

투 자 보 고 서




2019.01.01 부터 2019.09.30 까지

(제 4 기 3분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2019.11.14

회 사 명 :	(주)대한제10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	양 동 수 		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)		
	(전화번호)	02-528-0422	
	(홈페이지)	www.reitpia.com	
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책) 계장
	(전화번호)	02-528-0526	성명 홍지훈 
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책) 계장
	(전화번호)	02-528-0526	성명 홍지훈 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)대한제10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2016.12.19
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.09.30 (단위: 원)
총자산	120,713,297,700
자본금	9,810,500,000
부채	86,792,010,569
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	(주)엔에이치투자증권
7) 자산보관회사	우리펀드서비스(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</p> <p>② 주주총회의 해산결의</p> <p>③ 합병</p> <p>④ 파산</p> <p>⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결</p> <p>⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</p> <p>⑦ 부투법제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</p> <p>⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</p> <p>(2) 신용평가결과 BBB-</p>

2. 회사의 연혁

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

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)

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
유한책임회사 더 함	110115-0001226	- 2014.3 사회적경제법센터 설립 - 2015.6 협동조합 뉴스테이 추 진 - 2017.5 예비 사회적 기업 지정	결격사유 없 음
대한토지신탁(주)	110111-6263670	- 주택공제부동산신탁 창립 - 대한토지신탁 상호변경	결격사유 없 음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	양동수	1976.02.09	- 前 법무법인 태평양 변호사 - 現 유한책임회사 더함 대표	결격사 유 없음
기타비상무 이사	이경호	1974.08.16	- 前 법무법인 지평 변호사 - 現 유한책임회사 더함 변호사	결격사 유 없음
기타비상무 이사	김종빈	1977.01.17	- 前 한솔교육복지재단 팀장 - 現 유한책임회사 더함 이사	결격사 유 없음
감사	이종제	1968.11.06	- 前 회계법인 새시대 회계사 - 現 협동조합공작소 이사	결격사 유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2019.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	60,000	5,000	5,000	발기설립
기명식	보통주	392,400	20,000	5,000	증자
기명식	보통주	-60,000	5,000	5,000	감자
기명식	종류주	1,569,700	20,000	5,000	증자

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

--

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

--

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			
2016.12. 19	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	-
2018.01. 27	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	0	-100.00%
2018.01. 27	증자	보통주	392,400	20,000	5,000	1,962,000,000	1,962,000,000	654.00%
2018.01. 27	증자	종류주	1,569,700	20,000	5,000	7,848,500,000	9,810,500,000	2616.17%

※ 2018년 1월 27일 → 증자비율 식에 따라 증자비율을 계산하면 0으로 표기되어 설립 자본금 기준으로 계산

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)민간 임대허 브제5호 위탁관 부동 산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제26호	종류주	1,569,700			1,569,700	
							(80.00%)			(80.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

부동산투자회사법 제14조의 8 3항의 2호에 해당함.

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.09.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	유한책임회 사더함	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	292,400	14.90%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	1,569,700	80.00%	
주요주주	1	25.00%	292,400	14.90%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	2	50.00%	100,000	5.10%	
합계	4	100.00%	1,962,100	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

회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 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 이사회 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 -기
당기순이익	-2,714,296,378	-6,475,699	0	
상법상 배당가능이익	-2,720,772,077	-6,475,699	0	
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-2,720,772,077	-6,475,699	-	-
배당금	0	0	0	
주당배당금	0	0	0	
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	-

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

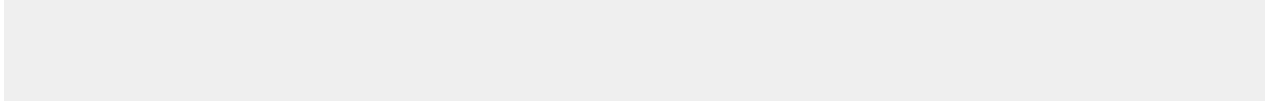
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총 액	비율	자산총 액	비율	
부동산	63,906	60.62	62,217	51.54	99.16
부동산개발사 업	40,707	38.61	57,480	47.62	
부동산관련 유가증권		0.00		0.00	0.00
현금	427	0.41	538	0.45	0.45
기타 자산	380	0.36	478	0.40	0.40
총계	105,421	100.00	120,713	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. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

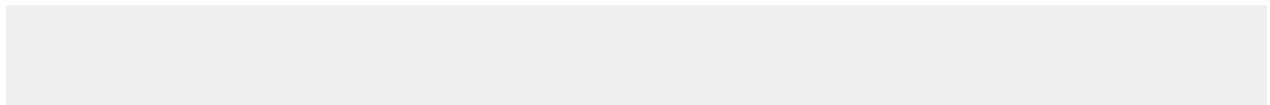
※ 총자산의 구성현황의 금융기관 예치금에는 위의 금액에 미수이자 금액이 포함되어 있음.

