

투 자 보 고 서

2019.01.01 부터 2019.12.31 까지

(제 4 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.03.30

회 사 명 :	대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	유찬중		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)		
	(전화번호)	02-528-0527	
	(홈페이지)	http://www.reitpia.com/	
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 계장
	(전화번호)	02-528-0527	성명 원대한
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 계장
	(전화번호)	02-528-0527	성명 원대한



제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	대한제4호뉴스테이위탁관리 부동산투자회사
2) 설립일	2016.02.18
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.12.31 (단위: 원)
총 자 산	440,536,801,098
자 본 금	28,157,500,000
부 채	346,872,348,554
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	신한아이타스
7) 자산보관회사	NH농협증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 해산사유♪ ① 주주총회의 해산결의♪ ② 합병♪ ③ 파산♪ ④ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결♪ 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

2. 회사의 연혁

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

2016.02.16 : 발기인총회 개최♪
2016.02.18 : 회사설립(총 자본금 : 5억원)♪
2016.07.15 : 자산관리위탁계약체결(대한토지신탁)♪
 자산보관위탁계약체결(NH투자증권)♪
 사무관리위탁계약체결(신한아이타스)♪
2016.08.31 : 국토교통부 영업인가♪
2016.09.22 : 1차 유상증자(총 자본금 : 109억원)♪
2016.12.10 : 무상감자(보통주 75,000주)♪
2017.01.13 : 2차 유상증자(보통주 23,200주 , 우선주 36,800주)♪
2019.01.22 : 신동탄 SK VIEW PARK 3차 부동산 취득♪
2019.01.30 : 3차 유상증자(보통주 1,343,300주, 우선주 2,128,200주)

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비 고
더블트리에셋	110111-5594571	더블트리에셋	해당사항 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	유찬중	1959.12.25	前 SK건설	해당사항 없음
기타비상무이사	유환태	1958.12.02	前 한국토지주택공사	해당사항 없음
기타비상무이사	한현	1958.05.18	前 한국토지주택공사	해당사항 없음
감사	박우표	1969.09.16	삼우회계법인	해당사항 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

[2019.12.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명	보통주	2,179,000	20,000	5,000	
기명	종류주	3,452,500	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)

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. 02.18	설립 자본	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.0%
2016. 09.22	증자	보통주	787,500	20,000	5,000	3,937,500,000	4,437,500,000	787.5%
2016. 09.22	증자	종류주	1,287,500	20,000	5,000	6,437,500,000	10,875,000,000	145.1%
2016. 12.10	감자	보통주	-75,000	5,000	5,000	-375,000,000	10,500,000,000	-3.4%
2017. 01.13	증자	보통주	23,200	20,000	5,000	116,000,000	10,616,000,000	1.1%
2017. 01.13	증자	종류주	36,800	20,000	5,000	184,000,000	10,800,000,000	1.7%
2019. 01.30	증자	보통주	1,343,300	20,000	5,000	6,716,500,000	17,516,500,000	62.2%
2019. 01.30	증가	종류주	2,128,200	20,000	5,000	10,641,000,000	28,157,500,000	62.7%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
뉴스테이 허브제1호 위탁관리 부동산투 자회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	1,324,300	2,128,200	0	3,452,500	
							(38.36%)	(61.64%)		(100.00%)	
										0	
										0	
										0	
										0	

※ 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

【 2019.12.31 현재 】

[illegible]

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.12.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	3,452,500	61.31%	
주요주주	1	50.00%	2,179,000	38.69%	
소액주주 - 기 관	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 개 인	0	0.00%	0	0.00%	
합 계	2	100.00%	5,631,500	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

