

투 자 보 고 서

2019.01.01 부터 2019.03.31 까지

(제 5 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2019.05.15

회 사 명 : (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 장 은 재

본점소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)

(전화번호) 02-528-0558

작성책임자 : (회사) 대한토지신탁(주) (직책) 사원

(전화번호) 02-528-0558 성명 김진성



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. 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)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사		
2) 설립일	2015-06-26		
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)		
4) 사업목적	<p>회사는 부동산투자회사법(이하 "부투법"이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <p>① 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 ② 주택건설사업 ③ 부동산의 개발사업 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</p>		
5) 자산 및 자본금 규모	(기준일자)	2019.03.31	(단위: 원)
	총 자산	577,643,639,186	
	자 본 금	130,900,000,000	
6) 상장여부	비상장		
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)	<p>- 해산사유 (정관 제55조)</p> <p>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부 장관의 영업인가의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우</p>		

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2015.06.26 발기인총회 개최
회사설립(자본금 5억원)
- 2015.08.10 자산관리위탁계약 체결 [(주)대한토지신탁]
자산보관위탁계약 체결 [(주)엔에이치투자증권]
일반사무위탁계약 체결 [우리편드서비스㈜]
- 2015.09.25 국토교통부 영업인가
- 2015.10.28 증자 [증자 후 자본금 1,309억원]
대출 약정 [4,320억원]
공사도급계약 체결 [(주)금성백조주택]
- 2015.10.30 토지매매계약 체결 [한국토지주택공사→에미지뉴스тей]
- 2015.12.02 주택건설사업계획 승인 [경기도 김포시장]
- 2015.12.08 주택건설사업변경계획 승인 [경기도 김포시장]
- 2015.12.31 착공
- 2016.03.30 주택건설사업변경계획 승인 [경기도 김포시장]
- 2016.06.01 주택건설사업변경계획 승인 [경기도 김포시장]
- 2016.12.16 주택도시시기금대출 약정 체결(1,770억원)
- 2017.05.08 주택건설사업변경계획 승인 [경기도 김포시장]
- 2018.07.25 자산관리위탁 변경계약 체결 [(주)대한토지신탁]
- 2018.09.28 사용승인
- 2018.10.18 자산보관위탁 변경계약 체결 [(주)엔에이치투자증권]
- 2018.10.26 입주개시

나) 상호의 변경

제1기 정기주주총회(2016.03.30) 부동산투자회사법개정에 따른 상호 변경 승인
변경 전 : 주식회사 에미지뉴스тей기업형임대개발전문위탁관리부동산투자회사
변경 후 : 주식회사 에미지뉴스тей기업형임대위탁관리부동산투자회사

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
주식회사 금성백조주택	160111-0017304		해당사항 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
사내이사/대표이사	장은재	1984-10-14	하나세우회계	해당사항 없음
기타비상무이사	이수민	1992-10-06	하나세우회계	해당사항 없음
기타비상무이사	윤홍수	1968-01-10	금성백조주택	해당사항 없음
감사	이준섭	1971-03-26	우일회계법인	해당사항 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			
2015. 06.26	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	발기주주	-
2015. 10.28	증자	보통주	7,760,000	5,000	5,000	39,300,000,000	발기주주	7760.0%
2015. 10.28	증자	종류주	18,320,000	5,000	5,000	130,900,000,000	모집(사모)	18320.0%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

3) 현물출자 현황

해당사항 없음

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[26,180,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	26,180,000	
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]	[26,180,000]	
※ 제 4 기 정기총회 참석주식수 참석률:	100.00%	26,180,000 주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 하며, 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다.

회사가 정관 제52조 제1항에 따라 이익을 배당할 때 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과 배당할 수 있습니다.

배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다.

회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 합니다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니합니다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다. (단, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여, 최초로 도래하는 12월 31일에 종료합니다.)