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	토지(남양주 별내 A1- 5BL 기업형 임대주택사 업)	경기도 남양주시 별 내지구 A1-5BL	2020.05.30	2018.02.07	장기차입금 : 86,100,000, 000 장기선수금: 493000000

※ 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	토지(남양 주 별내 A1- 5BL 기업형 임대주택 사업)	62,217								62,217



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	토지(남양주 별내 A1-5BL 기업형 임대주택사업)	0.00	0.00	0.00%	0

임대가능면적은 주택부분에 한한다.

2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
사업자우대통장	KB국민은행	변동이율	474	538	

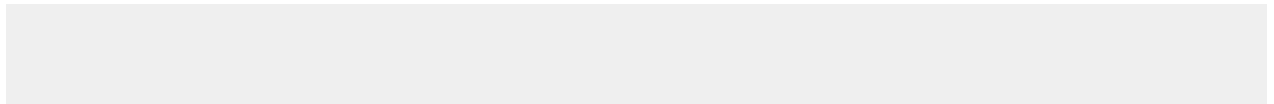
우리은행 138,743원

※2부.총자산의 구성현황의 금융기관 예치금에는 위의 금액에 미수이자 금액이 포함되어 있음.

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	선급비용	51	51	
	장기선급비용	420	420	
	기타	7	7	



II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매각	가설건축물	서울시 중구 명동1가 1-6	2019.07.23	420		모델하우스 매각

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

가설건축물 매각

2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
사업자우대통장	KB국민은행	변동이율	474	538

우리은행 138,743원

※2부.총자산의 구성현황의 금융기관 예치금에는 위의 금액에 미수이자 금액이 포함되어 있음.

4. 기타 자산 변경내역

선급비용 전분기 39,966,644원 / 당분기 51,400,031원
부가세대급금 전분기 3,683,603원 / 당분기 6,419,455원
미수법인세환급액 전분기 278,100원 / 당분기 336,010원
장기선급비용 전분기 336,549,755원 / 당분기 419,907,284원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	-		
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타				
총 수익		-		

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

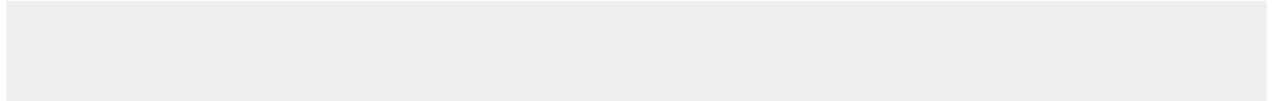


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	토지(남양주 별내 A1-5BL 기업형 임대주택사업)			



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

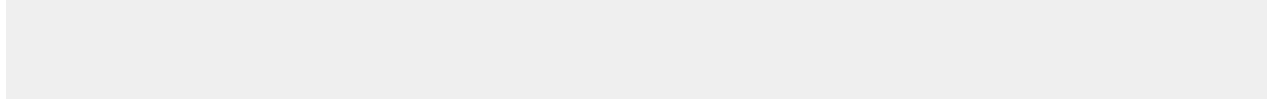
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



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)

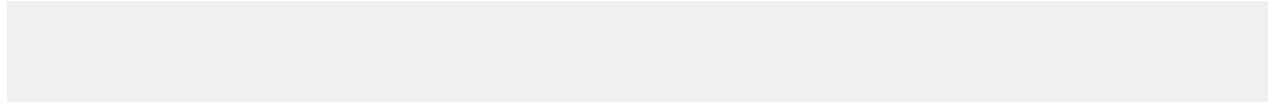
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
자료가 없습니다.					

