

투 자 보 고 서

2018.07.01 부터 2018.12.31 까지

(제 6 기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2019.03.28

회사명 : (주)케이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

대표이사 : 박영식

본점소재지 : 서울시 영등포구 국제금융로 8길 31(SK증권빌딩 9층)

(전화번호) 02-3287-0131

작성책임자 : (회사) (주)케이리츠애프트너스 (직책) 차장

(전화번호) 02-3287-0184

성명 이시연

(인)

(인)

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

I. 회사 개황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)케이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사		
2) 설립일	2015.08.25		
3) 소재지	서울시 영등포구 국제금융로 8길 31(SK증권빌딩 9층)		
4) 사업목적	<p>당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 회사의 자산을 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 이외의 업무를 영위할 수 없다.</p> <p>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</p>		
5) 자산 및 자본금 규모	(기준일자)	2018.12.31	(단위: 원)
총 자산		46,056,287,489	
자 본 금		9,420,000,000	
6) 상장여부	비상장		
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)	<p>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑥ 영업인가의 취소</p>		

< 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. 기말 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. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황
 - 1) 부동산개발사업명(1)
 - 2) 부동산개발사업명(2)
 - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 기말 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

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2015.08.25 : 발기인총회 개최
- 2015.08.25 : 회사설립(자본금 : 5억원)
- 2015. 10. 12 : 자산관리계약체결(케이리츠애프터너스)
- 2015. 11. 30 : 자산보관계약체결(하나은행)
- 2015. 12. 17 : 일반사무수탁계약체결(신한아이타스㈜)
- 2016.02.23 : 국토교통부의 영업인가
- 2016.02.27 : 유상증자 (94.2억원)
- 2016. 11. 07 : 대표이사변경: 임종오-> 박영식
- 2016. 12. 26 : 유상감자(5억원)

나) 상호의 변경

해당사항없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항없음

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요

해당사항없음

나) 기업집단에 소속된 회사

해당사항없음

다) 관련법령상의 규제내용 등

해당사항없음

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			
2015. 08.25	설립 자본 금	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	발기설립	-
2016. 02.27	증자	보통주	376,800	5,000	25,000	2,384,000,000	모집	376.8%
2016. 02.27	증자	종류주	1,413,600	5,000	25,000	9,452,000,000	모집	1413.6%
2016. 02.27	증자	종류주	93,600	5,000	25,000	9,920,000,000	모집	93.6%
2016. 12.26	감자	보통주	-100,000	5,000	5,000	9,420,000,000	모집	-5.0%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

3) 현물출자 현황

해당사항 없음

[illegible]

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[1,884,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	1,884,000	
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]	[1,884,000]	
※ 제 6 기 정기총회 참석주식수 참석률: 95.01%		1,790,000 주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

> 배당가능이익
회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 영업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있습니다.

> 배당정책
회사는 매 영업연도 이익배당 한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른이사회 결의에 따라 현금으로 배당 계획입니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 않습니다.

> 배당금 지급시기 및 결정방법
당해 회사의 회계연도는 매년 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료하고, 1월 1일 개시하여 6월 30일 종료할 계획입니다. 단, 설립 회계연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하여 당해연도 12월 31일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회 또는 이사회의 결의로 승인을 받아 매 영업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다. 배당금은 배당금 승인을 한 주주총회 또는 이사회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회 또는 이사회의 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분	제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기	제 2 기
당기순이익	-196,246,787	-296,227,152	-309,227,059	115,210,497	-424,697,344
주당순이익	-104	-157	-164	61	-251
이익배당한도	-	-	-	-	-
배당금총액	0	0	0	0	0
배당성향	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	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		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	32,747	70.77	32,747	71.10	71.10	93.53
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	9,610	20.77	10,330	22.43	22.43	
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		3,893	8.41	2,975	6.46	6.46	
기타 자산		26	0.06	4	0.01	0.01	
총 자산	자기자본	46,132	99.69	45,936	99.74	99.74	100.00
	부채	144	0.31	121	0.26	0.26	

※ 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		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산	자기자본	-		-			
	부채	-		-			

- ※ 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		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	설립시 납입된 주금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	신주발행으로조성한자금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 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	전기에치금	당기에치금
보통예금(운영계좌)	KEB하나은행	변동금리	3,893	2,725
보통예금(보통금계좌)	KEB하나은행	변동금리	-	-
보통예금(임대료계좌)	KEB하나은행	변동금리	-	-
합 계			3,893	2,725

