

투 자 보 고 서

2019.09.01 부터 2019.11.30 까지

(제 5 기 2분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.01.14

회 사 명 :	(주)대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박충구			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0553		
	(홈페이지)	http://reitpia.com/		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-0553	성명	김근석 (인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-0553	성명	김근석 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2016.03.23
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.11.30 (단위: 원)
총자산	336,684,312,494
자본금	12,106,660,000
부채	278,300,038,193
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	NH투자증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 해산사유 ① 주주총회의 해산결의 ② 합병 ③ 파산 ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑤ 국토교통부장관의 영업인가의 취소 ⑥ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑦ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우 (2) 신용평가결과 해당사항 없음

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2016.03.23. 발기인총회 개최

회사설립(자본금 5억원)

2016.06.07. 자산관리위탁계약 체결 [(주)대한토지신탁]

자산보관위탁계약 체결 [(주)엔에이치투자증권]

일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]

2016.06.28. 국토교통부 영업인가

2016.10.19. 1차 유상증자(증자 후 자본금 125억원)

2016.10.20. 2차 유상증자(증자 후 자본금 125억원_실권주배정)

2016.10.21. 토지 취득(인천광역시 남동구 서창동 서창2지구 13BL)

2017.08.07. 무상감자(감자 후 자본금 120억원)

2017.08.08. 무상증자(증자 후 자본금 121억원)

나) 상호의 변경

해당사항 없음.

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음.

라) 주요 자산 취득일

2016.10.21. 토지 취득

2019.04.26. 공동주택(아파트, 1,212세대) 취득

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
정미영	1963.09.14	정미영법무사사무소 대표	부
대한토지신탁(주)	110111-1492513	- 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워) - 2016년 뉴스테이 분야 신탁업계 시장점유율 1위	부

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박충구	1959.03.19	(주)아르데코 부사장	부
기타비상무이사	한헌	1958.05.18	前 한국토지주택공사 토지판매기획처장	부
기타비상무이사	유환태	1958.12.02	前 한국토지주택공사 기획조정본부장	부
감사	서혜정	1969.10.05	하나세무회계사무소 회계사	부

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

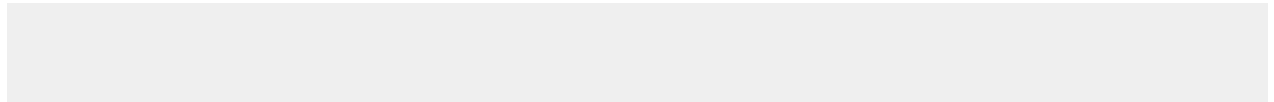
3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2019.11.30 현재]
(단위 : 원, 주)

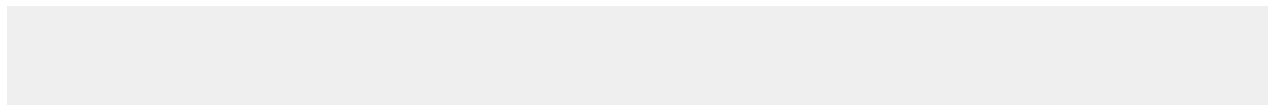
구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	100,000	5,000	5,000	
기명식	보통주	713,332	30,000	5,000	
기명식	종류주	1,691,333	30,000	5,000	
기명식	보통주	8	5,000	5,000	
기명식	보통주	-100,008	5,000	5,000	
기명식	보통주	16,667	30,000	5,000	



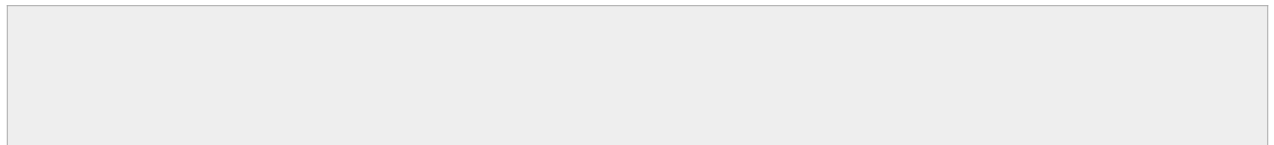
(2) 자기주식 취득현황

(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)

회사가 발행할 주식은 모두 기명식으로 하고, 그 종류는 보통주식, 에이종 종류주식의 2종으로 한다. 회사는 팔천만(80,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 에이종 종류주식을 발행할 수 있고, 에이종 종류주식은 의결권이 있다.

