투 자 보 고 서

2018.01.01 부터 2018.12.31 까지

(제 3 기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2019.03.29

회사명 :	㈜대한제10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	양 동 수		(인)
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)		
	(전화번호) 02-528-0422		
작성책임자 :	(회사) 대한토지신탁㈜	(직책) 계장	
	(전화번호) 02-528-0526	성명 홍지훈	

< 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

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	㈜대한제10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2016.12.19
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)

4) 사업목적

회사는 부동산투자회사법(이하 ”부투법” 이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자.운용하여(단, 자산의 투자,운용을 부투법 제2조 제5호의 자산관리회사에 위탁한다) 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자.운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.
① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
② 부동산개발사업
③ 주택건설사업
④ 부동산의 임대차
⑤ 증권의 매매
⑥ 금융기관에의 예치
⑦ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
⑧ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분
⑨ 기타 위 각 호에 부수하는 업무

5) 자산 및 자본금 규모 (기준일자) 2018.12.31 (단위: 원)

총 자 산	83,317,377,167
자 본 금	9,810,500,000

6) 상장여부	비상장		

7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)

해산사유
① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
② 주주총회의 해산결의
③ 합병
④ 파산
⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결
⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
⑦ 부투법제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
2016.12.19. 발기인총회 개최
회사설립(자본금 3억원)
2016.12.21. 자산관리위탁계약 체결 [(주)대한토지신탁]
자산보관위탁계약 체결 [(주)엔에이치투자증권]
일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
2016.12.30. 국토교통부 영업인가
2018.01.27. 유상증자(자본금 392억)
2018.02.07. 부동산매매계약 체결 (토지 매입)

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. 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			
2016.12.19	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	발기주주	-
2018.01.27	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-	-	-100.0%
2018.01.27	증자	보통주	392,400	5,000	5,000	1,962,000,000	구주주배정	654.0%
2018.01.27	증자	종류주	1,569,700	5,000	5,000	9,810,500,000	제3자배정	2616.2%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

3) 현물출자 현황

해당사항 없음

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

[2018.12.31 현재]

(단위:주)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
100,000,000	1,962,100	98,037,900

2) 발행한 주식의 내용

[2018.12.31 현재]

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	392,400	1,962,000,000	
기명식	종류주	1,569,700	7,848,500,000	
합계		1,962,100	9,810,500,000	

3) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
-	-	-	-	-
합계		-	-	

4) 주식매수선택권

(단위 : 원, 주)

부여일	관계	부여 받은자	주식의 종류	부여 주식수	행사 주식수	미행사 주식수	행사기간	행사가격	최근주가 (공모가격)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[1,962,100]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	1,962,100	
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]	[1,962,100]	

※ 제 3 기 정기총회 참석주식수	참석률:	100.00%	1,962,100	주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다. 회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과 배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 포함하지 아니하고 초과배당은 현금으로 하여야 한다. 이익배당은 정기주주총회 또는 정관 제449조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.

2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익	-2,714,296,378	-6,475,699	0		
주당순이익	0	0	0		
이익배당한도	-	-	-	-	-
배당금총액	0	0	0		
배당성향	0.00	0.00	-	-	-
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	-	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	-	-

주) 산출근거자료에 따르면 상법상배당가능이익이 음수로 표시가 되어서, 이익배당한도도 음수로 표기가 되어 0으로 기재

* 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			62,217	74.67	74.67	99.50
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	2	0.74	20,685	24.83	24.83	
	설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금	291	99.21				
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치				105	0.13	0.13	
기타 자산		0	0.05	311	0.37	0.37	
총 자산	자기자본	294	100.00	36,464	43.77	43.77	100.00
	부채			46,853	56.23	56.23	

※ 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			62,217	74.67	74.67	99.50
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	2	0.74	20,685	24.83	24.83	
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		291	99.21	105	0.13	0.13	
기타 자산		0	0.05	311	0.37	0.37	
총 자산	자기자본	294	100.00	36,464	43.77	43.77	100.00
	부채			46,853	56.23	56.23	

※ 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			62,217	74.67	74.67	99.50
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	2	0.74	20,685	24.83	24.83	
	설립시 납입된 주금	291	99.21				
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치				105	0.13	0.13	
기타 자산		0	0.05	311	0.37	0.37	
총 자산		294	100.00	83,317	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		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물			62,217	74.67	74.67	99.50
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	2	0.74	20,685	24.83	24.83	
	신주발행으로조성한자금	291	99.21				
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치				105	0.13	0.13	
기타 자산		0	0.05	311	0.37	0.37	
총 자산		294	100.00	83,317	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	전기예치금	당기예치금
사업자우대통장	KB국민은행	변동	291	105
합 계			291	105

※총자산의 구성현황의 금융이관 예치금에는 위의 금액에 미수이자 금액이 포함되어 있음.

