

투자보고서

2024.07.01 부터 2024.09.30 까지

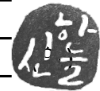
(제 9 기 3 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.11.13

회 사 명 : (주)대한제10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
대 표 이 사 : 김 경 환
본점소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층 (삼성동, 아셈타워)
(전화번호) 02-528-0451
(홈페이지) www.reitpia.com
작성책임자 : (회사) 대한토지신탁(주) (직책) 대리
(전화번호) 02-528-0451 성명 신하늘
공시책임자 : (회사) 대한토지신탁(주) (직책) 대리
(전화번호) 02-528-0451 성명 신하늘



제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)대한제10호뉴스테이위탁 관리부동산투자회사
2) 설립일	2016.12.19
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층 (삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.09.30 (단위: 원)
자산총계	164,604,357,334
부채총계	146,476,235,086
자본총계	18,128,122,248
자본금	9,810,500,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 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 영업 인가 또는 등록이 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우
	(2) 신용평가결과 BB-

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(주요 자산취득일 포함)
2016.12.19. 발기인총회 개최 회사설립(자본금 3억원)
2016.12.21. 자산관리위탁계약 체결 [대한토지신탁(주)] 자산보관위탁계약 체결 [엔에이치투자증권(주)] 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
2016.12.30. 국토교통부 영업인가
2018.01.27. 유상증자(자본금 98억)
2018.02.07. 부동산 취득(경기도 남양주시 별내동 A1-5BL 소재 토지 매입)
2020.05.27. 건물사용검사 승인(경기도 남양주시 별내동 805 위스테인 별내)
2021.03.19. 본점 소재지 변경 변경전 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동,아셈타워) 변경후 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동,아셈타워)
나) 상호의 변경 해당사항 없음
다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 해당사항 없음
라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	김경환	1964.01.18	서울한겨레두레협동조합 상임이사	결격사유 없음
기타비상무이사	김상용	1972.09.05	더함/스페이스잇다 대표이사	결격사유 없음
기타비상무이사	이학종	1985.04.28	(주)소풍벤처스 파트너 투자본부장/이사	결격사유 없음
감사	이종제	1968.11.06	세아회계법인 이사	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.09.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	588,630	20,000	5,000	
기명식	종류주	1,373,470	20,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

--

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

- 총 발행주식 1,962,100주 - 의결권 있는 주식 1,962,100주(에이종 종류주식 1,373,470주, 보통주식 588,630주)

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	-100.0%
2018. 01.27	증자	보통주	392,400	20,000	5,000	1,962,000,000	1,962,000,000	654.0%
2018. 01.27	증자	종류주	1,569,700	20,000	5,000	7,848,500,000	9,810,500,000	2616.2%
2020. 08.28	주식 전환	종류주	-196,230	20,000	5,000	-981,150,000	8,829,350,000	-
2020. 08.28	주식 전환	보통주	196,230	20,000	5,000	981,150,000	9,810,500,000	-

※ 2010년 1월 21일 7.5배 프리미엄 금액 배당 증자비율할 계산인원 0으로 표기되어 설립 자본금 기준으로
계산

※ 지시저하이 경우 2배 배당가액으로 기초 지시이 배당가액으로 기재

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.09.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)민간임 대허브제 5호위탁관 리부동산 투자회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	1,373,470			1,373,470	

※ 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

【 2024.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	위스테인내 사회적협동조 합	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	588,630	30.00%	

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.09.30 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	1,373,470	70.00%	
주요주주	1	50.00%	588,630	30.00%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합 계	2	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

<p>- 정관 제 48조 (사업연도) : ① 회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료한다. ② 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료한다.</p> <p>- 정관 제52조 (이익의 배당) : ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다. ② 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 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다. ③ 회사가 정관 제11조에 따라 상장한 경우, 총 자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.</p> <p>- 정관 제53조 (이익배당의 지급) : ① 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다. ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.</p>

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 8 기	제 7 기	제 6 기	제 5 기
당기순이익	-2,427,895,049	-3,574,469,245	-3,912,513,495	-3,795,554,569
상법상 이익배당한도	-19,057,312,537	-16,629,417,489	-13,054,948,243	-9,142,434,748
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-19,057,312,537	-16,629,417,489	-13,054,948,243	-9,142,434,748
당기감가상각비 등	1,774,853,004	1,774,853,004	1,774,853,004	1,183,235,336
배당가능이익	-17,282,459,533	-14,854,564,485	-11,280,095,239	-7,959,199,412
배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 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, %)

