

투 자 보 고 서

2019.07.01 부터 2019.09.30 까지

(제 4 기 3 분기)

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)대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	유 찬 중		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)		
	(전화번호)	02-528-0521	
	(홈페이지)	http://www.reitpia.com/	
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 계장
	(전화번호)	02-528-0521	성명 윤영주
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	(주)대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2016.02.18
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.09.30 (단위: 원)
총 자 산	423,824,420,106
자 본 금	28,157,500,000
부 채	326,641,005,052
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	신한아이타스(주)
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)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

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	결격사유 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
사내이사	유찬중	1959.12.25	前 SK건설	결격사유 없음
기타비상무이사	유환태	1958.12.02	前 한국토지주택공사	결격사유 없음
기타비상무이사	한현	1958.05.18	前 한국토지주택공사	결격사유 없음
감사	박우표	1969.09.16	삼우회계법인	결격사유 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)

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

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고

(3) 현물출자 현황

해당사항 없음

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

해당사항 없음

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	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.0%
2016. 09.22	유상 증자	보통주	787,500	20,000	5,000	3,937,500,000	4,437,500,000	787.5%
2016. 09.22	유상 증자	종류주	1,287,500	20,000	5,000	6,437,500,000	10,875,000,000	145.1%
2016. 12.10	무상 감자	보통주	-75,000	5,000	5,000	-375,000,000	10,500,000,000	-3.4%
2017. 01.13	유상 증자	보통주	23,200	20,000	5,000	116,000,000	10,616,000,000	1.1%
2017. 01.13	유상 증자	종류주	36,800	20,000	5,000	184,000,000	10,800,000,000	1.7%
2019. 01.30	유상 증자	보통주	1,343,300	20,000	5,000	6,716,500,000	17,516,500,000	62.2%
2019. 01.30	유상 증자	종류주	2,128,200	20,000	5,000	10,641,000,000	28,157,500,000	60.7%

3) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

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)뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제17호	종류주	1,324,300	2,128,200		3,452,500	
							(61.31%)	(61.31%)		(61.31%)	
										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

【 2019.09.30 현재 】

[illegible]

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.09.30 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 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인		0.00%		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 이사회 결의로 승인을 받아 매 영업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다. 배당금은 배당금 승인을 한 주주총회 또는 이사회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회 또는 이사회 승인으로 부터 1개월 이내에 지급할 계획입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 - 기
당기순이익	-231,248,935	-1,581,520,720	-3,157,618,622	
상법상 배당가능이익	0	0	0	
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-
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, %)

항 목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	360,683	87.15	359,615	84.85	84.85
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	49,268	11.90	60,410	14.25	14.25
기타 자산	3,919	0.95	3,802	0.90	0.90
총계	413,870	100.00	423,827	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. 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	변동금리	296	378	
보통예금	국민은행	변동금리	41,822	50,535	
보통예금	한국기업은행	변동금리	1,118	3,451	
보통예금	우리은행	변동금리	30	30	
보통예금	국민은행	변동금리	6,000	6,000	

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	선급비용	3,875	3,518	
기타자산	미수금	0	2	
기타자산	선납세금	0	2	
기타자산	기타유동자산	279	279	

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	변동금리	296	378
보통예금	국민은행	변동금리	41,822	50,535
보통예금	한국기업은행	변동금리	1,118	3,451
보통예금	우리은행	변동금리	30	30
보통예금	국민은행	변동금리	6,000	6,000

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	20,751,910	42.38%	
	분양수익	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	13,798,411	28.18%	
기타자산	기타자산관련수익	14,413,720	29.44%	
기타				
총 수 익		48,964,041	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 비교란에 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	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동금리	10,578,764	13,232,868	
보통예금	기업은행	변동금리	847,044	615,856	
보통예금	우리은행	변동금리	7,553	-50,313	

4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1 잡이익	14,413,720	100.00%	
2		0.00%	
3		0.00%	
4		0.00%	
5		0.00%	

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가			
	감가상각비	1,068,169,056	26.62%	
	기타비용	1,002,601,778	24.98%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용	-		
기타자산	기타자산관련비용	-		
기타		1,942,401,772	48.40%	
총 비 용		4,013,172,606	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	SK뷰파크3차			현금	기타자산	기타
분양원가							
급여	4,500,000	4,500,000					
상여							
퇴직급여							
복리후생비							
자산관리수수료 (AMC수수료)	60,000,000	60,000,000					
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	92,496,000	92,496,000					
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000					
일반사무 위탁수수료	21,250,000						21,250,000
기타지급수수료	167,027,010	167,027,010					
유형자산 감가상각비	1,068,169,056	#####					
투자부동산 감가상각비							
무형자산 감가상각비							
세금과공과	368,890,223	368,890,223					
광고선전비	112,070,000	112,070,000					
보험료	7,657,964	7,657,964					
임차료							
교육훈련비							
여비교통비							
통신비							
수선유지비	1,700,000	1,700,000					
청소비							
수도광열비							
대손상각비							
접대비							
판매촉진비							
이자비용							
금융리스이자비용							
기타영업비용	180,760,581	180,760,581					

