

투 자 보 고 서

2019.01.01 부터 2019.03.31 까지

(제 3 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)계룡대한뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사
대 표 이 사 : 유 재 봉
본점소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
(전화번호) 02-528-0523
작성책임자 : (회사) 대한토지신탁(주) (직책) 과장
(전화번호) 02-528-0589 성명 박 나 래



< 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)계룡대한뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사		
2) 설립일	2017.01.19		
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 어느 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> <ol style="list-style-type: none">1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분2. 주택건설사업3. 부동산의 개발사업4. 부동산의 임대차5. 증권의 매매6. 금융기관의 예치7. 지상권,임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분8. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권 의 취득·관리·처분		
5) 자산 및 자본금 규모	(기준일자)	2019.03.31	(단위: 원)
총 자 산		122,196,827,652	
자 본 금		11,862,500,000	
6) 상장여부	비상장		
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)	<p>가)존속기간 : 영속.</p> <p>나)해산사유 : 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none">1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료2. 주주총회의 해산결의3. 합병4. 파산5. 법원의 해산명령 또는 해산판결6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우		

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2017.01.19 발기인총회
회사설립(자본금3억)
- 2017.02.28 자산관리위탁계약체결 (대한토지신탁㈜)
자산보관위탁계약체결 (엔에이치투자증권㈜)
- 2017.03.02 일반사무위탁계약체결 (㈜국민은행)
- 2017.04.03 국토교통부 영업인가
- 2017.09.23 유상감자 (감자 후 자본금 0원)
- 2017.09.23 유상증자 (증자 후 자본금 118억)
- 2017.09.28 토지취득
(경상남도 김해시 장유동 869-0번지(김해율하2지구 A-2BL))

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 (주)주택공제부동산신탁 설립 1999.06 상호변경(대한토지신탁(주))	결격요건 없음
(주)신영에셋	110111-0164692	1984. 신영기업 설립 2001. (주)신영에셋 상호변경	결격요건 없음

* 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	유재봉	1960.06.20	계룡건설	결격요건 없음
기타비상무이사	김영일	1976.02.07	계룡건설	결격요건 없음
기타비상무이사	김완희	1961.07.25	한국토지주택공사	결격요건 없음
감사	정재권	1969.03.10	우덕회계법인	결격요건 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			
2017.01.19	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	발기주주	100.00%
2017.09.23	유상 감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-	-	-100.00%
2017.09.23	유상 증자	보통주	1,185,050	5,000	20,000	5,925,250,000	제3자배정	100.00%
		종류주	1,187,450	5,000	20,000	11,862,500,000		

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

3) 현물출자 현황

해당사항 없음

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

[2019.03.31 현재]

(단위:주)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
100,000,000	2,372,500	97,627,500

2) 발행한 주식의 내용

[2019.03.31 현재]

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	1,185,050	5,925,250,000	
기명식	종류주	1,187,450	5,937,250,000	
합계		2,372,500	11,862,500,000	

3) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
-	-	-	-	-
합계		-	-	

4) 주식매수선택권

(단위 : 원, 주)

[illegible]

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[2,372,500]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	2,372,500	
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]	[2,372,500]	
※ 제 2 기 정기총회 참석주식수 참석률: 100.00%		2,372,500 주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- ① 회사는 매 사업년도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 하며, 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니하며, 현금으로 지급하여야 한다.
- ③ 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 결정한다.
- ④ 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의한 날부터 1개월 이내에 하여야한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구 분	제 2 기	제 1 기	제 - 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익	-2,225,867,656	-148,673,528			
주당순이익	-938	-63			
이익배당한도	-2,374,541,184	-148,673,528	-	-	-
배당금총액	0	0			
배당성향	0.00	0.00	-	-	-
배당수익율	0.00%	0.00%	-	-	-
연환산배당율	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	42,188	40.76	42,188	34.52	34.52	99.30
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	60,333	58.29	79,157	64.78	64.78	
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		433	0.42	208	0.17		0.17
기타 자산		543	0.52	644	0.53		0.53
총 자산	자기자본	45,010	43.49	44,841	36.70	36.70	100.00
	부채	58,488	56.51	77,356	63.30	63.30	