항 목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	143,564	86.55	143,121	86.95	86.95
부동산개발사업		0.00		0.00	
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00
현금	21,802	13.14	20,980	12.75	12.75
기타 자산	503	0.30	504	0.31	0.31
총계	165,868	100.00	164,604	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 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1 위스테이별내	주택	경기도 남양주시 덕송3로	2020.05.27	2018.02.07	장기차입금 77,700백만원 장기임대보증금 68,126백만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재

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 위스테인별내	62,217	88,743					7,839		143,121

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	임대차 계약수
1 위스테인별내	71,568.55	70,548.22	98.57%	484

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA	KB국민은행	변동	1,139	257	
보통예금	KB국민은행	변동	381	269	
보통예금	우리은행	변동	46	46	
정기예금	KB국민은행	3.66~4.1	20,000	20,000	

※ 2부. I. 총자산의 구성현황의 금융기관 예치금에는 상기 금액과 미수이자 금액이 포함되어 작성됨.

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	장기선급비용	156	156	
그 밖의 기타자산	기타보증금	186	186	
그 밖의 기타자산	선급비용	61	61	
그 밖의 기타자산	기타	101	101	

※ 기타자산의 기타는 매출채권 32백만원, 선급금 14백만원, 부가세대금금 6백만원, 미수법인세환
급액 49백만원이 포함됨.

II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

--

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금
MMDA	KB국민은행	변동	1,139	257
보통예금	KB국민은행	변동	381	269

4. 기타 자산 변경내역

- 매출채권 : 당분기 32,327,681원 / 전분기 34,869,590원
- 선급금 : 당분기 14,300,000원 / 전분기 0원
- 선급비용 : 당분기 60,634,770원 / 전분기 64,886,950원
- 부가세대급금 : 당분기 5,592,901원 / 전분기 0원
- 미수법인세환급액 : 당분기 48,858,780원 / 전분기 48,691,790원
- 장기선급비용 : 당분기 156,074,215원 / 전분기 168,327,615원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	386,645,900	67.45%	
	분양수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	173,463,896	30.26%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		13,149,345	2.29%	
총 수 익		573,259,141	100.00%	

※ 부동산관련 증권 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	위스테인별내	386,645,900	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1	임대주택	79A	78	76	108,256,000	205,260

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
MMDA	KB국민은행	변동	1,408,514	815,577	
보통예금	KB국민은행	변동	115,254	58,745	
보통예금	우리은행	변동	11,364	11,492	
정기예금	KB국민은행	3.8~4.1	186,483,564	172,578,082	

4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	443,713,251	31.43%	
	기타비용	400,835,301	28.40%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비 용		0.00%	
기타		566,997,423	40.17%	사무수탁수수료 및 영업외비용
총 비 용		1,411,545,975	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	위스태이벌내	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	900,000	900,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	45,000,000	45,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	41,118,000	41,118,000			
자산보관수수료	8,750,000	8,750,000			
일반사무 위탁수수료	13,250,000				13,250,000
기타지급수수료	21,326,880	21,326,880			
유형자산 감가상각비	443,713,251	443,713,251			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	251,822,667	251,822,667			
광고선전비	0				
보험료	4,371,840	4,371,840			
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	12,075,812	12,075,812			
청소비	0				
수도광열비	397,880	397,880			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	15,072,222	15,072,222			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		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	45,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(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	13,250,000
자산보관회사	위탁보수	(주)엔에이치투자증권	<건설기간> (착공일로부터 소유권 보존등기일까지) 수수료 : 연간 ₩30,000,000 (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급 <운영기간> (건물기간 다음날부터 청산등기일까지) 수수료 : 연간 ₩35,000,000 (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급	8,750,000
시설관리회사	위탁보수	(주)에스텍시스템	매월 286,000원 (VAT별도)	858,000
임대관리회사	위탁보수	(주)스페이스잇다	매월 13,420,000원 (VAT별도)	40,260,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				108,118,000

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주위에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 9 기 3 분 기	제 9 기 2 분 기	제 9 기 1 분 기	제 8 기 4 분 기
당해회사수익률	(6.75)	(5.84)	(5.58)	(6.20)