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			
2016.03. 23	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2016.10. 19	증자	보통주	713,332	30,000	5,000	3,566,660,000	4,066,660,000	713.33%
2016.10. 19	증자	종류주	1,691,333	30,000	5,000	8,456,665,000	12,523,325,000	1691.33%
2016.10. 20	증자	보통주	8	5,000	5,000	40,000	12,523,365,000	0.00%
2017.08. 06	감자	보통주	-100,008	5,000	5,000	-500,040,000	12,023,325,000	-3.99%
2017.08. 07	증자	보통주	16,667	30,000	5,000	83,335,000	12,106,660,000	0.69%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.11.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)뉴스 테이허 브제1호 위탁관리 부동산 투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	에이중 종류주	1,691,333			1,691,333	
							(69.85%)			(69.85%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

*청약예외 사항

1)당사의 최대주주인 (주)뉴스테이허브위탁관리부동산투자회사가 69.85% 소유하고 있으며, (주)뉴스테이허브위탁관리부동산투자회사의 지분을 대한민국이 100% 소유하고 있어, 부동산투자회사법 시행령 제12조의3의 25호에 따라 해당되어 청약예외 사유에 해당함.

2) 당사는 부동산투자회사법 제14조의 8의 3항 2호에 따라 부동산투자회사가 보유하거나 개발할 건축물 연면적의 100분의 70 이상을 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다)으로 제공하는 경우(임대주택의 주거여건 조성과의 관계없이 「건축법」 제2조제2항제15호부터 제17호까지, 제19호, 제23호부터 제27호까지의 건축물에 투자하는 경우에는 그러하지 아니한다)에 해당되어 청약예외 사유에 해당함.

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.11.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)한화건설	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	500,000	20.65%	

*청약예외 사항

1)당사의 최대주주인 (주)뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사가 69.85% 소유하고 있으며, (주)뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사의 지분을 대한민국이 100% 소유하고 있어, 부동산투자회사법 시행령 제12조의3의 25호에 따라 해당되어 청약예외 사유에 해당함.

2) 당사는 부동산투자회사법 제14조의 8의 3항 2호에 따라 부동산투자회사가 보유하거나 개발할 건축물 연면적의 100분의 70 이상을 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다)으로 제공하는 경우(임대주택의 주거여건 조성과 관계없이 「건축법」 제2조제2항제15호부터 제17호까지, 제19호, 제23호부터 제27호까지의 건축물에 투자하는 경우에는 그러하지 아니한다)에 해당되어 청약예외 사유에 해당함.

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.11.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	1,691,333	69.85%	
주요주주	1	25.00%	500,000	20.65%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	2	50.00%	229,999	9.50%	
합계	4	100.00%	2,421,332	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 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다. 또한, 당해 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 회계연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 매 회계연도별 초과배당액은 당해 회계연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 회계연도 감가상각비의 100%전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 않습니다. 이익배당(초과배당 포함,이하 같다)은 정관 제54조(사업연도)에서 정한 매 사업연도별로 이익 배당을 위한 주주총회의 재무제표승인 결의가 있는 날로부터 30일내에 지급하여야 합니다. 회사의 사업연도는 매년 6월 1일 개시하여 5월 31일에 종료합니다. 회사의 최초 사업연도는 회사 설립 등기일에 개시하여, 최초로 도래하는 5월 31일에 종료합니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 4기	제 3기	제 2기	제 1기
당기순이익	-4,106,017,756	-3,083,351,658	-4,148,752,662	0
상법상 배당가능이익	-11,338,122,076	-7,232,104,320	-4,148,752,662	0
당기감가상각비 등	1,376,243,298	-	-	-
이익배당한도	-9,961,878,778	-7,232,104,320	-4,148,752,662	-
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

