

투 자 보 고 서

2019.01.01 부터 2019.03.31 까지

(제 7 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2019.05.15

회 사 명 : 주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 박영식

본점소재지 : 서울시 영등포구 국제금융로8길 31, 9층(여의도동, SK증권빌딩)

(전화번호) 02-3287-0114

작성책임자 : (회사) 케이리츠애파트너스 (직책) 과장

(전화번호) 02-3287-0114 성명 이시연

(인)

(인)

< 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	주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사		
2) 설립일	2015.08.25		
3) 소재지	서울시 영등포구 국제금융로8길 31, 9층(여의도동, SK증권빌딩)		
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)	2019.03.31	(단위: 원)
총 자산		45,922,558,055	
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>		

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) 발기인에 관한 사항

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비 고
에이치앤주택 임대관리 주식회사	110111-5466621	-	해당사항 없음

* 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

* 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

4) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	박영식	1957-06-16	前 한국토지주택공사 강남직할사업단장	해당사항 없음
기타비상무이사	유영일	1957-02-02	前 한국토지주택공사 광주전남지역본부장	해당사항 없음
기타비상무이사	양용석	1970-04-04	現 KEB하나은행 차장	해당사항 없음
감사	김상현	1973-09-21	現 태성회계법인 회계사	해당사항 없음

* 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

* 주요경력은 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			
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(사모)	1884.0%
2016. 02.27	증자	종류주	1,413,600	5,000	25,000	9,452,000,000	모집(사모)	
2016. 02.27	증자	종류주	93,600	5,000	25,000	9,920,000,000	모집(사모)	
2016. 12.26	감자	보통주	-100,000	5,000	5,000	9,420,000,000	-	5.04%

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 계획합니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다.

> 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, %)

구 분	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	-225
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		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	32,747	71.10	32,747	71.31	71.31	94.07
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	10,330	22.43	10,454	22.76	22.76	
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		2,975	6.46	2,703	5.89	5.89	
기타 자산		4	0.01	19	0.04	0.04	
총 자산	자기자본	45,936	99.74	45,820	99.78	99.78	100.00
	부채	121	0.26	103	0.22	0.22	

※ 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	-		-			
	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		전분기		당분기		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		전분기		당분기		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	전분기에치금	당분기에치금
MMDA(운영계좌)	KEB하나은행	변동금리	2,975	2,702
MMDA(보증금계좌)	KEB하나은행	변동금리	-	-
MMDA(임대료계좌)	KEB하나은행	변동금리	-	-
합 계			2,975	2,702

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 = 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
부산양정	부산시 부산진구 양정동 351-5, 6	13,662	2018.10.31	7.85%	114,906	104,452	10,454	
부산광안	부산시 수영구 광 안동 664-6	9,486	2018.06.30	11.18%				
대구포정	대구광역시 중구 포정동 58외 2필지	20,961	2019.01.09	3.12%				
대구대명	대구광역시 남구 대명동 2275-2	6,609	2018.02.16	21.52%				

- ※ 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

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
개발계획	대지위치	부산시 양정동지점	부산시 광안동지점	대구시 포정동 기업금융센터	대구시 대명동지점
	대지면적	968.6㎡	781.0㎡	1,652.8㎡	1,028.1㎡
	지역지주	일반상업/ 중심지미관지주	일반상업/ 방화지주	중심상업/ 중심지미관지주	근린상업/ 중심지미관지주
	용적률	1,134.06%	1,094.67%	1,071.94%	697.22%
	건축규모	지하 4~지상 20 층	지하 2~지상 20 층	지하 6~지상 18 층	지하 1~지상 16 층
	세대수	205 세대	131 세대	287 세대	96 세대
	주용도	오피스텔	오피스텔	오피스텔	오피스텔
	주차대수	145 대	129 대	231 대	96 대

○ 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(기금)	35,340	
	소계	117,800	
현금유출	토지대입비	32,540	
	건설비	80,876	
	운영비용	2,894	계세금 및 각종수수료
	금융비용	1,490	
	소계	117,800	

(주)상기 타인자본(민간)은 중도상환 금액을 제외한 전액 차입액임.

