

투 자 보 고 서

2019.01.01 부터 2019.12.31 까지

(제 2 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.03.30

회 사 명 :	호원평택고덕대토개발제1호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	이일성 		
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 31		
	(전화번호)	02-3287-0181	
	(홈페이지)	www.kreitsnp.com	
작성책임자 :	(회사)	(주)케이리츠투자운용	(직책) 팀장
	(전화번호)	02-3287-0181	성명 김규성 
공시책임자 :	(회사)	(주)케이리츠투자운용	(직책) 팀장
	(전화번호)	02-3287-0181	성명 김규성 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	호원평택고덕대토개발제1호위탁관리부동산투자회사	
2) 설립일	2018.11.01	
3) 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 31	
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.12.31	(단위: 원)
총자산	21,420,057,641	
자본금	8,765,567,000	
부채	8,220,175,321	
5) 자산관리회사	(주)케이리츠투자운용	
6) 사무수탁회사	삼정KPMG AAS(주)	
7) 자산보관회사	흥국생명보험(주)	
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 존속기간 : 설립등기일로부터 3년 해산사유 :</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 <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>	

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2018.10.31 발기인 총회
- 2018.10.31 자산보관위탁계약체결(주흥국생명보험)
일반사무위탁계약체결(주삼정KPMG AAS)
자산관리위탁계약체결(주케이리츠투자운용)
- 2018.11.01 회사설립(주호원평택고덕대토개발제1호위탁관리부동사투자회사)
- 2018.11.12 국토교통부 영업인가
- 2018.12.28 자산관리위탁변경계약서 체결(주케이리츠투자운용)
- 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) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
이일성	1958.07.06	1988~2002 : 태성금속 창업 및 경영 2002~2009 : (주)성일 창업 및 경 영	결격사유 해당없음
안충용	1960.03.15	1983~1985 : 대우중공업 근무 1986~1995 : 경동보일러 근무	결격사유 해당없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	이일성	1958.07.06	1988~2002 : 태성금속 창업 및 경영 2002~2009 : (주)성일 창업 및 경 영	결격사 유 해당없 음
기타비상무 이사	안충용	1960.03.15	1983~1985 : 대우중공업 근무 1986~1995 : 경동보일러 근무	결격사 유 해당없 음
기타비상무 이사	홍성학	1954.09.30	2018~ : 호원고덕대토개발1호 이사	결격사 유 해당없 음
감사	이강인	1984.06.10	2011~2015:삼정회계법인 감사본 부 2015~2018:한신회계법인 1본부 2018~ : 대주회계법인	결격사 유 해당없 음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2019.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
설립자본금	보통주	300,000	1,000	1,000	발기주주
현물출자	보통주	8,465,567	1,000	1,000	유상증자

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

2018.11.30 보통주식 8,465,567주 현물 출자

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

의결권이 있는 주식 수 : 8,765,567

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			
2018.11.01	설립자본금	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	-
2018.11.30	현물출자	보통주	8,465,567	1,000	1,000	8,465,567,000	8,765,567,000	2821.86%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
이일성	최대 주주	내국인	대한 민국	개인	해당사항없 음	보통주	3,483,94 1		565,000	2,918,94 1	2019.08.30 주식증여 (양도)
							(39.75%)		(6.45%)	(33.30%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

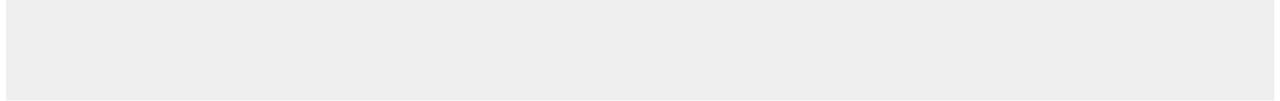
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	이재형	내국인	대한민국	개인	해당사항 없음	보통주	2,587,516	29.52%	
2	안충용	내국인	대한민국	개인	해당사항 없음	보통주	1,138,065	12.98%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	4.17%	2,918,941	33.30%	
주요주주	2	8.33%	3,725,581	42.50%	
소액주주 -개인	21	87.50%	2,121,045	24.20%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	24	100.00%	8,765,567	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

- 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 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 1,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익	5,187,228,145	-707,933,103		
상법상 배당가능이익	4,479,295,042	0		
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	4,479,295,042	-	-	-
배당금	4,479,295,042			
주당배당금	511			
배당수익율	51.10%	0.00%	-	-
연환산배당율	51.10%	0.00%	-	-

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

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 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)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산					33.59
부동산개발사업	9,610	79.74	7,195	33.59	
부동산관련 유가증권					
현금	2,384	19.78	11,822	55.19	55.19
기타 자산	57	0.48	2,403	11.22	11.22
총계	12,051	100.00	21,420	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 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	평택 고덕 신 도시 그랜드타워 대토개발 근린상가 신 축사업	경기도 평택시 고덕택지개발지구 내 서정동 일상 3-1-1	2020.04.20	2018.11.30	유동성장기부채 :8,046,998,84 4원 (대출 약정금액 26,000,000,00 0원, 우선수익권한도 금액 33,800,000,00 0원)

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	평택 고덕 신도시그 랜드타워 대토개발 근린상가 신축사업	9,878		-4,311						5,567



3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	평택 고덕 신도시 그랜드타워 대토개발 근린상가 신축사업	1,088.18	575.46	52.88%	4

