

투 자 보 고 서

2021.04.01 부터 2021.06.30 까지

(제 6 기 2 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.08.17

회 사 명 :	주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	양동수			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0521		
	(홈페이지)	http://www.reitpia.com/		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	대리
	(전화번호)	성명		
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	대리
	(전화번호)	성명		



김주선

김주선

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 대한제11호뉴스테이 위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2016.12.19
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.06.30 (단위: 원)
총 자 산	73,002,786,527
자 본 금	8,237,750,000
부 채	44,011,986,287
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> - 존속기간 : 별도 정함 없음 - 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 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 <p>(2) 신용평가결과</p> <p>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(주요 자산취득일 포함)

- 2016.12.19. 발기인총회 개최
회사설립(자본금 3억원)
- 2016.12.20. 자산관리위탁계약 체결 [(주)대한토지신탁]
자산보관위탁계약 체결 [(주)엔에이치투자증권]
일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
- 2016.12.30. 국토교통부 영업인가
- 2019.06.27. 유상증자(증자 후 자본금 85억원)
- 2019.08.27. 유상감자(감자 후 자본금 82억원)
- 2021.03.16. 본점 소재지 변경
(변경전 : 서울특별시 강남구 영동대로 517,26층(삼성동, 아셈타워))
(변경후 : 서울특별시 강남구 영동대로 517,26층, 33층(삼성동, 아셈타워))

나) 상호의 변경 : 해당 사항 없음

다) 영업양수 또는 영업양도 : 해당 사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

\

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비 고
(주)더함에스디 (구.유한책임회사 더함)	110115-0001226	2014.3 사회적경제법센터 설립 2015.6 협동조합 뉴스테이 추진 2017.5 예비 사회적 기업 지정	결격사항 없음
대한토지신탁(주)	110111-1492513	주택공제부동산신탁 창립 대한토지신탁 상호변경	결격사항 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	양동수	1976.02.09	前 법무법인 태평양 변호사 現 유한책임회사 더함 대표	결격사항 없음
이경호	이경호	1974.08.16	前 법무법인 지평 변호사 現 법무법인 더함 변호사	결격사항 없음
김종빈	김종빈	1977.01.17	前 한솔교육복지재단 팀장 現 유한책임회사 더함 이사	결격사항 없음
이종제	이종제	1968.11.06	前 회계법인 새시대 회계사 現 협동조합공작소 이사	결격사항 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

[2021.06.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	329,500	20,000	5,000	
기명식	종류주	1,318,050	20,000	5,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고

(3) 현물출자 현황

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

의결권 있는 주식수
보통주 329,500주
종류주 1,318,050주

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			
2016.12.09	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2019.06.27	유상 증자	보통주	329,500	20,000	5,000	1,647,500,000	1,947,500,000	549.2%
2019.06.27	유상 증자	종류주	1,318,050	20,000	5,000	6,590,250,000	8,537,750,000	2196.8%
2019.08.27	유상 감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	8,237,750,000	-3.5%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.06.30 현재

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
주식회사 민간임대 허브제5호 위탁관리 부동산투 자회사	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제25호	종류주	1,318,050			1,318,050	
							(80.00%)			(80.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

1

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.06.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)더함에스디	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	229,500	13.93%	상호변경

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.06.30 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	1,318,050	80.00%	
주요주주	1	25.00%	229,500	13.93%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	2	50.00%	100,000	6.07%	
합 계	4	100.00%	1,647,550	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 사업연도 : 회사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료한다.
다만, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료한다.

② 이익의 배당 : 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 10분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 하며 정관 제52조 2항에 따라 초과배당은 현금으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 다른 이익준비금은 적립하지 아니하며, 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 당해 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과 배당할 수 있다.