배당가능이익
회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 영업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있습니다.
배당정책
회사는 매 영업연도 이익배당 한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 정관 제59조 3항에 따른 이사회 결의에 따라 현금으로 배당 계획입니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 않습니다.
배당금 지급시기 및 결정방법
당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료할 계획입니다. 단, 설립 회계연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하고, 최초로 도래하는 12월 31일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회 또는 이사회의 결의로 승인을 받아 매 영업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다. 배당금은 배당금 승인을 한 주주총회 또는 이사회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회 또는 이사회의 승인일로부터 1개월 이내에 지급할 계획입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액변가액 : 5,000 원]		(단위 : 원, %)		
구분	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
당기순이익	-13,826,745,117	-231,248,935	-1,581,520,720	-3,157,618,622
상법상 배당가능이익	0	0	0	0
당기감가상각비 등	4,269,583,572	-	-	-
이익배당한도	4,269,583,572	-	-	-
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 추가가재
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	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	610	0.25	358,547	81.39	81.39
부동산개발사업	244,555	98.21			
부동산관련 유가증권					
현금			78,074	17.72	17.72
기타 자산	3,852	1.55	3,916	0.89	0.89
총계	249,017	100.00	440,537	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

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1 SK뷰파크3차	경기도 화성시 기산동 150번지	2019.01.18	2019.01.22	해당사항없음
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

[illegible]

3) 소유 부동산별 임대현황

[illegible]

2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 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	전기예치금	당기예치금	비고
MMDA	국민은행	변동금리	40	378	
MMDA	기업은행	변동금리	281	1,632	
MMDA	우리은행	변동금리	0	30	
MMDA	국민은행	변동금리	0	6,003	
MMDA	국민은행	변동금리	289	70,030	

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
기타자산	미수수익	21	21	
기타자산	선납세금	7	7	
기타자산	미수금	21	21	
기타자산	기타미수입금	191	191	
기타자산	선급비용	3,398	3,398	
기타자산	예치보증금(비유동)	279	279	

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
MMDA	국민은행	변동금리	40	378
MMDA	기업은행	변동금리	281	1,682
MMDA	우리은행	변동금리	0	30
MMDA	국민은행	변동금리	0	6,003
MMDA	국민은행	변동금리	289	70,030

4. 기타 자산 변경내역

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	238,229,420	43.41%	
	분양수익	-		
	기타수익	-		
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	64,531,885	11.76%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		246,023,609	44.83%	
총 수 익		548,784,914	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

[illegible]

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

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	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
MMDA	국민은행	변동금리	2,335,801	61,717,894	
MMDA	기업은행	변동금리	732,577	2,846,290	
MMDA	우리은행	변동금리	24	-32,299	

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	4,269,583,572	29.70%	
	기타비용	3,057,444,861	21.27%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		7,048,501,598	49.03%	
총 비 용		14,375,530,031	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	신동탄SK VIEW PARK 3	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	18,000,000	18,000,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	220,000,000	220,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	338,646,328	338,646,328			
자산보관수수료	30,000,000	30,000,000			
일반사무 위탁수수료	81,000,000				81,000,000
기타지급수수료	811,483,814	811,483,814			
유형자산 감가상각비	#####	#####			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	385,129,059	385,129,059			
광고선전비	565,227,000	565,227,000			
보험료	26,688,754	26,688,754			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	1,700,000	1,700,000			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	660,569,906	660,569,906			

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)	매입수수료: 710,000천원	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		운용기간: 연간 240,000천원	220,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스(주)	1. 건설기간 : 연간 37,000천원 2. 운용기간 : 연간 85,000천원	81,000,000
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권(주)	1. 건설기간 : 연간 30,000천원 2. 운용기간 : 연간 30,000천원	30,000,000
시설관리회사	위탁보수	자이에스앤디(주)	월 812,700원	8,965,909
임대관리회사	위탁보수	(주)메이트플러스	주택임대 위.수탁 관리: 29,187,300원 상가임대 위.수탁 관리: 400,000원 상가 임차인모집: 2,844,000원	241,094,400
재산관리회사	위탁보수			
합 계				581,060,309

※ 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 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
당해회사수익률	(17.77)	(0.54)	(3.72)	(16.12)

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

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+ 연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상가산식은 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