분양진행 도중 4개호실 임대차계약 진행 : 801,802,803,804호

2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

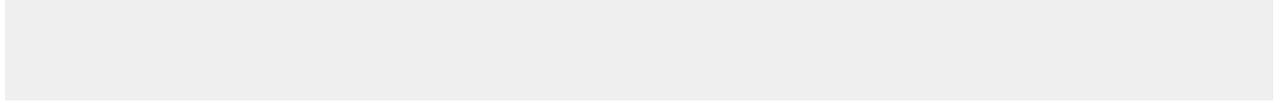
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	우리은행	거치금액 구 간별 상이	175	11,666	
보통예금	한국투자저축은행	거치금액 구 간별 상이	2,209	0	
보통예금	국민은행	거치금액 구 간별 상이	0	155	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	미수금		2,386	
	미수수익		0	7232
	선급비용		2	
	선급법인세		1	
	선급부가가치세		14	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	평택 고덕 신도시 그랜드타워 대토개발 근린상가 신 축사업			25,835		분양수익 25.835.48 2.459
매각	평택 고덕 신도시 그랜드타워 대토개발 근린상가 신 축사업			10,776		분양원가 10.775.90 0.782

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

월말 공사진행율에 따른 분양원가, 분양수익

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

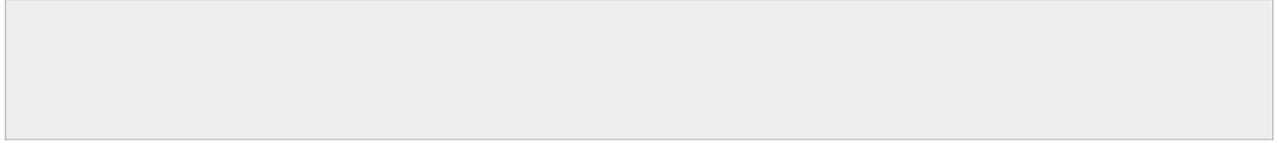
(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	우리은행	거치금액 구간별 상 이	175	11,666
보통예금	한국투자저축은행	거치금액 구간별 상 이	2,209	0
보통예금	국민은행	거치금액 구간별 상	0	155

		이		
--	--	---	--	--



4. 기타 자산 변경내역



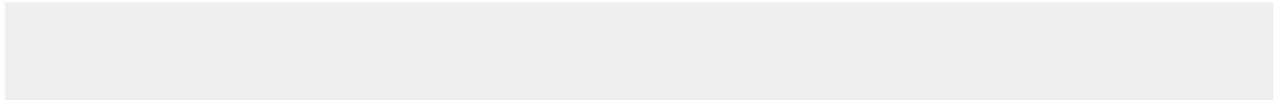
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	33,347,447,541	99.98%	
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	7,016,543	0.02%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		944,343	0.00%	
총 수익		33,355,408,427	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

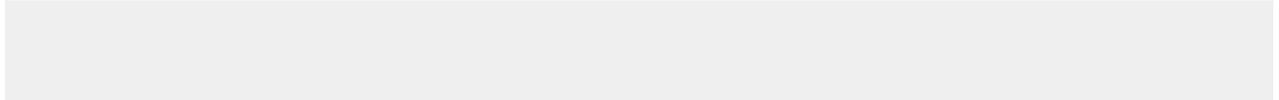


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	평택 고덕 신도시 그랜드타워 대토개발 근린상가 신축사업			

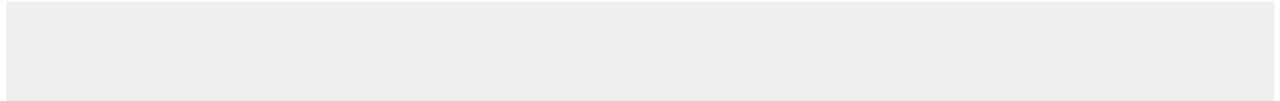


2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명		취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
1	평택 고덕 신도시 그랜드타워 대 토개발 근린상가 신축 사업	25,835,482 ,459			25,835,482 ,459	59,182,930 ,000	33,347,447 ,541	100.00%	부동산 개발 사업을 통한 분양 수익

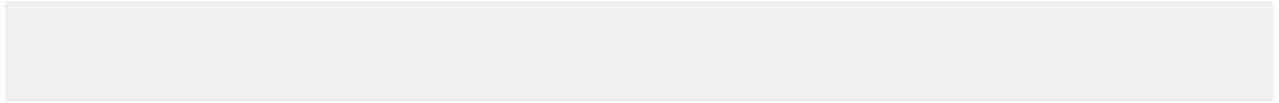
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

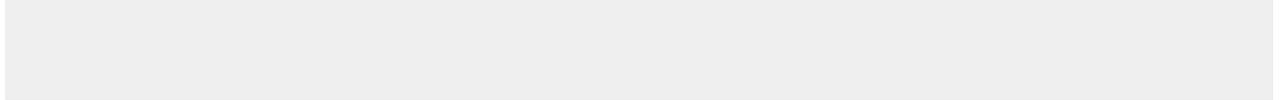
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

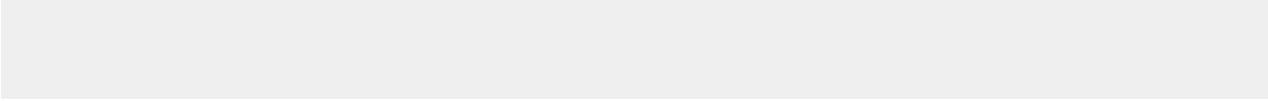
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	우리은행	거치금액 구 간별 상이	27,150	6,007,335	
보통예금	한국투자저축은행	거치금액 구 간별 상이	302,581	799,386	
보통예금	국민은행	거치금액 구 간별 상이	0	209,822	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

