

투 자 보 고 서

2018.09.01 부터 2018.11.30 까지

(제 4 기 2 분기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2019.01.14

회 사 명 : (주)대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 박 충 구

본점소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)
(전화번호) 02-528-0553

작성책임자 : (회사) 대한토지신탁(주) (직책) 과장

(전화번호) 02-528-0553

성명 김근석



김근석 (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. 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	㈜대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사		
2) 설립일	2016.03.23		
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)		
4) 사업목적	<p>회사는 부동산투자회사법(이하 "법"이라 한다)의 규정에 따라 회사의 자산을 다음 각 호의 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 한다.</p> <p>① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분 ② 부동산개발사업 ② 의2 주택건설사업 ③ 부동산의 임대차 ④ 증권의 매매 ⑤ 금융기관에의 예치 ⑥ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분 ⑦ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분 ⑧ 기타 위 각 호에 부수하는 업무</p>		
5) 자산 및 자본금 규모	(기준일자)	2018.11.30	(단위: 원)
총 자산	285,263,678,373		
자 본 금	12,106,660,000		
6) 상장여부	비상장		
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)	<p>해산사유</p> <p>① 주주총회의 해산결의 ② 합병 ③ 파산 ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑤ 국토교통부장관의 영업인가의 취소 ⑥ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑦ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우</p>		

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2016.03.23. 발기인총회 개최

회사설립(자본금 5억원)

2016.06.07. 자산관리위탁계약 체결 [(주)대한토지신탁]

자산보관위탁계약 체결 [(주)엔에이치투자증권]

일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]

2016.06.28. 국토교통부 영업인가

2016. 10. 19. 1차 유상증자(증자 후 자본금 125억원)

2016.10.20. 2차 유상증자(증자 후 자본금 125억원_실권주배정)

2016. 10. 21. 토지 취득(인천광역시 남동구 서창동 서창2지구 13BL)

2017.07. 10. 무상감자(감자 후 자본금 120억원)

2017.08.08. 무상증자(증자 후 자본금 121억원)

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. 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. 03.23	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	발기주주	-
2016. 10.19	증자	보통주	713,332	5,000	30,000	4,066,660,000	구주주	713.3%
2016. 10.19	증자	종류주	1,691,333	5,000	30,000	12,523,325,000	제3자배정	208.0%
2016. 10.20	증자	보통주	8	5,000	30,000	12,523,365,000	실권주배정	0.0%
2017. 08.06	감자	보통주	-100,008	5,000	5,000	12,023,325,000	무상감자	-4.0%
2017. 08.07	증자	보통주	16,667	5,000	30,000	12,106,660,000	무상증자	0.7%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

3) 현물출자 현황

해당사항 없음

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

[2018.11.30 현재]

(단위:주)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
100,000,000	2,421,332	97,578,668

2) 발행한 주식의 내용

[2018.11.30 현재]

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	729,999	3,649,995,000	
기명식	에이종종류주	1,691,333	8,456,665,000	
합계		2,421,332	12,106,660,000	

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]	[2,421,332]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	2,421,332	
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]	[2,421,332]	
※ 제 3 기 정기총회 참석주식수 참석률: 100.00%		2,421,332 주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다. 또한, 당해 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 회계연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 매 회계연도별 초과배당액은 당해 회계연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 회계연도 감가상각비의 100%전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 않습니다. 이익배당(초과배당 포함,이하 같다)은 정관 제54조(사업연도)에서 정한 매 사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표승인 결의가 있는 날로부터 30일내에 지급하여야 합니다.

회사의 사업연도는 매년 6월 1일 개시하여 5월 31일에 종료합니다. 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여, 최초로 도래하는 5월 31일에 종료합니다.