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

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

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

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

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

※ 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

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모(m ²)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 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)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 9 기 3 분기 기준일 2024.09.30 현재
 전기 제 8 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: (주)대한제10호뉴스테이워터관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 9 (당)기 3 분기		제 8 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		21,141,976,384		22,174,143,130
1) 현금및현금성자산	365,581,628		1,613,657,218	
2) 단기금융상품	20,206,231,935		20,160,940,256	
3) 매출채권	32,327,681		43,616,467	
5) 미수수익	408,448,689		162,984,589	
8) 선급금	14,300,000		400,000	
9) 선급비용	60,634,770		54,343,670	
10) 부가세대급금	5,592,901			
11) 선급법인세	48,858,780		138,200,930	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		143,462,380,950		144,830,122,698
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	143,120,511,735		144,451,651,488	
토지	62,216,794,070		62,216,794,070	
건물	88,742,651,766		88,742,651,766	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(7,838,934,101)		(6,507,794,348)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보유증권	185,795,000		185,795,000	
110) 기타비유동자산	156,074,215		192,676,210	
자 산 총 계		164,604,357,334		167,004,265,828
1. 유동부채		443,703,151		459,940,199
4) 기타선수금	4,309,840		1,216,040	
6) 미지급금	210,941,800		268,023,996	
7) 미지급비용	123,701,511		85,950,163	
8) 예수금	104,750,000		104,750,000	
2. 비유동부채		146,032,531,935		146,416,440,256
3) 장기차입금	77,700,000,000		77,700,000,000	
5) 비유동보유증권	68,126,300,000		68,555,500,000	
9) 기타비유동부채	206,231,935		160,940,256	
부 채 총 계		146,476,235,086		146,876,380,455
1. 자본금		9,810,500,000		9,810,500,000
1) 보통주자본금	2,943,150,000		2,943,150,000	
2) 종류주자본금	6,867,350,000		6,867,350,000	
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)		(21,057,075,662)		(19,057,312,537)
자 본 총 계		18,128,122,248		20,127,885,373
부 채 및 자본 총 계		164,604,357,334		167,004,265,828

II. 손익계산서

당기 제 9 기 3 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.09.30
 전기 제 8 기 3 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.09.30

회사명: (주)대한제10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 9 (당기)		제 8 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	386,645,900	1,141,094,200	377,746,310	1,135,150,684
2) 임대료수익	386,645,900	1,141,094,200	377,746,310	1,135,150,684
II. 영업비용	857,798,552	2,095,045,776	847,151,971	2,068,125,008
2) 급여	900,000	2,700,000	1,200,000	2,700,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	45,000,000	135,000,000	45,000,000	135,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	41,118,000	123,354,000	41,118,000	130,755,330
8) 자산보관수수료	8,750,000	26,250,000	8,750,000	26,250,000
9) 일반사무위탁수수료	13,250,000	39,750,000	13,250,000	39,750,000
10) 기타지급수수료	21,326,880	66,365,580	20,881,920	63,086,420
11) 유형자산감가상각비	443,713,251	1,331,139,753	443,713,251	1,331,139,753
14) 세금과공과	251,822,667	277,792,906	254,251,388	278,922,019
16) 보험료	4,371,840	11,235,150	3,313,020	10,428,320
21) 수선유지비	12,075,812	34,195,178	246,390	3,281,880
23) 수도광열비	397,880	1,971,530	355,780	1,548,010
29) 기타영업비용	15,072,222	45,291,679	15,072,222	45,263,276
III. 영업이익	(471,152,652)	(953,951,576)	(469,405,661)	(932,974,324)
IV. 영업외수익	186,613,241	603,398,778	235,836,664	722,358,381
1) 이자수익	173,463,896	562,729,433	221,896,545	680,397,504
10) 기타영업외수익	13,149,345	40,669,345	13,940,119	41,960,877
V. 영업외비용	553,747,423	1,649,210,327	555,318,446	1,647,741,046
1) 이자비용	553,747,423	1,649,204,253	555,264,526	1,647,687,126
10) 기타영업외비용		6,074	53,920	53,920
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(838,286,834)	(1,999,763,125)	(788,887,443)	(1,858,356,989)
VII. 당기순이익(손실)	(838,286,834)	(1,999,763,125)	(788,887,443)	(1,858,356,989)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(838,286,834)	(1,999,763,125)	(788,887,443)	(1,858,356,989)
XI. 주당이익	(427)	(1,019)	(402)	(947)

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 :

