⑥부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑦설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우</p>		

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

- 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
- 2016.07.20 발기인총회
회사설립 (자본금 5억)
 - 2016.08.31 자산관리위탁계약체결 (대한토지신탁㈜)
자산보관위탁계약체결 (엔에이치투자증권㈜)
일반사무위탁계약체결 (㈜국민은행)
 - 2016.09.02 국토교통부 영업인가 신청
 - 2016.09.29 국토교통부 영업인가
 - 2017.01.19 유상감자 (감자 후 자본금 0원)
 - 2017.01.19 유상증자 (증자 후 자본금 121억)
 - 2017.01.25 토지취득 (경기도 시흥시 능곡동 B-6BL)

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
계룡건설산업(주)	160111-0003121	- 1970.01 계룡건설합자회사 설립 - 1998.06 계룡산업(주)설립	결격요건 없음
대한토지신탁(주)	110111-1492513	- 1997. 12 ㈜주택공제부동산신탁 설립 - 1999.06 상호변경(대한토지신탁㈜)	결격요건 없음
(주)신영에셋	110111-0164692	- 1984. 신영기업 설립 - 2001. (주)신영에셋 상호변경	결격요건 없음

* 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

* 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

4) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	유재봉	1960.06.20	계룡건설	결격요건 없음
기타비상무이사	박희승	1969. 12. 14	계룡건설	결격요건 없음
기타비상무이사	김완희	1961.07.25	전)한국토지주택공사	결격요건 없음
감사	최봉석	1951. 11. 21	삼덕회계법인	결격요건 없음

* 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

* 주요경력에는 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			
2016. 07.20	설립 자본금	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	발기주주	0.0%
2017. 01.19	유상 감자	보통주	-100,000	5,000	5,000	-	-	-100.0%
2017. 01.19	유상 증자	보통주	1,193,650	5,000	20,000	5,968,250,000	제3자배정	1193.7%
2017. 01.19	유상 증자	종류주	1,217,800	5,000	20,000	12,057,250,000	제3자배정	1217.8%

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]	[2,411,450]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	2,411,450	
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	[0]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[2,411,450]	
※ 제 3 기 정기총회 참석주식수 참석률: 100.00%		
	2,411,450	주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

-	회사는 매 사업연도 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하기로 하며 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니함.
-	회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 연도의 감가상각비 상당액 범위 내에서 초과배당 할 수 있음. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니하며, 초과배당은 현금으로 하여야 함.
-	회사가 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 함.
-	배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하며, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정함.
-	회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 5항에 따른 이사회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 함. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니함.

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구 분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익	-462,428,612	-2,834,661,447	-5,677,491		
주당순이익	-192	-1,176	-57		
이익배당한도	-	-	-	-	-
배당금총액	0	0	0		
배당성향	0.00	0.00	0.00	-	-
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	-	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	-	-

* 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		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	73,697	43.20	73,697	39.51	39.51	99.84
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	96,639	56.64	112,515	60.32	60.32	
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		262	0.15	288	0.15	0.15	
기타 자산		11	0.01	19	0.01	0.01	
총 자산	자기자본	44,750	26.23	44,678	23.95	23.95	100.00
	부채	125,859	73.77	141,841	76.05	76.05	

※ 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		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	73,697	43.20	73,697	39.51	39.51	99.84
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	96,639	56.64	112,515	60.32	60.32	
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		262	0.15	288	0.15	0.15	
기타 자산		11	0.01	19	0.01	0.01	
총 자산	자기자본	44,750	26.23	44,678	23.95	23.95	100.00
	부채	125,859	73.77	141,841	76.05	76.05	

※ 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 매각일로부터 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		전분기		당분기		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		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	48,229	100.00	48,229	100.00	100.00	100.00
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	신주발행으로조성한자금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치							
기타 자산							
총 자산		48,229	100.00	48,229	100.00	100.00	

※ 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	전분기예치금	당분기예치금
보통예금	(주)국민은행	변동이율	262	287
합 계			262	287

※ 자산의 구성현황의 금융기관 예치금은 미수익자 금액이 포함하여 기재함.