※ 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	42,188	40.76	42,188	34.52	34.52	99.30
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	60,333	58.29	79,157	64.78	64.78	
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		433	0.42	208	0.17	0.17	
기타 자산		543	0.52	644	0.53	0.53	
총 자산	자기자본	45,010	43.49	44,841	36.70	36.70	100.00
	부채	58,488	56.51	77,356	63.30	63.30	

※ 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 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	47,450	100.00	47,450	100.00	100.00	100.00
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	신주발행으로조성한자금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치							
기타 자산							
총 자산		47,450	100.00	47,450	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	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	(주)국민은행	변동이율	433	207
합 계			433	207

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
김해율하2지구 A-2BL기업형임대주택 개발사업	경상남도 김해시 장유동 869번지	-	2017.09.28	76,276

※ LH공사에 조성한 부지(경남 김해시 율하2지구 소재)를 매입하여 공동주택(974세대) 및 근린생활시설 등을 개발 예정.

※ 담보 및 부채내역 : 재무상태표상의 차입금 기재

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				
김해율하2지구 A-2BL기업형임대 주택 개발사업	42,188			79,157					42,188	79,157	121,345			121,345
합 계	42,188	-	-	79,157	-	-	-	-	42,188	79,157	121,345	-	-	121,345

* 취득 후 자본적지출 : 건설중인 자산

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위 (㎡)당 연 임대료
김해율하2지구 A-2BL기업형임대주택 개발사업	0.00	0.00		0	0	
합계	-	-	-	-	-	

* 연간총임대료 = 분기말기준 월임대료 x 12(개월)

표. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
김해율하2지구 A-2BL기업형임대주택 개발사업	경상남도 김해시 장유동 869번지	116,771	2020.02.28	54.19%	237,251	237,251	122,197	

- ※ 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)

김해 을하2 A-2BL 기업형 임대주택 사업

· 사업의 개요(최종 사업승인 기준)

대지위치	경남 김해 을하2지구 A-2BL						
대지면적 연면적 용적률 주용도	39,989.0000㎡			지역지구	제3종 일반주거지역		
	116770.9676㎡			건축면적	5979.5691㎡		
	194.81%			건폐율	14.95%		
	공동주택(아파트) 및 부대.복리시설			주차대수	1,173대		
평형별 면적	■ 아파트						
	TYPE	세대수	비율(%)	전용면적(㎡)	주거공용면(㎡)	분양면적(㎡)	계약면적(㎡)
	55A	348	35.73%	55.8112	20.4088	76.22	115.2061
	55B	171	17.56%	55.8112	20.4088	76.22	115.2061
	59A	177	18.17%	59.997	22.6401	82.6371	124.5471
	59B	138	14.17%	59.6998	23.2481	82.9479	124.6502
	59C	133	13.66%	59.7539	22.8838	82.6377	124.3779
	59P	7	0.72%	59.833	24.7944	84.6274	126.4229
	합 계	974	100.00%	56,190.15	21,024.85	77,215.00	116,465.97
	■ 근린생활시설						
	구 분		층		분양면적(㎡)		
	근린생활시설		1층		304.999		
소 계				304.999			

· 자금의 조달·투자 및 회수에 관한 사항(국토부 영업인가 기준)

(단위:백만원)

구분	내역 ^(주1)	개발기간	운영기간	합계	구성비
총사업비 (필요재원)	토지비	42,126	-	42,126	17.76%
	직접공사비	132,545	-	132,545	55.87%
	간접공사비	8,486	-	8,486	3.58%
	부대비용	8,620	-	8,620	3.63%
	금융비용	5,196	12,181	17,377	7.32%
	리스운용비	1,844	8,723	10,567	4.45%
	임대관리비	-	17,530	17,530	7.39%
	여유현금	3,621	- 3,621	-	0.00%
	합 계	202,438	34,813	237,251	100.00%
재원조달	주요투자원	23,749	-	23,749	10.01%
	금융투자원	23,701	-	23,701	9.99%
	금융투자비 ^(주2)	68,242	- 57,688	10,555	4.45%
	기금융자	77,920	-	77,920	32.84%
	임대보증금	8,825	92,501	101,326	42.71%
	합 계	202,437	34,813	237,251	100.00%