- 자본금 조달 계획 : 뉴스테이허브 REITs는 제 1종우선주식으로 총 35,340 백만원율,

민간 11,760 백만원율 투자를 계획합니다.

(단위 : 백만원)

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

- 차입금 조달 계획

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

○ 추정손익에 관한 사항

(단위 : 백만원)

구분	2016년	2017년	2017년	2018년	2018년
영업수익	-	-	-	270	1,110
영업비용	384	185	988	736	1,084
영업이익	(384)	(185)	(988)	(466)	26
영업외수익	-	-	-	-	2
영업외비용	-	-	-	149	662
법인세차감전이익	(384)	(185)	(988)	(615)	(634)
법인세비용	-	-	-	-	-
당기순이익	(384)	(185)	(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 위험회피 전략을 수립하였으나, 투자자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여타가지의 위험요소들이 있다는 것을 알려드립니다.

○ 공사시공 등 외부용역에 관한 사항

시공사: 힘탑건설

임대관리회사: 에이치앤주택임대관리주식회사

○ 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

일반사무관리회사로 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.

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

3) 강태제정인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음.

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	-		
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		1	100.00%	
총 수 익		1	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 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	1	100.00%	
기타수익 계	1	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 7 기 1 분 기	제 6 기 2 분 기	제 6 기 1 분 기	제 5 기 2 분 기
당해회사수익률(A)	(0.98)	(0.83)	(0.82)	(1.26)
산업평균수익률(B)	0.00	0.00	0.00	0.00
초과수익률	(0.98)	(0.83)	(0.82)	(1.26)

※ 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	부산양정	부산광안	대구포정
급여	3,900,000	975,000	975,000	975,000
자산관리수수료 (AMC수수료)	37,760,548	9,440,137	9,440,137	9,440,137
자산보관수수료	8,500,000	2,125,000	2,125,000	2,125,000
일반사무 위탁수수료	15,000,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000
기타지급수수료	24,596,570	6,149,143	6,149,143	6,149,143
세금과공과	229,500	57,375	57,375	57,375
보험료	6,518,961	1,629,740	1,629,740	1,629,740
합 계	96,505,579	24,126,395	24,126,395	24,126,395

구 분	대구대명			
급여	975,000			
자산관리수수료 (AMC수수료)	9,440,137			
자산보관수수료	2,125,000			
일반사무 위탁수수료	3,750,000			
기타지급수수료	6,149,141			
세금과공과	57,375			
보험료	1,629,741			
합 계	24,126,394			

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, 매분기 종료일로부터 7일 이내 지급	37,760,548
자산보관 수수료	하나은행	분기당 금 8,500,000원으로 하고, 매분기 종료일로부터 7일 이내 지급	8,500,000
사무수탁 수수료	신한 아이타스	연간 6,000만원(부가세 별도)으로 하고, 매분기마다 1,500만원(부가세 별도)을 매분기 종료일로부터 7일 이내 지급	15,000,000
합 계		-	61,260,548

※ 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

【 2019.03.31 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

【 2019.03.31 현재 】

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

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.03.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주			1,413,600	75.03%	
주요주주			470,400	24.97%	
소액주주					
- 개인					
소액주주					
- 법인					
합 계			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, 선금금, 선금비용, 부가세대금금, 선금법인세, 단기대여금, 유가증권, 재고자산, 유동파생상품자산, 유동보증금, 매각예정비유동자산, 기타유동자산 등
- 2) 비유동자산 : 장기금융상품, 장기매출채권, 장기대여금, 유가증권, 유형자산, 투자부동산, 무형자산, 비유동보증금, 비유동파생상품자산, 기타비유동자산 등
- 3) 유동부채 : 매입채무, 초과청구공사, 분양선수금, 기타선수금, 선수수익, 미지급금, 미지급비용, 예수금, 부가세예수금, 미지급법인세, 미지급배당금, 단기차입금, 유동성장기차입금, 유동사채, 유동보증금, 유동파생상품부채, 유동충당부채, 기타유동부채 등
- 4) 비유동부채 : 장기매입채무, 장기미지급금, 장기차입금, 비유동사채, 비유동보증금, 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