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
토지(시흥장현 B-6BL 기업형 임대주택사업)	경기도 시흥시 시흥장현 지구 B-6BL	-	2016.01.25	장기차입금:1,330억원

※ 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				
토지(시 흥장현 B-6BL 기 업형 임 대주택사 업)	73,697	-	-	112,515	-	-	-	-	73,697	112,515	186,212	-	-	186,212
합 계	73,697	-	-	112,515	-	-	-	-	73,697	112,515	186,212	-	-	186,212

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
토지(시흥장현 B-6BL 기업형 임 대주택사업)	-	-		-	-	
합계	-	-	-	-	-	

* 연간총임대료 = 분기말기준 월임대료 x 12(개월)

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
시흥 장현 B-6BL기업형 임대주택사업	경기도 시흥시 시 흥장현 지구 B- 6BL	98,287	2019.06.30	95.95%	241,143	54,931	186,212	

- ※ 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 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

· 시흥 장현 B-6BL 기업형 임대주택사업

· 사업의 개요(최종 주택건설사업계획 승인 기준)

대지위치	경기도 시흥시 능곡동 B-6BL						
대지면적	39,758.00㎡			지역지구	제3종 일반주거지역		
	98286.96			건축면적	5877.37		
	1.7982			건폐율	0.1478		
	공동주택 및 부대복리시설			주차대수	788대		
평형별 면적	■ 아파트						
	TYPE	세대수	비율(%)	전용면적(㎡)	주거공용면(㎡)	분양면적(㎡)	계약면적(㎡)
	84A	163	25.35%	84.99	25.92	110.91	155.38
	84B	165	25.04%	84.94	27.29	112.23	156.67
	84C	94	14.44%	84.98	27.84	112.82	157.28
	75	229	35.18%	75.73	24.44	100.17	139.79
	합 계	651	100	53198.86	16938.67	70137.53	97970.77
	■ 근린생활시설						
	구 분			층	분양면적(㎡)		
	근린생활시설			1층	316.19		95.65평
	소 계				316.19		95.65평

· 자금의 조달·투자 및 회수에 관한 사항(국토부 영업인가 기준)

구분	내역 ^(주1)	개발기간	운영기간	합계	구성비
총사업비 (필요재원)	토지비	72,956	-	72,956	30.30%
	직접공사비	108,883	-	108,883	45.20%
	간접공사비	5,872	-	5,872	2.40%
	판매관리비	5,933	-	5,933	2.50%
	제세공과금	3,452	-	3,452	1.40%
	금융비용	7,124	17,769	24,893	10.30%
	리츠운용비	3,497	5,467	8,963	3.70%
	임대운영비	-	10,190	10,190	4.20%
	합 계	207,717	33,426	241,143	100.00%
재원조달	우선주자본금	24,356	-	24,356	10.10%
	보통주자본금	23,873	-	23,873	9.90%
	보증부대출 ^(주2)	88,264	- 48,628	39,636	16.40%
	기금융자	65,100	-	65,100	27.00%
	임대보증금	6,124	82,053	88,177	36.60%
	합 계	207,717	33,426	241,143	100.00%

(주1) 본 분석에서는 백만원 단위로 표시함에 있어 반올림 차이는 합계에서 조정하지 아니함

(주2) 중도상환을 반영한 차입잔액 최고치는 88,264백만원이나, 사업안정성을 고려한 차입버퍼(15,436백 만 원) 을 감안하여 103,700백만원을 총 한도로 설정

· 추정 손익에 관한 사항(국토부 영업인가 기준)

