

투 자 보 고 서

2019.01.01 부터 2019.12.31 까지

(제 3 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.03.30

회 사 명 :	(주)계룡대한뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박희성			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0523		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-0523	성명	박나래
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-0523	성명	박나래



제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)계룡대한뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2017.01.19
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.12.31 (단위: 원)
총자산	187,388,118,165
자본금	11,862,500,000
부채	143,193,095,476
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 가)존속기간 : 영속. 나)해산사유 : 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

- 2017.01.19 발기인총회
- 2017.01.19 회사설립(자본금3억)
- 2017.02.28 자산관리위탁계약체결 (대 한토지신탁(주))
- 2017.02.28 자산보관위탁계약체결 (엔에이치투자증권(주))
- 2017.03.02 일반사무위탁계약체결 (주국민은행)
- 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(김해울하2지구 A-2BL))

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
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

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박희성	1964.10.17	계룡건설산업(주)	결격요건 없음
기타비상무이사	김영일	1976.02.07	계룡건설산업(주)	결격요건 없음
기타비상무이사	김완희	1961.07.25	한국토지주택공사	결격요건 없음
감사	정재권	1969.03.10	우덕회계법인	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2019.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	1,185,050	20,000	5,000	
기명식	종류주	1,187,450	20,000	5,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

- * 총 발행주식수 : 2,372,500주
- * 의결권이 있는 주식수 : 2,372,500주(100.00%)

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2017. 01.19	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2017. 09.23	유상 감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	0	-100.00%
2017. 09.23	유상 증자	보통주	1,185,050	20,000	5,000	5,925,250,000	5,925,250,000	100.00%
2017. 09.23	유상 증자	종류주	1,187,450	20,000	5,000	5,937,250,000	11,862,500,000	100.00%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)뉴스 데이 허브제 3호 위탁관 리 부동산 투자회 사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	1,187,450			1,187,450	
							(50.05%)			(50.05%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	계룡건설산업(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,040,050	43.84%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	1,187,450	50.05%	
주요주주	1	25.00%	1,040,050	43.84%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	2	50.00%	145,000	6.11%	
합계	4	100.00%	2,372,500	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- ① 회사는 매 사업년도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회의 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 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업년도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ④ 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의한 날부터 1개월 이내에 하여야한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 -기
당기순이익	-815,081,387	-2,225,867,656	-148,673,528	
상법상 배당가능이익	-3,189,622,571	-2,374,541,184	-148,673,528	
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-3,189,622,571	-2,374,541,184	-148,673,528	-
배당금	0	0	0	
주당배당금	0	0	0	
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	-

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	42,188	40.76	42,188	22.51	99.09
부동산개발사업	60,333	58.29	143,491	76.57	
부동산관련 유가증권					
현금	433	0.42	754	0.40	0.40
기타 자산	543	0.52	955	0.51	0.51
총계	103,498	100.00	187,388	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

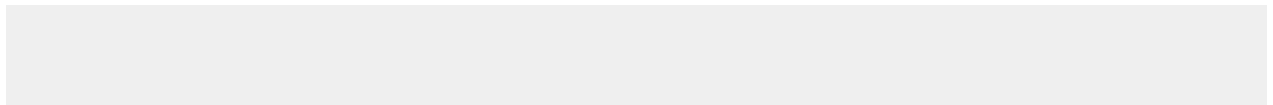


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	김해율하2지 구 A-2BL기업형 임대주택 개발사업	경상남도 김해시 장 유동 869번지	-	2017.09.28	* 장기차입금 : 141,976,000 천원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	김해율하 2지구A- 2BL기업형 임대주택개 발사업	42,188			143,491					185,679