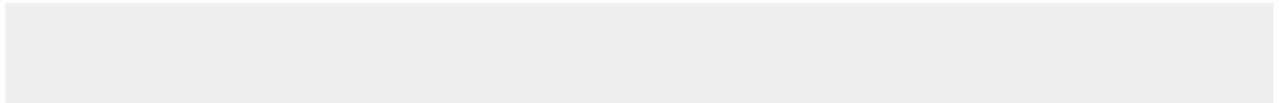


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가	10,775,900,782	53.60%	
	감가상각비			
	기타비용	9,292,706,516	46.22%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		36,400,000	0.18%	
총비용		20,105,007,298	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

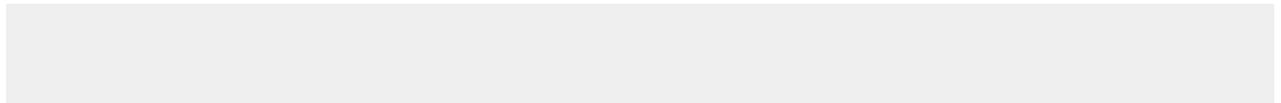
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	ex)부동산명1	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가증권1	현금
분양원가	10,775,900,782	10,775,900,782			
급여	11,700,000	11,700,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	249,600,000	249,600,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	3,882,412,425	3,882,412,425			
자산보관수수료	31,364,383	31,364,383			
일반사무 위탁수수료	36,400,000				
기타지급수수료	4,992,811,548	4,992,811,548			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	22,100,480	22,100,480			
광고선전비	100,523,280	100,523,280			
보험료	1,110,420	1,110,420			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	1,083,980	1,083,980			

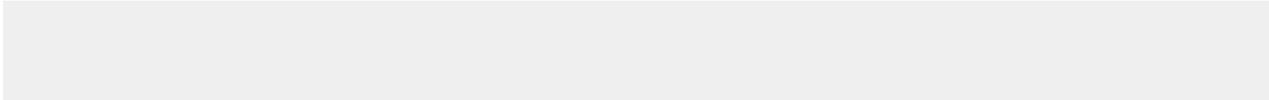
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		36,400,000
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)케이리츠투자운용		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		기본운용 수수료는 국토부장관으로부터 영업인가를 득하고 PF기표를 실행한 날(첫 차입 실행일)로부터 기산하며 매분기마다 해당 분기 말일에 지급	249,600,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	삼성KPMG AAS	매분기마다 8,750,000원을 분기말로부터 7일 이내에 현금 지급 한다	36,400,000
자산보관회사	위탁보수	흥국생명	매분기 말일에 현금으로 지급한다	31,364,383
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				317,364,383



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 2기	제 1기	제 기	제 기
당해회사수익률	59.18	0.00		

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

※ 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	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
평택 고덕신도 시 그랜드타워 대토개발 근 린상가 신축사 업	경기도 평택시 고덕 택지개발지구 3-1-1 일상	12,750,000 0	2020.04.20	64.95%	37,967	37,967	8,091	기투자금액 을 원가차감 반영하지 않은 금액 임

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



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

평택 고덕신도시 그랜드타워 대토개발 근린상가 신축사업

가. 사업의 개요

- ① 사업명 : 평택 고덕신도시 그랜드타워 대토개발 근린상가 신축사업
- ② 위치 : 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 용적률 : 499.39%

나. 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항

구분	내역	금액(백만원)	비고
필요재원 (투자금액)	토지비	9,926	
	직접공사비	13,191	
	설계감리비	832	
	간접공사비	359	
	제세공과금	501	
	판매비	6,509	
	일반관리비	5,369	
	금융비용	1,130	
	부가세불공제분	150	
	합계	37967	
자금조달	보통주	8,766	
	PF	28,000	
	분양수입	1,201	
	합계	37967	

다. 추정손익에 관한 사항

구분	1기(2018년)	2기(2019년)	3기(20120년)
1. 매출액	0.0	53,179	0.0
(1) 분양 매출액	0.0	53,179	0.0

2. 매출원가	0.0	24,761	0.0
(1) 분양 원가	0.0	24,761	0.0
3. 매출 총이익	0.0	28,418	0.0
4. 판매비와 관리비	5,114	6,962	0.0
(1) 분양경비	1,205	539	0.0
(2) 지급수수료	3,703	5,926	0.0
(3)기타운영비	207	496	0.0
5. 영업이익	(5,114)	21,456	0.0
6. 영업외수익	0.0	0.0	0.0
(1) 이자수익	0.0	0.0	0.0
7. 영업외비용	576	554	0.0
(1) 이자비용(단기차입금)	576	554	0.0
8. 법인세차감전 이익	(5,690)	20,902	0.0
9. 법인세	0	0.0	0.0
10. 당기순 이익	(5,690)	20,902	0.0