구 분	합계	제1기	제2기	제3기	제4기	제5기	제6기	제7기	제8기	제9기	제10기	제11기
영업수익	29775	-	-	886	3,428	3,511	3,595	3,705	3,846	3,959	4,075	2,769
임대수익	29775	-	-	886	3,428	3,511	3,595	3,705	3,846	3,959	4,075	2,769
영업비용	43822	4,162	2,035	2,940	4,342	4,358	4,370	4,390	4,405	4,426	4,442	3,952
임대운영비	10190	-	-	484	1,246	1,257	1,263	1,276	1,282	1,295	1,302	785
중개수수료	475	-	-	20	59	59	59	59	59	59	59	40
임대보증금 보증료	979	-	-	109	115	119	119	126	126	132	132	-
임대관리수수료	1923	-	-	80	240	240	240	240	240	240	240	160
커뮤니티비용	381	-	-	14	43	45	46	47	49	50	52	35
공가관리수수료	276	-	-	10	31	32	33	34	35	36	37	26
특별수선충당금	1109	-	-	41	126	130	134	138	142	146	150	103
수선유지비	4619	-	-	192	577	577	577	577	577	577	577	385
기타 예비비	429	-	-	18	54	54	54	54	54	54	54	36
리츠운용비	8464	1,063	1,160	958	554	560	566	573	581	589	598	1,261
자산관리	4430	972	1,061	778	211	211	211	211	211	211	211	141
자산보관	341	27	30	31	33	33	33	33	33	33	33	22
사무수탁	744	46	50	59	77	77	77	77	77	77	77	51
제세공과금	1523	-	-	56	170	175	181	187	195	203	211	144
화재보험료	120	-	-	4	14	14	14	15	15	16	16	11
회계감사	447	18	20	30	49	49	49	49	49	49	49	33
매각수수료	859	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	859
감가상각비	20545	-	-	847	2,542	2,542	2,542	2,542	2,542	2,542	2,542	1,906
건설기간판매관리비	4624	3,098	875	651	-	-	-	-	-	-	-	-
영업이익	-14047	- 4,162	- 2,035	- 2,054	- 914	- 848	- 775	- 685	- 559	- 467	- 367	- 1,183
영업외수익	71525	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71,525
유형자산처분이익	71525	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71,525
영업외비용	17769	-	-	1,114	2,324	2,292	2,228	2,195	2,095	2,065	1,974	1,481
이자비용	17769	-	-	1,114	2,324	2,292	2,228	2,195	2,095	2,065	1,974	1,481
당기순이익	39709	- 4,162	- 2,035	- 3,168	- 3,238	- 3,140	- 3,003	- 2,880	- 2,654	- 2,532	- 2,341	68,861

· 사업의 위험에 관한 사항

- 위험 관리계획

다른 주식 관련 투자와 같이, 회사주식에 대한 투자는 투자원금에 대하여 손실이 발생할 위험 등 다양한 위험을 수반합니다. 또한, 회사주식의 가치는 보장되지 아니하며 회사주식에 대한 투자로 인하여 투자자에게 발생 가능한 손실은 어떠한 방법으로도 보상되지 아니합니다.

· 공사시공 등 외부용역에 관한 사항: 미정

· 그 밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항

가. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

회사는 신주발행을 사모형식으로 모집하며 부동산투자회사법 제20조 제1항, 제 26조의 2 제4항에 따라 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제390조 제1항에 따른 상장규정의 상장 요건을 갖추게 되기 전까지는 환금성에 상당한 제약이 있을 수 있습니다. 당해 회사는 사업계획상 실제 건설 및 운영기간동안 증권거래소에 상장할 계획이 없으므로, 환금성 및 유동성이 제한될 수 있습니다.