* 취득 후 자본적 지출은 건설중인 자산을 기재

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	김해율하2지구 A-2BL기업형임대주택 개발사업				



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

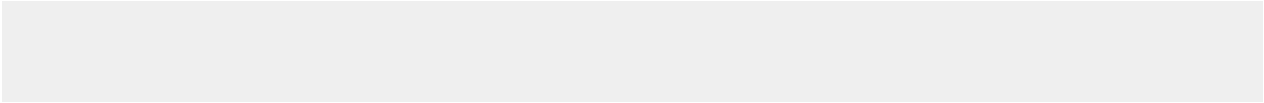
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	433	754	
보통예금	우리은행	변동	0	0	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	기타미수금	21	21	
	선급비용	82	82	
	비유동보통금	100	100	
	기타비유동자산	752	752	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	국민은행	변동	433	754

4. 기타 자산 변경내역

- * 기타자산 전분기 대비 약 412백만원 증가
 - 기타미수금(2019년 2기 확정 부가세 환급예정분) 약 20백만원 증가
 - 선급비용(주택도시보증공사 보증수수료) 28백만원 증가
 - 기타비유동자산(주택도시보증공사 보증수수료) : 364백만원 증가

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	1,156,484	1.93%	이자수익
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		58,646,212	98.07%	계약해지 위약금 등
총 수 익		59,802,696	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	김해율하2지구 A-2BL기업형임대주택 개발사업			



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산 명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

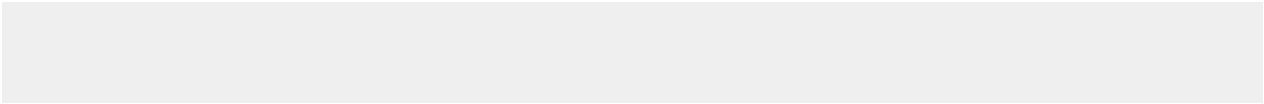
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동이율	826,693	1,065,340	
보통예금	우리은행	변동이율	110,887	91,144	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	858,084,064	98.08%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		16,800,019	1.92%	
총비용		874,884,083	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

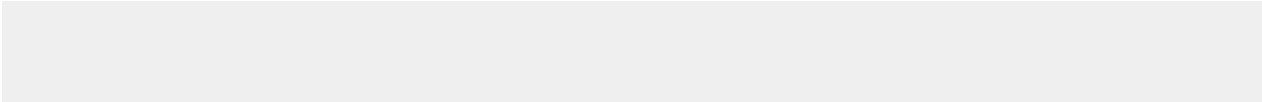


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	김해율하2지구 A-2BL사업형임대 주택 개발사업	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	7,700,000	7,700,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	360,000,000	360,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	28,000,000	28,000,000			
일반사무 위탁수수료	38,000,000	38,000,000			
기타지급수수료	38,397,481	38,397,481			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	152,074,999	152,074,999			
광고선전비	232,369,508	232,369,508			
보험료	6,896	6,896			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	1,535,180	1,535,180			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		1) 건설기간 - 수수료: 월 3,000만원 - 기 간 : 착공 이후부터 임대기간 개시 전까 지 - 지급일: 해당 월의 마지막 영업일 2) 임대기간 - 보수율: 분기 9,000만원 - 기 간 : 임대기간 개시일로부터 계약기간 종 료일까지 - 지급일 : 해당 분기가 종료되는 마지막 영업 일에 지급	360,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	1) 건설기간 - 수수료: 연 3,600만원/분기별 900만원 - 기간 : 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금 이 납입된날부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기 일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 지급일: 해당분기 말일 2) 운영기간 - 수수료: 연 5,600만원/분기별 1,400만원 - 기간 : 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유 권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시 일 중 먼저 도래하는 날부터 청산등기일까지 - 지급일: 해당분기 말일	38,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	1) 건설기간 - 수수료: 연 2,800만원/분기별 700만원 - 기간 : 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금 이 납입된날부터 사업건물에 관한 위탁자 명의 의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기 간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 지급일: 해당분기 종료 후 수탁자의 비용청구 일로부터 7영업일 이내 지급 2) 운용기간 - 수수료: 연 2,800만원/분기별 700만원 - 기간 : 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유 권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시 일 중 먼저 도래하는 날부터 청산등기일까지 - 지급일: 해당분기 종료 후 수탁자의 비용청구 일로부터 7영업일 이내 지급	28,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				426,000,000