3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 2 기 기말 기준일 2019.12.31 현재
 전기 제 1 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: 호원평택고덕대토개발제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기 기말		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		21,420,057,641		12,050,993,908
1) 현금및현금성자산	11,821,704,333		2,383,888,315	
5) 미수수익	7,232		202,751	
6) 분양미수금	2,386,377,459			
9) 선급비용	1,595,746		644,958	
10) 부가세대급금	13,941,013		56,425,071	
11) 선급법인세	1,129,920		19,530	
14) 재고자산	7,195,301,938		9,609,813,283	
용지	1,628,004,728		9,431,276,900	
미성공사	5,567,297,210		178,536,383	
2. 비유동자산		0		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		21,420,057,641		12,050,993,908
1. 유동부채		8,220,175,321		4,038,339,733
3) 분양선수금	10,000,000			
7) 미지급비용	118,176,477		38,339,733	
12) 단기차입금			4,000,000,000	
13) 유동성장기차입금	8,046,998,844			
18) 기타유동부채	45,000,000			
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		8,220,175,321		4,038,339,733
1. 자본금		8,765,567,000		8,765,567,000
1) 보통주자본금	8,765,567,000		8,765,567,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-44,979,722		-44,979,722
1) 주식할인발행차금	-44,979,722		-44,979,722	
4) 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		4,479,295,042		-707,933,103
자 본 총 계		13,199,882,320		8,012,654,175
부 채 및 자 본 총 계		21,420,057,641		12,050,993,908

II. 손익계산서

당기 제 2기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2018.11.01 종료일 2018.12.31

회사명: 호원평택고덕대토개발제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당기)		제 1 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	10,435,261,187	25,835,482,459	0	0
1) 분양수익	10,435,261,187	25,835,482,459		
II. 영업비용	4,201,572,952	20,105,007,298	708,263,059	708,263,059
1) 분양원가	4,074,185,152	10,775,900,782		
2) 급여	3,900,000	11,700,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	62,400,000	249,600,000	224,956,522	224,956,522
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	0	3,882,412,425	0	0
8) 자산보관수수료	7,800,000	31,364,383	4,109,589	4,109,589
9) 일반사무위탁수수료	9,100,000	36,400,000	4,945,653	4,945,653
10) 기타지급수수료	38,376,000	4,992,811,548	436,508,220	436,508,220
14) 세금과공과	5,508,245	22,100,480	160,740	160,740
15) 광고선전비		100,523,280		
16) 보험료	279,885	1,110,420	124,732	124,732
21) 수선유지비			10,305,455	10,305,455
29) 기타영업비용	23,670	1,083,980	27,152,148	27,152,148
III. 영업이익	6,233,688,235	5,730,475,161	-708,263,059	-708,263,059
IV. 영업외수익	2,268,159	7,960,886	329,956	329,956
1) 이자수익	2,268,154	7,016,543	329,731	329,731
10) 기타영업외수익	5	944,343	225	225
V. 영업외비용	551,207,901	551,207,902	0	0
1) 이자비용	551,207,901	551,207,901	0	0
10) 기타영업외비용		1	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	5,684,748,493	5,187,228,145	-707,933,103	-707,933,103
VIII. 당기순이익(손실)	5,684,748,493	5,187,228,145	-707,933,103	-707,933,103
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	5,684,748,493	5,187,228,145	-707,933,103	-707,933,103
X I. 주당이익	649	592	-81	-81

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 2기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2018.11.01 종료일 2018.12.31

회사명: 호원평택고덕대토개발제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당기)		제 1 (전기)	
	처분예정일	2020.03.31	처분확정일	2019.03.28
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		4,479,295,042		-707,933,103
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-707,933,103			
2. 당기순이익(손실)	5,187,228,145		-707,933,103	
III. 이익잉여금처분액		-4,479,295,042		0
4. 배당금	4,479,295,042		0	
보통주현금배당금	4,479,295,042			
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		0		-707,933,103



IV. 현금흐름표

당기 제 2기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2018.11.01 종료일 2018.12.31

회사명: 호원평택고덕대토개발제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당기)		제 1 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		5,390,817,174		-1,871,131,963
1. 당기순이익(손실)		5,187,228,145		-707,933,103
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		203,589,029		-1,163,198,860
재고자산의 변동	2,414,511,345		-1,144,246,283	
미수수익의 변동	195,519		-202,751	
분양미수금의 변동	-2,386,377,459			
선급금의 변동	41,373,668		-56,444,601	
선급비용의 변동	-950,788		-644,958	
분양선수금의 변동	10,000,000			
미지급비용의 변동	79,836,744		38,339,733	
예수금의 변동	45,000,000			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		4,046,998,844		4,255,020,278
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		8,046,998,844		4,300,000,000
주식의 발행			300,000,000	
단기차입금의 차입			4,000,000,000	
장기차입금의 차입	8,046,998,844			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-4,000,000,000		-44,979,722
단기차입금의 상환	4,000,000,000			
기타			44,979,722	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		9,437,816,018		2,383,888,315
VI. 현금및현금성자산의 순증감		9,437,816,018		2,383,888,315
VII. 기초 현금및현금성자산		2,383,888,315		0
VIII. 기말 현금및현금성자산		11,821,704,333		2,383,888,315