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
부산양정	부산시 부산진구 양정동 351-5, 6	2018.10.31	2016.02.29	해당없음
부산광안	부산시 수영구 광안동 664-6	2018.06.30	2016.02.29	해당없음
대구포정	대구광역시 중구 포정동 58외 2필지	2019.01.09	2016.02.29	해당없음
대구대명	대구광역시 남구 대명동 2275-2	2018.02.16	2016.02.29	해당없음

※ 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				
부산양정	7,634		98						7,732	-	7,732			7,732
부산광안	4,145		61						4,206	-	4,206			4,206
대구포정	17,321		421						17,742	-	17,742			17,742
대구대명	2,994		73						3,067	-	3,067			3,067
합 계	32,094	-	653	-	-	-	-	-	32,747	-	32,747	-	-	32,747

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
부산양정	0.00	0.00		0	0	
부산광안	0.00	0.00		0	0	
대구포정	0.00	0.00		0	0	
대구대명	0.00	0.00		0	0	
합계	-	-	-	-	-	

* 연간총임대료 = 기말기준 월임대료 x 12(개월)

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
부산양정	부산시 부산진구 양정동 351-5, 6	13,662	2018.10.31	4%	114,906	104,576	10,330	
부산광안	부산시 수영구 광 안동 664-6	9,486	2018.06.30	5%				
대구포정	대구광역시 중구 포정동 58외 2필지	20,961	2019.01.09	2%				
대구대명	대구광역시 남구 대명동 2275-2	6,609	2018.02.16	8%				

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

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

KEB하나스테이 제1호 임대주택리츠 사업

1) 부동산개발사업명(1)

2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

KEB하나스테이 제1호 임대주택리츠 사업

2) 부동산개발사업명(2)

○ 사업의 개요

내역	부산양정	부산광안	대구포정	대구대명
대지위치	부산시 양정동지점	부산시 광안동지점	대구시 포정동 기업금융센터	대구시 대명동지점
대지면적	968.6㎡	781.0㎡	1,652.8㎡	1,028.1㎡
지역지구	일반상업/ 중심지미관지구	일반상업/ 방화지구	중심상업/ 중심지미관지구	근린상업/ 중심지미관지구
용적률	1,134.06%	1,094.67%	1,071.94%	697.22%
건축규모	지하 4~지상 20층	지하 2~지상 20층	지하 5~지상 18층	지하 1~지상 16층
세대수	205세대	131세대	287세대	96세대
주용도	오피스텔	오피스텔	오피스텔	오피스텔
주차대수	145대	129대	231대	96대

○ 자금의 조달·투자 및 회수에 관한 사항

- 투자금액

(단위 : 백만원)

구분	내역	금액	비고
현금유입	일대보증금	7,621	
	타인자본(민간)	63,079	
	자기자본(민간)	11,760	
	자기자본(기업)	35,340	
	소계	117,800	
현금유출	토지대입비	32,540	
	건설비	80,876	
	운영비용	2,894	제세금 및 각종수수료
	금융비용	1,490	
	소계	117,800	

(주)상기 타인자본(민간)은 중도상환 금액을 제외한 전체 차입액임.

- 자본금 조달 계획 : 뉴스테이허브 REITs는 제1종우선주식으로 총 35,340 백만원을,

민간 11,760 백만원을 투자할 계획입니다.

(단위 : 백만원)

구분	총자본금	설립자본금	유상증자
자본금	47,100	500	46,600

- 차입금 조달 계획

차입금은 63,079 백만원(약정이율 3.20%)으로 조달할 계획입니다.

○ 추정손익에 관한 사항

(단위 : 백만원)					
구분	2016 년	2017 년	2017 년	2018 년	2018 년
영업수익	-	-	-	270	1,110
영업비용	384	186	988	736	1,084
영업이익	(384)	(186)	(988)	(466)	26
영업외수익	-	-	-	-	2
영업외비용	-	-	-	149	862
법인세차감결이익	(384)	(186)	(988)	(615)	(634)
법인세비용	-	-	-	-	-
당기순이익	(384)	(186)	(988)	(615)	(634)

○ 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. 당해 회사는 투자부동산의 매입 및 운용, 처분과 관련하여 다양한 위험의 존재를 수렴하였으나, 투자자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러가지의 위험요인들이 있다는 것을 알려드립니다.

