투 자 보 고 서

2025.05.01 부터 2025.07.31 까지

(제 10 기 3 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.09.15

회 사 명 :	㈜계룡대한뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	김 택 중			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층 (삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-7820		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁㈜	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-7820	성명	김태형
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁㈜	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-7820	성명	김태형

제 1 부 부동산투자회사의 현황

Ⅰ. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	㈜계룡대한뉴스테이제1호위탁 관리부동산투자회사
2) 설립일	2016.07.20
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층 (삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.07.31 (단위: 원)
자산총계	203,013,058,416
부채총계	176,034,329,881
자본총계	26,978,728,535
자 본 금	12,057,250,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유
	가)존속기간 : 영속 나)해산사유 : 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다. 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
	(2) 신용평가결과
	해당사항 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	대한토지신탁㈜
사무수탁회사	㈜케이비펀드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	엔에이치투자증권㈜
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

대표투자대상		주택(공동주택)
투자 대상	주택(공동주택)	O
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	O
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X

해외물건 소재지	해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	공공지원민간임대
임대주택비율	71.4%
임대주택포함여부	O
임대주택 70% 이상 여부	O

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	개발
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	100.0%
개발사업에 관한 인 • 허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인 • 준공검사일	2019.06.28

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	50.5%
청약예외주주 50% 이상 여부	O

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음

2. 회사의 연혁

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

- 2016.07.20 발기인총회
- 2016.07.20 회사설립(자본금5억)
- 2016.08.31 자산관리위탁계약체결 (대한토지신탁㈜)
- 2016.08.31 자산보관위탁계약체결 (엔에이치투자증권㈜)
- 2016.08.31 일반사무위탁계약체결 (㈜국민은행)
- 2016.09.02 국토교통부 영업인가 신청
- 2016.09.29 국토교통부 영업인가
- 2017.01.19 유상감자 (감자 후 자본금 0원)
- 2017.01.19 유상증자 (증자 후 자본금 121억)
- 2017.01.25 토지취득 (경기도 시흥시 능곡동 B-6BL)
- 2019.06.28 준공완료 및 사용승인
- 2019.07.15 입주개시 (시흥장현 리슈빌 더 스테이 651세대외)
- 2021.03.19 본점이전

(변경전 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워))
(변경후 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워))

- 2024.06.25 일반사무관리위탁회사 변경((주)국민은행 -> (주)케이비펀드파트너스)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	김 택 중	1964.08.08	계룡건설산업㈜	결격사유 없음
기타비상무이사	김 영 일	1976.02.07	계룡건설산업㈜	결격사유 없음
기타비상무이사	권 용 하	1992.09.11	법무사정미영사무소	결격사유 없음
감사	최 봉 석	1951.11.21	삼덕회계법인	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

- 2025.01.31 정기주주총회 시 권용하 이사 및 최봉석 감사 선임

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
조호연	1974.05.04	2025.01.24	대한토지신탁㈜	결격사유 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2025.07.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	1,193,650	20,000	5,000	
기명식	종류주	1,217,800	20,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

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

* 총 발행주식수 : 2,411,450주
* 의결권이 있는 주식수 : 2,411,450주(100.00%)

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			
2016. 07.20	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.0%
2017. 01.19	유상 감자	보통주	-100,000	5,000	5,000	-500,000,000	0	-100.0%
2017. 01.19	유상 증자	보통주	1,193,650	20,000	5,000	5,968,250,000	5,968,250,000	1193.7%
2017. 01.19	유상 증자	종류주	1,217,800	20,000	5,000	6,089,000,000	12,057,250,000	1217.8%

3) 자본금 변동예정 등

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.07.31 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
㈜뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제25호	종류주	1,217,800			1,217,800		청약예외주주	24,356
							(50.50%)			(50.50%)			

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.07.31 현재 】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	계룡건설산업㈜	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	993,650	41.21%	건설사	19,873	

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

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.07.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	20.00%	1,217,800	50.50%	
주요주주	1	20.00%	993,650	41.21%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	3	60.00%	200,000	8.29%	
합 계	5	100.00%	2,411,450	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

* 정관 제52조 (이익의 배당)

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「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 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

* 정관 제53조 (이익배당의 지급)

① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

* 정관 제48조 (사업연도)