나. 기타 중요한 사항

1. 당해 회사는 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 받은 후 신주모집이 완료 되는 즉시 국토교통부 장관 에게 부동산투자 회사법 제10조의 "최저자본금준비 기간"내에 최저자본금이 준비완료 되었음을 통지 할 예정입니다.
2. 회사는 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 받지 못하는 경우에는 기존 주 주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없으므로 이러한 경 우에 한하여 주식의 인수청약예정자는 당해 청약을 거부할 수 있습니다.
3. 기존주주의 인수청약이 있는 주식의 수가 회사 신주 발행 시에 발행하는 주식의 수에 미달하는 때에는 회사는 실권주 배 정을 위하여 납입기일을 연기할 수 있으며 회사는 신주의 인수인이 납입을 하지 않는 경우 상법 제423조 제3항에 따라 손 해배상을 청구할 수 있습니다.
4. 당해 회사의 주식에 대한 투자는 관련 법령상 원리금 보호대상이 아니므로 투자자는 투자원금에 대한 손실을 입을 위험 이 있습니다. 투자에서 발생하는 손실은 주주인 투자자가 전적으로 책임을 져야 하고 투자자 이외의 어떠한 자도 투자손실 에 대한 책임을 지지 아니합니다.
5. 당해 회사에 투자를 함에 있어서 유의하여야 할 중요한 사항으로는 다음과 같은 사항이 있습니다.
 - 1) 투자원금에 대한 손실의 위험
 - 2) 부동산 자산의 매입, 운용, 처분 관련 위험(소유권 제한의 위험, 물리적, 기술적 하자로 인한 추가비용 부담의 위험, 임차 인의 신용 위험, 공실 위험, 관리비용 증가 비용, 역부채효과위험, 재해 등 불가항력에 대한 위험 등)
 - 3) 환금성 및 유동성 관련 위험(환금성 등 주식 관련 위험, 유동성 관련 위험)
 - 4) 회사 경영 및 운영 등 기타 위험(대리인 및 이해상충 관련 위험, 제도 변화관련 위험, 현금 및 증권의 운용관련 위험)

2) 부동산개발사업명(2)

해당사항 없음

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음

3. 분기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2019.02.01 ~ 2019.04.30)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구 분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료			
	매매손익			
	기타 수익			
유가증권	매매손익			
	평가손익			
	이자, 배당금 등			
기타 수익		67	100.00%	
총 수 익		67	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
토지(시흥장현 B-6BL 기업형 임대주택사업)			
임대료 수익 계			

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
토지(시흥장현 B-6BL 기업형 임대주택사업)			
기타수익 계			

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익 및 잡이익	67	100.00%	
기타수익 계	67	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 4 기 2 분 기	제 4 기 1 분 기	제 3 기 2 분 기	제 3 기 1 분 기
당해회사수익률(A)	(0.74)	(0.88)	(0.96)	(0.97)
산업평균수익률(B)				
초과수익률	(0.74)	(0.88)	(0.96)	(0.97)

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

1사분기수익률= $(1+(당분기순이익/((연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2)))^{4/3}-1$

2사분기수익률= $(1+(당분기순이익/((연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2)))^2-1$

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

4사분기수익률= $(당기순이익/((연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2))$

※ 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 : 2019.02.01 ~ 2019.04.30)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	토지(시흥장현 B-6BL 기업형 임대주택사업)		
급여	1,828,570	1,828,570		
자산관리수수료 (AMC수수료)	97,500,000	97,500,000		
자산보관수수료	7,000,000	7,000,000		
일반사무 위탁수수료	9,250,000	9,250,000		
기타지급수수료	10,395,898	10,395,898		
세금과공과	12,519,595	12,519,595		
광고선전비	-	-		
기타영업비용	-	-		
합 계	138,494,063	138,494,063		

표. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리	대한토지 신탁(주)	사업기간> - 수수료 : 매월 32.5백만원(VAT별도) * 12개월 (총40.30억원) - 기 간 : 착공 이후부터 12개월 - 지급일 : 매월 마지막 영업일에 지급.	97,500,000
자산보관	엔에이치투자 증권(주)	<건설기간> - 수수료 : 연간 28,000,000원 (VAT 별도) - 기 간 : 1차 유상증자 주금이 납입된 날부터 위탁자 명의의 소유권보존 등기일과 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지. - 지급일 : 매분기 종료 후 7영업일 이내 <임대기간> - 수수료 : 연간 28,000,000원 (VAT 별도) - 기 간 : 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래 하는 날의 다음날부터, 청산등기일까지. - 지급일 : 매분기 종료 후 7영업일 이내	7,000,000
사무수탁	(주)국민은행	<건설기간> - 수수료 : 연간 37,000,000원 (VAT 별도) - 기 간 : 1차 유상증자 주금이 납입된 날부터 위탁자 명의의 소유권보존 등기일과 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지. - 지급일 : 매분기 종료 후 7영업일 이내. <임대기간> - 수수료 : 연간 59,000,000원 (VAT 별도) - 기 간 : 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래 하는 날의 다음날부터, 청산등기일까지. - 지급일 : 매분기 종료 후 7영업일 이내.	9,250,000
합 계		-	113,750,000