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

(주2) 중도상환을 반영한 차입잔액 최고치는 68,242백만원이나, 사업안정성을 고려한 차입버퍼(19,958백만원)를 감안하여 88,200백만원을 총 한도로 설정

· 추정 손익에 관한 사항(추정 요약손익계산서)

(단위:백만원)

구 분	합계	제1기	제2기	제3기	제4기	제5기	제6기	제7기	제8기	제9기	제10기	제11기	제12기	제13기
영업수익	40,598	0	0	452	3,595	3,682	3,771	3,874	4,030	4,148	4,269	4,394	4,523	3,860
임대수익	40,598	0	0	452	3,595	3,682	3,771	3,874	4,030	4,148	4,269	4,394	4,523	3,860
영업비용	63,261	4,003	645	3,070	4,975	4,992	5,004	5,025	5,038	5,058	5,072	5,092	5,100	10,185
임대운영비	17,530	0	0	315	1,304	1,318	1,327	1,344	1,354	1,371	1,381	1,399	1,410	5,009
중개수수료	1,131	0	0	19	113	113	113	113	113	113	113	113	113	94
임대보증금 보증료	1,377	0	0	119	126	131	131	138	138	145	145	152	152	0
임대관리수수료	3,593	0	0	60	359	359	359	359	359	359	359	359	359	299
커뮤니티비용	811	0	0	12	71	73	75	78	80	82	85	87	90	77
공가관리수수료	790	0	0	11	69	71	73	76	78	80	83	85	88	75

특별수선충당금	1,830	0	0	26	160	165	170	175	181	186	192	197	203	174
수선유지비	3,045	0	0	51	305	305	305	305	305	305	305	305	305	254
대수선비	3,952	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,952
기타예비비	1,000	0	0	17	100	100	100	100	100	100	100	100	100	83
리츠운용비	9,951	264	525	551	675	678	681	684	688	691	695	697	694	2,429
자산관리	4,876	198	396	396	395	395	395	395	395	395	395	395	395	329
자산보관	406	16	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	27
사무수탁	897	27	55	59	77	77	77	77	77	77	77	77	77	64
제세공과금	922	0	0	14	82	84	87	90	93	95	98	100	96	82
화재보험료	182	0	0	3	16	16	17	17	18	19	19	20	20	17
회계감사	527	10	18	24	48	48	48	48	48	48	48	48	48	40
임원급여	293	12	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	20
분양전환수수료	1,069	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,069
분양전환홍보비	779	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	779
감가상각비	30,216	0	0	499	2,997	2,997	2,997	2,997	2,997	2,997	2,997	2,997	2,997	2,747
건설기간판매관리비	5,563	3,739	119	1,705										
영업이익	(22,663)	(4,003)	(645)	(2,618)	(1,380)	(1,310)	(1,234)	(1,151)	(1,008)	(910)	(803)	(698)	(578)	(6,325)
영업외수익	133,857	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	133,857
유형자산처분이익	133,857	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	133,857
영업외비용	12,181	0	0	326	1,376	1,365	1,308	1,292	1,210	1,195	1,120	1,105	1,026	855
이자비용	12,181	0	0	326	1,376	1,365	1,308	1,292	1,210	1,195	1,120	1,105	1,026	855
당기순이익	99,014	(4,003)	(645)	(2,944)	(2,756)	(2,675)	(2,542)	(2,443)	(2,218)	(2,106)	(1,924)	(1,803)	(1,604)	126,677

· 사업의 위험에 관한 사항

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.

- 자산운용위험 관리계획 부동산 자산 매입 관련

- (1) 당해 회사가 대상 부동산을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 i)부동산 권리관계 및 이해관 계자(채권자 등 제3자)의 이익의 제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리행사에 제약을 받을 수 있는 위험과 ii)부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입검토 시에 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가지출을 발생시킬 수 있는 위험 등을 들 수 있습니다.
- (2) 다만, 당 사업지는 한국토지주택공사에서 택지개발사업을 통해 조성하여 매각하는 사업지로서 부동산의 권리관계, 법률적 하자 및 소유권 이전에 제약을 받을 가능성은 낮은 것으로 예상됩니다.
- (3) 적정 매입가격 추정을 위해 ㈜삼창감정평가법인에서 대상물건의 감정가격을 산정하였으며, 동 결과를 바탕으로 적정 매입가격을 산출하였습니다.