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 기
당해회사수익률	-1.72	-4.70	-0.62	

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사식은 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



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

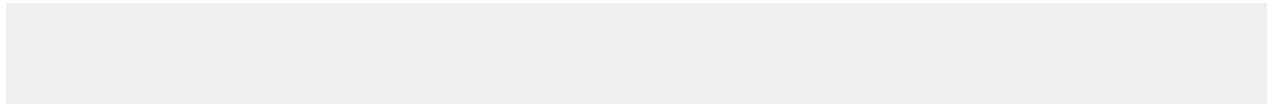
I . 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
김해율하2지구 A-2BL기업형 임대주택 개발사업	경상남도 김해시 장 유동 896번지	116,771.00 00	2020.02.28	99.74%	237,251	237,251	187,388	

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



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

<별첨>

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 3 기 기말 기준일 2019.12.31 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: (주)계룡대한뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 3 (당)기 기말		제 2 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		856,662,862		488,016,278
1) 현금및현금성자산	753,770,345		433,263,239	
5) 미수수익	143,540		86,024	
7) 기타미수금	20,890,019			
9) 선급비용	81,690,138		54,518,545	
11) 선급법인세	168,820		148,470	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		186,531,455,303		103,009,604,706
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	185,679,320,291		102,521,118,653	
토지	42,188,395,488		42,188,395,488	
건설중인자산	143,490,924,803		60,332,723,165	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	100,000,000		100,000,000	
110) 기타비유동자산	752,135,012		388,486,053	
자 산 총 계		187,388,118,165		103,497,620,984
1. 유동부채		1,217,095,476		1,311,516,908
4) 기타선수금	1,017,000,000		1,238,800,000	
6) 미지급금	135,620,262		43,800,980	
7) 미지급비용	64,475,214		28,915,928	
2. 비유동부채		141,976,000,000		57,176,000,000
3) 장기차입금	141,976,000,000		57,176,000,000	
부 채 총 계		143,193,095,476		58,487,516,908
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		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-3,189,622,571		-2,374,541,184
자 본 총 계		44,195,022,689		45,010,104,076
부 채 및 자 본 총 계		187,388,118,165		103,497,620,984

II. 손익계산서

당기 제 3기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 2기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)계룡대한뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	257,052,863	858,084,064	216,756,971	2,259,924,747
2) 급여	2,100,000	7,700,000	900,000	3,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	90,000,000	360,000,000	90,000,000	360,000,000
8) 자산보관수수료	7,000,000	28,000,000	7,000,000	28,000,000
9) 일반사무위탁수수료	9,500,000	38,000,000	9,500,000	38,000,000
10) 기타지급수수료	10,503,966	38,397,481	8,332,155	75,528,979
14) 세금과공과	66,060,434	152,074,999	55,855,233	430,547,590
15) 광고선전비	71,753,413	232,369,508	45,067,376	1,322,948,440
16) 보험료		6,896	52,867	227,558
29) 기타영업비용	135,050	1,535,180	49,340	1,072,180
III. 영업이익	-257,052,863	-858,084,064	-216,756,971	-2,259,924,747
IV. 영업외수익	5,238,813	59,802,696	13,243,367	35,557,098
1) 이자수익	296,813	1,156,484	372,338	937,580
10) 기타영업외수익	4,942,000	58,646,212	12,871,029	34,619,518
V. 영업외비용	11	16,800,019	1,500,001	1,500,007
10) 기타영업외비용	11	16,800,019	1,500,001	1,500,007
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-251,814,061	-815,081,387	-205,013,605	-2,225,867,656
VIII. 당기순이익(손실)	-251,814,061	-815,081,387	-205,013,605	-2,225,867,656
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-251,814,061	-815,081,387	-205,013,605	-2,225,867,656
X I. 주당이익	-106	-344	-86	-938