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

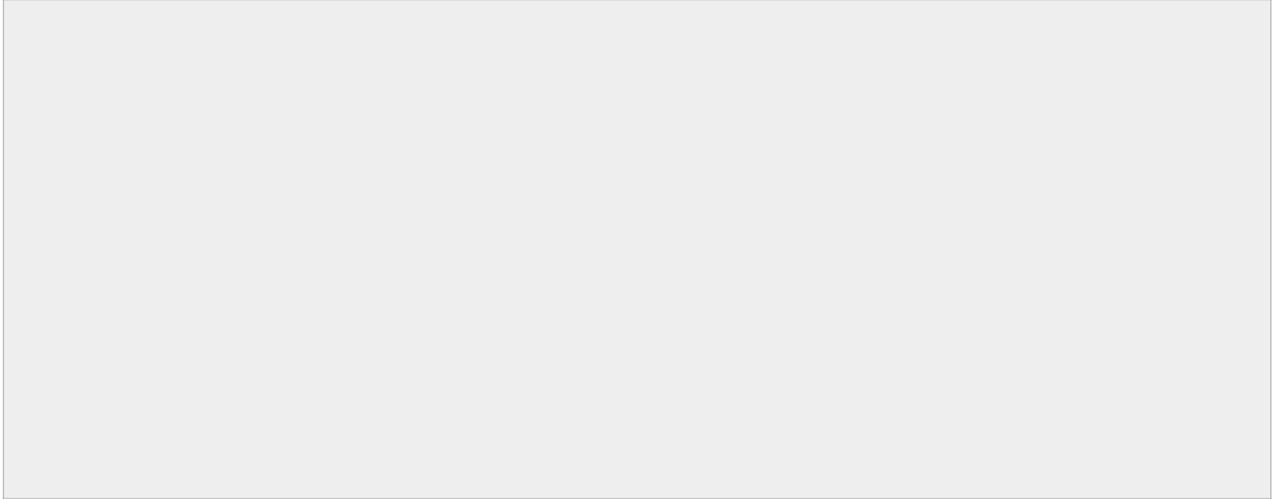
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

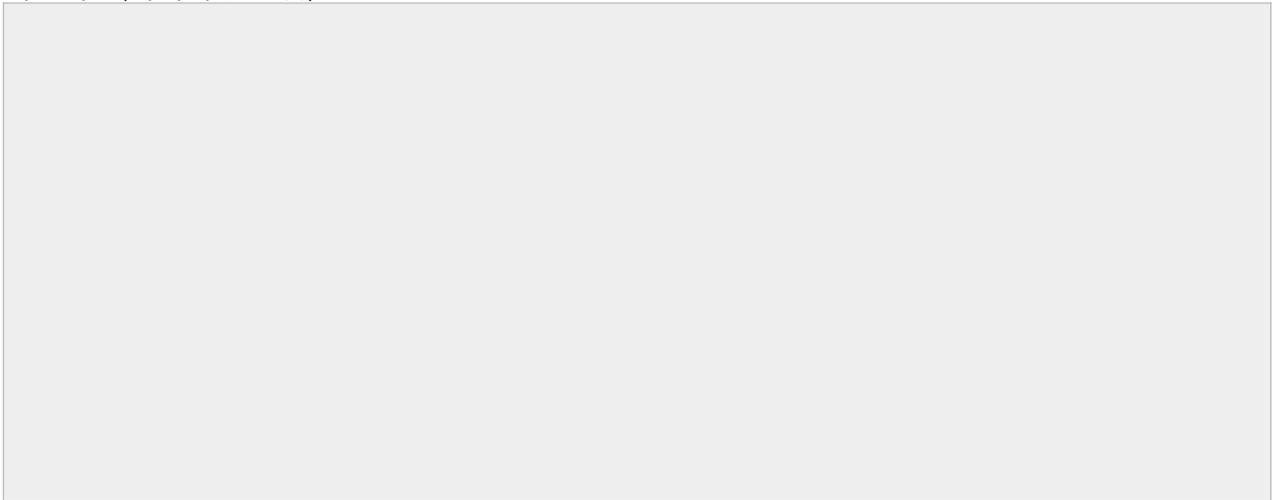
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



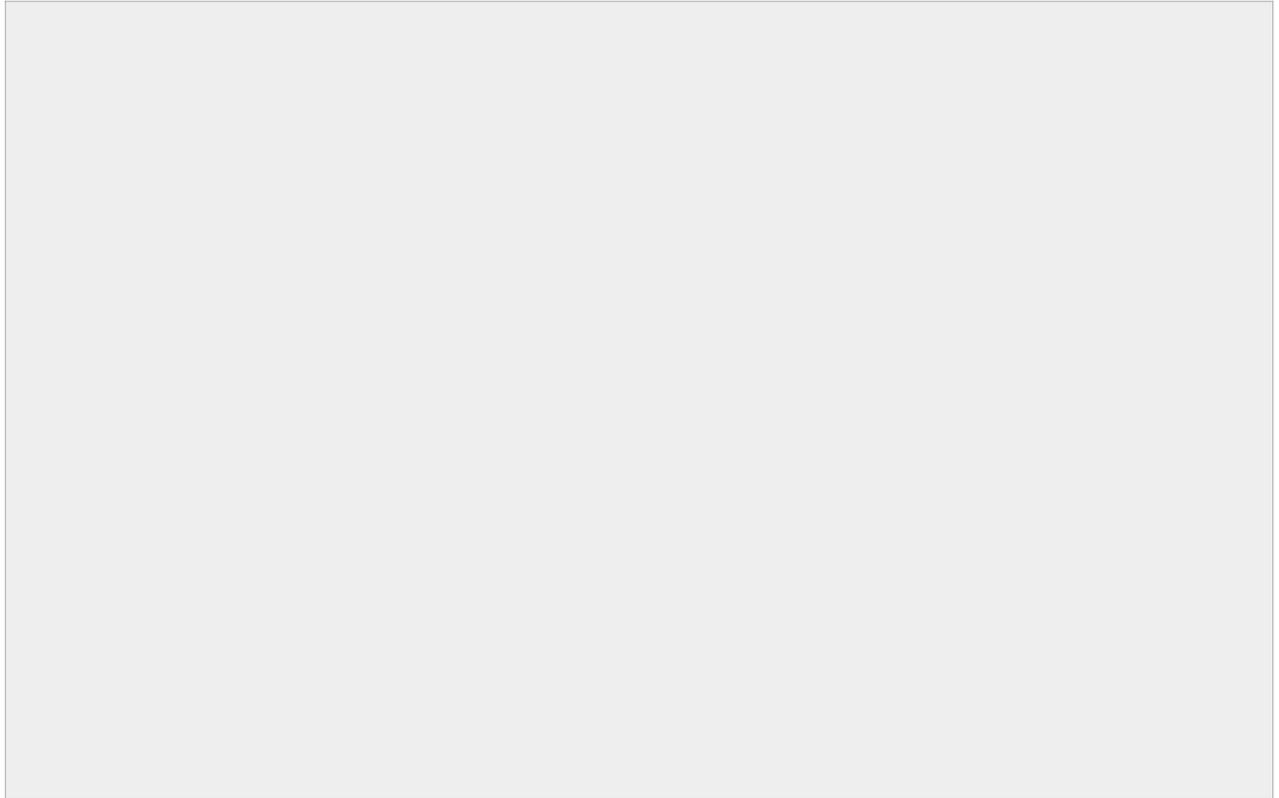
제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