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
토지(남양주 별내 A1-5BL 기업형 임대주택사업	경기도 남양주시 별내지구 A1-5BL	2020.02.28	2018.02.07	장기차입금:46,200,000,000원 장기선수금:493,000,000원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		처분		기말잔액		총액	감가상각누계액	손상차손누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물				
토지(경양주 별내 A1-5BL 기업형 임대	62,213								62,213	-	62,213			62,213
합 계	62,213	-	-	-	-	-	-	-	62,213	-	62,213	-	-	62,213

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
토지(남양주 별내 A1-5BL 기업형 임대주택사업	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
남양주 별내 A1-5BL 기업형 임대주택 개발사업(협동조합형)	남양주 별내택지지구 A1-5BL	71,569	2020.05.30	23%	196,213	113,312	82,901	변동가능성이 존재

※ 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

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

남양주 별내 A1-58BL 기업형임대주택 개발사업(협동조합형)

개발개요
사업명 : 남양주별내 A1-58BL 기업형임대주택 개발사업(협동조합형)
위치 : 남양주 별내택지지구 A1-58BL
건물규모 : 공동주택 491세대 및 복리, 부대시설
지역지구 : 제3종 일반주거지역

회사는 남양주 별내택지지구의 한국토지주택공사가 매각하는 부지를 매입하여, 공동주택을 건설, 임대운영 및 관리하고, 임대기간 종료 후 매각 및 청산할 계획에 있으며, 상기 사업개요는 인허가 진행에 따라 변경 될 수 있습니다.

향후일정
2020년 5월 준공
2020년 8월 임대운용 개시
2028년 10월 임대종료 및 청산

자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항(단위 : 백만원)

자금조달	자기자본	39,242
	타인자본	123,804
	보증금	33,167
투자비용	토지비	61,968
	공사비	88,380
	자본화비용	5,464
	건설중판관비	3,093
	임대운영비	37,308

사업의 위험에 관한 사항
당 사업지는 한국토지주택공사에서 택지개발사업을 통해 조성하고 공급하는 사업지로서 부동산의 권리관계, 법률적 하자 및 소유권 이전에 제약을 받을 가능성은 낮을 것으로 예상됨
본 사업은 영업인가 단계에서부터 사업의 변동가능성이 낮고 주변 임대시세 대비 합리적 수준의 임대료로 안정적 임차인 확보가 가능하고 적정수준의 임대료 상승을 계획하고 있어 매출액의 변동 가능성이 낮으며 안정적인 수익이 보장됨 또한 토지매입에 있어서도 감정가로 적정금액에 매입가능하여 매입금액 변동과 관련된 리스크가 적음. 공사진행시 일반적인 공사비 상승은 있을수 있으나, 택지개발지구내 조성된 공동주택부지로 공사비의 현격한 변동가능성은 낮음. 또한 주택도시보증공사의 지급보증 및 임대보증금,주택도시기금융자 등 자금조달구조가 안정적임. 다만 임대기간 종료후 분양전환과 관련하여 수익성 변동 가능성이 다수 있을 수 있음
본 사업지는 택지개발지구 내 위치하며 인근에 각급별 학교가 모두 소재하고 있고, 지구단위계획구역으로서 주변도로를 확장하는 등 교통대책이 마련되어 있는바, 기반시설 관련 문제는 낮다고 판단되며, 환경영향평가, 교통영향평가,문화재관련문제도 인근 개발사업 당시 이슈화되지 않았던 점에 비추어 볼 때 본 사업의 인허가 관련 리스크는 낮다고 봄
시공사인 계룡건설산업(주)로 사업제안자로서 보통주에 참여하며, 시공사의 시공능력과 책임준공을 고려했을

3. 기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2018.01.01 ~ 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		2	100.00%	
총 수 익		2	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
토지(남양주 별내 A1-5BL 기업형 임대주택사업			
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
토지(남양주 별내 A1-5BL 기업형 임대주택사업			
기타수익 계			