또한 토지의 경우 매매대금 일시납으로 선납할인을 적용받을 예정으로, 매입가격의 추정 오류 가능성을 낮추었습니다.
부동산 개발 위험관리

부동산 개발기간 동안의 자산운용과 관련하여 예측할 수 있는 위험으로는 다음과 같은 위험이 발생할 수 있습니다.

- (1) 본 부동산을 개발하기 위해 주택법상 사업계획승인 등과 관련하여 사업계획 승인 지연 기타 인허가상 위험요소들을 사전에 확인할 필요가 있습니다.
- (2) 당해 회사는 이에 다수의 공동주택 설계 경험을 보유한 행림건축사사무소에 건축설계용역을 발주하고, 건축사무소로 하여금 제반 인허가 사항을 검토하도록 할 계획입니다.
- (3) 다만, 당 사업지는 한국토지주택공사에서 택지개발사업을 통해 조성한 사업지로서 사업대상지의 조성 및 확보에 신뢰를 가질 수 있습니다. 이에 비추어 보면 안정적인 택지의 공급 및 사업추진을 예상할 수 있으며, 공동주택을 건축하기 위해 일반적인 허가 절차인 건축심의, 사업계획승인 등 이외에는 과도한 법적인 규제 및 제한 사항이 없는 것으로 확인된 바, 본 사업계획에 맞추어 부동산을 개발하기 위한 사업계획승인을 취득하는데 별다른 문제가 없을 것으로 예상됩니다.

(가) 시공사의 잠재적 위험

당사는 개발사업의 목적물을 건설함에 있어 시공사의 자금경색, 파산 등의 이유로 공기를 제때 맞추지 못하거나 공사불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있습니다.

이와 관련하여 당사는 시공사를 선정하여 책임준공을 위한 시공사의 보증금 납입 또는 공사이행 보증보험 가입을 통하여 기한 내 준공에 대한 안정성을 확보할 예정이며, 그럼에도 불구하고 제반 사항의 변동으로 시공사 관련 위험은 발생할 수 있습니다.

- (4) 임대차에 있어, 임차인의 신용 위험과 관련하여 일정금액 이상의 보증금부 임대차계약을 체결하도록 하여 임차인의 신용위험을 최소화할 계획입니다. 그러나 임차인이 자금경색, 파산 등의 이유로 동 임대보증금 반환을 요구하는 경우 회사의 현금흐름이 악화될 위험을 배제할 수 없습니다.
- (5) 일반적인 아파트 단지의 경우 아파트 소유자 및 임차인이 부담하는 관리비 부담액으로 아파트의 관리비용 및 개선비용을 충당할 수 있습니다. 당해 회사는 운용상의 각종 제비용에 대해서 면밀히 검토하여 사업계획에 반영하였으며 특히 공실가능성을 고려하여 업무대행 용역비를 책정할 계획입니다.
- (6) 마지막으로 부동산 자산의 불가항력 등으로 인한 재해위험의 경우 일반화재보험 가입을 통해 화재, 풍수 등 재해위험에 대비할 계획입니다.

- 부동산 자산 처분 관련

당해 회사는 한시적 명목회사로서 존속기간 동안 효율적 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요함. 본 사업은 기존 거주자에게 분양전환 우선권 및 할인혜택을 부여함으로써, 매각가능성을 높이며 분양전환 행사를 포기할 시에는 일반 시장매각을 통해 효율적인 매각을 시행할 예정입니다.

현금 및 유가증권의 운영

- (1) 현금 및 유가증권 운용규모를 최소화할 계획이나 사내유보금이 있는 경우 이를 재원으로 취득하는 유가증권을 보유하게 됩니다. 당해 회사가 현금 및 유가증권 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리변동 위험이 있습니다.
- (2) 즉, 현금 및 유가증권의 운용수익의 증감은 전반적인 경제상황 및 금융시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가 상승률 등에 따른 금리의 변동에 좌우될 것입니다.
- (3) 따라서 동 자산의 운용과 관련하여 대책이 필요한바 당해 회사는 현금 및 유가증권의 운용방침을 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다.
- (4) 또한 여유자금은 목표금리 이상으로 장기상품과 단기상품을 적절히 혼합하여 운용하고 주요 운용대상으로서 금리하락이 일정기간 예상될 때에는 국공채 및 고정금리부 예금자산, 금리상승이 일정기간 예상될 때는 변동 금리부 예금자산을 활용할 계획입니다.