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구 분	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 - 기
당기순이익	-5,863,562,090	-5,589,156,578	-337,479,586	-16,951,170	
주당순이익	-223.97	-213.49	-12.89	-0.65	
이익배당한도	- 10,326,704,752	- 7,223,586,930	- 1,634,430,352	- 1,296,950,766	-
배당금총액	0	0	0	0	
배당성향	0.00	0.00	0.00	0.00	-
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-
연환산배당율	0.00%	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	502,211	76.90	499,376	86.45	86.45	86.45
	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		144,307	22.10	73,170	12.67	12.67	
기타 자산		6,511	1.00	5,097	0.88	0.88	
총 자산	자기자본	118,453	18.14	119,598	20.70	20.70	100.00
	부채	534,577	81.86	458,045	79.30	79.30	

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

※ 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	-		-			
	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	전분기예치금	당분기예치금
MMDA (#832841)	우리은행	변동금리	-	16,018
MMDA (#005125)	국민은행	변동금리	1,799	6,247
MMDA (#005112)	국민은행	변동금리	141,291	49,641
MMDA (#005138)	국민은행	변동금리	-	707
MMDA (#002099)	국민은행	변동금리	1,217	557
합 계			144,307	73,170

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

(단위 : 백만원)

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
에미지기업형 임대주택	경기도 김포시 김포한강9 로 11 (구래동)	2018.09.28	2018.09.28	장기차입금 : 294,100 장기임대보증금 : 163,141

※ 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				
에미지기 업형임대 주택	173,602	331,253	116				764		172,954	331,253	504,207	4,831		499,376
합 계	173,602	331,253	116	-	-	-	764	-	172,954	331,253	504,207	4,831	-	499,376

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
예미지기업형임 대주택	264,165.68	193,527.60	73.26%	464,244,610	1,301	2,399
합계	264,165.68	193,527.60	-	464,244,610	1,301	2,399

* 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
-	-	-	-	-	-	-	-	-

- ※ 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

해당사항 없음

3. 분기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2019.01.01 ~ 2019.03.31)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구 분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	1,377	16.91%	
	매매손익	-		
	기타 수익	6,027	74.03%	
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		737	9.05%	
총 수 익		8,141	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
에미지기업형임대주택	1,377	100.00%	
임대료 수익 계	1,377	100.00%	

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
예미지기업형임대주택	6,027	100.00%	상가분양*
기타수익 계	6,027	100.00%	

*예미지기업형임대주택 내 상가16세대 매각
2018.11.06 매각계약체결 및 계약금 입금
2019.03.28 매각대금 입금완료(소유권이전)

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	309	41.93%	
연체료수익	18	2.44%	
잡이익	410	55.63%	
기타수익 계	737	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 5 기 1 분 기	제 4 기 4 분 기	제 4 기 3 분 기	제 4 기 2 분 기
당해회사수익률(A)	3.55	(4.48)	(0.49)	0.27
산업평균수익률(B)				
초과수익률	3.55	(4.48)	(0.49)	0.27

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

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

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

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

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

※ 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 : 2019.01.01 ~ 2019.03.31)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	에미지기업형임대주택		
분양원가	2,215,336,741	2,215,336,741		
급여	900,000	900,000		
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료 (AMC수수료)	54,545,454	54,545,454		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	95,070,000	95,070,000		
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000		
일반사무 위탁수수료	20,000,000	20,000,000		
기타지급수수료	65,648,360	65,648,360		
유형자산 감가상각비	2,070,333,201	2,070,333,201		
투자부동산 감가상각비				
무형자산 감가상각비				
세금과공과	18,880,034	18,880,034		
광고선전비				
보험료				
임차료				
교육훈련비				
여비교통비				
통신비				
수선유지비	613,900	613,900		
청소비				
수도광열비	85,741,049	85,741,049		
대손상각비				
접대비				
판매촉진비				
이자비용				
기타영업비용	51,234,130	51,234,130		
합 계	4,685,802,869	4,685,802,869		

II. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리수수료	대한토지신탁(주)	수수료 : 매월 금 이천만원 (₩ 20,000,000) (VAT포함) 지급시기 : 매월 25일 선불로 지급	54,545,454
자산보관수수료	(주)엔에이치투자 증권	수수료 : 연간 금 삼천만원 (₩ 30,000,000) (VAT별도) 지급시기 : 매 분기 단위로 분기 종료 후 청구일로부터 7일 이내 지급	7,500,000
사무수탁수수료	우리펀드서비스 (주)	<개발기간> (1차 유상증자 주금이 납입된 날부터 건물보존 등기일까지) 수수료 : 연간 금 오천만원 (₩ 50,000,000) (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급 <운용기간> (건물 보존등기일의 익일부터 계약종료일까지) 수수료 : 연간 금 팔천만원(₩ 80,000,000) (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급	20,000,000
합 계		-	82,045,454

※ 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	217,100		100,000	117,100	
부동산관련 부채 인수				-	
주택도시기금 등 기금수용액	159,300	17,700		177,000	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액				-	

[증감내역]

* 2019.01.30 민간대출 중도상환 (단위:백만원)

삼성생명보험(주) : 37,500

교보생명보험(주) : 27,778

농업협동조합중앙회 : 11,574

한화손해보험(주) : 11,574

흥국생명보험(주) : 11,574

** 2019.02.22 주택도시기금 한도 내 대출실행(인출)

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금*	이자율	상환조건	기말잔액
삼성생명보험(주)	2015-10-30	95,625	3.15%	만기상환 (2027-01-30)	43,913
교보생명보험(주)	2015-10-30	70,833	3.15%	만기상환 (2027-01-30)	32,528
농업협동조합중앙회	2015-10-30	29,514	3.15%	만기상환 (2027-01-30)	13,553
한화손해보험(주)	2015-10-30	29,514	3.15%	만기상환 (2027-01-30)	13,553
흥국생명보험(주)	2015-10-30	29,514	3.15%	만기상환 (2027-01-30)	13,553
대한민국 (주택도시기금)	2016-12-28	177,000	2.50%	만기상환 (2028-12-28)	177,000
합 계		432,000	-	-	294,100

* 차입금은 각 차입처별 총 차입한도금액입니다.

** 상기 대출 중 민간대출 (삼성생명보험(주) 외 4개 대출)은 중도상환이 가능한 한도대출입니다.

*** 상기 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.03.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
대한민국*	최대주주	기명식 에이종 종류주	18,320,000			18,320,000	
			(69.98%)			(69.98%)	
계			18,320,000	0	0	18,320,000	
지분율 계			(69.98%)	(0.00%)	(0.00%)	(69.98%)	

* 주택도시기금의 운용, 관리자인 국토교통부장관의 수탁 대리인, 주택도시보증공사 주식회사임

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2019.03.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)금성백조주 택	기명식 보통주	7,860,000	30.02%	
합계			7,860,000	30.02%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.03.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	18,320,000	69.98%	
주요주주	1	50.00%	7,860,000	30.02%	
소액주주					
- 개인					
소액주주					
- 법인					
합 계	2	100.00%	26,180,000	100.00%	

4. 주식사무

결산일	12월 31일	정기 주주총회	매 사업연도 종료 후 3월 이내
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주 권, 100주권, 500주권, 1,000 주권, 10,000주권, 50,000주 권, 100,000주권, 1,000,000주 권의 11종	공고게재신문	매일경제신문
명의개서대리인	우리펀드서비스(주)		

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, 채고자산, 유동파생상품자산, 유동보증금, 매각예정비유동자산, 기타유동자산 등
- 2) 비유동자산 : 장기금융상품, 장기매출채권, 장기대여금, 유가증권, 유형자산, 투자부동산, 무형자산, 비유동보증금, 비유동파생상품자산, 기타비유동자산 등
- 3) 유동부채 : 매입채무, 초과청구공사, 분양선수금, 기타선수금, 선수수익, 미지급금, 미지급비용, 예수금, 부가세예수금, 미지급법인세, 미지급배당금, 단기차입금, 유동성장기차입금, 유동사채, 유동보증금, 유동파생상품부채, 유동충당부채, 기타유동부채 등
- 4) 비유동부채 : 장기매입채무, 장기미지급금, 장기차입금, 비유동사채, 비유동보증금, 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. 재무상태표