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	2	100.00%	
기타수익 계	2	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 - 기
당해회사수익률(A)	(13.75)	(2.16)	0.00	
산업평균수익률(B)				
초과수익률	(13.75)	(2.16)	0.00	

※ 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 비교표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2018.01.01 ~ 2018.12.31)

Ⅰ. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	토지(남양주 별내 A1-5BL 기업형 임		
분양원가				
급여	3,000,000	3,000,000		
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료 (AMC수수료)	167,500,000	167,500,000		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)				
자산보관수수료	22,666,667	22,666,667		
일반사무 위탁수수료	41,875,000	41,875,000		
기타지급수수료	916,667,184	916,667,184		
유형자산 감가상각비				
투자부동산 감가상각비				
무형자산 감가상각비				
세금과공과	295,460,461	295,460,461		
광고선전비	1,259,207,947	1,259,207,947		
보험료	8,271,190	8,271,190		
임차료				
교육훈련비				
여비교통비				
통신비				
수선유지비				
청소비				
수도광열비				
대손상각비				
접대비				
판매촉진비				
이자비용				
기타영업비용	1,568,390	1,568,390		
합 계	2,716,216,839	2,716,216,839		

Ⅱ. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리 수수료	대한토지신탁 ㈜	<수수료> 1차 유상증자일부터 본계약의 계약기간 종료일까지 매 분기마다 ₩45,000,000 (VAT별도) 을 해당 분기가 종료되는 마지막 영업일에 지급 업무수행기간이 1개의 분기에 미달하는 경우, 해당 분기의 운용수수료는 90일을 기준으로 실제 업무수행기간을 일할계산	167,500,000
자산보관 수수료	㈜엔에이치 투자증권	<건설기간> (착공일로부터 소유권 보존등기일까지) 수수료 : 년간 ₩30,000,000 (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급 <운영기간> (건물기간 다음날부터 청산등기일까지) 수수료 : 년간 ₩35,000,000 (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급	22,666,667
사무수탁 수수료	우리펀드 서비스㈜	<건설기간> (1차 유상증자 주금납일일로부터 소유권 보존등기일까지) 수수료 : 년간 ₩45,000,000 (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급 <운영기간> (소유권 보존등기일의 익일부터 청산등기일까지) 수수료 : 년간 ₩53,000,000 (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급	41,875,000
합 계		-	232,041,667

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자문회사 · 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	-	34,400		34,400	
부동산관련 부채 인수				-	
주택도시기금 등 기금수융액	-	11,800		11,800	
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액				-	

Ⅱ. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
삼성생명보험㈜	2018-02-07	23,700	3.40%	만기일시상환	34,400
㈜우리은행	2018-05-11	1,700	2.50%	만기일시상환	11,800
합 계		25,400	-	-	46,200

※ 차입은 한도 대출로서 차입일은 처음 차입일을 기재

※ 주택도시기금 자금을 우리은행을 통해서 차입

※약정한도는 삼성생명보험 80,776,000,000원 / ㈜우리은행 49,100,000,000원

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	
㈜민간임대허브제5호위탁관리부동산투자회사	최대주주	에이종우선주	0	1,569,700		1,569,700	제3자 배정
			(81.92%)			(81.92%)	
						0	
계			0	1,569,700	0	1,569,700	
지분율 계			(81.92%)	(0.00%)	(0.00%)	(81.92%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2018.12.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	유한책임회사 더함	보통주	292,400	18.08%	
2	대한토지신탁㈜	보통주	75,000	3.82%	
3					
합계			367,400	21.90%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2018.12.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	1,569,700	80.00%	
주요주주	2	50.00%	367,400	18.72%	
소액주주 - 개인					
소액주주 - 법인	1	25.00%	25,000	1.27%	
합 계	4	100.00%	1,962,100	100.00%	

4. 주식사무

결산일	12월 31일	정기 주주총회	결산일 이후 3개월 이내
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권, 50,000주권, 100,000주권 및 1,000,000주권의 11종	공고게재신문	머니투데이
명의개서대리인	우리펀드서비스㈜		

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, 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, 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 3 기 기말 기준일 2018.12.31 현재
전기 제 2 기 기말 기준일 2017.12.31 현재