. 회사 경영 및 운영 위험 관리계획 환금성 등 주식 위험 관련

- (1) 당 회사는 주주에게 회사의 안정적인 성장과 함께 존속기간 동안 배당수익을 분배할 계획입니다.
- (2) 그러나 당해 회사는 첫째, 폐쇄형 명목회사(Paper Company)로서 원칙상 환매가 제한되므로 이에 따른 환금성 위험과 둘째, 주식가치 하락에 따른 자본손실 위험이 있습니다.

유동성 관련 위험

- (1) 당사의 주식은 비상장 예정이므로, 장외거래를 통하여 이사회 승인을 얻어 보유주식의 매각이 가능합니다.
- (2) 당사 주식의 매각 시에 매수 수요가 충분하지 않을 경우, 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며 단시일 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매각하게 될 위험이 있습니다.
- (3) 유동성확보가 원활하지 않을 위험성이 있습니다.

대리인 및 이해상충위험 관련

- (1) 당사는 명목 회사(Paper Company)로서 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다.
- (2) 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 당사와의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.
- (3) 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회 권한과 기능을 강화하여 위탁업무회사와의 계약해지 및 퇴출 기준을 각 위탁계약서에 보다 구체적으로 규정할 계획이며, 내부통제 기준의 제정과 감사인 제도를 두어 당해 회사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무관리회사간 이해상충 소지를 줄일 계획입니다.

제도변화 위험 관련

- (1) 당사는 부동산투자회사법에 의해 설립되었습니다.
- (2) 추후 불가피하게 법 개정과 제도변화가 있을 경우 회사의 현금흐름 및 수익률이 변동할 위험을 배제할 수 없습니다.

. 공사시공 등 외용역에 관한 사항 : 미정

. 그 밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항

1. 설명의무(Product Guidance) 강화
투자자에게 당 회사의 주식 판매 시, 상품의 내용과 투자 위험을 설명하여 투자자의 이해를 돕도록 할 예정입니다.
2. 공시 및 보고 의무 준수
일반사무관리회사로 하여금 당 회사 관련 주요 정보를 투자자에게 적기에 공시토록 하여 투자자의 의사결정에 참고가 되도록 할 예정입니다.
또한 분기별로 국토교통부에 영업보고 의무를 철저히 준수토록 하여 당 회사의 경영현황을 공개하고, 보고서를 본점에 비치토록 하여 투자자의 열람에 제공할 예정입니다.
3. 기타 투자자를 보호하기 위해 관련 법령에서 정하는 의무를 다하도록 함.

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 : 2019.01.01 ~ 2019.03.31)

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		26	100.00%	
총 수 익		26	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
김해울하2지구 A-2BL기업형임대주택 개발사업			
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
김해율하2지구 A-2BL기업형임대주택 개발사업			
기타수익 계			

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익 및 잡이익	26	100.00%	
기타수익 계	26	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 3 기 1 분 기	제 2 기 4 분 기	제 2 기 3 분 기	제 2 기 2 분 기
당해회사수익률(A)	(1.42)	(4.70)	(5.65)	(6.60)
산업평균수익률(B)				
초과수익률	(1.42)	(4.70)	(5.65)	(6.60)

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

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

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

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

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

※ 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	김해율하2지구 A-2BL기업형임대주택 개발사업		
급여	1,300,000	1,300,000		
자산관리수수료 (AMC수수료)	90,000,000	90,000,000		
자산보관수수료	7,000,000	7,000,000		
일반사무 위탁수수료	9,500,000	9,500,000		
기타지급수수료	11,263,522	11,263,522		
세금과공과	15,637,524	15,637,524		
광고선전비	43,072,263	43,072,263		
보험료	6,896	6,896		
기타영업비용	326,680	326,680		
합 계	178,106,885	178,106,885		

