

## 제3기 1분기 투 자 보 고 서

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2017년 1월 13일

회 사 명 : (주)대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 박 충 구



본 점 소 재 지: 서울시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)  
(전화번호) 02-528-0553

작 성 책 임 자: 신한아이타스(주) 주임 최효산 (인)  
(전화번호) 02-2180-0699

## 제 1 부 회사의 개황

### I. 회사의 개황

#### 1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2015년 4월 21일
- 3) 소재지 : 서울시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
- 4) 사업목적

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.

- ① 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분
  - ② 부동산의 개발사업
  - 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
- 5) 자산 및 자본금 규모(2016.11.30 기준): 총자산 : **3,466**억원, 자본금 : **221**억원
  - 6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음(비상장)
  - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)

#### ○ 해산사유

- ① 주주총회의 해산결의
- ② 합병
- ③ 파산
- ④ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결
- ⑤ 국토교통부장관의 영업인가의 취소
- ⑥ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우
- ⑦ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우

## 2. 회사의 연혁

### 1) 당해회사의 연혁

#### 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2015.04.20 : 발기인총회 개최
- 2015.04.21 : 회사설립(자본금 : 5 억원)
- 2015.07.22 : 자산보관계약체결(흥국생명보험(주))
- 2015.07.22 : 자산관리계약체결(대한토지신탁(주))
- 2015.07.22 : 일반사무수탁계약체결(신한아이타스(주))
- 2015.08.20 : 국토교통부의 영업인가
- 2015.09.30 : 유상증자(기명식 보통주 101 억원)
- 2015.09.30 : 유상증자(기명식 종류주 115 억원)

#### 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

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자후 자본금(원)	신주의 배정방법	증자 비율(%)
		종류	수량(주)	주당 액면가액	주당 발행가액			
2015.04.21	설립 자본금	기명식 보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	발기 주주	0.23
2015.09.30	증자	기명식 보통주	2,025,000	5,000	20,000	10,125,000,000	모집 (사모)	99.77
		기명식 종류주	2,300,000	5,000	20,000	11,500,000,000		
합 계			4,425,000	5,000	20,000	22,125,000,000	-	100.0

2) 자본금 변동예정 등 : 해당사항 없음

3) 현물출자 현황 : 해당사항 없음

#### 4. 주식에 관한 사항

##### 1) 주식의 총수

[2016년 11월 30일 현재]

(단위:주)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
100,000,000	보통주: 2,125,000주 종류주: 2,300,000 주	95,575,0000

##### 2) 발행한 주식의 내용

[2016년 11월 30일 현재]

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위:원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	2,125,000	10,625,000,000	-
기명식	종류주	2,300,000	11,500,000,000	-
합 계		4,425,000	22,125,000,000	-

##### 3) 자기주식 취득현황

(단위:원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
-	-	-	-	-
합 계		-	-	-

##### 4) 주식매수선택권

(단위:원, 주)

부여일	관계	부여 받은자	주식의 종류	부여 주식수	행사 주식수	미행사 주식수	행사 기간	행사 가격	최근주가 (공모가격)
-	임 원	-	-	-	-	-	-	-	-
-	직 원	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[4,425,000]	-
가. 회사가 발행한 주식의 총수	4,425,000	-
나. 의결권 없는 주식	-	-
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[ - ]	-
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]	[4,425,000]	-
※ 정기총회 참석주식수 (참석률: %) : 주		

## 6. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

#### ▶ 배당가능이익

당해 회사는 부동산투자회사법 시행령 제 32조가 정하는 바에 따라 이익을 초과하여 배당할 계획이  
며(초과배당), 그 구체적 기준에 대하여는 정관 제 59조에서 규정하였습니다.

#### ▶ 배당정책

회사는 매 영업연도 이익배당한도의 90%이상을 현금 배당할 계획입니다.

사업기간 중 임대 운영 및 임대자산 매각을 통한 수익금을 기초로 당사의 일반관리 비용, 각종 위  
탁수수료 및 비용 등을 합리적으로 조정하여 투자자들의 실효 수익률을 제고할 계획입니다.

#### ▶ 배당금 지급시기 및 결정방법

최초 회계연도는 회사의 설립 등기일에 개시하여 2016년 2월 29일에 종료할 계획입니다. 이후 매 회계연도는 매년 3월 1일에 개시하여 매년 8월 31일에 종료하고, 매년 9월 1일 개시하여 2월 28(29일이 존재하는 경우, 29일)에 종료할 계획입니다. 배당금은 정관 제30조 제1의 5항에 따른 정  
기주주총회와 이사회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 말 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주  
또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 이익배당을 위한 정기 주주총회일 또는 정관 제 59조  
제3항에 따른 이사회 결의로 지급할 계획입니다.