③ 이익배당의 지급 : 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정하며, 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]		(단위 : 원, %)		
구분	제 5 기	제 4 기	제 3 기	제 2 기
당기순이익	-2,445,063,195	-1,200,961,099	-5,715,113	0
상법상 배당가능이익	-3,651,739,407	-1,206,676,212	-5,715,113	0
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	- 3,651,739,407	- 1,206,676,212	- 5,715,113	-
배당금	0	0	0	0
주당배당금	0	0	0	0
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	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, %)

항 목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산					97.56
부동산개발사업	60,322	98.85	71,219	97.56	
부동산관련 유가증권					
현금	311	0.51	1,405	1.92	1.92
기타 자산	388	0.64	379	0.52	0.52
총계	61,021	100.00	73,003	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
- ※ 부동산 항목에는 미수수익이 포함되어 있음

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1 고양 지축지구 B-7BL 기 업형임대주택 개발사업	경기도 고양시 지축지구 B-7BL	2022.01.31 (예정)		장기차입금 : 433억원
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 토지를 임대하여 개발사업을 진행 중으로 토지의 소유권이 이전 되지 않음

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

[illegible]

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 고양 지축지구 B-7BL 기 업형임대주택 개발사업				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	국민은행(240840)	변동금리	304	42	
보통예금	국민은행(043593)	변동금리	6	10	
기업자유	국민은행(018771)	변동금리	0	0	
기업자유	우리은행(756789)	변동금리	1	1,352	

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

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				
기타자산	선급금	193	193	
기타자산	선급비용	88	88	
기타자산	기타	97	97	부가세대급금 미수법인세환급액 장기선급비용

II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

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	전분기예치금	당분기예치금
보통예금	국민은행(240840)	변동금리	304	42
보통예금	국민은행(043593)	변동금리	6	10
기업자유	국민은행(018771)	변동금리	0	0
기업자유	우리은행(756789)	변동금리	1	1,352

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

4. 기타 자산 변경내역

계정과목	전분기말	당분기말
선급금	173,249,648원 /	193,249,648원
선급비용	91,826,840원 /	87,826,840원
부가세대급금	1,920,911원 /	646,581원
미수법인세환급액	2,037,570원 /	87,110원
장기선급비용	118,867,010원 /	96,970,456원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-		
	분양수익	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	-		
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		4	100.00%	잡이익
총 수 익		4	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(%)	비 고
1 고양 지축지구 B-7BL 기업형임대주택 개발사업			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
15			

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
1								
2								
3								
4								
5								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

원)

1

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1					
2					
3					
4					
5					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고

4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1			
2			
3			
4			
5			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		140,073,131	100.00%	
총 비 용		140,073,131	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	경기 고양 지속 지구 B-7BL 기 업형임대주택 개 발사업	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	57,272,727				57,272,727
부동산관리수수료 (PM, FM 등)					
자산보관수수료	7,500,000				7,500,000
일반사무 위탁수수료	11,250,000				11,250,000
기타지급수수료	12,565,000				12,565,000
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	50,859,103				50,859,103
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	626,300				626,300

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		<p><사업기간> 금 ₩2,717,100,000(부가가치세 포함) 1차 유상증자 이후 매 분기 63,000,000원(부가가치세 포함)</p> <p>해당 월의 마지막 영업일에 지급하고, 사업기간 마지막 보수는 사업기간 총 보수금액에서 기지급한 보수금을 제외한 금액으로 하며, 사업기간은 125개월임.</p> <p>사업기간 125개월을 초과할 경우, 그 기간과 수수료는 별도로 합의 결정함.</p>	57,272,727
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리편드서비스(주)	<p><건설기간> (1차 유상증자 주금납일일로부터 소유권 보존등기일과 입주지정기간 개시일 중 빠른 날까지) 수수료 : 연간 ₩45,000,000 (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급</p> <p><운영기간> (소유권 보존등기일과 입주지정기간 개시일 중 빠른 날부터 청산등기일까지) 수수료 : 연간 ₩55,000,000 (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급</p>	11,250,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	<p><건설기간> (착공일로부터 소유권 보존등기일과 입주 지정기간 개시일 중 빠른 날까지) 수수료 : 연간 ₩30,000,000 (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급</p> <p><운영기간> (건설기간 다음날부터 청산등기일까지) 수수료 : 연간 ₩35,000,000 (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급</p>	7,500,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				76,022,727