당기 제 5 기 1 분기 기준일 2019.03.31 현재
 전기 제 4 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: (주)에미지뉴스태이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기 1 분기	제 4 (전)기 기말
	금 액	금 액
I. 자 산		
1. 유동자산	78,267,165,964	150,818,340,898
1) 현금및현금성자산	73,170,030,388	144,307,278,729
2) 단기금융상품		
3) 매출채권	204,767,880	63,897,175
4) 미청구공사		
5) 미수수익		
6) 분양미수금		
7) 기타미수금		
8) 선급금		
9) 선급비용	4,820,880,896	4,972,375,057
10) 부가세대급금		
11) 선급법인세	71,486,800	23,813,710
12) 단기대여금		
13) 유가증권		
14) 재고자산	0	1,450,976,227
용지		
미성공사		
완성주택		
미완성주택		
기타		1,450,976,227
15) 유동파생상품자산		
16) 유동보증금		
17) 매각예정 비유동자산		
18) 기타유동자산		
2. 비유동자산	499,376,473,222	502,211,166,937
1) 장기금융상품		
2) 장기매출채권		
3) 장기대여금		
4) 유가증권	0	0
매도가능금융자산		
만기보유금융자산		
관계기업투자		
종속기업투자		
기타		
5) 유형자산	499,376,473,222	502,211,166,937
토지	172,953,938,216	173,718,298,730
손상차손누계액(유형자산-토지)		
기타(유형자산-토지)		
건물	331,253,312,475	331,253,312,475
감가상각누계액(유형자산-건물)	(4,830,777,469)	(2,760,444,268)
손상차손누계액(유형자산-건물)		
기타(유형자산-건물)		
건설중인자산		
기타(건설중인자산)		
기타유형자산		

감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)				
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)				
기타(유형자산-기타유형자산)				
6) 투자부동산	0		0	
토지				
손상차손누계액(투자부동산-토지)				
기타(투자부동산-토지)				
건물				
감가상각누계액(투자부동산-건물)				
손상차손누계액(투자부동산-건물)				
기타(투자부동산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타				
7) 무형자산	0		0	
소프트웨어				
회원권				
기타				
8) 비유동보충금				
9) 비유동파생상품자산				
10) 기타비유동자산				
자 산 총 계		577,643,639,186		653,029,507,835
II. 부채				
1. 유동부채		804,039,826		1,951,508,996
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금	5,177,922		1,783,952,983	
5) 선수수익				
6) 미지급금	76,549,000		65,201,741	
7) 미지급비용	327,385,301		82,236,102	
8) 예수금	394,927,603		20,118,170	
9) 부가세예수금				
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보충금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동총당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		457,241,188,909		532,625,148,061
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금	294,100,000,020		376,400,000,020	
4) 비유동사채				
5) 비유동보충금	163,141,188,889		156,225,148,041	
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동총당부채				
9) 기타비유동부채				

부 채 총 계		458,045,228,735		534,576,657,057
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		130,900,000,000		130,900,000,000
1) 보통주자본금	39,300,000,000		39,300,000,000	
2) 종류주자본금	91,600,000,000		91,600,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
1) 주식발행초과금				
2) 기타				
3. 자본조정		(639,999,798)		(639,999,798)
1) 주식할인발행차금	(639,999,798)		(639,999,798)	
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				
5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		(10,661,589,751)		(11,807,149,424)
자 본 총 계		119,598,410,451		118,452,850,778
부 채 및 자 본 총 계		577,643,639,186		653,029,507,835

V. 손익계산서

당기 제 5 기 1 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.03.31
 전기 제 4 기 1 분기 시작일 2018.01.01 종료일 2018.03.31

