

투 자 보 고 서

2019.01.01 부터 2019.03.31 까지

(제 2 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2019.05.14

회 사 명 : 호원평택고덕대토개발제1호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 이일성

본점소재지 : 서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 31

(전화번호) 02-3287-0181

작성책임자 : (회사) 케이리츠애파트너스 (직책) 이사

(전화번호) 02-3287-0181 성명 김규성



< 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) 발기인에 관한 사항
 - 4) 이사 및 감사에 관한 사항
3. 자본금 변동상황
 - 1) 자본금 변동상황
 - 2) 자본금 변동예정 등
 - 3) 현물출자 현황
4. 주식에 관한 사항
 - 1) 주식의 총수
 - 2) 발행한 주식의 내용
 - 3) 자기주식 취득현황
 - 4) 주식매수선택권
5. 의결권현황
6. 배당에 관한 사항
 - 1) 이익 등의 분배방침
 - 2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
2. 기업구조조정부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역
2. 부동산관련 유가증권 거래내역
3. 유가증권 거래내역
4. 금융기관 예치내역

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 분기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요임차인의 현황 (지상권-임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요
2. 소유 부동산별 가격현황
3. 소유 부동산별 임대현황

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개 요
2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황
 - 1) 부동산개발사업명(1)
 - 2) 부동산개발사업명(2)
 - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 분기말 현재 유가증권 소유현황
 - 1) 유가증권 소유현황
 - 2) 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사에 투자된 금액(상기 유가증권 중 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사의 채권 및 주식에 투자한 경우에는 다음 사항을 기재)

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산
 - 1) 부동산 임대료수익
 - 2) 부동산 매매손익
 - 3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)
2. 유가증권
 - 1) 유가증권 매매손익
 - 2) 유가증권 평가손익
 - 3) 유가증권 이자 및 배당금
3. 기타의 수익

Ⅲ. 자기자본수익률

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비

Ⅱ. 업무위탁비용

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

II. 차입처 등

제 7 부 주주현황 및 주가변동 상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유 현황
2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황
3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포
4. 주식사무

II. 주가변동상황

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

II. 기업회계기준 등의 위반사항

III. 기타 유의하여야 할 사항

IV. 재무상태표

V. 손익계산서

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

VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)

VIII. 재무제표에 대한 주석

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

IV. 제재현황

V. 투자제한사항 준수여부

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

제 1 부 회사의 개황

I. 회사 개황

1. 회사의 개요

1) 회사명	호원평택고덕대토개발제1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2018.11.01
3) 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 31
4) 사업목적	<p>회사는 부동산투자회사법의 규정에 따라 회사의 자산을 다음 각 호의 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none">1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분2. 부동산의 개발사업3. 부동산의 임대차4. 증권의 매매5. 금융기관에의 예치6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분

5) 자산 및 자본금 규모		(기준일자)	2019.03.31	(단위: 원)
총 자산		14,752,561,679		
자 본 금		8,765,567,000		
6) 상장여부	비상장			
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)				
<p>회사의 존속기간은 설립등기일로부터 3년이며 해산사유는 아래와 같다</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 「부동산투자회사법」 제42조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소 영업인가의 취소 7. 「부동산투자회사법」 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못하는 경우 				

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2018. 10. 31 발기인 총회
- 2018. 10. 31 자산보관위탁계약체결(주흥국생명보험)
일반사무위탁계약체결(주삼정KPMG AAS)
자산관리위탁계약체결(주케이리츠애프터너스)
- 2018. 11. 01 회사설립(주호원평택고덕대토개발제1호위탁관리부동산투자회사)
- 2018. 11. 12 국토교통부 영업인가
- 2018. 12. 28 자산관리위탁변경계약서 체결(주케이리츠애프터너스)
- 2018. 12. 21 착공

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) 발기인에 관한 사항

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비 고
이일성	1958.07.06	1988~2002 : 태성금속 창업 및 경영 2002~2009 : (주)성일 창업 및 경영	결격사유 해당없음
안충용	1960.03.15	1983~1985 : 대우중공업 근무 1986~1995 : 경동보일러 근무	결격사유 해당없음

* 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

* 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

4) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	이일성	1958.07.06	1988~2002 : 태성금속 창업 및 경영 2002~2009 : (주)성일 창업 및 경영	결격사유 해당없음
기타비상무이사	안충용	1960.03.15	1983~1985 : 대우중공업 근무 1986~1995 : 경동보일러 근무	결격사유 해당없음
기타비상무이사	홍성학	1954.09.30	2018~ : 호원고덕대토개발1호 이사 소문난 순두부 운영 중	결격사유 해당없음
감사	이강인	1984.06.10	2011~2015:삼정회계법인 감사본부 2015~ : 한신회계법인 1본부	결격사유 해당없음