① 회사의 사업연도는 매년 11월 1일 개시하여 다음 해 10월 31일 종료한다.
② 제1항에도 불구하고, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 10월 31일에 종료한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분		제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기
당기순이익		-2,452,177,238	-2,481,452,167	-2,689,949,394	-2,746,378,751
상법상 이익배당한도		-19,395,719,386	-16,943,542,148	-14,462,089,981	-11,772,140,587
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법상 이익배당한도		-19,395,719,386	-16,943,542,148	-14,462,089,981	-11,772,140,587
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-19,395,719,386	-16,943,542,148	-14,462,089,981	-11,772,140,587
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0

주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익율		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 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)

6. 차입에 관한 사항

【 2025.07.31 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	(주)우리은행 (주택도시기금)	65,100	2.50%	2.50%	0.00%	10.6	고정	해당없음

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산		185,013	91.27	184,438	90.85	90.85	91%
	부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권			0.00		0.00	0.00	
현금		17,117	8.44	18,256	8.99	8.99	9%
기타 자산		576	0.28	319	0.16	0.16	0%
총계		202,706	100.00	203,013	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 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산	185,013	184,438			
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)

법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

	부동산명	투자대상	위치	완공(개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건축면적(㎡)	비고
1	시흥장현 리슈빌 더 스테이 (시흥 장현 B-6BL기업형 임대주택사업)	주택(공동주택)	경기도 시흥시 시흥장현 B-6 장현마을2단지 (경기도 시흥시 시흥대로 360번길9)	2019.06.28		2017.01.25	장기차입금 651억원 임대보증금 1,095억	일반	39,758.00	98,294.02	5,861.69	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
		토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1	시흥장현 리슈빌 더 스테이(시흥 장현 B-6BL기업형 임대주택사업)	73,697	124,607		1,314			15,180		184,438	110,328	임대주택

3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가능면적, %)	임대차 계약수
1	시흥장현 리슈빌 더 스테이 (시흥 장현 B-6BL기업형 임대주택사업)	98,294.02	98,143.03	99.85%	643

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	우리은행	변동금리	19	14	
보통예금	국민은행	변동금리	396	383	
보통예금	국민은행	변동금리	4,055	3,407	
정기예금	국민은행	변동금리	430	452	
정기예금	하나은행	3.66	5,000	5,000	
정기예금	기업은행	3.68	9,000	9,000	

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	매출채권	49	58	
그 밖의 기타자산	미수수익	24	145	
그 밖의 기타자산	선급금	150	151	
그 밖의 기타자산	선급비용	18	3	
그 밖의 기타자산	부가세대급금	0	2	
그 밖의 기타자산	선급법인세	78	42	

Ⅱ. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
보통예금	우리은행	변동금리	19	19
보통예금	국민은행	변동금리	413	396
보통예금	국민은행	변동금리	2,632	4,055
정기예금	국민은행	변동금리	408	430
정기예금	하나은행	3.66	5,000	5,000
정기예금	기업은행	3.68	9,000	9,000

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

(전기-> 당분기)(단위 : 원)
1. 선급금(150,741,960 -> 149,597,960)
2. 매출채권(51,557,010 -> 49,091,120)
3. 미수수익(198,958,982 -> 24,072,209)
4. 선급비용(12,544,317 -> 18,004,092)
5. 선급법인세(161,750,110 -> 78,455,240)
6. 부가세대급금(2,185,891 -> 0)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	692,255,110	85.72%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익	-	0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	113,782,712	14.09%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		1,531,745	0.19%	연체료,위약금 등
총 수 익		807,569,567	100.00%	

※ 부동산관련 증권 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(%)	비 고
1	시흥장현 리슈빌 더 스테이 (시흥 장현 B-6BL기업형 임대주택사업)	692,255,110	100.00%	

ㅇ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

	주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1	아파트	75	229	225	166,836,444	327,782	
2	아파트	84A	165	163	175,834,969	363,479	
3	아파트	84B	163	163	176,427,607	333,348	
4	아파트	84C	94	92	174,446,739	364,989	

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

3) 부동산 관리 수익

	부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	시흥장현 리슈빌 더 스테이 (시흥 장현 B-6BL기업형 임대주택사업)			