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자문회사·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	기초	증가	상환	기말	비고
운영자금의 차입액					
부동산관련 부채 인수	72,900	1,600		74,500	
주택도시기금 등 기금수용액	43,100	15,400		58,500	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액					

표. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금 (약정금액)	이자율	상환조건	기말잔액
삼성생명보험(주)(*)	2017.01.25	103,700	3.20%	만기일시상환	74,500
(주)우리은행 (주택도시기금)	2017.04.28	65,100	2.50%	만기일시상환	58,500
합 계		168,800	-	-	133,000

(*) 당사는 대출한도 1,037억에 대하여 주택도시보증공사의 임대주택리츠 PF보증을 제공받고 있음.

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.04.30 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
(주)뉴스테이 허브제3호위 탁관리부동 산투자회사	최대주주	종류주	1,217,800			1,217,800	
			(50.50%)	(0.00%)	(0.00%)	(50.50%)	
계			1,217,800	0	0	1,217,800	
지분율 계			(50.50%)	(0.00%)	(0.00%)	(50.50%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2019.04.30 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	계룡건설산업(주)	보통주	993,650	41.21%	
2	대한토지신탁(주)	보통주	125,000	5.18%	
3	(주)신영자산관리	보통주	75,000	3.11%	
합계			1,193,650	49.50%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.04.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	1,217,800	50.50%	
주요주주	3	75.00%	1,193,650	49.50%	
소액주주					
- 개인					
소액주주					
- 법인					
합 계	4	100.00%	2,411,450	100.00%	

4. 주식사무

결산일	10월31일	정기 주주총회	결산일 이후 3개월 이내
주권의 종류	기명식 보통주 및 종류주 (1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권, 50,000주권, 100,000 주권 및 1,000,000주권의 11종)	공고게재신문	머니투데이 (2개 이상 공고시 매일경제신문)
명의개서대리인	(주)국민은행		

주 1) 회사의 최초 사업연도는 설립등기일에 개시하고, 최초로 도래하는 2016년 10월 31일에 종료함.

주 2) 매년 11월 1일에 개시하여 다음해 10월 31일에 종료함.

Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 미수수익, 선급비용, 부가세대금금, 선급법인세
- 2) 비유동자산 : 유형자산(토지 및 건설중인자산), 기타비유동자산
- 3) 유동부채 : 기타선수금, 미지급비용, 예수금
- 4) 비유동부채 : 장기차입금
- 5) 자본 : 자본금, 자본잉여금, 자본조정, 기타포괄손익누계액, 이익잉여금(결손금) 등

2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 해당사항 없음
- 2) 영업비용 : 급여, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무위탁수수료, 기타지급수수료, 세금과공과금, 광고선전비, 기타영업비용
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 기타영업외수익
- 4) 영업외비용 : 이자비용, 기타영업외비용
- 5) 기타포괄이익(손실) : 해당사항 없음