* 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

* 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

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			
2018.11.01	설립 자본금	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	발기주주	-
2018.11.30	현물 출자	보통주	8,465,567	1,000	1,000	8,765,567,000	유상증자	2821.9%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

3) 현물출자 현황

2018.11.30 보통주식 8,465,567주 현물 출자

[illegible]

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[8,765,567]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	8,765,567	
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]	[8,765,567]	
※ 제 1 기 정기총회 참석주식수 참석률: 100.00%		8,765,567 주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

① 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하며, 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

② 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있다. 매사업연도별 초과배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 아니한다.

③ 이익배당(초과배당 포함, 이하 같다)은 이 정관 제52조(사업연도)에서 정한 매사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일 내에 현금으로 지급하여야 한다. 단, 대출약정상 배당금 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 1,000 원] (단위 : 원, %)

구 분	제 1 기	제 - 기	제 - 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익	(707,933,103)				
주당순이익	(81)				
이익배당한도	- 707,399,103	-	-	-	-
배당금총액	0				
배당성향	0.00	-	-	-	-
배당수익율	0.00%	-	-	-	-
연환산배당율	0.00%	-	-	-	-

* 주당순이익 : 당기순이익 / 총 발행주식수

* 이익배당한도: 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액
(상법상 배당가능이익 = 순자산가액 - 자본금 -자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

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

* 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물						64.22
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	9,610	79.74	9,474	64.22	64.22	
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		2,384	19.78	5,240	35.52	35.52	
기타 자산		57	0.48	39	0.26	0.26	
총 자산	자기자본	8,013	66.49	2,987	20.25	20.25	100.00
	부채	4,038	33.51	11,765	79.75	79.75	

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

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

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물						64.22
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	9,610	79.74	9,474	64.22	64.22	
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		2,384	19.78	5,240	35.52	35.52	
기타 자산		57	0.48	39	0.26	0.26	
총 자산	자기자본	8,013	66.49	2,987	20.25	20.25	100.00
	부채	4,038	33.51	11,765	79.75	79.75	

※ 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 매각일로부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 부동산 항목에서 제외)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물						64.22
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	9,610	79.74	9,474	64.22	64.22	
	설립시 납입된 주금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		2,384	19.78	5,240	35.52	35.52	
기타 자산		57	0.48	39	0.26	0.26	
총 자산		12,051	100.00	14,753	100.00	100.00	

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

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

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물						64.22
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	9,610	79.74	9,474	64.22	64.22	
	신주발행으로조성한자금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		2,384	19.78	5,240	35.52	35.52	
기타 자산		57	0.48	39	0.26	0.26	
총 자산		12,051	100.00	14,753	100.00	100.00	

※ 신주발행일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
		거래내역 없음				

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 부동산관련 증권 거래내역

거래내역 없음

3. 유가증권 거래내역

거래내역 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	우리은행	거치금액 구간별 상이	175	4,938
보통예금	한국투자저축은행	거치금액 구간별 상이	2,209	-
보통예금	국민은행	거치금액 구간별 상이	-	302
합 계			2,384	5,240

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
평택 고덕 신도시 그랜드타워 대토개발 근린상가 신축사업	경기도 평택시 고덕택지개발지구 내 서정동 일상 3-1-1	2020.04.20	2018.11.30	차입금 26,000,000,000원 (우선수익권한도금액 33,800,000,000원)

※ 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				
평택 고덕 신 도시 그랜드타워 대토개발 근린상가 신 축사업	9,878		(833)						9,045	-	9,045			9,045
합 계	9,878	-	- 833	-	-	-	-	-	9,045	-	9,045	-	-	9,045

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
평택 고덕 신도시 그랜드타워 대토개발 근린상가 신축사업	0.00	0.00		0	0	
합계	-	-	-	-	-	

* 연간총임대료 = 분기말기준 월임대료 x 12(개월)

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
평택 고덕신도 시 그랜드타워 대토개발 근린	경기도 평택시 고 덕택지개발지구 일 상 3-1-1	12,750	2020.04.20	11.05%	37,967	37,967	10,607	