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위:원, 주)

구 분	제2기	제1기	X기	X기	X기
당분기순이익	325,401,884	115,778,101	-	-	-
주당순이익(원)	73.54	26.16	-	-	-
이익배당한도	325,401,884	115,778,101	-	-	-
배당금총액	325,401,884	115,778,101	-	-	-
배당성향	100.00	100.00	-	-	-
배당수익률	1.47%	0.52%	-	-	-
연환산 배당률	2.92%	0.61%			

※ 이익배당한도 : 당분기순이익-전기이월결손금-법정이익준비금+감가상각비-주식할인발행차금 상각액

배당성향 : 배당금총액 / 당분기순이익

배당수익률은 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]로 계산

1기의 사업연도가 1년미만일경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재

연환산배당율 = 배당수익률 \* 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 (2016.08.31)		당분기 (2016.11.30)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
위탁관리 부동산	토지 및 그 정착물	-	-	-	-		93.64
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-		
	부동산개발사업	244,630	91.48	324,533	93.64	93.64	
기 타 부동산	토지 및 그 정착물	-	-	-	-	-	
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
	설립할 때 납입된 주금, 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산 매각대금	-	-	-	-	-	
부동산관련 유가증권		-	-	-	-	-	
유가증권		-	-	-	-	-	
금융기관 예치		22,741	8.51	22,035	6.35	6.35	
기타 자산		10	0.01	11	0.01	0.01	
총 자산	자기자본	87,205	32.61	87,047	25.12	25.12	100.0
	부채	180,176	67.39	259,833	74.88	74.88	

※ 1. 부동산자산의 경우, 감가상각누계액 차감 후 금액을 말한다.

2. 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정한다.

3. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성한다.

4. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성한다.

5. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능하다.

## 2. 기업구조조정부동산투자회사

해당사항 없음

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 부동산 거래내역

1) 매입부동산 : 해당사항 없음.

2) 매각부동산 : 해당사항 없음.

### 2. 부동산관련 증권 거래내역

※ 당해 분기중 거래된 부동산관련 증권은 없습니다.

### 3. 증권 거래내역

※ 당해 분기중 거래된 증권은 없습니다.

### 4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	예치금액	비고
MMDA	신한은행	변동금리	1,910	운용계좌
MMDA	신한은행	변동금리	2	자금관리계좌
MMDA	신한은행	변동금리	20,101	임대보증금계좌
합 계			22,013	

※ 위 금액에는 미수수익이 포함되어 있지 않음



## 5. 순자산가치추이

(단위 : 백만원)

구 분	2016.11.30	2016.08.31
부동산투자회사법 시행령 제 27 조제 3 항에 따른 총자산가액(Ⅰ)	346,580	267,381
재무상태표상 부채총액(Ⅱ)	259,533	180,176
순자산가치 가액(Ⅲ=Ⅰ-Ⅱ)	87,047	87,205
발행주식총수	4,425,000	4,425,000
주당 순자산가치(원)	19,671.64	19,707.34

## 제 3 부 자산 유형별 현황

### I. 분기말 현재 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

#### 1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위 치	완공 (개축연도)	취득일자	담보 및 부채 내역
수원 권선지구	경기도 수원시 권선구 오목천동 곳집말지구 A1 블록 1로트 일원	2018 년 2 월	준공 후 취득예정	

#### 2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적 지출	평가손익		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	장부 가액
	토지	주택		토지	주택	토지	주택			
수원시 권선구 준공공 임대주택	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 해당 법인의 부동산은 임대 및 개발을 위하여 건설 중으로 준공 후 취득할 예정이며, 건설중인 건물은 건설증자산 324,533 백만원을 계상하고 있음.