○ 공사시공 등 외부용역에 관한 사항

시공사: 힐담건설

입관리회사: 에이치엔주재입관리주식회사

○ 그 밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항

가. 설명의무(Product Guidance) 강화
판매회사로 하여금 투자자에게 당 회사의 주식 판매 시, 상품의 내용과 투자 위험을 설명하여 투자자의 이해를 돕도록 함.

나. 공시 및 보고 의무 준수

일반사주관리회사로 하여금 당 회사 관련 주요 정보를 투자자에게 적기에 공시토록 하여 투자자의 의사결정에 참고가 되도록 함.

또한 분기별로 국토교통부에 영업보고 의무를 철저히 준수토록 하여 당 회사의 경영현황을 공개하고, 보고서를 본점에 비치토록 하여 투자자의 열람에 제공토록 함

다. 기타 투자자를 보호하기 위해 관련 법령에서 정하는 의무를 다하도록 함

3) 장래예정인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음.

2) 부동산개발사업명(2)

- 사업계획서가 작성되어 이사회 결의를 거친 프로젝트 및 건설중인 프로젝트를 의미하며, 이 경우 기 작성된 사업계획서를 바탕으로 하여 다음의 순으로 내용을 개략 정리함

- 사업의 개요
- 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항
- 추정손익에 관한 사항
- 사업의 위험에 관한 사항
- 공사시공 등 외용역에 관한 사항
- 그 밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

- 사업계획서 작성 이전 단계에 있으나, 개발 추진가능성이 상당하고 정보의 공개가 당사의 이익에 해가 되지 않는다면, 대상 프로젝트에 대한 개략적 정보를 언급

3. 기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2018.07.01 ~ 2018.12.31)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	-		
	매매손익	-		
	기타 수익	-		
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		18	100.00%	
총 수 익		18	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

표. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
부산양정			
부산광안			
대구포정			
대구대명			
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
부산양정			
부산광안			
대구포정			
대구대명			
기타수익 계			

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	2	11.11%	-
잡이익	16	88.89%	-
기타수익 계	18	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기
당해회사수익률(A)	(0.83)	(1.26)	(1.31)	0.24
산업평균수익률(B)	0.00	0.00	0.00	0.00
초과수익률	(0.83)	(1.26)	(1.31)	0.24

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

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/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 : 2018.07.01 ~ 2018.12.31)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	부산양정	부산광안	대구포정
급여	7,800,000	1,950,000	1,950,000	1,950,000
자산관리수수료 (AMC수수료)	77,199,341	19,299,835	19,299,835	19,299,835
자산보관수수료	17,000,000	4,250,000	4,250,000	4,250,000
일반사무 위탁수수료	30,000,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
기타지급수수료	47,328,917	11,832,229	11,832,229	11,832,229
세금과공과				
보험료	17,117,815	4,279,454	4,279,454	4,279,454
수선유지비				
합 계	196,446,073	49,111,518	49,111,518	49,111,518

구 분	대구대명			
급여	1,950,000			
자산관리수수료 (AMC수수료)	19,299,836			
자산보관수수료	4,250,000			
일반사무 위탁수수료	7,500,000			
기타지급수수료	11,832,230			
세금과공과				
보험료	4,279,453			
수선유지비				
합 계	49,111,519			

Ⅱ. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리 수수료	케이리츠앤 파트너스	연 금 153,140,000원(부가세별도)으로 하고, 매분 기 종료일로부터 7일 이내 지급	77,199,341
자산보관 수수료	하나은행	분기당 금 8,500,000원으로 하고, 매분기 종료일 로부터 7일 이내 지급	17,000,000
사무수탁 수수료	신한 아이타스	연간 6,000만원(부가세 별도)으로 하고, 매분기마 다 1,500만원(부가세 별도)을 매분기 종료일로부터 7일 이내 지급	30,000,000
합 계		-	124,199,341

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자자문회사·자산보관기관 등에 대하여
 지급하는 위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재.
 성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법
 등을 구체적으로 기재

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
운영자금의 차입액				-	
부동산관련 부채 인수				-	
주택도시기금 등 기금수용액				-	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액				-	