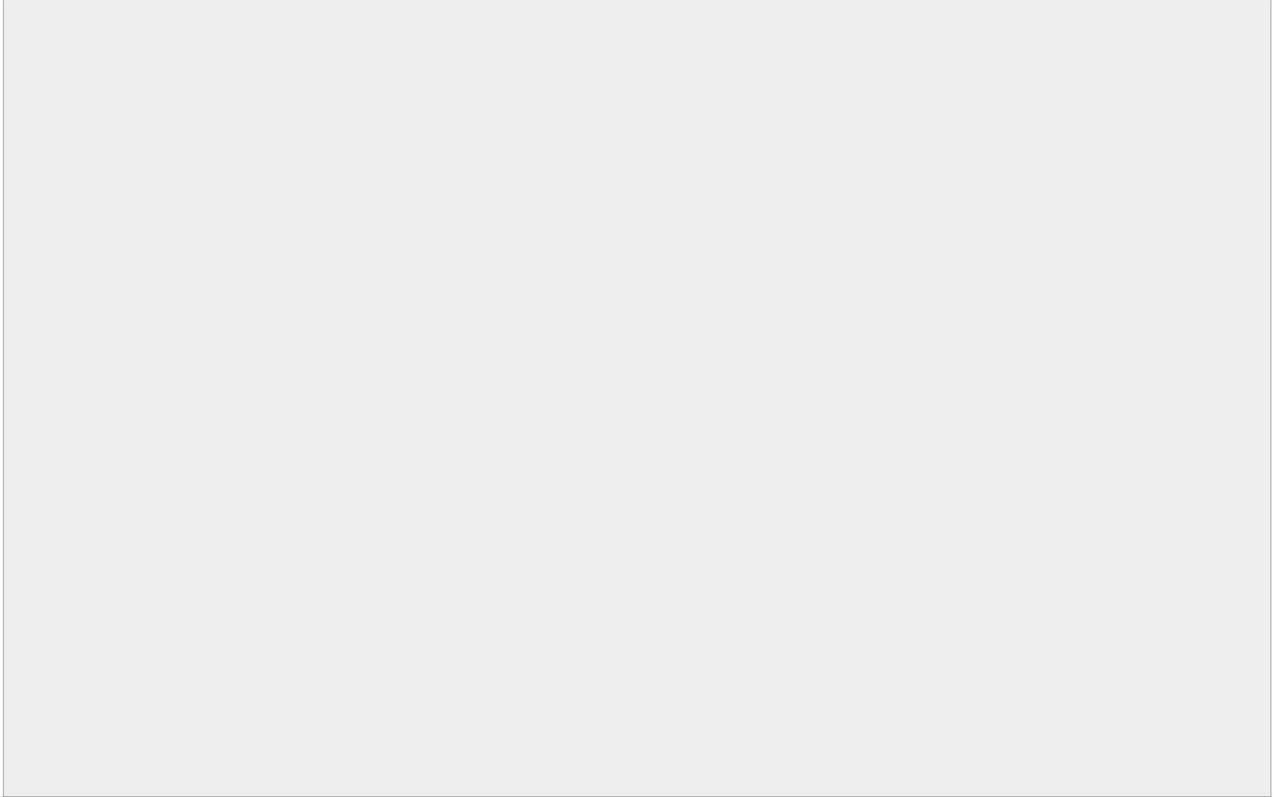
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



주석

제 2 기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지
제 1 기 2018년 11월 1일부터 2018년 12월 31일까지

1. 회사의 개요

주식회사 호원평택고덕대토개발제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사"라 함)는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 11월 1일에 설립되었으며, 2018년 11월 12일 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다.

당사의 주요 사업목적은 공익사업의 시행에 따른 보상을 목적으로 제공받은 토지의 개발사업에 업무시설이나 판매시설 공급 등의 방법으로 투자하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당사의 본점 소재지는 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 31, 9층(여의도동, 에스케이증권빌딩)이고, 주주는 이일성외 23명이며, 당기말 현재 자본금은 8,766백만원입니다.

당사의 추진하고 있는 사업의 개요는 아래와 같습니다.