#### 3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 천원)

부동산명	임대가능 면적(㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡)당 연 임대료(천원)
수원시 권선구 준공공 임대주택	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-

## 제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

### I. 총수입금액 및 수입구조

#### 1. 투자자산별 수입금액(기간 : 2016.09.01~ 2016.11.30)

(단위 : 백만원, %)

구분				비 고
		금액	비율(%)	
부동산	임대료	-	-	-
	매매손익	-	-	-
	기타수익	-	-	-
증권	매매손익	-	-	-
	평가손익	-	-	-
	이자, 배당금 등	-	-	-
기타수익		176	100	-
총 수 익		176	100	-

※ 증권평가손익은 당분기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

### II. 부문별 수입금액 명세

#### 1. 부동산

##### 1) 부동산 임대료수익

※ 해당사항 없음

##### 2) 부동산 매매손익

※ 해당사항 없음

##### 3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

※ 해당사항 없음

#### 2. 증권

증권 매매사실 없으므로 해당사항 없음

### 3. 기타의 수익

구 분	금 액 (백만원)	비율 (%)	비 고
이자수익	26	14.77	-
잡이익	150	85.23	
기타 수익 계	176	100	-

### III. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제3기 1분기	제2기 2분기	제2기 1분기	제1기 2분기
당해회사수익률(A)	0.78%	0.76%	0.89%	0.29%
산업평균수익률(B)		-	-	-
초과수익률	-	-	-	-

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1 기사업연도가 12 개월일 경우를 가정한 것으로, 1 기의 사업연도가 6 개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1 년간의 분기별 연환산 자기자본수익률을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째자리까지 기재할 것

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균수익률로 비교표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

## 제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

### I. 부동산 영업경비 (2016.09.01 ~ 2016.11.30)

(단위: 원)

구 분	금 액
1.임원보수	900,000
2.자산보관수수료	2,500,000
3.일반사무수탁수수료	2,500,000
4.지급수수료	540,200
5.세금과공과	54,000
합 계	6,494,200

### II. 업무위탁비용

구 분	지급 기관	지급비율 (또는 지급금액)	비 고
자산관리수수료	대한토지신탁	매입수수료 금 일십칠억원(1,700,000,000원) 건설기간 중 수수료는 없으며 운영기간 중 분기마다 금 오천만원(50,000,000)입니다. 매각기본수수료는 없는 것으로 하며, 매각에 따른 관련 비용 발생시는 자산관리위탁계약 제11조를 준용하며, 매각성과수수료는 없는 것으로 한다.	
자산보관수수료	홍국생명보험(주)	건설기간 중 보수 연간 금 일천만원(10,000,000원)VAT별도 운영기간 중 보수 연간 금 오천칠백만원(57,000,000원)VAT별도 매 분기 종료 후 칠영업일 이내에 지급하기로 합니다.	
사무수탁수수료	신한아이타스	건설기간 중 보수 연간 금 일천만원(10,000,000원) VAT별도, 운영기간 중 보수 연간 금 팔천만원(80,000,000원) VAT별도 매 분기 종료 후 칠영업일 이내에 지급하기로 합니다.	

## 제 6 부 차입에 관한 사항

### I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비 고
운영자금의 차입액	159,807	79,903	-	239,710	-
부동산관련 부채 인수	-	-	-	-	-
국민주택기금 등 기금수용액	-	-	-	-	
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	-

### II. 차입처 등

(단위: 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
신한은행	2016.02.29	99,910	6 개월 무보증 금융채(AAA) 시가평균수익율 + 1.65%	만기일시상환	99,910
농협은행	2016.02.29	49,800			49,800
삼성생명보험	2016.02.29	90,000			90,000
합 계	-	239,710	-		239,710

## 제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

### I. 주주현황(매 결산기에 한한다)

#### 1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

해당사항 없음

#### 2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

해당사항 없음

#### 3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포(매 결산기 항목)

해당사항 없음

#### 4. 주식사무

결 산 일	매년 2월 29일, 8월 31일(*)	정기 주주총회	5월 중, 11월 중
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종	공고게재 신문	머니투데이
명의개서 대리인	신한아이타스㈜		

(\*) 최초의 사업연도는 설립일(2015.04.21)로부터 2016년 2월 29일까지로 함.

### II. 주가변동상황

※ 상장되어 있지 않아 해당사항 없음

## 제 8 부 요약된 재무상태표와 손익계산서

### I. 요약재무제표 작성기준

#### 1. 요약 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 미수수익, 미수법인세환급액
- 2) 비유동자산 : 건설중인자산
- 3) 유동부채 : 미지급금
- 4) 비유동부채 : 임대선수금, 장기차입금
- 5) 자본금 : 보통주자본금, 우선주자본금
- 6) 자본잉여금 : 주식발행초과금
- 7) 이익잉여금 : 미처분이익잉여금

#### 2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익
- 2) 영업비용 : 임원보수, 자산보관수수료, 일반사무수탁수수료, 지급수수료, 세금과공과
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 잡이익
- 4) 영업외비용