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율
		자산총 액	비율	자산총 액	비율	
부동산		303,297	73.16	302,264	89.78	89.78
	부동산개발사업		0.00		0.00	
부동산관련 유가증권			0.00		0.00	0.00
현금		110,613	26.68	33,702	10.01	10.01
기타 자산		670	0.16	718	0.21	0.21
총계		414,580	100.00	336,684	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

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	인천서창 꿈에그린	인천광역시 남동구 서창동 서창 2지구 13BL	2019-02- 26	2016-10- 21	장기차입금 144,592,000,0 00

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

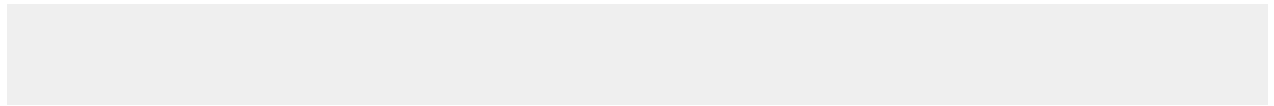
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	인천서창 꿈에그린	99,268			206,437			3,441		302,264



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	인천서창 꿈에그린	99,501.40	99,103.39	99.60%	1,207



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
보통예금	KB국민은행(운영)	변동이율	257	628	
보통예금	KB국민은행(보종금)	변동이율	109,501	32,697	
보통예금	KB국민은행	변동이율	71	77	
보통예금	KB국민은행(CMS)	변동이율	497	170	

*백만원이하 예치금은 별도 기재 안함.

* 2부.1 총자산의 투자·운용 및 구성현황의 현금에는 위 금액에 미수수익 금액이 포함됨.

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	기타보증금	338	338	
	매출채권	216	216	
	기타	164	164	

*금액 순으로 기재

*기타자산으로 구분되어진 항목 중 기타부분은 선급비용,미수금,부가세대급금,미수법인세환급액 포함되어진 금액임

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 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
보통예금	KB국민은행(운영)	변동이율	257	628
보통예금	KB국민은행(보통금)	변동이율	109,501	32,697
보통예금	KB국민은행	변동이율	71	77
보통예금	KB국민은행(CMS)	변동이율	497	170

*백만원이하 예치금은 별도 기재 안함.

*2부. I 총자산의 투자·운용 및 구성현황의 현금에는 위 금액에 미수수익 금액이 포함됨.

4. 기타 자산 변경내역

매출채권 전분기 172, 당분기 216
 선급비용 전분기 87, 당분기 40
 선급법인세 전분기 45, 당분기 96
 부가세대급금 전분기 28, 당분기 28

*백만원 단위이며, 당분기 금액순으로 기재

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	1,604,153,582	87.79%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	176,948,942	9.68%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		46,232,355	2.53%	
총 수 익		1,827,334,879	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	인천서창 꿈에그린	1,604,153,582	100.00%	



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산 명	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)

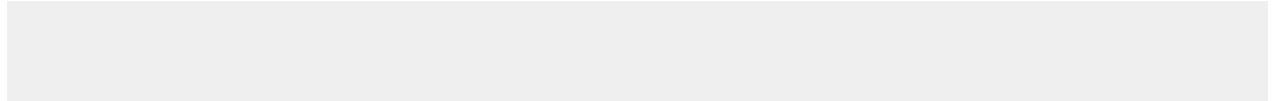
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	KB국민은행(운영)	변동이율	315,948	508,343	
보통예금	우리은행(대출)	변동이율	0	0	
보통예금	우리은행(자본금)	변동이율	99	99	
보통예금	KB국민은행(보증금)	변동이율	343,080,146	176,331,185	
보통예금	KB국민은행	변동이율	0	0	
보통예금	KB국민은행(CMS)	변동이율	186,336	109,315	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	1,032,182,472	31.11%	
	기타비용	1,023,628,348	30.85%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		1,261,889,682	38.04%	
총비용		3,317,700,502	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	대한제5호뉴스테이	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가증권1	현금
분양원가					
급여	3,300,000	3,300,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	50,000,000	50,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	18,500,000				
기타지급수수료	618,755,935	618,755,935			
유형자산 감가상각비	1,032,182,472	1,032,182,472			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	277,915,713	277,915,713			
광고선전비					
보험료	41,093,801	41,093,801			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비	25,062,899	25,062,899			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