이자수익 부분은 건설중인자산에서 차감 (차입원가 자본화)

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		141,800,433	100.00%	
총비용		141,800,433	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

이자비용의 경우 자본화 시킴

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	ex)부동산명1	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가 증권1	현금
분양원가					
급여	900,000				
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	45,000,000				
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	7,500,000				
일반사무 위탁수수료	11,250,000				
기타지급수수료	6,298,170				
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	18,949,438				
광고선전비	52,420,625				
보험료	-517,800				
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

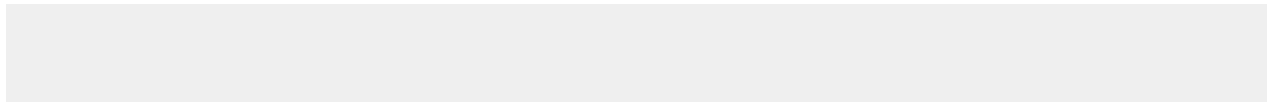
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		900,000
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		45,000,000

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		7,500,000
일반사무 위탁수수료		11,250,000
기타지급수수료		6,298,170
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		18,949,438
광고선전비		52,420,625
보험료		-517,800
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		1차 유상증자일부터 본계약의 계약기간 종료일 까지 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	45,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리편드서비스(주)	<건설기간> (1차 유상증자 주금납일일로부터 소유권 보존등기일까지) 수수료 : 연간 ₩45,000,000 (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급 <운영기간> (소유권 보존등기일의 익일부터 청산등기일까지) 수수료 : 연간 ₩53,000,000 (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급	11,250,000
자산보관회사	위탁보수	(주)엔에이치투자증권	<건설기간> (착공일로부터 소유권 보존등기일 까지) 수수료 : 연간 ₩30,000,000 (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급 <운영기간> (건물기간 다음날부터 청산등기일 까지) 수수료 : 연간 ₩35,000,000 (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급	7,500,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				63,750,000



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 4기 3분기	제 4기 2분기	제 4기 1분기	제 3기 4분기
당해회사수익률	-8.56	-5.69	-4.25	-13.75

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

1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4 - 1$

2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2 - 1$

3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3} - 1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 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

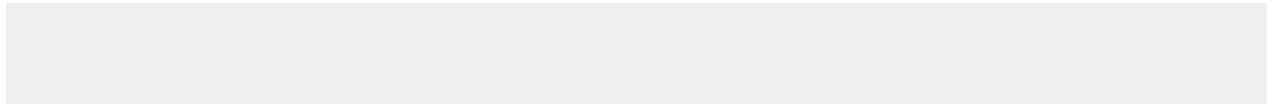
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
남양주 별내 A1-5BL 기업 형 임대주택 개발사업(협동 조합형)	남양주 별내택지 지 구 A1-5BL	71,569.000 0	2020.05.30	73.55%	196,213	76,516	119,697	

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



2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

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 주택도 시보증공사의 지급보증 및 임대보증금, 주택도시보증기금 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, 문화재 관련문제도 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 때, 시공리스크는 낮을 것으로 예상됨.

* 시공사 계룡건설산업(주) : 2015년 NICE신용평가, 한기국기업평가 회사채 신용등급 BBB, 2015년7월 31일 기준 대한건설협회(토목, 건축) 시공능력평가액 순위 23위

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 4 기 3 분기 기준일 2019.09.30 현재
 전기 제 3 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: (주)대한제10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당기 3 분기)		제 3 (전기 기말)	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		596,541,598		251,144,191
1) 현금및현금성자산	538,359,526		104,552,324	
5) 미수수익	26,576		560,203	
8) 선급금			126,646,260	
9) 선급비용	51,400,031		18,442,264	
10) 부가세대급금	6,419,455			
11) 선급법인세	336,010		943,140	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		120,116,756,102		83,066,232,976
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	119,696,848,818		82,901,313,659	
토지	62,216,794,070		62,216,722,120	
건설중인자산	57,480,054,748		20,684,591,539	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	419,907,284		164,919,317	
자 산 총 계		120,713,297,700		83,317,377,167
1. 유동부채		199,010,569		159,951,334
6) 미지급금	143,742,500		21,367,500	
7) 미지급비용	55,268,069		138,583,834	
2. 비유동부채		86,593,000,000		46,693,000,000
3) 장기차입금	86,100,000,000		46,200,000,000	
9) 기타비유동부채	493,000,000		493,000,000	
부 채 총 계		86,792,010,569		46,852,951,334
1. 자본금		9,810,500,000		9,810,500,000
1) 보통주자본금	1,962,000,000		1,962,000,000	
2) 종류주자본금	7,848,500,000		7,848,500,000	
2. 자본잉여금		29,374,697,910		29,374,697,910
1) 주식발행초과금	29,374,697,910		29,374,697,910	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-5,263,910,779		-2,720,772,077
자 본 총 계		33,921,287,131		36,464,425,833
부 채 및 자 본 총 계		120,713,297,700		83,317,377,167