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

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 6 기 2 분 기	제 6 기 1 분 기	제 5 기 4 분 기	제 5 기 3 분 기
당해회사수익률	(1.56)	(1.43)	(7.43)	(8.70)

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

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

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

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

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사식은 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

※ 분기말 납입자본금은 납입자본금 32,951,000,000원에서 신주발행비용 50,402,530원을 차감한 금액임

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
경기 고양 지축지구 B-7BL 기업형임대 주택 개발사업	경기도 고양시 지축지구 B-7BL	83,692	2022.01.31	67%	164,599	164,599	80,923	

- ※ 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)

경기 고양 지축지구 B-7BL 기업형임대주택 개발사업			
(1) 사업의 개요			
구분		내용	
사업명		경기 고양 지축지구 B-7BL 기업형임대주택 개발사업	
위치		경기도 고양시 지축지구 B-7BL	
지역		제1종일반주거지역	
용도		공동주택(아파트)	
대지면적		32,650.00㎡	
연면적		83,691.74㎡	
건축규모		공동주택539세대 및 부대복리시설	
용적률		177.56%	
주차대수		706대	
(2) 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항			
구분		금액(백만원)	내용
자금조달	자기자본	32,951	주택도시기금, (유)더함 대한토지신탁(주), (주)동양
	타인자본	85,982	보증부한도대출, 기금융자
	임대보증금	45,666	세대별 임차인
자금 조달 합계		164,599	

투자비용	토지매입 관련	토지매입금액	-	
		취득부대비용	-	취득세, 재산세 등
	건물 관련	공사비 등	91,062	직, 간접 공사비 등
		제비용	10,784	부대비용
	기타비용 등		62,753	제세공과금, 리츠운영비, 임대운영비, 금융비용 등
투자비용 합계			164,599	

(3) 추정 손익에 관한 사항

(단위:백만원)

구분	제1기	제2기	제3기	제4기	제5기	제6기
영업수익	-	-	-	2,176	2,855	2,978
영업비용	4,530	6,040	4,755	7,725	7,644	7,723
영업이익	(4,530)	(6,040)	(4,755)	(5,549)	(4,789)	(4,745)
영업외수익	-	-	-	-	-	-
영업외비용	-	-	-	804	673	666
법인세차감 전이익	(4,530)	(6,040)	(4,755)	(6,353)	(5,462)	(5,412)
법인세비용	-	-	-	-	-	-
당기순이익	(4,530)	(6,040)	(4,755)	(6,353)	(5,462)	(5,412)

(4) 사업의 위험에 관한 사항

위험요소	위험정도	내용
부동산 취득에 대한 불확실성	낮음	토지취득방식이 아닌 임대방식으로 진행하여 토지 사용에 대한 불확실성이 낮음

사업 수익성 검토상의 추정오류의 위험	보통	본 건 사업의 수입은 주로 임대료이며, 사업지인근 신세계복합쇼핑몰, 이케아가 들어서 인프라가 형성되고, 지하철3호선 지축역까지 도보로 접근가능, 신분당선 용산-삼송구간이 연장될 예정되어 있고, 통일로, 외곽순환도로, 자유로 등 서울시 접근 또한 용이함. 따라서 고양 지축지구의 경우 향후 지속적인 인구유입이 예상되는 점 등을 감안하면 수입 변동성은 낮을 것으로 예상됨.
시공에 대한 불확실성	낮음	시공사인 (주)동양은 보통주에 참여하며, 시공사의 시공능력과 책임준공을 고려했을 때, 시공리스크는 낮을 것으로 예상됨.
(5) 공사 시공 등 외부용역에 관한 사항		
해당사항 없음		