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동금리	3,565,454	3,126,292	
보통예금	우리은행	변동금리	8,382	4,664	
정기예금	기업은행	3.68	74,340,000	75,199,701	
정기예금	하나은행	3.66	40,232,877	35,452,055	

4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	629,996,246	42.03%	
	기타비용	419,653,250	28.00%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		449,300,668	29.97%	
총 비 용		1,498,950,164	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

Ⅳ. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	시흥장현 리슈빌 더 스테이 (시흥 장현 B-6BL 기업형 임대주택사업)	현금	기타자산	기타
분양원가	0	-			
급여	900,000	900,000			
상여	0	-			
퇴직급여	0	-			
복리후생비	0	-			
자산관리수수료 (AMC수수료)	97,500,000	97,500,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	72,624,818	72,624,818			
자산보관수수료	7,000,000	7,000,000			
일반사무 위탁수수료	14,750,000				14,750,000
기타지급수수료	6,171,610	6,171,610			
유형자산 감가상각비	629,996,246	629,996,246			
투자부동산 감가상각비	0	-			
무형자산 감가상각비	0	-			
세금과공과	205,848,828	205,848,828			
광고선전비	0	-			
보험료	4,893,602	4,893,602			
임차료	0	-			

교육훈련비	0	-			
여비교통비	0	-			
통신비	0	-			
수선유지비	0	-			
청소비	0	-			
수도광열비	0	-			
대손상각비	0	-			
접대비	0	-			
판매촉진비	0	-			
이자비용	0	-			
금융리스이자비용	0	-			
기타영업비용	24,714,392	24,714,392			

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁㈜	취득금액의		%			
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	<사업기간> - 수수료 : 매월 32.5백만원(VAT별도) * 124개월 (총40.30억원) - 기 간 : 착공 이후부터 124개월 - 지급일 : 매월 마지막 영업일에 지급.	97,500,000	390,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	10.5	%			
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
사무수탁회사	위탁보수	㈜케이비펀드파트너스	<건설기간> - 수수료 : 연간 28,000,000원 (VAT 별도) - 기 간 : 1차 유상증자 주금이 납입된 날부터 위탁자 명의의 소유권 보존 등기일과 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지. - 지급일 : 매분기 종료 후 7영업일 이내 <임대기간> - 수수료 : 연간 28,000,000원 (VAT 별도) - 기 간 : 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 청산등기일까지. - 지급일 : 매분기 종료 후 7영업일 이내				14,750,000	59,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권㈜	<건설기간> - 수수료 : 연간 28,000,000원 (VAT 별도) - 기 간 : 1차 유상증자 주금이 납입된 날부터 위탁자 명의의 소유권 보존 등기일과 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지. - 지급일 : 매분기 종료 후 7영업일 이내 <임대기간> - 수수료 : 연간 28,000,000원 (VAT 별도) - 기 간 : 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 청산등기일까지. - 지급일 : 매분기 종료 후 7영업일 이내				7,000,000	28,000,000
시설관리회사	위탁보수	㈜케이알서비스(FM)	- 수수료 : 매월 614,000원(VAT별도) - 기 간 : 입주지정기간 개시일로부터 2년간 - 지급일 : 매월 마지막 영업일에 지급.				1,842,000	7,368,000
임대관리회사	위탁보수	㈜에스엘플랫폼(PM)	- 수수료 : 매월 17,600,000원(VAT별도) - 기 간 : 입주지정기간 개시일로부터 2년간 - 지급일 : 매월 마지막 영업일에 지급.				70,782,818	283,131,272
재산관리회사	위탁보수							
합 계							191,874,818	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재

Ⅴ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 10 기 3 분 기	제 10 기 2 분 기	제 10 기 1 분 기	제 9 기 4 분 기
당해회사수익률	(4.91)	(4.49)	(4.97)	(5.09)

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

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

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

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

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+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

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

Ⅰ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.										