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
합 계		-	-	-	-

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2018.12.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
(주)뉴스테이 허브제1호 위탁관리 부동산 투자회사	최대주주	제1종 우선주	1,413,600	0	0	1,413,600	-
			(75.02%)	(0.00%)	(0.00%)	(75.02%)	
계			1,413,600	0	0	1,413,600	
지분율 계			(75.02%)	(0.00%)	(0.00%)	(75.02%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2018.12.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	하나은행	보통주	280,000	14.87%	
2	비애피 자산개발	보통주, 제2종우선주	96,400	5.12%	
3	하나생명보험	보통주, 제2종우선주	94,000	4.99%	
합계			470,400	24.98%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2018.12.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	1,413,600	75.03%	
주요주주	3	75.00%	470,400	24.97%	
소액주주					
- 개인					
소액주주					
- 법인					
합 계	4	100.00%	1,884,000	100.00%	

4. 주식사무

결산일	매년 12월 31일, 6월 30일	정기 주주총회	3월 중, 9월 중
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종	공고게재신문	머니투데이
명의개서대리인	신한아이타스(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, 유동보증권, 매각예정비유동자산, 기타유동자산 등
- 2) 비유동자산 : 장기금융상품, 장기매출채권, 장기대여금, 유가증권, 유형자산, 투자부동산, 무형자산, 비유동보증권, 비유동파생상품자산, 기타비유동자산 등
- 3) 유동부채 : 매입채무, 초과청구공사, 분양선수금, 기타선수금, 선수수익, 미지급금, 미지급비용, 예수금, 부가세예수금, 미지급법인세, 미지급배당금, 단기차입금, 유동성장기차입금, 유동사채, 유동보증권, 유동파생상품부채, 유동충당부채, 기타유동부채 등
- 4) 비유동부채 : 장기매입채무, 장기미지급금, 장기차입금, 비유동사채, 비유동보증권, 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, 충당부채전입, 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

해당사항 없음

IV. 재 무 상 태 표

당기 제 6 기 기말 기준일 2018.12.31 현재
전기 제 5 기 기말 기준일 2018.06.30 현재

회사명: (주)케이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 6 (당)기	기말	제 5 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		2,979,280,754		3,917,819,755
1) 현금및현금성자산	2,974,770,890		3,892,643,606	
2) 미수수익	136,722		152,962	
3) 선급비용	2,141,449		20,837,775	
4) 부가세대금	1,956,883		3,808,372	
5) 선급법인세	274,810		377,040	
2. 비유동자산		43,077,006,735		42,358,105,434
1) 유형자산	43,076,962,957		42,357,169,780	
토지	32,747,229,383		32,747,229,383	
건설중인자산	10,329,733,574		9,609,940,397	
2) 기타비유동자산	43,778		935,654	
자 산 총 계		46,056,287,489		46,275,925,189
II. 부채				
1. 유동부채		120,545,213		143,936,126
1) 미지급금	115,595,213		137,875,126	
2) 미지급비용	4,950,000		6,061,000	
2. 비유동부채				
부 채 총 계		120,545,213		143,936,126
III. 자 본				
1. 자본금		9,420,000,000		9,420,000,000
1) 보통주자본금	1,884,000,000		1,884,000,000	
2) 종류주자본금	7,536,000,000		7,536,000,000	
2. 자본잉여금		37,627,164,000		37,627,164,000
1) 주식발행초과금	37,627,164,000		37,627,164,000	
3. 자본조정				
4. 기타포괄손익누계액				
5. 이익잉여금(결손금)		(1,111,421,724)		(915,174,937)
자 본 총 계		45,935,742,276		46,131,989,063
부 채 및 자 본 총 계		46,056,287,489		46,275,925,189

V. 손 익 계 산 서

당기 제 6 기 기말 시작일 2018.07.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 5 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.06.30

회사명: (주)케이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 6 (당)기		제 5 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익				
II. 영업비용	100,069,287	196,446,073	129,477,476	335,762,216
1) 급여	3,900,000	7,800,000	3,900,000	7,800,000
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	38,599,671	77,199,341	38,180,109	75,940,657
3) 자산보관수수료	8,500,000	17,000,000	8,500,000	17,000,000
4) 일반사무위탁수수료	15,000,000	30,000,000	15,000,000	30,000,000
5) 기타지급수수료	26,794,544	47,328,917	54,161,610	181,788,432
6) 세금과공과	0	0	0	202,500
7) 보험료	7,275,072	17,117,815	9,735,757	19,364,527
8) 수선유지비	0	0	0	3,666,100
III. 영업이익	(100,069,287)	(196,446,073)	(129,477,476)	(335,762,216)
IV. 영업외수익	853,848	17,373,045	39,198,159	40,451,027
1) 이자수익	853,848	1,768,298	1,123,227	2,376,046
2) 기타영업외수익	0	15,604,747	38,074,932	38,074,981
V. 영업외비용	8	17,173,759	852,503	915,963
1) 기타영업외비용	8	17,173,759	852,503	915,963
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(99,215,447)	(196,246,787)	(91,131,820)	(296,227,152)
VII. 법인세비용(수익)	0	0	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	(99,215,447)	(196,246,787)	(91,131,820)	(296,227,152)
IX. 기타포괄이익(손실)				
X. 총포괄이익(손실)	(99,215,447)	(196,246,787)	(91,131,820)	(296,227,152)
X I. 주당이익	(53)	(104)	(48)	(157)