회사명: ㈜대한제10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 3 (당)기 기말		제 2 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
Ⅰ. 자 산				
1. 유동자산		251,144,191		291,341,181
1) 현금및현금성자산	104,552,324		291,165,843	
2) 단기금융상품				
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익	560,203		33,494	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금				
8) 선급금	126,646,260			
9) 선급비용	18,442,264			
10) 부가세대급금			117,644	
11) 선급법인세	943,140		24,200	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		83,066,232,976		2,183,120
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	82,901,313,659		2,183,120	
토지	62,216,722,120			
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물				
감가상각누계액(유형자산-건물)				
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산	20,684,591,539		2,183,120	
기타(건설중인자산)				
기타유형자산				

감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)				
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)				
기타(유형자산-기타유형자산)				
6) 투자부동산	0		0	
토지				
손상차손누계액(투자부동산-토지)				
기타(투자부동산-토지)				
건물				
감가상각누계액(투자부동산-건물)				
손상차손누계액(투자부동산-건물)				
기타(투자부동산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타				
7) 무형자산	0		0	
소프트웨어				
회원권				
기타				
8) 비유동보증금				
9) 비유동파생상품자산				
10) 기타비유동자산	164,919,317			
자 산 총 계		83,317,377,167		293,524,301
Ⅱ. 부채				
1. 유동부채		159,951,334		0
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금				
5) 선수수익				
6) 미지급금	53,966,931			
7) 미지급비용	105,984,403			
8) 예수금				
9) 부가세예수금				
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보증금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		46,693,000,000		0
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금	46,200,000,000			
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금				
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채	493,000,000			

부 채 총 계		46,852,951,334		0
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		9,810,500,000		300,000,000
1) 보통주자본금	1,962,000,000		300,000,000	
2) 종류주자본금	7,848,500,000			
2. 자본잉여금		29,374,697,910		0
1) 주식발행초과금	29,374,697,910			
2) 기타				
3. 자본조정		0		0
1) 주식할인발행차금				
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				
5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		(2,720,772,077)		(6,475,699)
자 본 총 계		36,464,425,833		293,524,301
부 채 및 자 본 총 계		83,317,377,167		293,524,301

V. 손 익 계 산 서

당기 제 3 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31
전기 제 2 기 기말 시작일 2017.01.01 종료일 2017.12.31

회사명: ㈜대한제10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	0	0	0	0
1) 분양수익				
2) 임대료수익				
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 기타영업수익				
Ⅱ. 영업비용	530,082,931	2,716,216,839	74,500	6,667,397
1) 분양원가				
2) 급여	900,000	3,000,000		
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	45,000,000	167,500,000		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)				
8) 자산보관수수료	7,500,000	22,666,667		
9) 일반사무위탁수수료	11,250,000	41,875,000		
10) 기타지급수수료	5,675,000	916,667,184		5,500
11) 유형자산감가상각비				
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	47,487,466	295,460,461	67,500	6,621,897
15) 광고선전비	410,798,855	1,259,207,947		
16) 보험료	1,459,610	8,271,190		
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비				
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 기타영업비용	12,000	1,568,390	7,000	40,000
Ⅲ. 영업이익	(530,082,931)	(2,716,216,839)	(74,500)	(6,667,397)

Ⅳ. 영업외수익	267,298	1,920,481	106,101	191,717
1) 이자수익	267,298	1,920,480	106,101	191,707
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				
9) 충당부채환입				
10) 기타영업외수익		1		10
Ⅴ. 영업외비용	8	20	0	19
1) 이자비용				
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 충당부채전입				
10) 기타영업외비용	8	20		19
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	(529,815,641)	(2,714,296,378)	31,601	(6,475,699)
Ⅶ. 법인세비용(수익)				
Ⅷ. 당기순이익(손실)	(529,815,641)	(2,714,296,378)	31,601	(6,475,699)
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	(529,815,641)	(2,714,296,378)	31,601	(6,475,699)
Ⅺ. 주당이익				

VI. 이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

당기 제 3 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31
전기 제 2 기 기말 시작일 2017.01.01 종료일 2017.12.31