회사명: (주)에미지뉴스टे이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	7,404,107,460	7,404,107,460	0	0
1) 분양수익	6,026,929,000	6,026,929,000		
2) 임대료수익	1,377,178,460	1,377,178,460		
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 기타영업수익				
II. 영업비용	4,685,802,869	4,685,802,869	12,484,094	12,484,094
1) 분양권가	2,215,336,741	2,215,336,741		
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	54,545,454	54,545,454		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	95,070,000	95,070,000		
8) 자산보관수수료	7,500,000	7,500,000		
9) 일반사무위탁수수료	20,000,000	20,000,000		
10) 기타지급수수료	65,648,360	65,648,360	5,295,293	5,295,293
11) 유형자산감가상각비	2,070,333,201	2,070,333,201		
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	18,880,034	18,880,034	1,689,000	1,689,000
15) 광고선전비			4,493,691	4,493,691
16) 보험료				
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비	613,900	613,900		
22) 청소비				
23) 수도광열비	85,741,049	85,741,049		
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 기타영업비용	51,234,130	51,234,130	106,110	106,110
III. 영업이익	2,718,304,591	2,718,304,591	(12,484,094)	(12,484,094)

IV. 영업외수익	737,477,427	737,477,427	62,021,753	62,021,753
1) 이자수익	309,565,873	309,565,873	22,388,638	22,388,638
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				
9) 총당부채환입				
10) 기타영업외수익	427,911,554	427,911,554	39,633,115	39,633,115
V. 영업외비용	2,310,222,345	2,310,222,345	0	0
1) 이자비용	2,151,488,886	2,151,488,886		
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 총당부채전입				
10) 기타영업외비용	158,733,459	158,733,459		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,145,559,673	1,145,559,673	49,537,659	49,537,659
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	1,145,559,673	1,145,559,673	49,537,659	49,537,659
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	1,145,559,673	1,145,559,673	49,537,659	49,537,659
XI. 주당이익	44	44	2	2

VI. 이익잉여금처분계산서

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
2019-01-23	법정보고	소송의 당사자가 된 사실
2019-01-24	법정보고(보완)	소송의 당사자가 된 사실 (2019.1.23 기 보고서류 內 개인정보삭제)
2019-01-07	수시공시	주총결의(2017년 제2기 정기주주총회)
2019-01-15	정시공시	투자보고서 제출(제3기 1분기)
2019-02-01	정시공시	이사회 의사록(2019.02.01)

Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

(1) 2019.01.23 국토부 및 금융위 소송관련 보고 완료

가. 사건번호 : 2019차전 74 기타(금전)

나. 채권자 : 강민호(임차인)

다. 채무자 : (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

라. 내용 : 임대차계약 해지에 따른 보증금반환 지급명령

(2) 진행사항

2019.01.29 위 사건에 관하여 채무자 소송대리인으로 법무법인 넥서스 선임

2019.02.01 이의신청서 제출 (관련사건번호 2019가소51346)

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 방법 이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수

주석

제 5(당) 기 1분기 2019년 03월 31일 현재

제 4(전) 기 1분기 2018년 03월 31일 현재

회사명 : (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산 투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 6월 26일에 설립되어 2015년 9월 25일에 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 또한 회사는 2016년 4월 18일에 회사명을 주식회사 에미지뉴스테이기업형임대개발전문위탁관리부동산투자회사에서 주식회사 에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사로 변경하였습니다. 회사의본점 소재지와 주요 사업내용 등은 다음과 같습니다.

1-1. 본사 소재지: 서울특별시 강남구 영동대로 517(삼성동, 아셈타워 26층)

1-2. 주요사업 내용: 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분 등의 방법으로 자산을 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당

1-3. 주요주주현황

주주명	보통주		우선주	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)금성백조주택	7,860,000	100.0%	-	0.0%
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자 인 국토교통부장관의 수탁대 리인, 주택도시보증공사)	-	0.0%	18,320,000	100.0%

1-4. 정관상 사업연도 : 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료(최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 12월 31일에 종료)

1-5. 사업개요

구분	내역
사업명	김포한강 Ab-04BL 기업형 임대주택 개발사업
시행사	주식회사 에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사
시공사	주식회사 금성백조주택
사업부지	경기도 김포시 구래동 소재 김포한강 Ab-04BL
대지면적	96,205.00㎡
연면적	265,322.81㎡
건축규모	지하2층, 지상29층 공동주택1,770세대 및 부대복리시설

2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

2-1. 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2-2. 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 충당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

2-3. 수익의 인식기준

회사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

2-4. 법인세비용

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

2-5. 금융자산과 금융부채의 측정

최초측정

회사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초 인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동

중시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2-6. 차입원가자본화

회사는 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매 할 수 있는 상태가 될때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 관련하여 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면, 당해 자산의 취득원가로 계상하고 있습니다.