VI. 이익잉여금처분계산서

당기 제 6 기 기말 시작일 2018.07.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 5 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.06.30

회사명: (주)케이비하스데이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 6 (당)기		제 5 (전)기	
	처분예정일	2019.03.25	처분확정일	2018.09.28
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(1,111,421,724)		(915,174,937)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(915,174,937)		(618,947,785)	
2. 당기순이익(손실)	(196,246,787)		(296,227,152)	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금	0		0	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(1,111,421,724)		(915,174,937)

Ⅶ. 현금흐름표

당기 제 6 기 기말 시작일 2018.07.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 5 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.06.30

회사명: (주)케이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 6 (당)기		제 5 (전)기	
	금 액		금 액	
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름		(174,545,550)		(293,384,922)
1. 당기순이익(손실)		(196,246,787)		(296,227,152)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
법인세비용				
이자수익				
이자비용				
감가상각비				
유가증권관련손실(이익)				
파생상품관련손실(이익)				
유형자산관련손실(이익)				
투자부동산관련손실(이익)				
외화환산손실(이익)				
기타				
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		21,701,237		2,842,230
채고자산의 변동				
금융상품의 변동				
매출채권의 변동				
투자부동산의 변동				
미청구공사의 변동				
미수수익의 변동	16,240		72,338	
분양미수금의 변동				
기타미수금의 변동				
선금금의 변동	102,230		105,010	
선금비용의 변동	19,588,202		19,414,203	
매입채무의 변동				
초과청구공사의 변동				
분양선수금의 변동				
기타선수금의 변동				
선수수익의 변동				
미지급금의 변동	244,076		(15,078,856)	
미지급비용의 변동	(101,000)			
예수금의 변동				
보증금의 변동				
퇴직금의 지급				
사외적립자산(퇴직보형예치금)의 변동				
기타	1,851,489		(1,670,465)	
4. 배당금의 수취		0		0
5. 이자의 지급		0		0
6. 이자의 수취		0		0
7. 법인세의 납부		0		0
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		(743,327,166)		(1,174,846,303)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
매도가능금융자산의 처분	0		0	
만기보유금융자산의 처분	0		0	
관계기업투자주식의 처분	0		0	
종속기업투자주식 처분	0		0	
유형자산의 처분	0		0	
투자부동산의 처분	0		0	
기타	0		0	

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(743,327,166)		(1,174,846,303)
매도가능금융자산의 취득	0		0	
만기보유금융자산의 취득	0		0	
관계기업투자주식의 취득	0		0	
종속기업투자주식의 취득	0		0	
유형자산의 취득	0		0	
투자부동산의 취득	0		0	
기타	743,327,166		1,174,846,303	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
주식의 발행	0		0	
단기차입금의 차입	0		0	
장기차입금의 차입	0		0	
사채의 발행	0		0	
기타	0		0	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
단기차입금의 상환	0		0	
장기차입금의 상환	0		0	
사채의 상환	0		0	
배당금의 지급	0		0	
기타	0		0	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(917,872,716)		(1,468,231,225)
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과		0		0
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(917,872,716)		(1,468,231,225)
VII. 기초 현금및현금성자산		3,892,643,606		5,360,874,831
VIII. 기말 현금및현금성자산		2,974,770,890		3,892,643,606

VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

다. 해당 재무제표는 2018년 12월 31일과 2018년 6월 30일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2018년 12월 31일과 2018년 6월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

서울시 강남구 봉은사로 407
삼 화 회 계 법 인
대표이사 김 태 진

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2018.09.28	투자보고서	제5기 결산 투자보고서 제출
2018.11.14	투자보고서	제6기 1분기 투자보고서 제출
2018.12.21	소재지 변경	본점 소재지 변경 보고의 건

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

제 6 기 2018년 12월 31일 현재

제 5 기 2018년 06월 30일 현재

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 8월 25일에 설립되어 2016년 2월 23일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개발 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 주주 구성은 다음과 같습니다(주석8 참조).