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

2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

Ⅰ. 재무상태표

당기	제 10 기 3 분기	기준일	2025.07.31	현재
전기	제 9 기 기말	기준일	2024.10.31	현재

회사명: ㈜계룡대한뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 10 (당)기 3 분기		제 9 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		18,574,959,497		17,692,812,672
1) 현금및현금성자산	3,804,131,685		2,731,406,562	
2) 단기금융상품	14,451,607,191		14,385,853,731	
3) 매출채권	49,091,120		51,557,010	
5) 미수수익	24,072,209		198,958,982	
8) 선급금	149,597,960		150,741,960	
9) 선급비용	18,004,092		12,544,317	
11) 선급법인세	78,455,240		161,750,110	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		184,438,098,919		185,012,735,805
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	184,438,098,919		185,012,735,805	
토지	73,697,290,223		73,697,290,223	
건물	124,606,842,062		124,606,842,062	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(15,180,033,366)		(13,291,396,480)	
건설중인자산	1,314,000,000			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		203,013,058,416		202,705,548,477
1. 유동부채		606,129,881		612,195,433
4) 기타선수금	55,421,860		131,650,720	
6) 미지급금	4,000,000		4,000,000	
7) 미지급비용	85,399,638		84,012,556	
8) 예수금	3,354,200			
18) 기타유동부채	457,954,183		392,532,157	
2. 비유동부채		175,428,200,000		173,329,680,000
3) 장기차입금	65,100,000,000		65,100,000,000	
5) 비유동보증금	110,328,200,000		108,229,680,000	
부 채 총 계		176,034,329,881		173,941,875,433
1. 자본금		12,057,250,000		12,057,250,000
1) 보통주자본금	5,968,250,000		5,968,250,000	
2) 종류주자본금	6,089,000,000		6,089,000,000	
2. 자본잉여금		36,102,142,430		36,102,142,430
1) 주식발행초과금	36,102,142,430		36,102,142,430	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(21,180,663,895)		(19,395,719,386)
자 본 총 계		26,978,728,535		28,763,673,044
부 채 및 자 본 총 계		203,013,058,416		202,705,548,477

Ⅱ. 손익계산서

당기	제 10 기	3 분기	시작일	2024.11.01	종료일	2025.07.31
전기	제 9 기	3 분기	시작일	2023.11.01	종료일	2024.07.31

회사명: ㈜계룡대한뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	692,255,110	2,065,837,320	682,100,300	2,006,153,233
2) 임대료수익	692,255,110	2,065,837,320	682,100,300	2,006,153,233
Ⅱ. 영업비용	1,064,399,496	2,954,208,404	1,031,104,583	2,998,240,630
2) 급여	900,000	2,700,000	900,000	2,700,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	97,500,000	292,500,000	97,500,000	292,500,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	72,624,818	223,863,727	68,220,363	257,880,471
8) 자산보관수수료	7,000,000	21,000,000	7,000,000	21,000,000
9) 일반사무위탁수수료	14,750,000	44,250,000	14,750,000	44,250,000
10) 기타지급수수료	6,171,610	21,223,150	5,523,820	23,033,660
11) 유형자산감가상각비	629,996,246	1,888,636,886	623,034,210	1,869,102,630
14) 세금과공과	205,848,828	358,178,780	183,174,728	244,187,610
16) 보험료	4,893,602	14,393,725	4,183,940	11,845,143
29) 기타영업비용	24,714,392	87,462,136	26,817,522	231,741,116
Ⅲ. 영업이익	(372,144,386)	(888,371,084)	(349,004,283)	(992,087,397)
Ⅳ. 영업외수익	115,314,457	351,983,284	123,653,824	413,989,094
1) 이자수익	113,782,712	334,568,742	123,373,683	407,949,420
10) 기타영업외수익	1,531,745	17,414,542	280,141	6,039,674
Ⅴ. 영업외비용	434,550,668	1,248,556,709	410,419,307	1,223,109,224
1) 이자비용	434,550,668	1,247,972,709	410,418,307	1,223,108,224
10) 기타영업외비용		584,000	1,000	1,000
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	(691,380,597)	(1,784,944,509)	(635,769,766)	(1,801,207,527)
Ⅷ. 당기순이익(손실)	(691,380,597)	(1,784,944,509)	(635,769,766)	(1,801,207,527)
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	(691,380,597)	(1,784,944,509)	(635,769,766)	(1,801,207,527)
ⅩⅠ. 주당손익	(287)	(740)	(264)	(747)