2-7. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당분기말과 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	금 액		비 고
		당분기말	전기말	
현금및현금성자산	보통예금	73,170,030	144,307,279	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당분기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	재고자산	합계
당분기초	173,718,299	328,492,868	1,450,976	503,662,143
당분기 취득	-	-	-	-
대체 및 감소	764,361	-	1,450,976	2,215,337
감가상각	-	(2,070,333)	-	(2,070,333)
당기말	172,953,938	326,422,535	-	499,376,473
취득원가	172,953,938	331,253,313	-	504,207,251
상각누계액	-	(4,830,777)	-	(4,830,777)

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	재고자산	합계
전기초	173,601,914	-	239,729,436	-	413,331,350
전기 취득	116,385	-	92,974,852	-	93,091,237
대체 및 감소	-	331,253,312	(332,704,288)	1,450,976	-
감가상각	-	(2,760,444)	-	-	(2,760,444)
전기말	173,718,299	328,492,868	-	1,450,976	503,662,143
취득원가	173,718,299	331,253,312	-	1,450,976	506,422,587
상각누계액	-	(2,760,444)	-	-	(2,760,444)

(주) 전기 중 임대형 개발 사업이 완공되어 해당 건설중인자산의 장부금액을 건물과 재고자산으로 대체하였습니다.

4-2. 보유 토지의 공시지가

당분기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
경기도 김포시 김포한강9로 11(구래동)	95,917.073	172,953,938	146,561,288

<전기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
경기도 김포시 김포한강9로 11(구래동)	96,205	173,718,299	147,001,240

(주) 전기 중 임대형 개발 사업이 완공되어 소재지가 확정되었습니다.

5. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말
삼성생명보험(주1)	2015-10-30	2027-01-30	3.15%	43,912,500	81,412,500
교보생명보험(주1)	2015-10-30	2027-01-30	3.15%	32,527,777	60,305,555
농업협동조합중앙회(주1)	2015-10-30	2027-01-30	3.15%	13,553,241	25,127,315
한화손해보험(주1)	2015-10-30	2027-01-30	3.15%	13,553,241	25,127,315
흥국생명보험(주1)	2015-10-30	2027-01-30	3.15%	13,553,241	25,127,315
대한민국(주택도시기금)(주2)	2016-12-28	2028-12-28	2.50%	177,000,000	159,300,000
합 계				294,100,000	376,400,000

(주1)상기 대출은 중도상환이 가능한 한도대출입니다.

(주2)상기 대출은 2027년 1월 31일 이후, 중도상환시 위약금이 면제됩니다.

한편 회사가 장기차입금 조달과 관련하여 금융기관과 체결한 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	변경 전 약정한도	변경 후 약정한도
삼성생명보험(주)	3.15%	162,000,000	95,625,000
교보생명보험(주)	3.15%	120,000,000	70,833,333
농업협동조합중앙회	3.15%	50,000,000	29,513,889
한화손해보험(주)	3.15%	50,000,000	29,513,889
흥국생명보험(주)	3.15%	50,000,000	29,513,889
대한민국(주택도시기금)	2.50%	-	177,000,000
합 계		432,000,000	432,000,000

(주)상기 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다. 2016년 제3차 이사회에서 주택도시기금 대출을 승인하여, 주택도시보증공사가 보증하는 대출한도는 432,000,000천원에서 255,000,000천원으로 감액하고, 주택도시기금과 177,000,000천원(수탁기관 우리은행)을 한도로 하는 대출 약정을 체결하였습니다.