II. 손익계산서

당기 제 4기 3 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.09.30
 전기 제 3기 3 분기 시작일 2018.01.01 종료일 2018.09.30

회사명: (주)대한제10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당기)		제 3 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	141,800,433	1,273,222,284	1,711,376,927	2,326,008,908
2) 급여	900,000	2,700,000	900,000	2,100,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	45,000,000	135,000,000	45,000,000	122,500,000
8) 자산보관수수료	7,500,000	22,500,000	7,500,000	15,166,667
9) 일반사무위탁수수료	11,250,000	33,750,000	11,250,000	30,625,000
10) 기타지급수수료	6,298,170	28,185,130	889,570,964	912,548,574
11) 유형자산감가상각비		21,384,594		
14) 세금과공과	18,949,438	73,815,102	141,998,465	247,972,995
15) 광고선전비	52,420,625	951,239,248	612,147,728	988,284,092
16) 보험료	-517,800	4,648,210	3,009,770	6,811,580
III. 영업이익	-141,800,433	-1,273,222,284	-1,711,376,927	-2,326,008,908
IV. 영업외수익	13,401	-533,626	203,840	1,653,183
1) 이자수익	13,401	-533,627	203,839	1,653,182
10) 기타영업외수익		1	1	1
V. 영업외비용	1,269,382,791	1,269,382,792	3	12
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)	1,269,382,784	1,269,382,784		
10) 기타영업외비용	7	8	3	12
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-1,411,169,823	-2,543,138,702	-1,711,173,090	-2,324,355,737
VIII. 당기순이익(손실)	-1,411,169,823	-2,543,138,702	-1,711,173,090	-2,324,355,737
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-1,411,169,823	-2,543,138,702	-1,711,173,090	-2,324,355,737
X I. 주당이익	-719	-1,503	-1,011	-1,374

이자 수익이 음수로 나타난 것은 자본화 차입원가의 상대개념으로 발생한 수익을 건설중인자산에서 차감

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

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 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

2019.07.29

(주)대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사와 건본주택 매각하는 거래를 한 후,
2019년 7월 29일에 보고함.

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 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

제4(당)기 분기 2019년 09월 30일 현재

제3(전)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(%)
유한책임회사 더함	보통주	292,400	1,462,000	14.90%
계룡건설산업(주)	보통주	25,000	125,000	1.27%
대한토지신탁(주)	보통주	75,000	375,000	3.82%
(주)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 1의결권을 보유하고 있습니다.

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 자산 항목 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.

3. 현금및현금성자산

보고기간종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당분기말	전기말
보통예금	538,360	104,552

4. 유형자산

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

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득(*1)	처분	대체	감가상각비	분기말
토지	62,216,722	72	-	-	-	62,216,794
건물	-	-	(1,710,767)	1,710,767	-	-
감가상각누계액	-	-	21,385	-	(21,385)	-
건설중인자산	20,684,592	38,506,230	-	(1,710,767)	-	57,480,055
합 계	82,901,314	38,506,303	(1,689,382)	-	(21,385)	119,696,849

(*1) 당분기 중 자본화된 차입원가 금액은 1,458,268천원입니다.

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

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득(*1)	처분	대체	감가상각비	분기말
토지	-	62,213,576	-	-	-	62,213,576
건설중인자산	2,184	12,327,396	-	-	-	12,329,580
합 계	2,184	74,540,972	-	-	-	74,543,156

(*1) 전분기 중 자본화된 차입원가 금액은 632,220천원입니다.

5. 장기차입금

당분기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	약정금액	당분기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
삼성생명보험(주)	80,776,000	53,700,000	34,400,000	3.40%	2028-12-07	만기일시상환
(주)우리은행(주택도시보증기금)	49,100,000	32,400,000	11,800,000	2.50%	2030-05-13	만기일시상환
합계	129,876,000	86,100,000	46,200,000			

당사는 대출한도 80,776,000천원에 대하여 주택도시보증공사의 임대주택리츠 PF보증을 제공받고 있습니다.

6. 특수관계자와의 거래

(1) 당분기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 없습니다.

(2) 당분기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무는 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 우리펀드서비스와 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

당분기말 현재 당사는 장기차입금과 관련하여 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)					
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

당분기말 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.

9. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당분기	전분기
급여	2,700	2,100
세금과공과	73,815	247,973
합계	76,515	250,073

10. 현금흐름표

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

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