### II. 기업회계기준 등의 위반사항

※ 해당사항 없음

### III. 기타 유의하여야 할 사항

※ 해당사항 없음



#### IV. 재무상태표

(단위 : 원)

과 목	제3기 1분기	제2기 2분기	제2기 1분기	제1기 2분기
자산				
유동자산	22,046,481,437	22,751,204,029	23,464,383,283	23,781,386,903
비유동자산	324,533,684,966	244,629,784,966	164,724,134,966	164,724,134,966
자산총계	346,580,166,403	267,380,988,995	188,188,518,249	188,505,521,869
부채				
유동부채	332,395,884	20,369,480,008	21,214,658,109	21,609,370,008
비유동부채	259,200,940,008	159,806,800,000	79,903,400,000	79,903,400,000
부채총계	259,533,335,892	180,176,280,008	101,118,058,109	101,512,770,008
자본				
자본금	22,125,000,000	22,125,000,000	22,125,000,000	22,125,000,000
자본잉여금	64,751,973,760	64,751,973,760	64,751,973,760	64,751,973,760
이익잉여금	169,856,751	327,735,227	193,486,380	115,778,101
자본총계	87,046,830,511	87,204,708,987	87,070,460,140	86,992,751,861
부채와 자본총계	346,580,166,403	267,380,988,995	188,188,518,249	188,505,521,869

#### V. 손익계산서

(단위 : 원)

과 목	제3기 1분기	제2기 2분기	제2기 1분기	제1기 2분기
영업수익	-	-	-	-
영업비용	6,494,200	9,905,860	5,025,700	15,253,718
영업이익	(6,494,200)	(9,905,860)	(5,025,700)	(15,253,718)
영업외수익	176,350,951	144,154,707	198,512,080	137,186,157
영업외비용	-	-	-	-
법인세차감전이익	169,856,751	134,248,847	193,486,380	121,932,439
법인세비용	-	-	-	-
분기순이익	169,856,751	134,248,847	193,486,380	121,932,439

## VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)

분기보고이므로 해당사항 없음

## VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)

분기보고이므로 해당사항 없음

## VIII. 재무제표에 대한 주석

### 1. 일반사항

주식회사 대한제 1 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2015 년 04 월 21 일에 설립되어 2015 년 08 월 20 일에 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(삼성동, 아셈타워 26 층)이며, 당사의 당분기말 현재 납입자본금은 22,125,000 천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 6 개월(매년 9 월 1 일에 개시하여 2 월 28 일에 종료하고(29 일이 존재하는 경우, 29 일 종료) 3 월 1 일에 개시하여 8 월 31 일에 종료)입니다. 다만, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하고, 최초로 도래하는 2 월 28 일 종료합니다(29 일이 존재하는 경우, 29 일 종료).

당분기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
주식회사 한화건설	보통주	2,125,000	10,625,000	48.00%
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관)	우선주	2,300,000	11,500,000	52.00%
합계		4,425,000	22,125,000	100.00%

### 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 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 당분기비용으로 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 일시적 차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당분기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당분기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당분기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당분기의 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 당분기말 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(5) 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 상법제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

### 3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

		(단위 : 천원)
구분	당분기	
보통예금(주 1)	22,013,138	

(주 1) 당분기말 현재 보통예금은 장기차입금과 관련하여 근질권이 설정되어 있습니다.

### 4. 유형자산

당분기중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

							(단위 : 천원)
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말	
건설중인자산	244,629,785	79,903,900	-	-	-	324,533,685	

### 5. 담보제공현황

보고기간 종료일 현재 장기차입금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 내역은 다음과 같습니다.

					(단위 : 천원)
담보제공자산	설정권리	권리자	채권최고액	관련채무	
중도금반환채권	양도담보	주식회사 신한은행 농협은행 주식회사	575,304,480	장기차입금	
예금계좌	근질권	삼성생명보험 주식회사			

한편, 당사는 장기차입금 관련 대출약정서에 따라 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있으며, (주)문영건설 및 (주)한화건설은 당사가 대주단에게 지급하여야 할 이자가 부족하거나 부족할 것으로 예상되는 경우에는 후순위 대여방식으로 당사에게 자금을 보충할 의무를 연대하여 부담하고 있습니다. 다만, (주)문영건설 및 (주)한화건설과 당사간 합의서에 의거 당사가 납부하는 중도금에 대하여 무이자 용자를 받고 있습니다.