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	-3,083,351,658	-4,148,752,662	0		
주당순이익	0	0	0		
이익배당한도	-	-	-	-	-
배당금총액	0	0	0		
배당성향	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	99,268	38.72	99,268	34.80	34.80	99.44
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	156,807	61.16	184,392	64.64	64.64	
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		289	0.11	1,580	0.55	0.55	
기타 자산		31	0.01	23	0.01	0.01	
총 자산	자기자본	64,850	25.29	64,415	22.58	22.58	100.00
	부채	191,545	74.71	220,849	77.42	77.42	

※ 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	99,268	38.72	99,268	34.80	34.80	99.44
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	156,807	61.16	184,392	64.64	64.64	
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		289	0.11	1,580	0.55	0.55	
기타 자산		31	0.01	23	0.01	0.01	
총 자산	자기자본	64,850	25.29	64,415	22.58	22.58	100.00
	부채	191,545	74.71	220,849	77.42	77.42	

※ 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	99,268	38.72	99,268	34.80	34.80	99.44
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	156,807	61.16	184,392	64.64	64.64	
	설립시 납입된 주금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		289	0.11	1,580	0.55	0.55	
기타 자산		31	0.01	23	0.01	0.01	
총 자산		256,395	100.00	285,264	100.00	100.00	

※ 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	99,268	38.72	99,268	34.80	34.80	99.44
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	156,807	61.16	184,392	64.64	64.64	
	신주발행으로조성한자금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		289	0.11	1,580	0.55	0.55	
기타 자산		31	0.01	23	0.01	0.01	
총 자산		256,395	100.00	285,264	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	KB국민은행(운영)	변동이율	103	1,387
보통예금	KB국민은행(보증금)	변동이율		154
보통예금	KB국민은행	변동이율	184	37
보통예금	우리은행(자본금)	변동이율	1	1
합 계			288	1,579

※총자산의 구성현황의 금융기관 예치금에는 위의 금액에 미수이자 금액이 포함

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
인천서창 2지구 13BL	인천광역시 남동구 서창동 서창 2지구 13BL	2019.02.28	2016.10.21	장기차입금 : 207,600,000,000 원

※ 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				
인천서창 2지구 13BL	99,268								99,268	-	99,268			99,268
합 계	99,268	-	-	-	-	-	-	-	99,268	-	99,268	-	-	99,268

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
인천서창 2지구 13BL	0.00	0.00		0	0	
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
인천 서창2지구 13BL	인천광역시 남동구 서창동 서창2지구 13BL	77,709	2019.02.28	94.20%	363,184	363,184	184,392	

- ※ 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)

인천 서창2지구 13BL 기업형임대주택 개발사업

2) 부동산개발사업명(2)

개발개요
사업명 : 인천 서창 2지구 13BL 기업형임대주택개발사업
위 치 : 인천광역시 남동구 서창동 서창2지구 13BL
건물규모 : 공동주택 1,212세대 및 복리, 부대시설
지역지구 : 제3종 일반주거지역
대지면적 : 77,709.00m²
연면적 : 165,098.86m²
용적률 : 168.60%

향후일정
2019년 2월 준공
2019년 3월 임대운용 개시
2027년 3월 임대종료 및 청산

자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항 (단위 :백만원)
자금조달 - 자기자본 72,640 (주택도시기금, ㈜한화건설, 대한토지신탁㈜, ㈜신영자산관리(구. ㈜신영에셋))
- 타인자본 224,780 (민간차입)
- 보증금 65,765 (세대별 임차인)
투자비용 - 토지매입금액 96,694
- 취득부대비용 2,400
- 공사비 등 193,059
- 제비용 16,069
- 기타비용 54,963