Ⅱ. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리 수수료	대한토지 신탁(주)	1) 건설기간 - 수수료: 월 3,000만원 - 기 간 : 착공 이후부터 임대기간 개시 전까지 - 지급일: 해당 월의 마지막 영업일 2) 임대기간 - 보수율: 분기 9,000만원 - 기 간 : 임대기간 개시일로부터 계약기간 종료일까지 - 지급일 : 해당 분기가 종료되는 마지막 영업일에 지급	90,000,000
자산보관 수수료	엔에이치 투자증권(주)	1) 건설기간 - 수수료: 연 2,800만원/분기별 700만원 - 기간 : 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된날부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 지급일: 해당분기 종료 후 수탁자의 비용청구일로부터 7영업일 이내 지급 2) 운용기간 - 수수료: 연 2,800만원/분기별 700만원 - 기간 : 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날부터 청산등기일까지 - 지급일: 해당분기 종료 후 수탁자의 비용청구일로부터 7영업일 이내 지급	7,000,000
사무수탁 수수료	(주)국민은행	1) 건설기간 - 수수료: 연 3,800만원/분기별 950만원 - 기간 : 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된날부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 지급일: 해당분기 종료 후 7영업일 이내 2) 운용기간 - 수수료: 연 6,400만원/분기별 1,600만원 - 기간 : 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날부터 청산등기일까지 - 지급일: 해당분기 종료 후 7영업일 이내	9,500,000
합 계		-	106,500,000

※ 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				-	
주택도시기금 등 기금수용액	57,176	19,100		76,276	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액				-	

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
㈜우리은행 (국민주택기금대출)	2017. 12. 29	77,920	2.00%	만기일시상환	38,676
삼성생명보험㈜	2018. 03. 23	80,499	3.20%	만기일시상환	37,600
합 계		158,419	-	-	76,276

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	
(주)뉴스테이 허브제3호위탁관리 부동산투자회사	최대주주	종류주	1,187,450	-	-	1,187,450	
			(50.05%)			(50.05%)	
계			1,187,450	0	0	1,187,450	
지분율 계			(50.05%)	(0.00%)	(0.00%)	(50.05%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2019.03.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	계룡건설산업(주)	보통주	1,040,050	43.84%	
2	대한토지신탁(주)	보통주	125,000	5.27%	
3	(주)신영자산관리	보통주	20,000	0.84%	
합계			1,185,050	49.95%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.03.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	1,187,450	50.05%	
주요주주	3	75.00%	1,185,050	49.95%	
소액주주					
- 개인					
소액주주					
- 법인					
합 계	4	100.00%	2,372,500	100.00%	

4. 주식사무

결산일	12월 31일	정기 주주총회	결산일로부터 3개월 이내
주권의 종류	기명식 보통주, 기명식 종류주 총 2종	공고게재신문	머니투데이 (2개 이상 공소 시 매일경제신문)
명의개서대리인	(주)국민은행		

주 1) 회사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 같은 해 12월 31일에 종료된다.

주 2) 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료한다.

Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 미수수익, 부가세대금금, 선급법인세
- 2) 비유동자산 : 토지
- 3) 유동부채 : 미지급비용
- 4) 비유동부채
- 5) 자본 : 자본금, 자본잉여금, 자본조정, 기타포괄손익누계액, 이익잉여금(결손금) 등

2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익
- 2) 영업비용 : 자산보관수수료, 일반사무수탁수수료, 기타지급수수료, 세금과공과, 기타영업비용
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 기타영영업외수익
- 4) 영업외비용 :
- 5) 기타포괄이익(손실)