구 분	내 역
사업명	평택고덕신도시 그랜드타워 신축사업
시행사	주식회사 호원평택고덕대토개발제1호위탁관리부동산투자회사
사업부지	경기도 평택시 고덕신도시내 일반상업용지 3
대지면적	1,687m ²
연면적	12,751m ²
건축규모	지 하 3층, 지상 8층 상가 및 부대시설

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 한국의 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

(1) 수익인식

당사는 분양매출의 경우 분양계약이 체결된 분에 한하여 공사진행기준에 따라 수익을 인식하고 있습니다. 한편 공사진행기준의 적용시 사용되는 공사진행율은 총공사예정원가에 대한 실제공사원가의 비율로 계산하나, 총공사예정원가를 합리적으로 추정할 수 없는 경우에는 발생원가의 범위 내에서 회수가 가능한 금액을 수익으로 계상하고 발생원가 전액을 비용으로 계상하고 있습니다. 또한, 분양대금청구액과 수익인식금액과의 차액을 분양미수금 또는 분양선수금으로 계상하고 있으며 분양계약전에 부담한 지출에 대해 개별적으로 식별이 가능하며 신뢰성 있게 측정할 수 있고 계약의 체결가능성이 높은 경우에 선급비용으로 자산처리하고 공사 개시 후 공사진행율에 따라 분양원가에 반영하고 있습니다.

(2) 현금 및 현금성자산

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

(3) 재고자산

재고자산은 원가와 순실현가능가치 중 작은 금액으로 표시하고 있습니다. 순실현가능가치는 정상적인 영업과정에서의 추정 판매가격에서 적용가능한 변동판매비용을 차감한 금액입니다.

(4) 금융비용

당사는 유형자산, 무형자산 및 투자자산과 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산의 취득과 관련된 차입원가를 당해 자산의 취득원가에 산입하고 있습니다.

(5) 이익준비금적립의무의 배제

부동산투자회사법 제28조 제1항에 따라 배당시 상법 제458조에 의한 이익준비금은 적립하지 아니합니다.

(6) 법인세회계

당사의 법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다. 법인세비용은 보고기간종료일 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 기초하여 측정됩니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 정의되는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다. 이연법인세자산은 차감할 일시적차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

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.

3. 건설용지

보고기간종료일 현재 건설용지 취득현황은 아래와 같습니다.

(단위: 원)

구 분	금 액
현물출자금액(선납할인 등 차감)	9,880,485,175

* 당기 분양원가로 대체된 건설용지금액은 4,313,187,965원입니다.

4. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 보고기간종료일 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

① 당 기

(단위: 원)

구 분	1년 미만	1년이상~2년미만	2년 이상	합 계
유동성장기부채	8,046,998,844	-	-	8,046,998,844
미지급비용	118,176,477	-	-	118,176,477
예수보증금	45,000,000	-	-	45,000,000
합 계	8,210,175,321	-	-	8,210,175,321

② 전 기

(단위: 원)

구 분	1년 미만	1년이상~2년미만	2년 이상	합 계
단기차입금	4,000,000,000	-	-	4,000,000,000

구 분	1년 미만	1년이상~2년미만	2년 이상	합 계
미지급비용	38,339,733	-	-	38,339,733
합 계	4,038,339,733	-	-	4,038,339,733

2) 당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 회사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

5. 차입원가 자본화

당사는 당기에 차입원가를 재고자산의 취득원가에 계상하였습니다. 이로 인하여 재무상태표와 손익계산서의 주요 항목에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	당 기	전 기
재고자산 증가	599,312,411	-
분양원가 증가	478,719,468	-
이자비용 감소	599,312,411	-
당기순이익 증가	120,592,943	-

6. 장·단기차입금 등

보고기간종료일 현재 당사의 장·단기차입금 등의 내역과 상환계획은 다음과 같습니다.

(1) 단기차입금

(단위 : 원)

차입금종류	차 입 처	당기이자율	당 기	전 기
일반단기차입금	한국투자저축은행	-	-	4,000,000,000

(2) 장기차입금

(단위 : 원)

차입처	차입금종류	상환방법	당기 이자율	당 기	전 기
한국투자저축은행 등	일반자금대출 등	만기일시상환	8%	8,046,998,844	-
합 계				8,046,998,844	-
유동성 장기 부채				(8,046,998,844)	-
장 기 차 입 금				-	-

7. 자본금

보고기간종료일 현재 자본금의 내용은 다음과 같습니다.

구 분	보 통 주
발행할 주식의 총수	50,000,000주
1주당금액	1,000원
발행한 주식의 총수	8,765,567주
당기말 현재 자본금	8,765,567,000원

8. 매출액 및 매출원가

(1) 당기와 전기의 매출액의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과 목	당기	전기
매출액	25,835,482,459	-

(2) 당기와 전기의 매출원가의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과 목	당기	전기
용지비	4,313,187,965	-
건설원가	6,462,712,817	-

과 목	당기	전기
합계	10,775,900,782	-

9. 분양공사내역

당기 중 분양공사의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

공사명	총분양수익 (예상액)	당기분양수익	누적분양수익	분양대금 회수누계액	분양선수금	분양미수금
평택고덕신도시 그랜 드타워 신축사업	59,182,930,000	25,835,482,459	25,835,482,459	23,459,105,000	10,000,000	2,386,377,459

* 총분양수익 중 15,780백만원은 특수관계자인 주주 등에게 분양되었으며, 보고기간 종료일 현재 진행중인 공사로부터 공사 전 기간에 걸쳐 실현이 예상되는 총공사손실 예상액은 없습니다.