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

▣ 주석6. 특수관계자와의 거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자

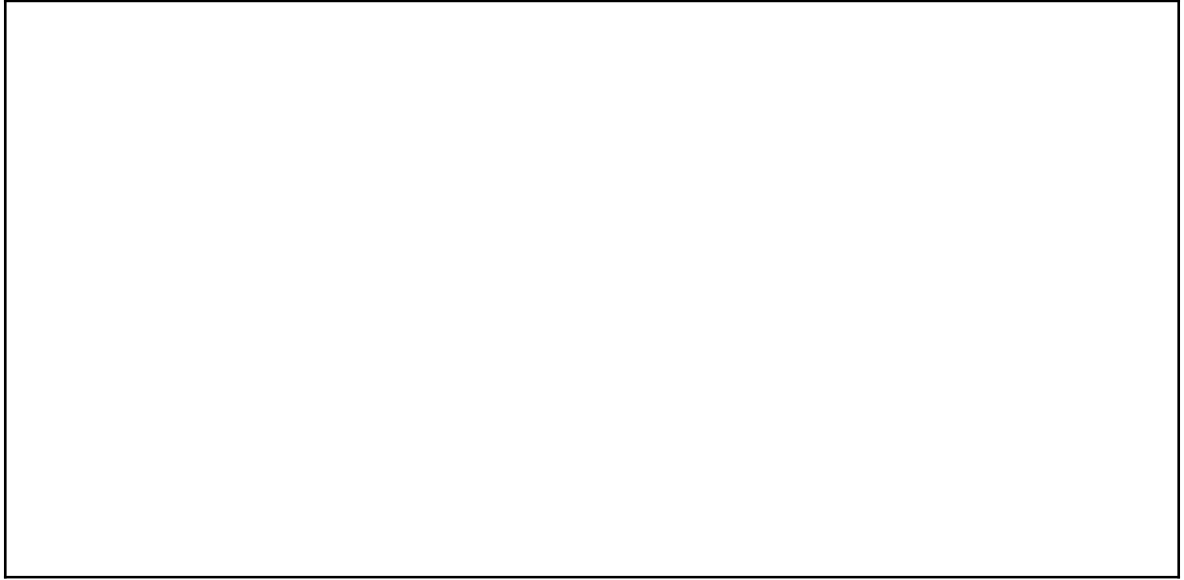
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



주석

제9(당)기 분기 2024년 01월 01일부터 2024년 09월 30일까지

제8(전)기 분기 2023년 01월 01일부터 2023년 09월 30일까지

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 26층, 33층(삼성동 아셈타워)이며, 당사의 당반기말 현재 납입자본금은 9,810,500천원입니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
위스테인내사회적협동조합	보통주	588,630	2,943,150	30.00%
(주)민간임대허브제5호위탁관리부동산투자회사	우선주(*1)	1,373,470	6,867,350	70.00%
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 거래비용 없이 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.

최초 인식 후에 유형자산은 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 하고 있습니다.

유형자산 중 토지는 감가상각을 하지 않으며, 그 외 유형자산은 자산이 사용가능한 때부터 자산의 취득원가에서 잔존가치를 차감한 금액에 대하여 아래의 내용연수 동안 정액법으로 상각하고 있습니다.

계정과목	추정내용연수
건물	50년

유형자산의 제거로부터 발생하는 손익은 처분금액과 장부금액의 차액으로 결정되며, 당기손익으로 인식하고 있습니다. 한편, 유형자산의 재평가와 관련하여 인식한 기타 포괄손익의 잔액이 있을 경우 당해 유형자산을 처분할 때 당기손익으로 인식하고 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 가감하고있

습니다.

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. 사용제한예금

보고기간종료일 현재 사용제한예금은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	당분기말	전기말	비고
단기금융상품	206,232	160,940	특별수선충당금 적립계좌

4. 유형자산

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

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	분기말
토지	62,216,794	-	-	-	-	62,216,794
건물	82,234,857	-	-	-	(1,331,140)	80,903,717
합 계	144,451,651	-	-	-	(1,331,140)	143,120,511

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

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	분기말
토지	62,216,794	-	-	-	-	62,216,794
건물	84,009,710	-	-	-	(1,331,140)	82,678,570
합 계	146,226,504	-	-	-	(1,331,140)	144,895,364

(3) 보험가입내역

(단위 : 천원)				
보험종류	부보자산	보험회사	장부가액	부보금액
재산종합보험	건물	DB손해보험(주)	80,903,717	132,578,347

(*)당사는 상기보험 이외에 어린이놀이시설배상책임보험, 승강기사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

5. 장기차입금

당분기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	약정금액	당분기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
삼성생명보험(주)	80,776,000	28,600,000	28,600,000	3.40%	2028-12-07	만기일시상환
(주)우리은행(주택도시보증기금)	49,100,000	49,100,000	49,100,000	2.50%	2030-05-13	만기일시상환
합계	129,876,000	77,700,000	77,700,000			

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

6. 특수관계자와의 거래

(1) 당분기 및 전분기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 없습니다.

(2) 보고기간종료일 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, 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
주식전환	2020-08-28	5,000원	196,230주	981,150	
주식전환	2020-08-28	5,000원	(196,230주)	-	(981,150)
합계			1,962,100주	2,943,150	6,867,350

(2) 자본잉여금

보고기간종료일 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	2,700
감가상각비	1,331,140	1,331,140
세금과공과	277,793	278,922
합 계	1,611,633	1,612,762

10. 현금흐름표

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

(2) 당분기 및 전분기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 없습니다.