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

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 4 기 기말 기준일 2019.12.31 현재
 전기 제 3 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: 대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기	기말	제 3 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		81,711,056,372		4,462,646,756
1) 현금및현금성자산	78,073,814,608		610,159,790	
2) 단기금융상품				
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익	20,587,513		126,595	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금	211,872,390		140,375	
8) 선급금				
9) 선급비용	3,397,998,911		3,851,727,746	
10) 부가세대급금				
11) 선급법인세	6,782,950		492,250	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 채고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동과생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		358,825,744,726		244,554,842,673
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	358,546,514,726		244,554,842,673	
토지	149,182,287,076			
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물	213,633,811,222			
감가상각누계액(유형자산-건물)	(4,269,583,572)			
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산			244,554,842,673	
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	279,230,000			
9) 비유동과생상품자산				
10) 금융리스채권				
110) 기타비유동자산				
자 산 총 계		440,536,801,098		249,017,489,429
II. 부채				
1. 유동부채		1,162,348,554		14,684,945,000
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금	894,443,868			
5) 선수수익				
6) 미지급금	106,725,030		14,684,945,000	
7) 미지급비용	145,968,190			
8) 예수금	15,153,300			
9) 부가세예수금	58,166			
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보증금				
16) 유동과생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		345,710,000,000		196,174,002,528
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금	262,760,000,000		192,843,625,000	
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금	82,950,000,000			
6) 비유동과생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채			3,330,377,528	
부 채 총 계		346,872,348,554		210,858,947,528
III. 자 본				
1. 자본금		28,157,500,000		10,800,000,000
1) 보통주자본금	10,895,000,000		4,178,500,000	
2) 종류주자본금	17,262,500,000		6,621,500,000	
2. 자본잉여금		84,304,085,938		32,328,930,178
1) 주식발행초과금	83,929,700,678		31,954,544,918	
2) 기타	374,385,260		374,385,260	
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)		(18,797,133,394)		(4,970,388,277)
자 본 총 계		93,664,452,544		38,158,541,901
부 채 및 자 본 총 계		440,536,801,098		249,017,489,429

II. 손익계산서

당기 제 4 기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 3 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: 대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	217,477,510	238,229,420	0	0
1) 분양수익				
2) 임대료수익	217,477,510	238,229,420		
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익				
II. 영업비용	1,911,315,123	7,408,028,433	77,762,023	234,317,327
1) 분양원가				
2) 급여	6,000,000	18,000,000	4,500,000	17,754,840
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	60,000,000	220,000,000		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	91,424,119	338,646,328		
8) 자산보관수수료	7,500,000	30,000,000	8,241,077	32,964,308
9) 일반사무위탁수수료	21,250,000	81,000,000	10,163,995	40,655,980
10) 기타지급수수료	183,961,293	811,483,814	54,856,951	142,334,699
11) 유형자산감가상각비	1,068,169,056	4,269,583,572		
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	244,056	385,129,059		67,500
15) 광고선전비	360,314,000	565,227,000		540,000
16) 보험료	7,368,740	26,688,754		
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비		1,700,000		
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용	105,083,859	660,569,906		
III. 영업이익	(1,693,837,613)	(7,169,799,013)	(77,762,023)	(234,317,327)
IV. 영업외수익	79,896,303	310,555,494	735,143	3,068,402
1) 이자수익	34,632,930	64,531,885	735,143	3,068,402
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	45,263,373	246,023,609		
V. 영업외비용	1,907,161,000	6,967,501,598	0	10
1) 이자비용	1,907,161,000	6,967,495,679		
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		5,919		10
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(3,521,102,310)	(13,826,745,117)	(77,026,880)	(231,248,935)
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	(3,521,102,310)	(13,826,745,117)	(77,026,880)	(231,248,935)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	(3,521,102,310)	(13,826,745,117)	(77,026,880)	(231,248,935)
X I. 주당이익	(625)	(2,455)	(3)	(11)

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 4 기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31

전기 제 3 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: 대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	처분예정일	2020.03.30	처분확정일	2019.03.29
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(18,797,133,394)		(4,970,388,277)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(4,970,388,277)		(4,739,139,342)	
2. 당기순이익(손실)	(13,826,745,117)		(231,248,935)	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금	0		0	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(18,797,133,394)		(4,970,388,277)