10. 법인세회계

(1) 당사의 당기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다

(단위: 원)

구 분	당 기	전 기
법인세부담액	-	-
(±) 일시적차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
(=) 총 법인세효과	-	-

(2) 당기 중 당사의 법인세비용차감전순이익(손실)과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익(손실)	5,187,228,145	(707,933,103)
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(주1)	-	-

당기 중 당사에 적용될 법인세 법정세율(지방소득세 포함)은 과세표준 2억원 이하에 대하여는 11%, 그 초과분에 대하여는 22%입니다. 한편, 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액은 당해 사업연도의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으며, 당기에 법인세비용이 발생하지 아니하여 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

11. 포괄손익계산서

기타포괄손익에 해당하는 금액이 없어 당기순이익(손실)과 포괄손익금액은 일치합니다.

12. 이익잉여금처분계산서

당사의 당기의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과 목	제 2 (당 기)		제 1 (전 기)	
I. 미처분이익잉여금		4,479,295,042		(707,933,103)
1. 전기이월미처리결손금	(707,933,103)		-	
2. 당기순이익(손실)	5,187,228,145		(707,933,103)	
II. 이익잉여금처분액		4,479,295,042		-
III. 차기이월미처리결손금		-		(707,933,103)

당기의 미처분이익잉여금 처분안은 2020년 3월 31일에 확정될 예정입니다.

13. 주요 약정사항

보고기간종료일 현재 주요 약정사항의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

당사는 (주)케이리츠엔파트너스와 부동산 개발·취득·관리·개량 및 처분 등 자산 운용업무(자산운용업무에 한정된 부수업무 포함)의 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
매입보수(주1)	금 이억원(W200,000,000)
기본운용보수(주2)	월간 금 이천만원(W20,000,000)

(주1) 매입보수는 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득하고 PF 기표를 실행한 날(첫 차입 실행일)로부터 10일 이내에 지급

(주2) 기본운용수수료는 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득하고 PF 기표를 실행한 날(첫 차입 실행일)로부터 기산하여 매분기마다 해당 분기말일에 지급

(2) 일반사무위탁계약

당사는 삼정케이피엠지에이에이에스(주)와 일반사무 및 일반사무에 한정된 부수업무를 수행하는 것을 목적으로 일반사무위탁계약을 체결하고, 연간 삼천오백만원(W35,000,000)원의 사무위탁수수료를 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 흥국생명보험(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관업무와 관련하여 자산보관 위탁계약을 체결하고, 연간 삼천만원(W30,000,000)의 자산보관위탁보수를 지급하고 있습니다.

(4) 프로젝트관리 및 분양대행계약

당사는 덕원종합개발(주)와 사업시행을 위한 제반업무에 대한 프로젝트관리계약을 체결하였습니다.

(5) 공사도급계약

당사는 평택시 고덕택지개발지구 대토개발사업 일반상업용지 개발사업과 관련하여 비오케이건설(주)와 건설공사도급계약을 체결하였으며 세부내역은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
공사명	평택시 고덕택지개발지구 일상3-1-1 근린생활시설 신축공사

구 분	내 용
공사장소	경기도 평택시 고덕택지개발지구 일상3-1-1
공사기간	2018년12월21일부터 2020년4월20일
계약금액	14,467,607,000원(부가가치세 포함)

(6) 대리사무계약 및 분양관리신탁계약

당사는 (주)무궁화신탁과 분양사업과 관련하여 사업자금의 관리 및 집행 및 분양현황 관리 등의 대리사무계약을 체결하였습니다. 분양관리신탁보수는 이억원(W200,000,000)이며, 환가처분가격을 기준으로하여 처분보수를 처분대금의 계약금 수령시 50%, 잔금 수령시 50%를 지급하기로 약정하였습니다.

(7) 지급보증 제공

당사는 수분양자의 중도금대출과 관련하여 한국투자저축은행 등에 25,777백만원의 지급보증을 제공하고 있습니다.

(8) 여신한도 약정

당사는 한국투자저축은행 등과 22,000백만원의 종합통장대출 한도 약정을 체결하고 있으며, 당기말 현재 여신잔액은 4,047백만원입니다.

14. 담보제공자산

보고기간종료일 현재 당사의 장·단기차입금 등과 관련하여 금융기관 등에 담보로 제공한 자산은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

금융기관명	담보제공자산	소재지	채권최고액		차입금내역
			당 기	전 기	
한국투자저축은행 등	신탁부동산 수익권증서	경기도 평택시 고덕면 여염리 4229-1 대1687.3㎡	33,800,000,000		- 일반자금대출 등

15. 지급보증

보고기간종료일 현재 타인으로부터 제공받은 지급보증의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

제 공 자 명	보 증 내 용	제 공 받 은 금 액	
		당 기	전 기
서울보증보험	이행지급	69,881,900	-
합 계		69,881,900	-

16. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 판매관리비에 포함된 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

계정과목	당 기	전 기
급여	11,700,000	-
세금과공과	22,100,480	160,740
합계	33,800,480	160,740

17. 현금흐름표

현금의 유입과 유출이 없는 거래의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	당 기	전 기
건설용지(대토보상권)의 현물출자	-	8,465,567,000
장기차입금 유동성대체	8,046,998,844	-

18. 재무제표의 확정

당사의 제 2기 재무제표는 2020년 3월 31일자 정기주주총회에서 최종 확정 및 승인 될 예정입니다.