사업의 위험에 관한 사항
- 부동산 취득에 대한 불확실성의 위험은 낮음
정부의 뉴스테이 정책의 일환으로 추진하는 LH 택지 4차 공모 사업으로 부동산 취득에 대한 불확실성은 매우 희박함.
- 사업 수익성 검토상의 추정오류의 위험은 보통
본 건 사업의 수입은 주로 임대료 및 분양전환금액이며, 서창 2지구의 경우 수도권으로 통하는 간선도로의 개설이 예정되어 있으며, 서울로 접근이 용이한 광역도로가 개설되어 있고, 또한 2018년 개통된 운연역 및 도심으로 통하는 도로가 개설 예정인바 인천 도심지역으로의 접근 또한 용이해질 것으로 보임. 따라서 서창 2지구의 경우 향후 지속적인 인구유입이 예상되는 점 등을 감안하면 수입 변동성은 낮을 것으로 예상됨.
- 건축 인허가 위험은 낮음
본 사업은 건축심의 후 인천광역시시장에게 사업계획승인을 신청하는 사업으로, 현재 건축심의를 완료되었으며, 사업계획승인도 인천광역시 남동구로부터 승인처리 됨.
- 시공에 대한 불확실성 위험은 낮음
시공사인 (주)한화건설이 사업제안자로서 보통주에 참여하 며, 시공사의 시공능력과 책임준공을 고려했을 때, 시공리 스크는 낮을 것으로 예상됨.
- 관리비용 증가 위험은 낮음
본 사업은 1,212세대의 주택을 공급하는 중대형 단지로, 중소형 평형으로 구성되어 있어 시장에서의 수요가 많고, 부동산 침체기에도 가격이 크게 하락하지 않는 안정시장에 속함. 최근 미분양주택의 해소, 특히 중소형 평형에서 미분양주택의 감소폭이 큰 점 또한 기존 주택보다 저렴한 신규 분양단지로의 수요이전 등으로 볼 수 있으며, 실효성 있는 임대마케팅 전략을 통한 공실발생 대응방안이 수립되어 공실로 인한 관리비용 증가 리스크는 낮을 것으로 예상됨

공사 시공 등 외부 용역에 관한 사항
해당사항 없음

그 밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항
당사는 서류상의 회사로 자산관리, 자산보관, 일반사무관리 등 외부기관에 위탁하여 긴밀한 협의를 통해 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄여 경영의 투명성을 확보하였습니다.
당사는 사업적인 측면에서 사업부지확보, 사업인허가완료, 시공계약 및 책임준공확약 및 PM사를 선정하여 부

3. 분기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2018.09.01 ~ 2018.11.30)

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		120	100.00%	
총 수 익		120	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
인천서창 2지구 13BL			
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
인천서창 2지구 13BL			
기타수익 계			

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익			
잡이익	120	100.00%	
기타수익 계	120	100.00%	

※ 이자수익 발생부분 자본화 차입금에서 차감되어 - 표시

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 4 기 2 분 기	제 4 기 1 분 기	제 3 기 4 분 기	제 3 기 3 분 기
당해회사수익률(A)	(2.49)	(2.59)	(4.25)	(4.81)
산업평균수익률(B)				
초과수익률	(2.49)	(2.59)	(4.25)	(4.81)

※ 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 : 2018.09.01 ~ 2018.11.30)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	인천서창 2지구 13BL		
분양원가				
급여	5,100,000	5,100,000		
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료 (AMC수수료)	471,420,000	471,420,000		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)				
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000		
일반사무 위탁수수료	12,000,000	12,000,000		
기타지급수수료	9,086,633	9,086,633		
유형자산 감가상각비				
투자부동산 감가상각비				
무형자산 감가상각비				
세금과공과	50,486,903	50,486,903		
광고선전비				
보험료				
임차료				
교육훈련비				
여비교통비				
통신비				
수선유지비				
청소비				
수도광열비				
대손상각비				
접대비				
판매촉진비				
이자비용				
기타영업비용				
합 계	555,593,536	555,593,536		