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

2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

평택 고덕신도시 그랜드타워 대토개발 근린상가 신축사업

가. 사업의 개요

- ① 사 업 명 : 평택 고덕신도시 그랜드타워 대토개발 근린상가 신축사업
- ② 위 치 : 경기도 평택시 고덕택지개발지구 일상 3-1-1
- ③ 건물규모 : 일반상업지역 근린시설 총 97호실 지하3층 지상8층, 주차수 84대
- ④ 대지면적 : 1,687.00㎡
- ⑤ 공급면적 : 12,750.52㎡
- ⑥ 용 적 륜 : 499.39%

나. 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항

구분	내역	금액(백만원)	비고
필요재 원 (투자금 액)	토지비	9,926	
	직접공사비	13,191	
	설계감리비	832	
	간접공사비	359	
	제세공과금	501	
	판매비	6,509	
	일반관리비	5,369	
	금융비용	1,130	
	부가세불공제분	150	
	합계	37,967	
자금조 달	보통주	8,766	
	PF	28,000	
	분양수입	1,201	
	합계	37,967	

다. 추정손익에 관한 사항

구분	1기(2018년)	2기(2019년)	3기(20120년)
1. 매출액	-	53,179	-
(1) 분양 매출액	-	53,179	-
2. 매출원가	-	24,761	-
(1) 분양 원가	-	24,761	-
3. 매출 총이익	-	28,418	-
4. 판매비와 관리비	5,114	6,962	-
(1) 분양경비	1,205	539	-
(2) 지급수수료	3,703	5,926	-
(3)기타운영비	207	496	-
5. 영업이익	(5,114)	21,456	-
6. 영업외수익	-	-	-
(1) 이자수익	-	-	-
7. 영업외비용	576	554	-
(1) 이자비용(단기차입금)	576	554	-
8. 법인세차감전 이익	(5,690)	20,902	-
9. 법인세	0	-	-
10. 당기순 이익	(5,690)	20,902	-

3. 분기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2019.01.01 ~ 2019.03.31)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구 분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	-		
	매매손익	-		
	기타 수익	5,003	100.00%	분양수익
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		-		
총 수 익		5,003	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

표. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
평택 고덕 신도시 그랜드타워 대토개발 근린상가 신축사업			
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
평택 고덕 신도시 그랜드타워 대토개발 근린상가 신축사업	5,003	100.00%	분양수익
기타수익 계	5,003	100.00%	

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
-	-		-
기타수익 계			

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 2 기 1 분 기	제 1 기 4 분 기	제 1 기 3 분 기	제 1 기 2 분 기
당해회사수익률(A)	(96.69)	(65.25)		
산업평균수익률(B)				
초과수익률	(96.69)	(65.25)		

※ 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

※ 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 : 2019.01.01 ~ 2019.03.31)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	평택 고덕 신도시 그랜드타워 대토개발 근린상가 신축사업		
분양원가	2,109,991,530	2,109,991,530		
자산관리수수료 (AMC수수료)	62,400,000	62,400,000		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	3,019,468,379	3,019,468,379		
자산보관수수료	7,717,808	7,717,808		
일반사무 위탁수수료	9,100,000	9,100,000		
기타지급수수료	4,746,987,060	4,746,987,060		
세금공과과	67,500	67,500		
광고선전비	73,529,040	73,529,040		
보험료	273,803	273,803		
수선유지비				
기타영업비용	675,630	675,630		
합 계	10,030,210,750	10,030,210,750		

Ⅱ. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리수수료	케이리츠애포트너스	매입수수료 : 200,000,000 운용 보수 : 월 20,000,000	62,400,000
자산보관수수료	흥국생명	연간 30,000,000	7,717,808
사무수탁수수료	삼정KPMG AAS	연간 35,000,000	9,100,000
합 계		-	79,217,808

※ 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	4,000	7,806	4,000	7,806	
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
모아저축은행	2019.01.11	699	연 8.0%	만기일까지상환	699
		800	연 8.0%	만기일까지상환	800
평택상호저축은행	2019.01.11	699	연 8.0%	만기일까지상환	699
		800	연 8.0%	만기일까지상환	800
제이티저축은행	2019.01.11	497	연 8.0%	만기일까지상환	497
		700	연 8.0%	만기일까지상환	700
오투저축은행	2019.01.11	402	연 8.0%	만기일까지상환	402
		500	연 8.0%	만기일까지상환	500
한국투자저축은행	2019.01.11	1,509	연 8.0%	만기일까지상환	1,509
		1,200	연 8.0%	만기일까지상환	1,200
합 계		7,806	-	-	7,806