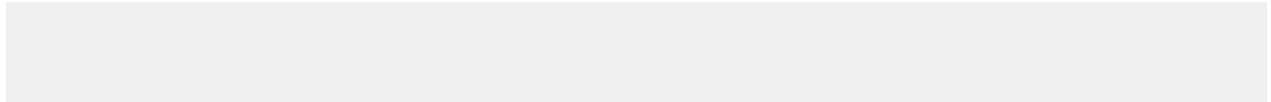
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		18,500,000
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		<수수료> -건설기간: 총4,400,000,000원(VAT별도) -임대기간: 총1,600,000,000원(VAT별도) <지급시기> : 매월 20일 청구 후 10일 이내 지급	50,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리편드서비스(주)	<건설기간> (영업인가일로부터 건물보존등기일 까지) 수수료 : 연간 금 사천팔백만원 (48,000,000원) (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급 <운영기간> (건물 보존등기일의 익일부터 청산 등기일까지) 수수료 : 연간 금 칠천사백만원 (74,000,000원) (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급	18,500,000
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권	수수료: 연간 금 삼천만원 (30,000,000원) (VAT별도) 지급시기: 매 분기 단위로 분기 종료 후 청구일 로부터 7일 이내 지급 (영업인가일로부터 청산등 기일까지)	7,500,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	신영자산관리	수수료 : 월별 금 32,000,000원(부가세 별도) 지급시기 : 청구서 제출받은 다음달 20일까지 지급	96,000,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				172,000,000



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 5기 2분기	제 5기 1분기	제 4기 4분기	제 4 기 3분기
당해회사수익률	-7.66	-7.20	-5.66	-3.00

※ 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

※ 상기사산식은 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
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

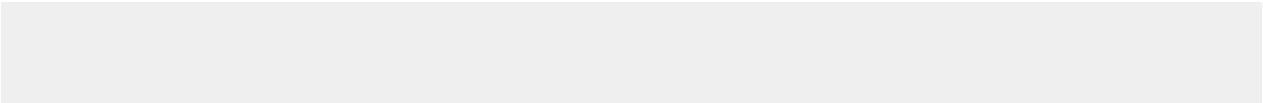
당기 제 5 기 2 분기 기준일 2019.11.30 현재
 전기 제 4 기 기말 기준일 2019.05.31 현재

회사명: (주)대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기 2 분기		제 4 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		34,082,378,232		103,588,070,728
1) 현금및현금성자산	33,571,737,185		103,145,556,720	
3) 매출채권	215,741,774		47,067,360	
5) 미수수익	130,579,471		231,029,363	
7) 기타미수금	500,000		500,000	
9) 선급비용	40,571,585		130,780,704	
10) 부가세대급금	27,617,167		31,994,411	
11) 선급법인세	95,631,050		1,142,170	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		302,601,934,262		304,666,299,206
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	302,264,374,262		304,328,739,206	
토지	99,268,487,407		99,268,487,407	
건물	206,436,495,097		206,436,495,097	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-3,440,608,242		-1,376,243,298	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	337,560,000		337,560,000	
자 산 총 계		336,684,312,494		408,254,369,934
1. 유동부채		668,038,193		121,976,393,696
6) 미지급금	240,846,626		2,317,035,997	
7) 미지급비용	425,742,917		489,194,571	
8) 예수금	1,448,650		870,163,128	
12) 단기차입금			28,300,000,000	
13) 유동성장기차입금			90,000,000,000	
2. 비유동부채		277,632,000,000		225,059,935,913
3) 장기차입금	144,592,000,000		109,080,000,000	
5) 비유동보증금	133,040,000,000		115,979,935,913	
부 채 총 계		278,300,038,193		347,036,329,609
1. 자본금		12,106,660,000		12,106,660,000
1) 보통주자본금	3,649,995,000		3,649,995,000	
2) 종류주자본금	8,456,665,000		8,456,665,000	
2. 자본잉여금		60,449,502,401		60,449,502,401
1) 주식발행초과금	60,032,797,401		60,032,797,401	
2) 기타	416,705,000		416,705,000	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0