주주	주식종류	주식수(주)	지분율(%)
(주)뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사	제1종 종류주	1,413,600	75.03
(주)비엔피자산개발(구,에이치앤주택임대관리(주))	제2종 종류주	76,400	4.06
하나생명보험(주)		17,200	0.91
(주)하나은행	보통주	280,000	14.86
하나생명보험(주)		76,800	4.08
(주)비엔피자산개발(구,에이치앤주택임대관리(주))		20,000	1.06
합 계		1,884,000	100.00

당사의 존립기간은 법인설립등기일로부터 20년이고, 사업연도는 6개월(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고 6월 30일과 12월 31일에 종료)입니다. 한편, 정관 상 최초 사업연도는 설립일로부터 2015년 12월 31일까지, 두번째 사업연도는 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지이며, 세번째 사업연도부터 매 6개월로 정하고 있습니다.

2. 중요한 회계정책

당사는 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에 제시되어 있습니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용되었습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 인식하고 있습니다.

(2) 현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내의 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 대손충당금

당사는 회수가 불확실한 매출채권 등은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다. 대손추산액에서 대손충당금 잔액을 차감한 금액을 대손상각비로 인식하며, 상거래에서 발생한 매출채권에 대한 대손상각비는 영업비용으로 계상하고, 기타 채권에 대한 대손상각비는 영업외비용으로 계상하고 있습니다. 회수가 불가능한 채권은 대손충당금과 상계하고, 대손충당금이 부족한 경우에는 그 부족액을 대손상각비로 인식하고 있습니다.

(4) 금융상품

금융자산이나 금융부채는 당사가 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 재무상태표에 인식하고, 최초 인식시 공정가치로 측정하며, 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우 당해 금융자산(금융부채)의 취득(발행)과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식하는 공정가치에 가산(차감)하고 있습니다.

최초 인식 후 금융자산이나 금융부채는 유가증권, 파생상품 및 당기손익인식지정항목을 제외하고 상각후원가로 측정하고 있습니다.

당사는 상각후원가로 측정하는 금융자산의 손상 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지를 매 보고기간말에 평가하고, 그러한 증거가 있는 경우, 그러한 금융자산에 대한 손상차손의 인식, 측정 및 환입은 아래 유가증권의 손상에 대한 회계정책을 준용하여 회계처리하고 있습니다. 한편, 유가증권을 제외한 회수가 불확실한 금융자산은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

유가증권을 제외한 금융자산의 양도의 경우에, 당사가 금융자산 양도 후 양도자산에 대한 권리를 행사할 수 없고, 양도 후에 효율적인 통제권을 행사할 수 없으며 양수인이 양수한 금융자산을 처분할 자유로운 권리가 있을 때에 한하여 금융자산을 제거하고 있으며, 이외의 경우에는 금융자산을 담보로 한 차입거래로 회계처리하고 있습니다.

(5) 납입자본

당사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정의 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(6) 법인세

법인세비용은 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 산출하고 있습니다. 법인세부담액은 법인세법 등의 법령에 의하여 각 회계연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계이며 전기 이전의 기간과 관련된 법인세부담액을 당기에 인식하는 법인세 추납액 또는 환급액이 포함됩니다. 자산·부채의 장부금액과 세무가액의 차이인 일시적차이와 이월공제가 가능한 세무상 결손금과 세액공제 등에 대하여 미래에 부담하게 될 법인세부담액과 미래에 경감될 법인세부담액을 각각 이연법

인세부채 및 자산으로 인식하고 있습니다. 이연법인세는 일시적차이 등의 실현이 예상되는 회계연도에 적용되는 법인세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

(7) 자산 손상

자산손상을 시사하는 징후가 있다면 개별 자산별로 회수가능액을 추정하며, 만약 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위의 회수가능액을 추정합니다.

(8) 추정의 사용

한국의 일반기업회계기준에 따라 재무제표를 작성하기 위해서 당사는 자산 및 부채의 금액, 충당부채 등에 대한 공시, 수익 및 비용의 측정과 관련하여 많은 합리적인 추정과 가정을 사용합니다.