회사명: ㈜대한제10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	처분예정일	2019.03.29	처분확정일	2018.03.28
	금 액		금 액	
Ⅰ. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(2,720,772,077)		(6,475,699)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(6,475,699)			
2. 당기순이익(손실)	(2,714,296,378)		(6,475,699)	
3. 확정급여채무의 재측정요소				
4. 기타				
Ⅱ. 임의적립금등의 이입액		0		
Ⅲ. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금				
2. 임의준비금				
3. 주식할인발행차금상각액				
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금				
종류주현금배당금				
보통주주식배당금				
종류주주식배당금				
5. 기타				
Ⅳ. 결손금처리액		0		
Ⅴ. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(2,720,772,077)		(6,475,699)

Ⅶ. 현 금 흐 름 표

당기 제 3 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31
전기 제 2 기 기말 시작일 2017.01.01 종료일 2017.12.31

회사명: ㈜대한제10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금 액		금 액	
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름		(2,372,680,890)		(6,651,037)
1. 당기순이익(손실)		(2,714,296,378)		(6,475,699)
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)		341,615,488		(175,338)
재고자산의 변동				
금융상품의 변동				
매출채권의 변동				
투자부동산의 변동				
미청구공사의 변동				
미수수익의 변동	(526,709)		(33,494)	
분양미수금의 변동				
기타미수금의 변동				
선급금의 변동	(126,646,260)			
선급비용의 변동	(18,442,264)			
매입채무의 변동				
초과청구공사의 변동				
분양선수금의 변동				
기타선수금의 변동	493,000,000			
선수수익의 변동				
미지급금의 변동	21,367,500			
미지급비용의 변동	138,583,834			
예수금의 변동				
보증금의 변동				
퇴직금의 지급				
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동				
기타	(165,720,613)		(141,844)	
4. 배당금의 수취				
5. 이자의 지급				
6. 이자의 수취				
7. 법인세의 납부				
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		(82,899,130,539)		(2,183,120)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
매도가능금융자산의 처분				
만기보유금융자산의 처분				
관계기업투자주식의 처분				
종속기업투자주식 처분				
유형자산의 처분				
투자부동산의 처분				
기타				

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(82,899,130,539)		(2,183,120)
매도가능금융자산의 취득				
만기보유금융자산의 취득				
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득				
유형자산의 취득	62,216,722,120			
투자부동산의 취득				
기타	20,682,408,419		2,183,120	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		85,085,197,910		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		85,385,197,910		0
주식의 발행	39,185,197,910			
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입	46,200,000,000			
사채의 발행				
기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(300,000,000)		0
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환				
사채의 상환				
배당금의 지급				
기타	300,000,000			
Ⅳ. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(186,613,519)		(8,834,157)
Ⅴ. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
Ⅵ. 현금및현금성자산의 순증감		(186,613,519)		(8,834,157)
Ⅶ. 기초 현금및현금성자산		291,165,843		300,000,000
Ⅷ. 기말 현금및현금성자산		104,552,324		291,165,843

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)

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 적정

기타사항(특기사항 포함)

제 9 부 기타사항

Ⅰ. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2018-01-25	그 자산의 투자 운용에 관한 위탁계약서	자산관리위탁계약서
2018-02-05	최저자본금	최저자본금 확보
2018-02-19	주총결의	2017년 제4차 임시주주총회의사록
2018-02-19	주주총회의사록	2017년 제4차 임시주주총회의사록
2018-02-19	주총결의	2017년 제3차 임시주주총회의사록
2018-02-19	주주총회의사록	2017년 제3차 임시주주총회의사록
2018-02-19	주총결의	2018년 제3차 임시주주총회의사록
2018-02-19	주주총회의사록	2018년 제3차 임시주주총회의사록
2018-02-19	주총결의	2018년 제2차 임시주주총회의사록
2018-02-19	주주총회의사록	2018년 제2차 임시주주총회의사록
2018-02-19	주총결의	2018년 제1차 임시주주총회의사록
2018-02-19	주주총회의사록	2018년 제1차 임시주주총회의사록
2018-02-19	주총결의	2017년 제2차 임시주주총회의사록
2018-02-19	주주총회의사록	2017년 제2차 임시주주총회의사록
2018-02-19	주총결의	발기인회의사록
2018-02-19	주주총회의사록	발기인회의사록
2018-02-19	이사회의사록	2018년 제4차 이사회의사록
2018-02-19	이사회의사록	2018년 제3차 이사회의사록
2018-02-19	이사회의사록	2018년 제2차 이사회의사록
2018-02-19	이사회의사록	2018년 제1차 이사회의사록
2018-02-19	이사회의사록	2017년 제6차 이사회의사록
2018-02-19	이사회의사록	2017년 제5차 이사회의사록
2018-02-19	이사회의사록	2016년 이사회 의사록
2018-02-19	내부통제기준	내부통제기준