IV. 현금흐름표

당기 제 4 기 기말		시작일	2019.01.01	종료일	2019.12.31
전기 제 3 기 기말		시작일	2018.01.01	종료일	2018.12.31
회사명: 대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사					(단위: 원)
과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기		
	금 액		금 액		
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(22,864,512,789)		(1,280,037,122)	
1. 당기순이익(손실)		(13,826,745,117)		(231,248,935)	
2. 당기순이익의 조정을 위한 가감		4,269,583,572		0	
법인세비용					
이자수익					
이자비용					
감가상각비	4,269,583,572		0		
유가증권관련손실(이익)					
파생상품관련손실(이익)					
유형자산관련손실(이익)					
투자부동산관련손실(이익)					
외화환산손실(이익)					
금융리스이자비용					
금융리스이자수익					
기타					
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(13,307,351,244)		(1,048,788,187)	
재고자산의 변동					
금융상품의 변동					
매출채권의 변동					
투자부동산의 변동					
미청구공사의 변동					
미수수익의 변동	(20,460,918)		128,439		
분양미수금의 변동					
기타미수금의 변동	(218,163,090)		278,000		
선금금의 변동					
선금비용의 변동	453,728,835		(1,066,530,749)		
매입채무의 변동					
초과청구공사의 변동					
분양선수금의 변동					
기타선수금의 변동	894,443,868				
선수수익의 변동					
미지급금의 변동	(14,578,219,970)		17,263,385		
미지급비용의 변동	145,968,190				
예수금의 변동	15,211,466				
보증금의 변동					
퇴직금의 지급					
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동					
기타	140,375		72,738		
4. 매당금의 수취					
5. 이자의 지급					
6. 이자의 수취					
7. 법인세의 납부					
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(38,920,863,153)		(92,283,989,431)	
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		82,338,769,152		289,181,890	
매도가능금융자산의 처분					
만기보유금융자산의 처분					
관계기업투자주식의 처분					
종속기업투자주식 처분					
유형자산의 처분					
투자부동산의 처분					
기타	82,338,769,152		289,181,890		

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(121,259,632,305)		(92,573,171,321)
매도가능금융자산의 취득				
만기보유금융자산의 취득				
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득				
유형자산의 취득				
투자부동산의 취득				
기타	121,259,632,305		92,573,171,321	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		139,249,030,760		89,943,625,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		139,346,375,000		89,943,625,000
주식의 발행	69,430,000,000		0	
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입	69,916,375,000		89,943,625,000	
사채의 발행				
기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(97,344,240)		0
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환				
사채의 상환				
배당금의 지급				
기타	97,344,240		0	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		77,463,654,818		(3,620,401,553)
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
VI. 현금및현금성자산의 순증감		77,463,654,818		(3,620,401,553)
VII. 기초 현금및현금성자산		610,159,790		4,230,561,343
VIII. 기말 현금및현금성자산		78,073,814,608		610,159,790

V. 자본변동표

		당기 제 4 기	기말	시작일	2019.01.01	종료일	2019.12.31		
		전기 제 3 기	기말	시작일	2018.01.01	종료일	2018.12.31		
회사명: 대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사								(단위: 원)	
구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계	
2018년 01년 01일	10,800,000,000	32,328,930,178	0	0	-4,739,139,342			38,389,790,836	
당기순이익	0	0	0	0	-231,248,935			-231,248,935	
2018년 12월 31일	10,800,000,000	32,328,930,178	0	0	-4,970,388,277			38,158,541,901	
2019년 01월 01일	10,800,000,000	32,328,930,178	0	0	-4,970,388,277			38,158,541,901	
유상증자	17,357,500,000	51,975,155,760	0	0	0			69,332,655,760	
당기순이익	0	0	0	0	-13,826,745,117			-13,826,745,117	
2019년 12월 31일	28,157,500,000	84,304,085,938	0	0	-18,797,133,394			93,664,452,544	

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 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주식11. 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

--