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

IV. 재 무 상 태 표

당기 제 4 기 2 분기 기준일 2019.04.30 현재
전기 제 3 기 기말 기준일 2018.10.31 현재

회사명: (주)계룡대한뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기 2 분기		제 3 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		306,903,008		535,070,744
1) 현금및현금성자산	287,423,875		360,258,026	
2) 미수수익	138,479		156,608	
3) 선급비용	4,902,853		14,548,684	
4) 부가세대금	14,400,801		159,901,616	
5) 선급법인세	37,000		205,810	
2. 비유동자산		186,212,244,811		156,089,064,729
1) 유형자산	186,212,244,811		156,089,064,729	
토지	73,697,290,223		73,697,290,223	
건설중인자산	112,514,954,588		82,391,774,506	
2) 기타비유동자산	0		0	
자 산 총 계		186,519,147,819		156,624,135,473
II. 부채				
1. 유동부채		8,840,969,715		10,167,510,593
1) 기타선수금	8,793,400,000		10,109,300,000	
2) 미지급비용	47,550,115		58,195,393	
3) 예수금	19,600		15,200	
2. 비유동부채		133,000,000,000		101,600,000,000
1) 장기차입금	133,000,000,000		101,600,000,000	
부 채 총 계		141,840,969,715		111,767,510,593
III. 자 본				
1. 자본금		12,057,250,000		12,057,250,000
1) 보통주자본금	5,968,250,000		5,968,250,000	
2) 종류주자본금	6,089,000,000		6,089,000,000	
2. 자본잉여금		36,102,142,430		36,102,142,430
1) 주식발행초과금	36,102,142,430		36,102,142,430	
3. 자본조정				
4. 기타포괄손익누계액				
5. 이익잉여금(결손금)		(3,481,214,326)		(3,302,767,550)
자 본 총 계		44,678,178,104		44,856,624,880
부 채 및 자 본 총 계		186,519,147,819		156,624,135,473

V. 손 익 계 산 서

당기 제 4 기 2 분기 시작일 2019.02.01 종료일 2019.04.30
 전기 제 3 기 2 분기 시작일 2019.02.01 종료일 2018.04.30

회사명: (주)계룡대한뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익				
II. 영업비용	138,494,063	276,316,606	158,153,215	308,149,411
1) 급여	1,828,570	2,728,570	900,000	1,800,000
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	97,500,000	195,000,000	97,500,000	195,000,000
3) 자산보관수수료	7,000,000	14,000,000	7,000,000	14,000,000
4) 일반사무위탁수수료	9,250,000	18,500,000	9,250,000	18,500,000
5) 기타지급수수료	10,395,898	20,473,751	9,384,738	18,787,591
6) 세금과공과	12,519,595	25,614,285	22,872,298	37,776,634
7) 광고선전비	0	0	11,246,179	22,285,186
8) 기타영업비용	0	0	0	0
III. 영업이익	(138,494,063)	(276,316,606)	(158,153,215)	(308,149,411)
IV. 영업외수익	66,634,349	97,869,833	25,458,977	56,864,738
1) 이자수익	55,096	222,354	92,841	312,301
2) 기타영업외수익	66,579,253	97,647,479	25,366,136	56,552,437
V. 영업외비용	0	3	522	531
1) 기타영업외비용	0	3	522	531
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(71,859,714)	(178,446,776)	(132,694,760)	(251,285,204)
VII. 법인세비용(수익)	0	0	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	(71,859,714)	(178,446,776)	(132,694,760)	(251,285,204)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0		
X. 총포괄이익(손실)	(71,859,714)	(178,446,776)	(132,694,760)	(251,285,204)
X I. 주당이익	(30)	(30)	(55)	(55)

VI. 이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VII. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :
기타사항(특기사항 포함)

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :
기타사항(특기사항 포함)

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2019.02.25	임원변경 보고	기타비상무이사 및 감사 변경보고
2019.03.18	투자보고서 제출	제4기 1분기(2018.11.01~2019.01.31)

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

별첨.

Ⅷ. 재무제표에 대한 주석

1. 일반사항

주식회사 계룡대한뉴스테이제 1 호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2016 년 07 월 20 일에 설립되어, 2016 년 09 월 29 일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득 하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운 용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 26 층이며, 당사의 당반기말 현재 납입자본금은 12,057,250 천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 12 개월(매년 11 월 1 일에 개시하여 10 월 31 일에 종료)이며, 설립 사업연도는 2016 년 7 월 20 일에 개시하여 2016 년 10 월 31 일에 종료되었습니다.