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

IV. 재 무 상 태 표

당기 제 3 기 1 분기 기준일 2019.03.31 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: (주)계룡대한뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기 1 분기		제 2 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		319,496,483		488,016,278
1) 현금및현금성자산	207,377,730		433,263,239	
2) 미수수익	335,693		86,024	
3) 선급비용	47,294,491		54,518,545	
4) 부가세대급금	64,332,929		0	
5) 선급법인세	155,640		148,470	
2. 비유동자산		121,877,331,169		103,009,604,706
1) 유형자산	121,345,169,175		102,521,118,653	
토지	42,188,395,488		42,188,395,488	
건설중인자산	79,156,773,687		60,332,723,165	
2) 비유동보증금	100,000,000		100,000,000	
3) 기타비유동자산	432,161,994		388,486,053	
자 산 총 계		122,196,827,652		103,497,620,984
II. 부채				
1. 유동부채		1,079,885,750		1,311,516,908
1) 기타선수금	1,009,400,000		1,238,800,000	
2) 미지급금	18,892,500		43,800,980	
3) 미지급비용	51,593,250		28,915,928	
2. 비유동부채		76,276,000,000		57,176,000,000
1) 장기차입금	76,276,000,000		57,176,000,000	
부 채 총 계		77,355,885,750		58,487,516,908
III. 자 본				
1. 자본금		11,862,500,000		11,862,500,000
1) 보통주자본금	5,925,250,000		5,925,250,000	
2) 종류주자본금	5,937,250,000		5,937,250,000	
2. 자본잉여금		35,522,145,260		35,522,145,260
1) 주식발행초과금	35,522,145,260		35,522,145,260	
3. 자본조정				
4. 기타포괄손익누계액				
5. 이익잉여금(결손금)		(2,543,703,358)		(2,374,541,184)
자 본 총 계		44,840,941,902		45,010,104,076
부 채 및 자 본 총 계		122,196,827,652		103,497,620,984

V. 손 익 계 산 서

당기 제 3 기 1 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.03.31
 전기 제 2 기 1 분기 시작일 2018.01.01 종료일 2018.03.31

회사명: (주)계룡대한뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익				
II. 영업비용	178,106,885	178,106,885	161,947,470	161,947,470
1) 급여	1,300,000	1,300,000	900,000	900,000
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	90,000,000	90,000,000	90,000,000	90,000,000
3) 자산보관수수료	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000
4) 일반사무위탁수수료	9,500,000	9,500,000	9,500,000	9,500,000
5) 기타지급수수료	11,263,522	11,263,522	17,677,000	17,677,000
6) 세금과공과	15,637,524	15,637,524	189,000	189,000
7) 광고선전비	43,072,263	43,072,263	36,000,000	36,000,000
8) 보험료	6,896	6,896	0	0
9) 기타영업비용	326,680	326,680	681,470	681,470
III. 영업이익	(178,106,885)	(178,106,885)	(161,947,470)	(161,947,470)
IV. 영업외수익	25,744,711	25,744,711	111,202	111,202
1) 이자수익	296,309	296,309	111,196	111,196
2) 기타영업외수익	25,448,402	25,448,402	6	6
V. 영업외비용	16,800,000	16,800,000	2	2
1) 기타영업외비용	16,800,000	16,800,000	2	2
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(169,162,174)	(169,162,174)	(161,836,270)	(161,836,270)
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	(169,162,174)	(169,162,174)	(161,836,270)	(161,836,270)
IX. 기타포괄이익(손실)				
X. 총포괄이익(손실)	(169,162,174)	(169,162,174)	(161,836,270)	(161,836,270)
X I. 주당이익	(71)	(71)	(68)	(68)

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 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

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

내부감사인 정 재 권

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2019.02.28	임원의 변경	임원(기타비상무이사) 변경 보고
2019.03.05	투자보고서	2기 결산기 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

Ⅷ. 재무제표에 대한 주석

1. 일반사항

주식회사 계룡대한뉴스테이제 2 호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 01월 19일에 설립되어, 2017년 04월 03일 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 아셈타워 26층이며, 당사의 당분기말 현재 납입자본금은 11,862,500천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 12개월(매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료)이며, 설립 사업연도는 2017년 01월 19일에 개시하여 2017년 12월 31일에 종료되었습니다.

당분기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
계룡건설산업(주)	보통주	1,040,050	5,200,250	43.84%
대한토지신탁(주)	보통주	125,000	625,000	5.27%
(주)신영자산관리	보통주	20,000	100,000	0.84%
(주)뉴스테이허브제 3 호위탁관리부동산투자회사	종류주	1,187,450	5,937,250	50.05%
합계		2,372,500	11,862,500	

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

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된중요한 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 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 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 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 당기말 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 1년 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

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당분기말	전기말
보통예금	207,378	433,263

4. 유형자산

당분기기 및 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득(*)	처분	대체	감가상각비	기말
토지	42,188,395	-	-	-	-	42,188,395
건설중인자산	60,332,723	18,824,051	-	-	-	79,156,774
합 계	102,521,118	18,824,051	-	-	-	121,345,169

(*) 당분기 중 자본화된 차입원가 금액은 434,023 천원입니다.