## 6. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	차입용도	당분기말	한도액	이자율(%)	상환방법	최종만기일
신한은행	매입자금	99,910,200	199,820,400	6개월 무보증 금융채 (AAA) 시가평균수익율 + 1.65%	만기일시상환	2018-06-19
농협은행		49,800,000	99,600,000			
삼성생명보험		90,000,000	180,000,000			
합계		239,710,200	479,420,400			

한편, 상기 장기차입금에 대하여 중도금반환채권 및 예금계좌 등이 담보로 제공되어 있습니다.

## 7. 자본

### (1) 자본금의 내역

보고기간종료일 현재 당사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당 기
① 발행할 주식의 총수	100,000,000 주
② 1주당 액면금액	5,000 원
③ 발행한 주식의 수 :	
보통주	2,125,000 주
우선주	2,300,000 주

(2) 자본금 및 주식발행초과금의 변동내역

당분기 및 전기 중 당사의 자본금 및 주식발행초과금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	자본금		주식발행초과금
	보통주	우선주	
설립시	500,000	-	-
유상증자(주 1)	10,125,000	11,500,000	64,751,974
당분기말	10,625,000	11,500,000	64,751,974

(주 1) 당사는 2015 년 10 월 1 일자에 발행가액 20,000 원으로 우선주 46,000 백만원(2,300,000 주), 보통주 40,500 백만원(2,025,000 주)을 증자하였으며, 할증발행으로 인한 주식발행초과금 64,875 백만원은 증자 관련 비용(주식할인발행차금)과 상계하였습니다.

(3) 종류주식(우선주식)

당사는 종류주식에 대하여 보통주에 우선하여 주주간협약서에 따라 배당금을 지급합니다. 우선주식은 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 비참가적 우선주입니다.

또한 청산시 잔여재산을 분배하는 경우 종류주식의 누적된 미배당금액, 종류주식의 청약금 납부 익일부터 잔여재산 분배일까지의 종류주식의 내부수익률이 주주간협약서 상 수익률에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 종류주식의 발행가액 상당액을 분배하고 남은 잔여재산은 모두 보통주식에 대하여 분배합니다.

(4) 이익준비금

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

8. 특수관계자와의 거래

(1) 당분기와 전분기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 없습니다.

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

9. 주요약정사항

보고기간 종료일 현재 당사의 주요약정사항은 다음과 같습니다.

(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
매입보수	1,700,000 천원
자산운용보수	- 건설기간 : 수수료 없음 - 운영기간 : 소유권을 취득한 날과 부동산의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래한 날의 다음날부터 청산등기일까지의 기간은 연간 200,000 천원으로 함

(2) 일반사무위탁계약

당사는 신한아이타스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 건설기간에는 연간 10,000 천원(운영기간에는 80,000 천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 흥국생명보험 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관계약을 체결하여 건설기간에는 연간 10,000 천원(운영기간에는 57,000 천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 타인으로부터 제공받은 지급보증

당반기말 현재 당사는 장기차입금 관련하여 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

10. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당 반 기	전 반 기
세금과공과	54	-

## 11. 현금흐름표

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

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

(단위 : 천원)	
구분	당 반 기
배당금의 미지급금 대체	325,402

## IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 :

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토) 의견 :

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

내부감사인 박 병 준



## 제 9 부 기타사항

### I. 신고 및 공시사항 요약

신고일자	제 목	신고내용	비 고
2016.10.14	투자보고서 제출	제2기 2분기 투자보고서 제출	
2016.11.29	투자보고서 제출	제2기 결산 투자보고서 제출	

※ 당분기 중 보고한 사항만 작성

### II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

※ 해당사항 없음

### III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

※ 해당사항 없음

### IV. 제재현황

※ 해당사항 없음

### V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준 수 여 부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산관련 유가증권 및 현금으로 구성 (단, 총자산의 100분의 70 이상은 부동산으로 구성)	위반사항 없음
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자불가	위반사항 없음
3. 동일인 발행한 증권에의 투자로서 총자산의 100분의 5를 초과하는 투자불가. 다만, 국채·지방채 그밖에 부동산투자회사법시행령 제31조 제2항이 정하는 증권에 대하여는 예외 인정	위반사항 없음
4. 회사의 주식이 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조제13항에 따른 증권 시장에 상장된 후가 아니면 부동산개발사업에 투자하여서는 아니되며, 총자산 의 100분의 30을 초과하여 부동산개발사업에 투자불가	위반사항 없음
5. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	위반사항 없음
6. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위 불가	위반사항 없음