5. 이익잉여금(결손금)		-14,171,888,100		-11,338,122,076
자 본 총 계		58,384,274,301		61,218,040,325
부 채 및 자 본 총 계		336,684,312,494		408,254,369,934



II. 손익계산서

당기 제 5 기 2 분기 시작일 2019.09.01 종료일 2019.11.30
 전기 제 4 기 2 분기 시작일 2018.09.01 종료일 2018.11.30

회사명: (주)대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,604,153,582	3,126,311,692	0	0
2) 임대료수익	1,604,153,582	3,126,311,692		
II. 영업비용	2,074,310,820	3,700,903,728	555,593,536	1,106,773,542
2) 급여	3,300,000	10,200,000	5,100,000	10,200,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	50,000,000	100,000,000	471,420,000	942,840,000
8) 자산보관수수료	7,500,000	15,000,000	7,500,000	15,000,000
9) 일반사무위탁수수료	18,500,000	37,000,000	12,000,000	24,000,000
10) 기타지급수수료	618,755,935	793,735,610	9,086,633	17,467,959
11) 유형자산감가상각비	1,032,182,472	2,064,364,944		
14) 세금과공과	277,915,713	520,723,977	50,486,903	97,265,583
16) 보험료	41,093,801	82,159,169		
23) 수도광열비	25,062,899	77,720,028		
III. 영업이익	-470,157,238	-574,592,036	-555,593,536	-1,106,773,542
IV. 영업외수익	223,181,297	620,911,335	120,277,252	197,658,449
1) 이자수익	176,948,942	520,531,471	227,592	-891,211
10) 기타영업외수익	46,232,355	100,379,864	120,049,660	198,549,660
V. 영업외비용	1,243,389,682	2,880,085,323	5	10
1) 이자비용	1,243,389,682	2,880,069,478		
10) 기타영업외비용		15,845	5	10
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-1,490,365,623	-2,833,766,024	-435,316,289	-909,115,103
VIII. 당기순이익(손실)	-1,490,365,623	-2,833,766,024	-435,316,289	-909,115,103
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-1,490,365,623	-2,833,766,024	-435,316,289	-909,115,103
X I. 주당이익	-616	-1,170	-180	-375

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

문서번호 : 대한제5호뉴스테이(사) 제19-24호

발신일자 : 2019.10.24

부동산투자회사법 제 30조 단서의 규정에 해당하는 거래 보고

- 1) 표준사업약정서(PF보증) 변경약정서
- 2) 표준사업약정서(자리츠) 변경약정서
- 3) 사업 및 대출약정에 대한 변경약정서
- 4) 대주간 합의서에 대한 변경약정서

※ 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



주식

제5(당)기 반기 2019년 06월 01일부터 2019년 11월 30일까지

제4(전)기 반기 2018년 06월 01일부터 2018년 11월 30일까지

회사명 : 주식회사 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 대한제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 03월 23일에 설립되어 2016년 06월 28일에 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 본점 소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 26층이며, 당사의 당반기말 현재 납입자본금은 12,106,660천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 12개월(매년 6월 1일에 개시하여 5월 31일에 종료)입니다.

당반기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
(주)한화건설	보통주	500,000	2,500,000	20.65%
대한토지신탁(주)	보통주	146,666	733,330	6.06%
(주)신영자산관리	보통주	83,333	416,665	3.44%
(주)뉴스테이허브제1호 위탁관리부동산투자회사	종류주(*1)	1,691,333	8,456,665	69.85%
합계		2,421,332	12,106,660	100.00%

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

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준서 제29장(중간재무제표)에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 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. 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 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 기말 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.