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 3기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
전기 제 2기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)계룡대한뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	처분예정일	2020.03.27	처분확정일	2019.03.29
	금액		금액	
I . 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-3,189,622,571		-2,374,541,184
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-2,374,541,184		-148,673,528	
2. 당기순이익(손실)	-815,081,387		-2,225,867,656	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V . 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-3,189,622,571		-2,374,541,184



IV. 현금흐름표

당기 제 3기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 2기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)계룡대한뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-1,321,291,256		-1,392,042,727
1. 당기순이익(손실)		-815,081,387		-2,225,867,656
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-506,209,869		833,824,929
미수수익의 변동	-57,516		29,491	
기타미수금의 변동	-20,890,019		2,741,335	
선급비용의 변동	-390,820,552		-443,004,598	
기타선수금의 변동	-221,800,000		1,238,800,000	
미지급금의 변동	91,819,282		5,535,980	
미지급비용의 변동	35,559,286		28,702,230	
기타	-20,350		1,020,491	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-83,158,201,638		-55,027,833,086
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-83,158,201,638		-55,027,833,086
투자부동산의 취득	83,158,201,638		55,027,833,086	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		84,800,000,000		55,876,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		84,800,000,000		55,876,000,000
장기차입금의 차입	84,800,000,000		55,876,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		320,507,106		-543,875,813
VI. 현금및현금성자산의 순증감		320,507,106		-543,875,813
VII. 기초 현금및현금성자산		433,263,239		977,139,052
VIII. 기말 현금및현금성자산		753,770,345		433,263,239

V. 자본변동표

당기 제 3기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
전기 제 2기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)계룡대한뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2018.01.01(전기 초)	11,862,500,000	35,522,145,260			-148,673,528		47,235,971,732
당기순이익(손실)					-2,225,867,656		-2,225,867,656
2018.12.31(전기 말)	11,862,500,000	35,522,145,260			2,374,541,184		45,010,104,076
2019.01.01(당기 초)	11,862,500,000	35,522,145,260			2,374,541,184		45,010,104,076
당기순이익(손실)					-815,081,387		-815,081,387
2019.12.31(당기 말)	11,862,500,000	35,522,145,260			3,189,622,571		44,195,022,689
							0
							0

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

– 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

--

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



<별첨> 4 부. I. 2.

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

- 김해 울하 2 A-2BL 기업형 임대주택 사업
- 사업의 개요(최종 사업승인 기준)

대지위치	경남 김해 울하 2 지구 A-2BL						
대지면적	39,989.0000 m ²			지역지구	제 3 종 일반주거지역		
연면적	116770.9676 m ²			건축면적	5979.5691 m ²		
용적률	194.81%			건폐율	14.95%		
주용도	공동주택(아파트) 및			주차대수	1,173 대		
평형별 면적	■ 아파트						
	TYPE	세대수	비율(%)	전용면적(m ²)	주거공용면(m ²)	분양면적(m ²)	계약면적(m ²)
	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(m ²)		
	근린생활시설		1 층		304.999		
	소 계				304.999		

- 자금의 조달·투자 및 회수에 관한 사항(국토부 영업인가 기준)

(단위 : 백만원)

구분	내역 ^(주 1)	개발기간	운영기간	합계	구성비
총사업비 (필요재원)	토지비				17.76%
	직접공사비				55.87%
	간접공사비				3.58%
	부대비용				3.63%
	금융비용				7.32%
	리츠운용비				4.45%
	임대관리비				7.39%
	여유현금		-		0.00%
	합 계				100.00%
재원조달	우선주자본금				10.01%
	보통주자본금				9.99%
	보증부대출 ^(주 2)		-		4.45%
	기금융자				32.84%
	임대보증금				42.71%
	합 계				100.00%

(주 1) 본 분석에서는 백만원 단위로 표시함에 있어 반올림 차이는 합계에서 조정하지 않음

(주 2) 중도상환을 반영한 차입잔액 최고치는 68,242 백만원이나, 사업안정성을 고려한 차입버퍼(19,958 백만원)를 감안하여 88,200 백만원을 총 한도로 설정