(9) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금 적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 않습니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 사용제한예금

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 잔액은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동사항

당기와 전기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)					
계정과목	기초	증가	감소	대체	기말
토지	32,747,229	-	-	-	32,747,229
건설중인자산	9,609,941	719,793	-	-	10,329,734
합계	42,357,170	719,793	-	-	43,076,963

<전기>

(단위: 천원)					
계정과목	기초	증가	감소	대체	기말
토지	32,747,229	-	-	-	32,747,229
건설중인자산	8,451,626	1,158,315	-	-	9,609,941
합계	41,198,855	1,158,315	-	-	42,357,170

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 소유한 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

소재지	면적(㎡)	공시지가(천원)
부산광역시 부산진구 양정동 351-5외 1필지	968.6	5,646,938
부산광역시 수영구 광안동 664-6	781.0	3,592,600
대구광역시 중구 포정동 58-6외 2필지	1,652.8	8,594,560
대구광역시 남구 대명동 2275-2	1,028.1	1,893,760
합계	4,430.5	19,727,858

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사가 가입한 보험은 없습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 당사가 담보로 제공한 내역은 없습니다.

7. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 당사의 차입금은 없습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수는 50,000천주입니다. 당기말 현재 발행주식 수는 보통주 376,800주, 제1종 종류주식 1,413,600주, 제2종 종류주식 93,600주 (총 주식수 1,884천주)로 1주당 액면금액은 모두 5,000원이며 보통주 자본금은 1,884백만원, 제1종 종류주자본금은 7,068백만원, 제2종 종류주자본금은 468백만원으로 총 자본금은 9,420백만원입니다. 종류주는 이익배당 및 잔여재산분배 시 보통주에 대하여 우선권을 갖는 주식으로 40,000천주를 넘지 않는 범위 내에서 발행할 수 있습니다.

당사는 매 결산기에 제1종 종류주식에 발행가액의 연 2.5%의 비율로 해당 결산기의 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 제1종 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익을 제2종 종류주식 발행가액의 4.0%의 비율로 해당 결산기의 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 제2종 종류주식에 배당하고(이하 "우선 배당률"), 그 후 남은 이익을 보통주식에 배당하기로 정하였습니다. 한편, 어느 사업연도의 제1종 종류주식 또는 제2종 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못하는 경우에는 그러한 누적

된 미배당분을 다음 사업연도의 이익배당 시에 우선적으로 배당하되, 제1종 종류주식에 대한 누적 미배당분과 우선배당률을 배당한 후 남은 이익으로 제2종 종류주식에 누적 미배당분을 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

또한, 부동산 매각이 포함된 결산기에 배당가능이익이 있는 경우, 배당순서는 다음과 같이 정하고 있습니다. 제1종 종류주식에 대한 우선배당 및 누적 미배당분에 대한 배당, 제1종 종류주식에 대하여 누적 배당액이 제1종 종류주식의 내부수익률(IRR)이 발행가액의 3.5%에 이를 때까지 배당, 제1종 종류주식의 발행가액 상당액에 달할 때까지 배당, 제2종 종류주식에 대한 우선배당 및 누적미배당분에 대한 배당, 제2종 종류주식의 내부수익률(IRR)이 발행가액의 4.5%에 이를 때까지 배당, 제2종 종류주식의 발행가액 상당액에 달할 때까지 배당, 보통주식의 내부수익률(IRR)이 발행가액의 8.84%에 이를 때까지 배당, 보통주식의 발행가액 상당액에 달할 때까지 배당, 선순위 배당 이후 남은 배당가능이익을 제1종 종류주식 및 제2종 종류주식에 20%, 보통주식에 80%를 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

(2) 주식발행초과금

당기말 현재 당사의 자본잉여금 중 주식발행초과금은 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다.