← 필요시 주석 ↗

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	60,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스(주)	1. 건설기간 : 연간 37,000천원 2. 운용기간 : 연간 85,000천원	21,250,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	1. 건설기간 : 연간 30,000천원 2. 운용기간 : 연간 30,000천원	7,500,000
시설관리회사	위탁보수	자이에스앤디(주)	월 812,700원	2,438,100
임대관리회사	위탁보수	(주)메이트플러스	주택임대 위.수탁 관리: 29,187,300원 상가임대 위.수탁 관리: 400,000원 상가 임차인모집: 2,844,000원	90,057,900
재산관리회사	위탁보수			
합 계				181,246,000

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

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 4 기 3 분 기	제 4 기 1 분 기	제 3 기 4 분 기	제 3 기 3 분 기
당해회사수익률	(17.26)	(15.64)	(12.81)	(0.54)

※ 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

* 산출근거자료

구 분	제 4 기 3 분 기	제 4 기 2 분 기	제 4 기 1 분 기	제 3 기 4 분 기
분기누적순이익	(10,305,642,807)	(6,341,434,242)	(2,620,729,847)	(231,248,935)
분기누적개월수	9	6	3	12
연기초납입자본금	43,128,930,178	43,128,930,178	43,128,930,178	43,128,930,178
분기말납입자본금	112,461,585,938	112,461,585,938	112,461,585,938	43,128,930,178

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

회사명: (주)대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기 3 분기		제 3 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		63,930,506,324		4,462,646,756
1) 현금및현금성자산	60,394,353,852		610,159,790	
2) 단기금융상품				
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익	15,413,100		126,595	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금				
8) 선급금				
9) 선급비용	3,518,491,822		3,851,727,746	
10) 부가세대급금	0		140,375	
11) 선급법인세	2,247,550		492,250	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 제고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동과생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		359,893,913,782		244,554,842,673
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	359,614,683,782		244,554,842,673	
토지	149,182,287,076			
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물	213,633,811,222			
감가상각누계액(유형자산-건물)	(3,201,414,516)			
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				
9) 비유동과생상품자산				
10) 금융리스채권				
110) 기타비유동자산	279,230,000			
자 산 총 계		423,824,420,106		249,017,489,429
II. 부채				
1. 유동부채		1,612,005,052		14,684,945,000
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금	1,376,417,738			
5) 선수수익				
6) 미지급금	92,996,870		14,684,945,000	
7) 미지급비용	139,077,231			
8) 예수금	3,471,300			
9) 부가세예수금	41,913			
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보증금				
16) 유동과생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		325,029,000,000		196,174,002,528
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금	262,760,000,000		192,843,625,000	
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금	62,269,000,000		0	
6) 비유동과생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채			3,330,377,528	
부 채 총 계		326,641,005,052		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)		(15,276,031,084)		(4,970,388,277)
자 본 총 계		97,185,554,854		38,158,541,901
부 채 및 자 본 총 계		423,826,559,906		249,017,489,429

II. 손익계산서

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

회사명: (주)한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	20,751,910	20,751,910	0	0
1) 분양수익				
2) 임대료수익	20,751,910	20,751,910		
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익				
II. 영업비용	2,092,020,834	5,496,713,310	61,950,746	156,555,304
1) 분양원가				
2) 급여	4,500,000	12,000,000	4,500,000	13,254,840
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	60,000,000	160,000,000		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	92,496,000	247,222,209		
8) 자산보관수수료	7,500,000	22,500,000	8,241,077	24,723,231
9) 일반사무위탁수수료	21,250,000	59,750,000	10,163,995	30,491,985
10) 기타지급수수료	167,027,010	627,522,521	39,045,674	87,477,748
11) 유형자산감가상각비	1,068,169,056	3,201,414,516		
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	368,890,223	384,885,003		67,500
15) 광고선전비	112,070,000	204,913,000		540,000
16) 보험료	7,657,964	19,320,014		
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비	1,700,000	1,700,000		
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용	180,760,581	555,486,047		
III. 영업이익	(2,071,268,924)	(5,475,961,400)	(61,950,746)	(156,555,304)
IV. 영업외수익	28,212,131	230,659,191	597,767	2,333,259
1) 이자수익	13,798,411	29,898,955	597,767	2,333,259
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외환환산이익				
8) 외환차익				

9) 충당부채환입				
10) 기타영업외수익	14,413,720	200,760,236		
V. 영업외비용	1,921,151,772	5,060,340,598	2	10
1) 이자비용	1,921,145,942	5,060,334,679		
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	5,830	5,919	2	10
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(3,964,208,565)	(10,305,642,807)	(61,352,981)	(154,222,055)
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	(3,964,208,565)	(10,305,642,807)	(61,352,981)	(154,222,055)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	(3,964,208,565)	(10,305,642,807)	(61,352,981)	(154,222,055)
X I. 주당이익	-1,819	-4,730	-73	-185

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 :

적정

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

--

※ 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

--