2018-02-19	정관	정관
2018-02-19	주총결의	2017년 제5차 임시주주총회의사록
2018-02-19	주주총회의사록	2017년 제5차 임시주주총회의사록
2018-02-19	주총결의	2017년 제1차 임시주주총회의사록
2018-02-19	주주총회의사록	2017년 제1차 임시주주총회의사록
2018-02-19	주총결의	2016년 제1차 임시주주총회의사록
2018-02-19	주주총회의사록	2016년 제1차 임시주주총회의사록
2018-02-19	주총결의	제1기 정기주주총회 의사록
2018-02-19	주주총회의사록	제1기 정기주주총회 의사록
2018-02-19	이사회의사록	2017년 제4차 이사회의사록
2018-02-19	이사회의사록	2017년 제3차 이사회의사록
2018-02-19	이사회의사록	2017년 제2차 이사회의사록
2018-02-19	이사회의사록	2017년 제1차 이사회의사록
2018-02-19	실사보고서	실사보고서
2018-02-21	매매계약 보고, 실사보고서	부동산매매계약 완료 보고, 실사보고서 제출, 사무수탁사 인수인계완료
2018-02-22	이사회의사록	2018년 제5차 이사회의사록
2018-02-22	주주총회의사록	2018년 제4차 임시주주총회의사록
2018-02-22	주총결의	2018년 제4차 임시주주총회의사록
2018-02-28	투자보고서 제출	제3기 1분기 투자보고서
2018-03-02	이사회의사록	2018년 제6차 이사회의사록
2018-03-02	주주총회의사록	2018년 제5차 임시주주총회의사록
2018-03-02	주총결의	2018년 제5차 임시주주총회의사록
2018-03-15	이사회의사록	2018년 제7차 이사회의사록
2018-03-28	이사회의사록	2018년 제8차 이사회의사록
2018-03-28	주총결의	2018년 제6차 임시주주총회의사록
2018-03-28	주주총회의사록	2018년 제6차 임시주주총회의사록
2018-03-29	주주총회의사록	제2기 정기주주총회의사록
2018-03-29	주총결의	제2기 정기주주총회의사록
2018-04-17	투자보고서 제출	제2기 결산 투자보고서 제출

2018-04-18	주총결의	2018년 제7차 임시주주총회 의사록
2018-04-18	이사회의사록	2018년 제9차 이사회의사록
2018-04-18	주주총회의사록	2018년 제7차 임시주주총회 의사록
2018-05-24	투자보고서 제출	제3기 1분기 투자보고서 제출
2018-06-14	이사회의사록	2018년 제10차 이사회의사록
2018-06-14	주총결의	2018년 제8차 임시주주총회 의사록
2018-06-14	주주총회의사록	2018년 제8차 임시주주총회 의사록
2018-06-27	이사회의사록	2018년 제11차 이사회의사록
2018-06-27	주총결의	2018년 제9차 임시주주총회 의사록
2018-06-27	주주총회의사록	2018년 제9차 임시주주총회 의사록
2018-08-02	주총결의	2018년 제10차 임시주주총회 의사록
2018-08-02	이사회의사록	2018년 제12차 이사회의사록
2018-08-02	주주총회의사록	2018년 제10차 임시주주총회 의사록
2018-08-02	법 제30조 단서거래의 체결	유한책임회사 더함과 계약 체결
2018-08-24	투자보고서 제출	제3기 2분기 투자보고서 제출
2018-11-27	투자보고서 제출	제3기 3분기 투자보고서 제출
2018-12-17	주총결의	2018년 제11차 임시주주총회의사록
2018-12-17	이사회의사록	2018년 제13차 이사회의사록
2018-12-17	주주총회의사록	2018년 제11차 임시주주총회의사록

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

주석

제3(당)기 2018년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 대한제10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 대한제10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 12월 19일에 설립되어, 2016년 12월 30일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 26층이며, 당사의 보고기간 종료일 현재 납입자본금은 9,810,500천원입니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
유한책인회사 더함	보통주	292,400	1,462,000	14.90%
계룡건설산업㈜	보통주	25,000	125,000	1.27%
대한토지신탁㈜	보통주	75,000	375,000	3.82%
㈜민간임대허브제5호위탁관리부동산투자회사	우선주(*1)	1,569,700	7,848,500	80.00%
합계		1,962,100	9,810,500	100.00%

(*1) 당사의 우선주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1주당 1 의결권을 보유하고 있습니다.