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

Ⅳ. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

Ⅴ. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

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

감사(검토)의견 : 적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

Ⅰ. 중요한 소송진행사항

제 7 부 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 8 부 기타사항

Ⅰ. 제재현황

주석

제10(당)기 분기 2024년 11월 01일부터 2025년 07월 31일까지

제9(전)기 분기 2023년 11월 01일부터 2024년 07월 31일까지

회사명 : 주식회사 계룡대한뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 계룡대한뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 07월 20일에 설립되어, 2016년 09월 29일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 받았습니다. 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 26층, 33층이며, 당사의 당분기말 현재 납입자본금은 12,057,250천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 12개월(매년 11월 1일에 개시하여 10월 31일에 종료)입니다. 당분기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
계룡건설산업㈜	보통주	993,650	4,968,250	41.21%
대한토지신탁㈜	보통주	125,000	625,000	5.18%
(주)에스엘플랫폼	보통주	75,000	375,000	3.11%
㈜뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사	종류주	1,217,800	6,089,000	50.50%
합계		2,411,450	12,057,250	

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. 최초 인식 후에 유형자산은 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 하고 있습니다.

유형자산 중 토지는 감가상각을 하지 않으며, 그 외 유형자산은 자산이 사용가능한 때부터 자산의 취득원가에서 잔존가치를 차감한 금액에 대하여 아래의 내용연수 동안 정액법으로 상각하고 있습니다.

계정과목	추정내용연수
건물	50년

유형자산의 제거로부터 발생하는 손익은 처분금액과 장부금액의 차액으로 결정되며, 당기손익으로 인식하고 있습니다. 한편, 유형자산의 재평가와 관련하여 인식한 기타포괄손익의 잔액이 있을 경우 당해 유형자산을 처분할 때 당기손익으로 인식하고 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 발생하

지 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) 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 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 사용이 제한된 예금

보고기간종료일 현재 사용이 제한된 예금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
과목	당분기말	전기말	비고
단기금융상품	451,607	385,854	특별수선충당금 적립계좌

4. 유형자산

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

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	분기말
토지	73,697,290	-	-	-	(1,888,637)	71,808,653
건물	111,315,446	-	-	-	-	111,315,446
건설중인자산	-	1,314,000	-	-	-	1,314,000
합 계	185,012,736	1,314,000	-	-	(1,888,637)	184,438,099

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

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	분기말
토지	73,697,290	-	-	-	-	73,697,290
건물	113,807,583	-	-	-	(1,869,103)	111,938,480
합 계	187,504,873	-	-	-	(1,869,103)	185,635,770

(3) 보험가입내역

(단위 : 천원)				
보험종류	부보자산	보험회사	장부가액	부보금액
화재보험	건물	KB손해보험	111,315,446	122,634,728

(*)당사는 상기보험 이외에 어린이놀이시설배상책임보험, 승강기배상책임보험, 아파트 영어배상 책임보험에 가입하고 있습니다.

5. 장기차입금

당분기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	약정금액	당분기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
(주)우리은행(주택도시기금)	65,100,000	65,100,000	65,100,000	2.50%	2029-04-30	만기일시상환

6. 특수관계자와의 거래

(1) 당분기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)				
특수관계 구분	특수관계자명	거래유형	당분기	전분기
관계기업	계룡건설산업	임대료수익	-	1,830
기타특수관계	케이알서비스	매입거래	23,156	24,465

(2) 당분기말과 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권・채무는 없습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자	계정과목	금액	
		당분기말	전기말
계룡건설산업	임대보증금	-	-

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	- 사업기간 : 총 4,030,000천원 착공 이후 매분기 97,500천원(매월 32,500천원)

(2) 일반사무위탁계약

당사는 주식회사 국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 건설기간과 운영기간에 각각 37,000천원과 59,000천원을 보수로 하여 매분기마다 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 28,000천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

설립시부터 보고기간 종료일 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2016-07-20	5,000원	100,000주	500,000	-
유상증자	2017-01-19	5,000원	2,411,450주	5,968,250	6,089,000
유상감자	2017-01-19	5,000원	(100,000주)	(500,000)	-
합계			2,411,450주	5,968,250	6,089,000

(2) 자본잉여금

당분기말 현재 당사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본전입 및 결손금의 보전 목적으로 사용할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 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	당분기	전분기
급여	2,700	2,700
세금과공과	358,179	244,188
감가상각비	1,888,637	1,869,103
합 계	2,249,516	2,115,991

10. 현금흐름표

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

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