Ⅱ. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리 수수료	대한토지신탁 (주)	<수수료> -건설기간: 총4,400,000,000원(VAT별도) -임대기간: 총1,600,000,000원(VAT별도) <지급시기> : 매월 20일 청구 후 10일 이내 지급	471,420,000
자산보관 수수료	(주)엔에이치투 자증권	수수료: 연간 금 삼천만원 (₩ 30,000,000)(VAT별도) 지급시기: 매 분기 단위로 분기 종료 후 청구일로부터 7일 이내 지급 (영업인가일로부터 청산등기일까지)	7,500,000
사무수탁 수수료	우리펀드서비 스(주)	<건설기간> (영업인가일로부터 건물보존등기일까지) 수수료 : 연간 금 사천팔백만원 (₩48,000,000) (VAT별 도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영 업일 이내 지급 <운영기간> (건물 보존등기일의 익일부터 청산등기일까 지) 수수료 : 연간 금 칠천사백만원 (₩74,000,000) (VAT별 도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영 업일 이내 지급	12,000,000
합 계		-	490,920,000

※ 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	기 초	증 가	상 환	기 말	비 고
운영자금의 차입액	77,000	28,000		105,000	
부동산관련 부채 인수				-	
주택도시기금 등 기금수용액	83,800	18,800		102,600	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액				-	

※당사는 대출한도 133,000,000,000원에 대하여 주택도시보증공사의 임대주택리츠PF보증을 제공받고 있습니다.

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
한화생명보험(주)	2016. 10. 21	73,478	3.18%	중도상환이 가능한 한도대출	73,478
한화손해보험(주)	2016. 10. 21	31,522	3.18%	중도상환이 가능한 한도대출	31,522
주택도시 보증공사	2016. 12. 30	102,600	2.50%	중도상환이 가능한 한도대출	102,600
합 계		207,600	-	-	207,600

※한화생명보험(주), 한화손해보험(주)의 차입금은 한도대출 중 차입한 금액임

※주택도시보증공사(주) 자금 융자의 주관 은행은 (주)우리은행

※차입일은 최초 차입 시점

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2018.11.30 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
(주)뉴스테이 허브제1호 위탁관리부 동산투자회 사	최대주주	에이종 종류주	1,691,333			1,691,333	
			(69.85%)			(69.85%)	
						0	
계			1,691,333	0	0	1,691,333	
지분율 계			(69.85%)	(0.00%)	(0.00%)	(69.85%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2018.11.30 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)한화건설	보통주	500,000	20.65%	
2	대한토지신탁(주)	보통주	146,666	6.06%	
3	(주)신영에셋	보통주	83,333	3.44%	
합계			729,999	30.15%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2018.11.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	1,691,333	69.85%	
주요주주	3	75.00%	729,999	30.15%	
소액주주					
- 개인					
소액주주					
- 법인					
합 계	4	100.00%	2,421,332	100.00%	

4. 주식사무

결산일	5월31일	정기 주주총회	결산일 이후 3개월 이내
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권, 50,000주권, 100,000주권 및 1,000,000주권 의 11종	공고게재신문	머니투데이 (2개이상 공고시 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, 재고자산, 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, 충당부채환입, 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

'연결대상자회사가 있는 회사의 연결재무제표는 감사보고서를 참고하라'는 내용을 포함하여 작성하시기 바랍니다.

IV. 재 무 상 태 표

당기 제 4 기 2 분기 기준일 2018.11.30 현재
 전기 제 3 기 기말 기준일 2018.05.31 현재

회사명: (주)대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기 2 분기		제 3 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		1,602,844,583		657,833,391
1) 현금및현금성자산	1,579,475,710		602,905,057	
2) 단기금융상품				
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익	817,499		1,708,906	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금	500,000		500,000	
8) 선금금				
9) 선금비용	4,234,356		10,638,379	
10) 부가세대금금	17,450,248		38,176,059	
11) 선금법인세	366,770		3,904,990	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		283,660,833,790		239,011,862,260
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	283,660,833,790		239,011,862,260	
토지	99,268,487,407		99,268,487,407	
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물				
감가상각누계액(유형자산-건물)				
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산	184,392,346,383		139,743,374,853	
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		285,263,678,373		239,669,695,651
II. 부채				
1. 유동부채		13,248,735,395		284,051,670
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금	12,864,585,900			
5) 선수수익				
6) 미지급금	41,146,400		13,200,000	
7) 미지급비용	340,018,479		270,743,554	
8) 예수금	2,984,616		108,116	
9) 부가세예수금				
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보충금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		207,600,000,000		174,061,585,900
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금	207,600,000,000		160,800,000,000	
4) 비유동사채				
5) 비유동보충금				
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채			13,261,585,900	