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.03.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
이일성	최대주주	보통주		3,926,603		3,926,603	
				(44.79%)		(44.79%)	
						0	
계			0	3,926,603	0	3,926,603	
지분율 계			(0.00%)	(44.79%)	(0.00%)	(44.79%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2019.03.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	이재형	보통주	3,421,742	39.04%	
2	안충용	보통주	1,417,222	16.17%	
3					
합계			4,838,964	55.21%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.03.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	3,926,603	44.80%	
주요주주	2	66.67%	4,838,964	55.20%	
소액주주					
- 개인					
소액주주					
- 법인					
합 계	3	100.00%	8,765,567	100.00%	

4. 주식사무

결산일	12월31일	정기 주주총회	매월 결산기 종료후 3월 이 내
주권의 종류	보통주	공고게재신문	매일 경제
명의개서대리인	삼정KPMG AAS(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, 충당부채환입, 기타영업외비용 등
- 5) 기타포괄이익(손실) : 확정급여채무 관련 기타포괄손익, 유가증권 관련 기타포괄손익, 기타의 기타포괄손익 등

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

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

IV. 재 무 상 태 표

당기 제 2 기 1 분기 기준일 2019.03.31 현재
전기 제 1 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: 호원평택고덕대토개발제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당)기 1 분기		제 1 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		14,752,561,679		12,050,993,908
1) 현금및현금성자산	5,239,759,221		2,383,888,315	
2) 미수수익	23,018		202,751	
3) 선급비용	5,000,592		644,958	
4) 부가세대금	33,573,827		56,425,071	
5) 선급법인세	276,950		19,530	
6) 재고자산	9,473,928,071		9,609,813,283	
용지	9,045,194,188		9,431,276,900	
미성공사	428,733,883		178,536,383	
2. 비유동자산				
자 산 총 계		14,752,561,679		12,050,993,908
II. 부 채				
1. 유동부채		7,765,370,146		4,038,339,733
1) 분양선수금	3,874,135,847		0	
2) 미지급비용	84,911,757		38,339,733	
3) 예수금	100,060		0	
4) 단기차입금	3,806,222,482		4,000,000,000	
2. 비유동부채		4,000,000,000		0
1) 장기차입금	4,000,000,000		0	
부 채 총 계		11,765,370,146		4,038,339,733
III. 자 본				
1. 자본금		8,765,567,000		8,765,567,000
1) 보통주자본금	8,765,567,000		8,765,567,000	
2. 자본잉여금				
3. 자본조정		(44,979,722)		(44,979,722)
1) 주식할인발행차금	(44,979,722)		(44,979,722)	
4. 기타포괄손익누계액				
5. 이익잉여금(결손금)		(5,733,395,745)		(707,933,103)
자 본 총 계		2,987,191,533		8,012,654,175
부 채 및 자 본 총 계		14,752,561,679		12,050,993,908

V. 손 익 계 산 서

당기 제 2 기 1 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.03.31
 전기 제 1 기 1 분기 시작일 2018.01.01 종료일 2018.03.31

회사명: 호원평택고덕대토개발제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I . 영업수익	5,002,560,153	5,002,560,153	0	0
1) 분양수익	5,002,560,153	5,002,560,153		
II . 영업비용	10,030,210,750	10,030,210,750	0	0
1) 분양원가	2,109,991,530	2,109,991,530		
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	62,400,000	62,400,000		
3) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	3,019,468,379	3,019,468,379		
4) 자산보관수수료	7,717,808	7,717,808		
5) 일반사무위탁수수료	9,100,000	9,100,000		
6) 기타지급수수료	4,746,987,060	4,746,987,060		
7) 세금과공과	67,500	67,500		
8) 광고선전비	73,529,040	73,529,040		
9) 보험료	273,803	273,803		
10) 수선유지비	0	0		
11) 기타영업비용	675,630	675,630		
III . 영업이익	(5,027,650,597)	(5,027,650,597)	0	0
IV . 영업외수익	2,187,956	2,187,956	0	0
1) 이자수익	1,492,214	1,492,214		
2) 기타영업외수익	695,742	695,742		
V . 영업외비용	1	1	0	0
1) 이자비용	0	0		
2) 기타영업외비용	1	1		
VI . 법인세비용차감전순이익(손실)	(5,025,462,642)	(5,025,462,642)	0	0
VII . 법인세비용(수익)				
VIII . 당기순이익(손실)	(5,025,462,642)	(5,025,462,642)	0	0
IX . 기타포괄이익(손실)				
X . 총포괄이익(손실)	(5,025,462,642)	(5,025,462,642)	0	0
X I . 주당이익	(573)	(573)		

VI. 이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VII. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :
기타사항(특기사항 포함)

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :
기타사항(특기사항 포함)

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2019.03.28	제1기 투자보고서 제출	회사 주요 현황 및 재무제표

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