3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기말	전기말
보통예금	33,571,737	103,145,557

4. 유형자산

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

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	반기말
토지	99,268,487	-	-	-	-	99,268,487
건물	206,436,495	-	-	-	-	206,436,495
감가상각누계액	(1,376,243)	-	-	-	(2,064,365)	(3,440,608)
합 계	304,328,739	-	-	-	(2,064,365)	302,264,374

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

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득(*1)	처분	대체	감가상각비	반기말
토지	99,268,487	-	-	-	-	99,268,487
건설중인자산	139,743,375	44,648,972	-	-	-	184,392,347
합 계	239,011,862	44,648,972	-	-	-	283,660,834

(*1) 전반기 중 자본화된 차입원가 금액은 2,547,125천원입니다.

(3) 보험가입내역

(단위 : 천원)				
보험종류	부보자산	보험회사	장부가액	부보금액
재산종합보험	건물	한화손해보험	202,995,887	251,333,861

당사는 상기보험 이외에 어린이놀이시설배상책임보험, 가스사고배상책임보험, 승강기 사고 배상책임보험 등에 가입하고 있습니다.

5. 차입금

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 단기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
차입처	당반기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
한화생명보험(주)	-	19,810,000	3.18%	2019-10-21	만기일시상환
한화손해보험(주)	-	8,490,000	3.18%	2019-10-21	만기일시상환
합 계	-	28,300,000			

(2) 보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	약정금액	당반기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
한화생명보험(주)	-	-	62,978,000	3.18%	2019-10-21	만기일시상환
한화손해보험(주)(*2)	40,000,000	35,512,000	27,022,000	3.18%	2027-10-20	만기일시상환
(주)우리은행(주택도시기금)	121,200,000	109,080,000	109,080,000	2.50%	2028-12-30	만기일시상환
합 계	161,200,000	144,592,000	199,080,000			
유동성장기부채		-	(90,000,000)			
장기차입금		144,592,000	109,080,000			

(*1) 차입약정액 중 인출일로 부터 만기가 1년 이내에 도래하는 금액은 차입시 단기차입금으로 분류하고 있습니다.

(*2) 당사는 보고기간 종료일 현재 대출한도 40,000,000천원에 대하여 주택도시보증공사로부터 임대주택리츠 PF보증을 제공받고 있습니다.

6. 특수관계자와의 거래

(1) 당반기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자	특수관계구분	거래 구분	
		매입	
		당반기	전반기
(주)한화건설	유의적인 영향력을 행사하는 기업	-	39,423,448

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자	특수관계구분	미지급금	
		당반기말	전기말
(주)한화건설	유의적인 영향력을 행사하는 자	-	2,185,218

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	- 건설기간 : 4,400,000 천원 착공시 157,220 천원, 착공 이후 매월 157,140 천원 - 임대기간 : 1,600,000 천원 (매분기 50,000천원)

(2) 일반사무위탁계약

당사는 우리서비스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 건설기간에는 연간 48,000천원(운영기간에는 74,000천원)을 보수로 하여 매분기 마다 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 연간 30,000천원을 보수로 하여 매분기 마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 보증약정

보고기간 종료일 현재 당사는 장기차입금과 관련하여 주택도시보증공사로부터 지급 보증을 제공받고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

설립시 부터 보고기간종료일까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2016-03-23	5,000원	100,000주	500,000	-
1차유상증자	2016-10-19	5,000원	2,404,665주	3,566,660	8,456,665
2차유상증자	2016-10-20	5,000원	8주	40	-
무상감자	2017-07-10	5,000원	(100,008주)	(500,040)	-
무상증자	2017-08-07	5,000원	16,667주	83,335	-
합계			2,421,332주	3,649,995	8,456,665

(2) 자본잉여금

보고기간 종료일 현재 당사의 주식발행초과금과 감자차익은 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	당반기	전반기
급여	10,200	10,200
세금과공과	520,724	97,266
감가상각비	2,064,365	-
합 계	2,595,289	107,466

10. 현금흐름표

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

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