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 6 기 2 분기 기준일 2021.06.30 현재
 전기 제 5 기 기말 기준일 2020.12.31 현재

회사명: 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 6 (당)기 2 분기		제 5 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		1,687,014,860		403,238,054
1) 현금및현금성자산	1,405,141,787		357,066,908	
2) 단기금융상품				
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익	62,894		41,540	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금				
8) 선급금	193,249,648			
9) 선급비용	87,826,840		43,422,590	
10) 부가세대급금	646,581		669,446	
11) 선급법인세	87,110		2,037,570	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		71,315,771,667		53,327,929,610
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	71,218,801,211		53,258,453,466	
토지				
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물				
감가상각누계액(유형자산-건물)				
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산	71,218,801,211		53,258,453,466	
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) 비유동보충금				
9) 비유동파생상품자산				
10) 금융리스채권				
110) 기타비유동자산	96,970,456		69,476,144	
자 산 총 계		73,002,786,527		53,731,167,664
Ⅱ. 부채				
1. 유동부채		711,986,287		8,543,309,601
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금	571,000,000			
5) 선수수익				
6) 미지급금	58,817,717		8,493,932,717	
7) 미지급비용	82,168,570		49,376,884	
8) 예수금				
9) 부가세예수금				
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보충금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		43,300,000,000		15,939,000,000
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금	43,300,000,000		15,400,000,000	
4) 비유동사채				
5) 비유동보충금				
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채			539,000,000	
부 채 총 계		44,011,986,287		24,482,309,601
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		8,237,750,000		8,237,750,000
1) 보통주자본금	1,647,500,000		1,647,500,000	
2) 종류주자본금	6,590,250,000		6,590,250,000	
2. 자본잉여금		24,662,847,470		24,662,847,470
1) 주식발행초과금	24,662,847,470		24,662,847,470	
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)		(3,909,797,230)		(3,651,739,407)
자 본 총 계		28,990,800,240		29,248,858,063
부 채 및 자 본 총 계		73,002,786,527		53,731,167,664

II. 손익계산서

당기 제 6 기 2 분기 시작일 2021.04.01 종료일 2021.06.30
 전기 제 5 기 2 분기 시작일 2020.04.01 종료일 2020.06.30

회사명: 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 6 (당)기		제 5 (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) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익				
II. 영업비용	140,073,130	258,057,824	268,144,283	2,009,438,742
1) 분양원가				
2) 급여				
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,272,727	114,545,454	57,272,727	114,545,454
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)				
8) 자산보관수수료	7,500,000	15,000,000	7,500,000	15,000,000
9) 일반사무위탁수수료	11,250,000	22,500,000	11,250,000	22,500,000
10) 기타지급수수료	12,565,000	18,674,400	5,679,400	12,108,800
11) 유형자산감가상각비				
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	50,859,103	86,653,080	63,630,378	238,855,437
15) 광고선전비			120,000,000	1,600,654,545
16) 보험료			2,733,828	5,467,656
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비				
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용	626,300	684,890	77,950	306,850
III. 영업이익	(140,073,130)	(258,057,824)	(268,144,283)	(2,009,438,742)
IV. 영업외수익	4	8	4,006,220	10,169,065
1) 이자수익			4,006,216	10,106,061
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	4	8	4	63,004
V. 영업외비용	1	7	3	7

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	1	7	3	7
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	(140,073,127)	(258,057,823)	(264,138,066)	(1,999,269,684)
Ⅶ. 법인세비용(수익)				
Ⅷ. 당기순이익(손실)	(140,073,127)	(258,057,823)	(264,138,066)	(1,999,269,684)
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	(140,073,127)	(258,057,823)	(264,138,066)	(1,999,269,684)
X I. 주당이익	(85)	(157)	(160)	(1,213)

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

감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I . 중요한 소송진행사항

--

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석5. 특수관계자와의 거래 참고

※ 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 8 부 기타사항

I . 제재현황

--