부 채 총 계		220,848,735,395		174,345,637,570
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		12,106,660,000		12,106,660,000
1) 보통주자본금	3,649,995,000		3,649,995,000	
2) 종류주자본금	8,456,665,000		8,456,665,000	
2. 자본잉여금		60,449,502,401		60,449,502,401
1) 주식발행초과금	60,032,797,401		60,032,797,401	
2) 기타	416,705,000		416,705,000	
3. 자본조정		0		0
1) 주식할인발행차금				
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				
5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		(8,141,219,423)		(7,232,104,320)
자 본 총 계		64,414,942,978		65,324,058,081
부 채 및 자 본 총 계		285,263,678,373		239,669,695,651

V. 손 익 계 산 서

당기 제 4 기 2 분기 시작일 2018.09.01 종료일 2018.11.30
 전기 제 3 기 2 분기 시작일 2017.09.01 종료일 2017.11.30

회사명: (주)대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I . 영업수익	0	0	0	0
1) 분양수익				
2) 임대료수익				
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 기타영업수익				
II . 영업비용	555,593,536	1,106,773,542	569,802,917	2,273,044,609
1) 분양원가				
2) 급여	5,100,000	10,200,000	2,400,000	6,900,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	471,420,000	942,840,000	471,420,000	942,840,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)				
8) 자산보관수수료	7,500,000	15,000,000	7,500,000	15,000,000
9) 일반사무위탁수수료	12,000,000	24,000,000	12,000,000	24,000,000
10) 기타지급수수료	9,086,633	17,467,959	21,843,897	25,063,407
11) 유형자산감가상각비				
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	50,486,903	97,265,583	51,027,650	92,279,189
15) 광고선전비			2,410,430	1,164,497,523
16) 보험료				
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비				
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 기타영업비용			1,200,940	2,464,490
III . 영업이익	(555,593,536)	(1,106,773,542)	(569,802,917)	(2,273,044,609)

IV. 영업외수익	120,277,252	197,658,449	71,086,834	130,403,972
1) 이자수익	227,592	(891,211)	438,134	3,602,072
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	120,049,660	198,549,660	70,648,700	126,801,900
V. 영업외비용	5	10	3	11
1) 이자비용				
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	5	10	3	11
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(435,316,289)	(909,115,103)	(498,716,086)	(2,142,640,648)
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	(435,316,289)	(909,115,103)	(498,716,086)	(2,142,640,648)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	(435,316,289)	(909,115,103)	(498,716,086)	(2,142,640,648)
X I. 주당이익				

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)

본인의 검토결과 상기 반기재무제표가 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서
공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2018-09-06	투자보고서 제출	제3기 결산 투자보고서 제출(정시공시)
2018-09-17	재무제표 및 감사보고서	제3기 감사보고서(정시공시)
2018-10-19	투자보고서 제출	제4기 1분기 투자보고서 제출(정시공시)

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

주식

제4기 (당)반기 2018년 06월 01일부터 2018년 11월 30일까지

제3기 (전)반기 2017년 06월 01일부터 2017년 11월 30일까지

회사명 : 주식회사 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 03월 23일에 설립되어 2016년 06월 28일에 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 본점 소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 26층이며, 당사의 당반기말 현재 납입자본금은 12,106,660천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 12개월(매년 6월 1일에 개시하여 5월 31일에 종료)입니다.