자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 (주)케이리츠엔파트너스와 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
기본운용수수료	연 153,140천원	• 매분기 말일까지 정산하여 지급
매각기본수수료	부동산매각가액의 0.15%	• 부동산매각가액이란 부동산 매각을 위해 매수인으로부터 지급받은 금액을 의미하며, 부가가치세는 제외

(2) 일반사무수탁계약

당사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 당사가 토지를 취득한 후 그 지상에 신축한 오피스텔 중 2개(부산 양정동, 광안동, 대구 포정동, 대명동에 신축될 오피스텔 4건 중 먼저 건축완료 및 입주개시되는 2건을 의미) 부동산의 입주지정기간 개시 전일까지는 연 60백만원, 그 이후에는 연 90백만원의 수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 (주)하나은행과 부동산, 증권 및 현금 등 자산의 보관·관리 업무 등에 대한 위탁계약을 체결하여 연 34백만원의 수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(4) 임대주택리츠 표준사업약정

당사는 출자신청인으로서 모리츠인 (주)뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사, 사업제안자인 (주)비엔피자산개발(구, 에이치앤주택임대관리(주)), 사업제안자 겸 기관투자자인 (주)하나은행과 하나생명보험(주), 기관투자자인 신한생명보험(주), 자산관리회사인 (주)케이리츠엔파트너스 및 시공자인 (주)힐탑건설과 '임대주택 리츠표준

사업약정서(사업명: 케이이비하나스테이 제1호 임대리츠사업)'를 체결하였습니다.

동 약정에 따르면, 임대리츠사업의 제반 사업비의 조달을 위하여 총재원 117,800백만원을 출자금 47,100백만원(총재원의 40%로서 출자금의 75%는 모리츠 35,340백만원, 25%는 사업제안자 11,760백만원)과 용자금 63,079백만원(총재원의 54%) 및 임대보증금 7,621백만원(총재원의 6%)으로 조달하기로 약정하였습니다.

한편, 주택도시보증공사는 기관투자자의 임대리츠에 대한 대출원리금에 대하여 그 상황에 대한 보증채무를 부담하고 있습니다.

(5) 용자약정

당사는 2017년 1월 10일 대주들인 (주)하나은행, 하나생명보험(주) 및 신한생명보험(주)와 대출약정액이 총 706억원(이자율 연 3.2%, 만기 144개월)인 용자약정을 체결하였습니다.

(6) 공사도급계약 해지

당사는 2016년 9월 9일에 (주)힐탑건설과 대구 대명동, 대구 포정동, 부산 광안동 및 부산 양정동의 임대오피스텔 신축공사 관련 공사도급계약(총계약금액: 56,377백만원, 현장 중 최장공사기간: 2016년 8월~2019년 1월)을 체결하였으나, 당기말 현재 관련 공사는 중단된 상태입니다. 2017년 9월 1일에 시공사인 (주)힐탑건설이 당사에 공사도급계약 해지통보를 하였고, 이에 당사는 2017년 9월 20일에 (주)힐탑건설에게 공사도급계약 해제통보를 하였습니다.

(7) 당기말 현재 당사는 다음과 같이 건축공사 안전관리에치금을 보증하는 인허가보증보험 등에 가입하고 있습니다.

(단위: 천원)			
보증인	금액	제공처	보증내역
서울보증보험(주)	565,038	대구광역시 중구청장 등	인허가 보증
서울보증보험(주)	7,335	한국전력공사	이행지급 보증
서울보증보험(주)	736,000	(주)힐탑건설	공탁 보증(*)

(*) 관련 소송은 전기 중 종결됨.

(8) 당기말 현재 당사의 계류 중인 소송사건은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
계류법원	원고	피고	사건내용	소송가액	진행상황
부산지방법원 동부지원	(주)힐탑건설	당사	공사대금	7,450,151	1심 계류 중
서울중앙 지방법원	당사	(주)힐탑건설	손해배상 청구 등의 소	8,000,000	1심 계류 중

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배 · 종속관계

당기말 현재 당사의 지배회사는 (주)뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사로 당사에 대한 지분율이 75.03%이며, 당사의 종속회사는 존재하지 아니합니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
분류	회사명	계정과목	당기	전기
기타특수관계자	(주)하나은행	자산보관수수료	17,000	17,000

한편, 당기말 현재 당사는 주석9에서 설명하는 바와 같이 (주)하나은행 및 하나생명 보험(주)와 용자약정을 체결하고 있으며, 주택도시보증공사는 관련 용자에 대하여 그 상황에 대한 보증채무를 부담하는 약정을 체결하고 있습니다.

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권 · 채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
분류	회사명	계정과목	당기말	전기말	비고
기타특수관계자	(주)하나은행	미지급금	9,350	9,350	자산보관수수료

(4) 당사는 주권을 상장한 기업이 아니므로 주요 경영진에 대한 분류별 보상금액, 총 보상금액 및 주요 경영진으로 판단하는 근거에 대한 공시를 생략합니다.