한편, 당사의 2018년 12월 31일로 종료되는 회계연도의 재무제표는 2019년 3월 29일자 주주총회에서 확정될 예정입니다.

2. 중요한 회계처리방침

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

(1) 수익의 인식

당사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

(4) 법인세회계

당사는 자산・부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동・비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산・부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다. 당사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 보고기간 종료일 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

(6) 차입원가자본화

당사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

특정차입금 관련 차입원가 중 자본화 할 수 있는 금액은 자본화기간동안 특정차입금으로부터 발생한 차입원가에서 동 기간 동안 자금의 일시적 운용에서 생긴 수익을 차감한 금액으로 산정하고 있습니다. 한편, 일반차입금에 대한 차입원가 중 자본화할수 있는 차입원가는 회계기간 동안의 적격자산에 대한 평균지출액 중 특정차입금을 사용한 평균지출액을 초과하는 부분에 대해 자본화이자율을 적용하는 방식으로 산정하고 있습니다.

(7) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
보통예금	104,552	291,166

4. 유형자산

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

(단위 : 천원)

과목	기초	취득(*1)	처분	대체	감가상각비	기말
토지	-	62,216,722	-	-	-	62,216,722
건설중인자산	2,183	20,682,408	-	-	-	20,684,592
합 계	2,183	82,899,131	-	-	-	82,901,314

(*1) 당기 중 자본화된 차입원가 금액은 974,608천원입니다.

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

(단위 : 천원)

과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말
건설중인자산	-	2,183	-	-	-	2,183

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	약정금액	당기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
삼성생명보험(주)(*)	80,776,000	34,400,000	-	3.40%	2028-12-07	만기일시상환
(주)우리은행(주택도시기금)	49,100,000	11,800,000	-	2.50%	2030-05-13	만기일시상환
합 계	129,876,000	46,200,000	-			

(*)당사는 대출한도에 대하여 주택도시보증공사의 지급보증을 제공받고 있습니다.

6. 특수관계자와의 거래

(1) 당기중 발생된 특수관계자와의 중요한 거래내역은 없습니다.

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 채권 및 채무내역은 없습니다.

7. 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약
당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득・관리・개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	내용
자산운용보수	- 사업기간 : 1차 유상증자일 부터 매 분기마다 45,000천원

(2) 일반사무위탁계약
당사는 주식회사 우리펀드서비스과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 유상증자일 부터 건설기간과 운영기간에 각각 연간 45,000천원과 53,000천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약
당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 사업건물 착공일 부터 건설기간과 운영기간에 각각 연간 30,000천원과 35,000천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 보증약정
보고기간 종료일 현재 당사는 장기차입금과 관련하여 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2016-12-19	5,000원	60,000주	300,000	-
유상감자	2018-01-26	5,000원	(60,000주)	(300,000)	-
유상증자	2018-01-26	5,000원	1,962,100주	1,962,000	7,848,500
합계			1,962,100주	1,962,000	7,848,500

(2) 자본잉여금

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

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 개정법률 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(4) 당기 및 전기의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

결손금처리계산서

==========

제 3(당)기	2018년 01월 01일부터 2018년 12월 31일까지	제 2(전)기	2017년 01월 01일부터 2017년 12월 31일까지
처리예정일	2019년 03월 29일	처리확정일	2018년 03월 29일

(단위 : 원)

구 분	당기	전기
미처리결손금	2,720,772,077	6,475,699
전기이월미처리결손금	6,475,699	-
당기순손실	2,714,296,378	6,475,699
결손금처리액	-	-
차기이월미처리결손금	2,720,772,077	6,475,699

9. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

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

(당기말)

(단위 : 천원)

구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	53,967	-	-	53,967
미지급비용	105,984	-	-	105,984
장기선수금	-	493,000	-	493,000
장기차입금	-	-	46,200,000	46,200,000
합 계	159,951	493,000	46,200,000	46,852,951

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

10. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	당기
급여	3,000
세금과공과	295,460
합 계	298,460

11. 현금흐름표

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

(2) 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.