당반기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
(주)한화건설	보통주	500,000	2,500,000	20.65%
대한토지신탁(주)	보통주	146,666	733,330	6.06%
(주)신영자산관리	보통주	83,333	416,665	3.44%
(주)뉴스테이허브제1호 위탁관리부동산투자회사	종류주(*1)	1,691,333	8,456,665	69.85%
합계		2,421,332	12,106,660	100.00%

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

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준서 제29장(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 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 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 미래의 법인세 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 유동·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 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 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 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 1년 이상의 기간이 소요되는 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 자본화할수 있는 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 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 않습니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기말	전기말
보통예금	1,579,476	602,905

4. 유형자산

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

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득(*1)	처분	대체	감가상각비	반기말
토지	99,268,487	-	-	-	-	99,268,487
건설중인자산	139,743,375	44,648,972	-	-	-	184,392,347
합 계	239,011,862	44,648,972	-	-	-	283,660,834

(*1) 당반기 중 자본화된 차입원가 금액은 2,547,125천원입니다.

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

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득(*1)	처분	대체	감가상각비	반기말
토지	99,268,487	-	-	-	-	99,268,487
건설중인자산	22,603,991	56,926,144	-	-	-	79,530,135
합 계	121,872,478	56,926,144	-	-	-	178,798,622

(*1) 전반기 중 자본화된 차입원가 금액은 1,063,751천원입니다.

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	약정금액	당반기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
한화생명보험(주)(*1)	93,000,000	73,478,000	53,878,000	3.18%	2019-10-21	만기일시상환
한화손해보험(주)(*1)	40,000,000	31,522,000	23,122,000	3.18%	2019-10-21	만기일시상환
(주)우리은행(주택도시기금)	121,200,000	102,600,000	83,800,000	2.50%	2028-12-30	만기일시상환
합 계	254,200,000	207,600,000	160,800,000			

(*1) 당사는 대출한도 133,000,000천원에 대하여 주택도시보증공사로부터 임대주택리츠 PF보증을 제공받고 있습니다.

6. 특수관계자와의 거래

(1) 당반기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자	특수관계구분	거래 구분	
		매입	
		당반기	전반기
(주)한화건설	유의적인 영향력을 행사하는 기업	39,423,448	54,037,967

(2) 보고기간 종료일 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	- 건설기간 : 4,400,000 천원 착공시 157,220 천원, 착공 이후 매월 157,140 천원 - 임대기간 : 1,600,000 천원 (매분기 50,000천원)

(2) 일반사무위탁계약

당사는 우리서비스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 건설기간에는 연간 48,000천원(운영기간에는 74,000천원)을 보수로 하여 매분기 마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 연간 30,000천원을 보수로 하여 매분기 마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 보증약정

보고기간 종료일 현재 당사는 장기차입금과 관련하여 주택도시보증공사로부터 지급 보증을 제공받고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

설립시 부터 보고기간종료일까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2016-03-23	5,000원	100,000주	500,000	-
1차유상증자	2016-10-19	5,000원	2,404,665주	3,566,660	8,456,665
2차유상증자	2016-10-20	5,000원	8주	40	-
무상감자	2017-07-10	5,000원	(100,008주)	(500,040)	-
무상증자	2017-08-07	5,000원	16,667주	83,335	-
합계			2,421,332주	3,649,995	8,456,665

(2) 자본잉여금

보고기간 종료일 현재 당사의 주식발행초과금과 감자차익은 자본전입 및 결손금의 보전 목적으로 사용할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 개정법률 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당반기	전반기
급여	10,200	6,900
세금과공과	97,266	92,279
합 계	107,466	99,179

10. 현금흐름표

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

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

(단위 : 천원)		
구분	당반기	전반기
무상감자	-	500,040
무상증자	-	83,335
장기선수금의 유동성 대체	13,261,586	-