<전기>

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득(*)	처분	대체	감가상각비	기말
토지	42,188,395	-	-	-	-	42,188,395
건설중인자산	5,304,890	55,027,833	-	-	-	60,332,723
합 계	47,493,286	55,027,833	-	-	-	102,521,118

(*) 전기 중 자본화된 차입원가 금액은 557,727 천원입니다.

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
차입처	약정금액	당분기말	이자율	만기일	상환방법
(주)우리은행(주택도시기금)	77,920,000	38,676,000	2.00%	2029-12-29	만기일시상환
삼성생명보험(주)	80,499,000	37,600,000	3.20%	2031-02-23	만기일시상환
합계	158,419,000	76,276,000			

6. 특수관계자와의 거래

(1) 회사의 지배회사는 (주)뉴스테이허브제 3 호 위탁관리부동산투자회사입니다.

(2) 당분기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
특수관계자	특수관계구분	거래 구분
		매입 등
계룡건설산업(주)	유의적인 영향력을 행사하는 자	19,772,000

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

7. 주요약정사항

(1) 사업 및 대출약정

당사는 사업시행자 겸 차주로서 2017 년 9 월 27 일 대주인 삼성생명보험(주), 시공사인 계룡건설산업(주)와 김해율하 2 A-2BL 기업형임대주택 건립사업(이하 "본 사업")을 위한 '사업 및 대출약정서'를 체결하였습니다. 동 약정에 따르면, 본 사업의 건설비 및 제 사업비 등의 조달을 위하여 이자율 3.2%, 최초 차입일로부터 155 개월이 되는 날이 만기가 되는 80,499 백만원 한도의 자금을 차입하기로 약정하고 있습니다. 한편, 최초 차입가능기간은 약정 체결일로부터 6 월이 되는 날까지 입니다.

(2) PF 보증 약정

당사는 기관투자자인 삼성생명보험(주), 시공사인 계룡건설산업(주), 보증회사인 주택도시보증공사와 '임대주택 리츠 PF 보증'에 대한 표준사업약정서를 체결하였으며, 동 계약에 따라 보증회사인 주택도시보증공사는 기관투자자의 당사에대한 대출원리금에 대하여 그 상황에 대한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다.

(3) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁(주)와 부동산 개발, 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	수수료	비고
자산관리수수료	매월 30 백만원	- 착공 이후부터 임대기간개시 전까지 - 해당 월의 마지막 영업일에 지급 - 30 일 기준 일할계산
	분기별 90 백만원	- 임대기간 개시일로부터 계약기간 종료일까지 - 해당 분기가 종료되는 마지막 영업일에 지급 - 90 일 기준 일할계산

(4) 일반사무위탁계약

당사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 운영, 계산에 대한 사무, 세무에 관한 업무, 해산 및 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	수수료	비고
사무수탁수수료	분기별 9.5 백만원	- 영업인가를 득하고 1 차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 해당 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급 - 90 일 기준 일할계산
	분기별 16 백만원	- 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터 청산등기일까지 - 해당 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급 - 90 일 기준 일할계산

(5) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	수수료	비고
자산보관수수료	분기별 7 백만원	<ul style="list-style-type: none"> - 영업인가를 득하고 1 차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 청산등기일까지 - 해당 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급 - 90 일 기준 일할계산

8. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2017-01-19	5,000 원	60,000 주	300,000	-
유상증자	2017-09-23	5,000 원	2,372,500 주	5,925,250	5,937,250
유상감자	2017-09-23	5,000 원	(60,000 주)	(300,000)	-
당분기말			2,372,500 주	5,925,250	5,937,250

(2) 자본잉여금

당분기말 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	당분기	전분기
급여	1,300	900
세금과공과	15,638	189
합계	16,938	1,089

10. 현금흐름표

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

(2) 당분기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.