해당사항 없음

IV. 재 무 상 태 표

당기 제 7 기 1 분기 기준일 2019.03.31 현재
전기 제 6 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: 주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기 1 분기		제 6 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		2,721,672,095		2,979,280,754
1) 현금및현금성자산	2,702,045,069		2,974,770,890	
2) 미수수익	830,940		136,722	
3) 선급비용	17,735,880		2,141,449	
4) 부가세대금	785,396		1,956,883	
5) 선급법인세	274,810		274,810	
2. 비유동자산		43,200,885,960		43,077,006,735
1) 유형자산	43,200,885,960		43,076,962,957	
토지	32,747,229,383		32,747,229,383	
건설중인자산	10,453,656,577		10,329,733,574	
2) 기타비유동자산	0		43,778	
자 산 총 계		45,922,558,055		46,056,287,489
II. 부채				
1. 유동부채		102,627,143		120,545,213
1) 미지급금	100,977,143		115,595,213	
2) 미지급비용	1,650,000		4,950,000	
2. 비유동부채				
부 채 총 계		102,627,143		120,545,213
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)		(1,227,233,088)		(1,111,421,724)
자 본 총 계		45,819,930,912		45,935,742,276
부 채 및 자 본 총 계		45,922,558,055		46,056,287,489

V. 손 익 계 산 서

당기 제 7 기 1 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.03.31
 전기 제 6 기 1 분기 시작일 2018.07.01 종료일 2018.09.30

회사명: 주식회사 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익				
II. 영업비용	96,505,579	96,505,579	96,376,786	96,376,786
1) 급여	3,900,000	3,900,000	3,900,000	3,900,000
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	37,760,548	37,760,548	38,599,670	38,599,670
3) 자산보관수수료	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000
4) 일반사무위탁수수료	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
5) 기타지급수수료	24,596,570	24,596,570	20,534,373	20,534,373
6) 세금과공과	229,500	229,500	0	0
7) 보험료	6,518,961	6,518,961	9,842,743	9,842,743
III. 영업이익	(96,505,579)	(96,505,579)	(96,376,786)	(96,376,786)
IV. 영업외수익	694,218	694,218	16,519,197	16,519,197
1) 이자수익	694,218	694,218	914,450	914,450
2) 기타영업외수익	0	0	15,604,747	15,604,747
V. 영업외비용	20,000,003	20,000,003	17,173,751	17,173,751
1) 기타영업외비용	20,000,003	20,000,003	17,173,751	17,173,751
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(115,811,364)	(115,811,364)	(97,031,340)	(97,031,340)
VII. 법인세비용(수익)	0	0	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	(115,811,364)	(115,811,364)	(97,031,340)	(97,031,340)
IX. 기타포괄이익(손실)				
X. 총포괄이익(손실)	(115,811,364)	(115,811,364)	(97,031,340)	(97,031,340)
X I. 주당이익	(61)	(61)	(52)	(52)

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 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

본인은 2018년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 손익계산서·현금흐름표 및 자본
변동표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)를 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2019년 3월 5일의 감사보고서
에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시 목적으로 첨부한 2018년 12월 31일 현재의 재무상태표는 위의 감
사받은 재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

서울특별시 강남구 봉은사로 407
상 화 회 계 법 인
대 표 이 사 김 태 진

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2019.03.28	투자보고서 제출	제6기 결산투자보고서 제출

Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

Ⅲ. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

1. 공사대금의 소

- 원고 : 주식회사 힐탑건설, 피고 : 당사

2. 손해배상청구 등의 소

- 원고 : 당사, 피고 : 주식회사 힐탑건설

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 7 기 반기 2019년 03월 31일 현재

제 6 기 2018년 12월 31일 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·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 이에 따라 당사는 대구광역시 중구 중앙대로 433 외 3개 필지에 주택, 근린생활시설을 신축하여 임대·운영할 예정입니다.