- 추정 손익에 관한 사항(추정 요약손익계산서)

(단위: 백만원)

구 분	합계	제 1 기	제 2 기	제 3 기	제 4 기	제 5 기	제 6 기	제 7 기	제 8 기	제 9 기	제 10 기	제 11 기	제 12 기	제 13 기
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
리츠운영비	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 이해관계자(채권자 등 제 3자)의 이익 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 (주)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, 물가상승률 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 존속기한 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 우선시할 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 일반사무관리 회사간 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 의사 결정에 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.

VI. 재무제표에 대한 주석

1. 일반사항

주식회사 계룡대한뉴스테이제 2 호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2017 년 01 월 19 일에 설립되어, 2017 년 04 월 03 일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 26 층이며, 당사의 당기말 현재 납입 자본금은 11,862,500 천원입니다.

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

당기말 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	100.00

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

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3 개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 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 미래의법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라재무상태표에 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 표시하였습니다. 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 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 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 초과배당당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금 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	당기말	전기말
보통예금	753,770	433,263

4. 유형자산

당기 및 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득(*)	처분	대체	감가상각비	기말
토지	42,188,395	-	-	-	-	42,188,395
건설중인자산	60,332,723	83,158,202	-	-	-	143,490,925
합계	102,521,118	83,158,202	-	-	-	185,679,320

(*) 당기 중 자본화된 차입원가 금액은 2,529,899 천원입니다.

<전기>

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득(*)	처분	대체	감가상각비	반기말
토지	42,188,395	-	-	-	-	42,188,395
건설중인자산	5,304,890	55,027,833	-	-	-	60,332,723
합계	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	당기말	이자율	만기일	상환방법
(주)우리은행(주택도시기금)	77,920,000	70,076,000	2.00%	2029-12-29	만기일시상환
삼성생명보험(주)	80,499,000	71,900,000	3.20%	2031-02-23	만기일시상환
합계	158,419,000	141,976,000			

6. 특수관계자와의 거래

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

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자	특수관계구분	매입 등	
		당기	전기
계룡건설산업(주)	유의적인 영향력을 행사하는 자	77,957,000	50,732,152

(3) 당기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무는 없습니다.

7. 주요약정사항

(1) 사업 및 대출약정

당사는 사업시행자 겸 차주로서 2017년 9월 27일 대주인 삼성생명보험(주), 시공사인 계룡건설산업(주)와 김해울하 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 155개월이 되는 날이 만기가 되는 80,499백만원 한도의 자금을 차입하기로 약정하고 있습니다.

(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 당사에 대한 대출원리금에 대하여 그 상환에 대한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다

(3) 자산관리위탁계약

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

구분	수수료(부가세 별도)	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(부가세 별도)	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·관리업무위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	수수료(부가세 별도)	비고
자산보관수수료	분기별 7 백만	- 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 : 천원)					
구분	일자	주당 액면가액	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)	-
당기말			2,372,500 주	5,925,250	5,937,250

(2) 자본잉여금

당기말 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.

(4) 당기 및 전기의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

결손금처리계산서

=====

제 3(당)기	2019 년 01 월 01 일 부터 2019 년 12 월 31 일 까지	제 2(전)기	2018 년 01 월 01 일 부터 2018 년 12 월 31 일 까지
처리예정일	2020 년 03 월 27 일	처분확정일	2019 년 03 월 29 일

(단위 : 원)		
구 분	당기	전기
미처리결손금	3,189,622,571	2,374,541,184
전기이월미처리결손금	2,374,541,184	148,673,528
당기순손실	815,081,387	2,225,867,656
결손금처리액	-	-
차기이월미처리결손금	3,189,622,571	2,374,541,184

9. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당기	전기
급여	7,700	3,600
세금과공과	152,075	430,548
합계	159,775	434,148

10. 현금흐름표

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

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