6. 금융부채

당분기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	76,549	-	-	76,549
미지급비용	327,385	-	-	327,385
임대보증금	-	41,000	163,100,015	163,141,015
장기차입금	-	-	294,100,000	294,100,000
합 계	403,934	41,000	457,200,015	457,644,949

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	65,202	-	-	65,202
미지급비용	82,236	-	-	82,236
임대보증금	-	41,000	156,184,148	156,225,148
장기차입금	-	-	376,400,000	376,400,000
합 계	147,438	41,000	532,584,148	532,772,586

7. 자본금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
40,000,000	26,180,000	5,000	130,900,000

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)금성백조주택	7,860,000	100.0%	-	0.0%	7,860,000	30.0%
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자 인 국토교통부장관의 수탁대 리인, 주택도시보증공사)	-	0.0%	18,320,000	100.0%	18,320,000	70.0%
합계	7,860,000	100.0%	18,320,000	100.0%	26,180,000	100.0%

8. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 회사의 포괄이익은 분기순손익과 동일합니다.

9. 주요 약정사항

9-1. 자산관리계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 자산관리위탁수수료 매월 선급합니다.

9-2. 일반사무위탁계약

회사는 우리펀드서비스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

9-3. 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

9-4. 장기차입금 관련 보증

회사는 회사의 장기차입금과 관련하여 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 255,000,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 2015년 10월 30일부터 2027년 2월 1일

라. 보증료 : 실제 차입금액에 대하여 실제 차입일로부터 대출 상환기일까지 0.283%를 적용하여 일할계산한 금액

9-5. 공사도급계약

회사는 기업형 임대주택사업을 위해 (주)금성백조주택과 건설공사 도급계약을 체결하였으며, 세부내역은 다음과 같습니다.

가. 공사명 : 김포 한강 Ab-04BL 기업형 임대주택 신축공사

나. 공사장소 : 경기도 김포시 구래동 소재 김포 한강 Ab-04BL

다. 공사규모 - 대지면적 : 96,205.00㎡

- 건축연면적 : 265,322.81㎡

- 건축규모 : 지하2층, 지상29층 공동주택 1,770세대 및 부대복리시설

라. 공사기간 : 착공신고필증교부일로부터 33개월

마. 공사계약금액 : 298,086 백만원(부가가치세 포함)

10. 보험가입내역

당분기말 및 전기말 현재 회사가 가입한 주요 보험의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

보험종류	부보금액		보험계약기간	부보처
	당분기말	전기말		
주택화재보험	412,133,449	412,133,449	2018.10.26 ~ 2019.10.26	메리츠 화재해상보험(주)
어린이놀이시설배상책임보험	1인당 100,000	1인당 100,000		
아파트영업배상책임보험	1인당 100,000	1인당 100,000		

11. 금융비용 자본화

당분기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기	전기
장기차입금 이자비용	-	6,926,071
금융수수료	-	374,880
합계	-	7,300,951
운용수익	-	(5,138)
자본화한 금융비용	-	7,295,813
손익계산서 금융비용	2,305,787	2,945,455

(주) 전기중 자산취득이 완료됨에 따라 당분기중 자본화한 금융비용내역은 없습니다.

한편, 회사가 당분기 및 전기에 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
토지	172,953,938	172,953,938	-
건물	326,422,535	326,422,535	-
이자비용	2,151,489	2,151,489	-
금융수수료	154,298	154,298	-
이자수익	(309,566)	(309,566)	-
분기순이익	1,145,560	1,145,560	-

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
토지	173,718,299	173,718,299	-
건물	332,704,288	325,408,475	7,295,813
이자비용	-	6,926,071	(6,926,071)
금융수수료	-	374,880	(374,880)
이자수익	(169,299)	(174,437)	5,138
당기순이익	(5,863,562)	(13,159,375)	7,295,813

12. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당분기 및 전기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전기
임원급여	900	3,600
세금과공과금	18,880	412,437
감가상각비	2,070,333	2,760,444
합계	2,090,113	3,176,481

13. 특수관계자와의 주요거래

13-1. 당분기 및 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당분기	전분기
(주)금성백조주택	건설중인자산 취득	-	29,602,207
대한민국(주택도시기금)	건설중인자산 취득	-	776,616
	이자비용	991,685	-
합 계		991,685	30,378,823

13-2. 당분기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당분기말	전기말
대한민국(주택도시기금)	장기차입금	177,000,000	159,300,000