당반기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
계룡건설산업(주)	보통주	993,650	4,968,250	41.21%
대한토지신탁(주)	보통주	125,000	625,000	5.18%
(주)신영에셋	보통주	75,000	375,000	3.11%
(주)뉴스테이허브제 3 호위탁관리부동산투자회사	종류주	1,217,800	6,089,000	50.50%
합계		2,411,450	12,057,250	

(*) 당사의 종류주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1 주당 1 의결권을 보유 하고 있습니다.

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준서 제 29 장(중간재무제표)에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(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 3 개월 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 미래의법인세 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 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유·동·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 가감하고있습니다.

당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 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 부동산 투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 당반기말 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(5) 차입원가자본화

당사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1 년 이상의 기간이소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

특정차입금 관련 차입원가 중 자본화 할 수 있는 금액은 자본화기간동안 특정차입금으로부터 발생한 차입원가에서 동 기간 동안 자금의 일시적 운용에서 생긴 수익을 차감한 금액으로 산정하고 있습니다. 한편, 일반차입금에 대한 차입원가 중 자본화할수있는 차입원가는 회계기간 동안의 적격자산에 대한 평균지출액 중 특정차입금을 사용한 평균지출액을 초과하는 부분에 대해 자본화이자율을 적용하는 방식으로 산정하고 있습니다.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

당반기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기말	전기말
보통예금	287,424	360,258

4. 유형자산

(1) 당반기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득(*1)	처분	대체	감가상각비	반기말
토지	73,697,290	-	-	-	-	73,697,290
건설중인자산	82,391,775	30,123,180	-	-	-	112,514,955
합 계	156,089,065	30,123,180	-	-	-	186,212,245

(*1) 당반기 중 자본화된 차입원가 금액은 1,662,389 천원입니다.

(2) 전반기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득(*1)	처분	대체	감가상각비	반기말
토지	73,697,290	-	-	-	-	73,697,290
건설중인자산	21,305,457	25,069,240	-	-	-	46,374,697
합 계	95,002,747	25,069,240	-	-	-	120,071,987

(*1) 전반기 중 자본화된 차입원가 금액은 735,734 천원입니다.

5. 장기차입금

당반기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	약정금액	당반기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
삼성생명보험(주)(*)	103,700,000	74,500,000	63,200,000	3.20%	2027-08-25	만기일시상환
(주)우리은행(주택도시기금)	65,100,000	58,500,000	38,400,000	2.50%	2029-04-30	만기일시상환
합 계	168,800,000	133,000,000	101,600,000			

(*)당사는 대출한도 103,700,000 천원에 대하여 주택도시보증공사의 임대주택리츠 PF 보증을 제공받고 있습니다.

6. 특수관계자와의 거래

(1) 당반기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다. .

(단위 : 천원)			
특수관계자	특수관계구분	매입	
		당반기	전반기
계룡건설산업(주)	유의적인 영향력을 행사하는 자	26,705,000	23,303,000

(2) 당반기말과 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무는 없습니다.

7. 주요약정사항

(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
자산운용보수	- 사업기간 : 총 4,030,000 천원 착공 이후 매분기 97,500 천원(매월 32,500 천원)

(2) 일반사무위탁계약

당사는 주식회사 국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 건설기간과 운영기간에 각각 37,000 천원과 59,000 천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7 일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 연간 28,000 천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 보증약정

당반기말 현재 당사는 장기차입금과 관련하여 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2016-07-20	5,000 원	100,000 주	500,000	-
유상증자	2017-01-19	5,000 원	2,411,450 주	5,968,250	6,089,000
유상감자	2017-01-19	5,000 원	(100,000 주)	(500,000)	-
합계			2,411,450 주	5,968,250	6,089,000

(2) 자본잉여금

당반기말 현재 당사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본전입 및 결손금의 보전 목적으로 사용할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 개정법률 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당반기	전반기
급여	2,729	1,800
세금과공과	25,614	37,777
합 계	28,343	39,577

10. 현금흐름표

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

(2) 당반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.