당반기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식종류	주식수(주)	지분율(%)
(주)뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사	제1종 종류주	1,413,600	75.03
(주)비엔피자산개발	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		20,000	1.06
합 계		1,884,000	100.00

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

2. 중요한 회계정책

중간재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주석사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2018년 12월 31일로 종료하는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

당사의 중간재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 2018년 12월 31일로 종료하는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성 시 채택한 회계정책과 동일합니다.

3. 사용제한예금

당반기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 잔액은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동사항

당반기와 전반기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)					
계정과목	기초	증가	감소	대체	기말
토지	32,747,229	-	-	-	32,747,229
건설중인자산	10,329,734	123,923	-	-	10,453,657
합계	43,076,963	123,923	-	-	43,200,886

<전반기>

(단위: 천원)					
계정과목	기초	증가	감소	대체	기말
토지	32,747,229	-	-	-	32,747,229
건설중인자산	9,609,941	293,119	-	-	9,903,060
합계	42,357,170	293,119	-	-	42,650,289

(2) 보유토지의 공시지가

당반기말 현재 당사가 소유한 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

소재지	면적(㎡)	공시지가(천원)
부산광역시 부산진구 중앙대로 926	968.6	5,646,938
부산광역시 수영구 수영로 645	781.0	3,592,600
대구광역시 중구 중앙대로 433	1,652.8	8,594,560
대구광역시 남구 명덕로 50	1,028.1	1,893,760
합계	4,430.5	19,727,858

5. 주요 보험가입현황

당반기말 현재 당사는 DB손해보험(주)의 부보금액 1,000백만원의 당사 임대리츠사업 중 공사중단 기간 동안의 시설소유관리자배상책임보험(6개월 보험료: 22,691천원)에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당반기말 현재 당사가 담보로 제공한 내역은 없습니다.

7. 장기차입금

당반기말과 전기말 현재 당사의 차입금은 없습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수는 50,000천주입니다. 당반기말 현재 발행주식수는 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 468백만원로 총 자본금은 9,420백만원입니다. 한편, 발행금액은 보통주 9,420백만원, 제1종 종류주 35,340백만원, 제2종 종류주 2,340백만원으로 총 47,100백만원입니다. 종류주는 이익배당 및 잔여재산분배 시 보통주에 대하여 우선권을 갖는 주식으로 40,000천주를 넘지 않는 범위내에서 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 해당결산기의 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 누적된 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

당반기말 현재 당사의 자본잉여금 중 주식발행초과금은 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 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

당반기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(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 전일 까지는 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 리츠표준사업약정서(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 융자금 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) 당반기말 현재 당사는 다음과 같이 건축공사 안전관리에치금을 보증하는 인허가 보증보험 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 이전에 종결됨.

(8) 당반기말 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
서울중앙지방법원	당사	(주)힐탑건설	손해배상 청구 등의 소	8,000,000	1심 계류 중

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당반기말 현재 당사에 대한 지배회사는 (주)뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사로 당사에 대한 지분율이 75.03%입니다. 한편, 당사의 종속회사는 존재하지 아니합니다.

(2) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 주요 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
분류	회사명	계정과목	당반기	전반기	비고
기타특수관계자	(주)하나은행	자산보관수수료	8,500	8,500	-

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

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

(단위: 천원)					
분류	회사명	계정과목	당반기말	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.

11. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당하는 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다.

12. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당반기와 전반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
과 목	당반기	전반기
건설중인자산의 미지급(미지급금)	9,131	38,925
건설중인자산의 미지급(미지급비용)	1,500	5,510

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.