

투 자 보 고 서

2023.01.01 부터 2023.12.31 까지

(제 8 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.04.01

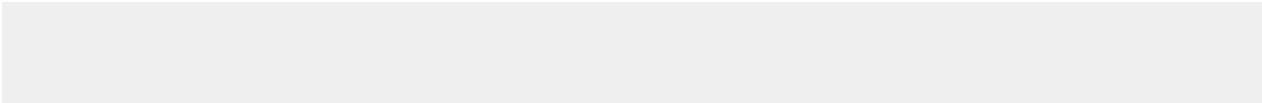
회 사 명 :	주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	양동수			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0521		
	(홈페이지)	http://www.reitpia.com/		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0527	성명	원대한
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0527	성명	원대한

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2016.12.19
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31 (단위: 원)
자산총계	153,647,630,832
부채총계	138,893,479,446
자본총계	14,754,151,386
자본금	8,237,750,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	우리편드서비스(주)
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 - 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 (2) 신용평가결과



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 [대한토지신탁(주)]
자산보관위탁계약 체결 [엔에이치투자증권(주)]
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))
- 2022.02.03. 고양 지축 위스테이 공동주택 사용검사 확인
(경기도 고양시 덕양구 지정로 110)

나) 상호의 변경 : 해당 사항 없음

다) 영업양수 또는 영업양도 : 해당 사항 없음

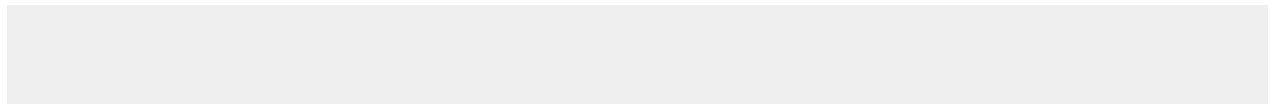
라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당 사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	양동수	1976.02.09	前 법무법인 태평양 변호사 現 (주)더함에스디 대표	결격사항 없음
기타비상무이사	이경호	1974.08.16	前 법무법인 지평 변호사 現 법무법인 더함 변호사	결격사항 없음
기타비상무이사	김종빈	1977.01.17	前 한솔교육복지재단 팀장 現 (주)더함에스디 이사	결격사항 없음
감사	이종제	1968.11.06	前 회계법인 새시대 회계사 現 협동조합공작소 이사	결격사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2023.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	576,642	20,000	5,000	
기명식	종류주	1,070,908	20,000	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(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, 종류주발행조건 등을 기재)

총발행주식수 1,647,550주 / 의결권 있는 주식수 1,647,550주

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	0.00%
2019.06. 27	유상증자	보통주	329,500	20,000	5,000	1,647,500,000	1,947,500,000	549.17%
2019.06. 27	유상증자	종류주	1,318,050	20,000	5,000	6,590,250,000	8,537,750,000	2196.75%
2019.08. 27	유상감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	8,237,750,000	-3.51%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
주식회사 민간 임대허브제5호 위탁관동부 동산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	1,070,908			1,070,908	
							(65.00%)			(65.00%)	

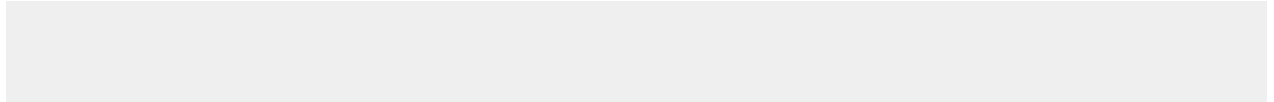
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	위스테인지 축산사회적협 동조합	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	576,642	35.00%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	1,070,908	65.00%	
주요주주	1	50.00%	576,642	35.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	2	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 이사회회의 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 이사회회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정하며, 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회회의 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: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 8기	제 7기	제 6기	제 5기
당기순이익		-6,109,528,510	-7,683,288,367	-701,889,800	-2,445,063,195
상법상 배당가능이익		-18,146,446,084	-12,036,917,574	-4,353,629,207	-3,651,739,407
당기감가상각비 등		2,222,688,120	2,037,464,110	-	-
이익배당한도		-15,923,757,964	-9,999,453,464	-4,353,629,207	-3,651,739,407
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	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)

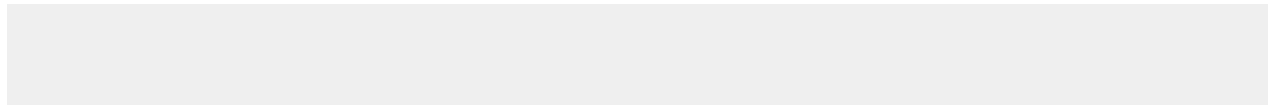
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	109,097	61.18	106,874	69.56	69.56
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	69,028	38.71	46,552	30.30	30.30
기타 자산	211	0.12	222	0.14	0.14
총계	178,335	100.00	153,648	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

※ 부동산투자회사법 시행령 제27조제3항제3호 반영시 부동산구성비율은 아래와 같음.

당기 부동산구성비율

- 조정전 : 총자산 : 153,648백만원, 부동산 : 106,874백만원 / 부동산비율 : 69.56%
- 총자산 차감액 : = min(① 임대보증금(124,894백만원)-차입금상환액(81,424백만원)=43,470백만원)
(② 현금 46,549백만원) = 46,549백만원)
- 조정후 : 총자산 : 110,178백만원 부동산 : 106,874백만원 / 부동산비율 : 97.00%

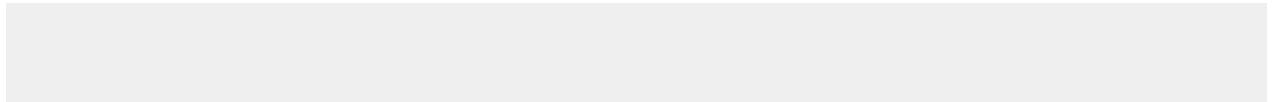
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일 자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	위스테인 지축	주택	경기도 고양시 덕양 구 지정로 110	2022.02 .03	2022.04 .01	장기차입금 : 13,506백만 원 장기임대보증금 : 124,894백 만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

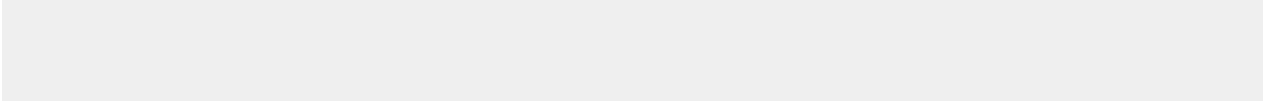
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

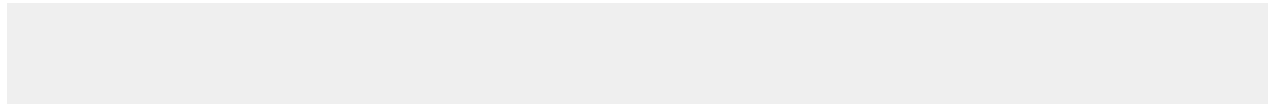
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	위스테리어 축		111,134					4,260		106,874



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	위스테리어지축	83,610.00	82,679.28	98.89%	533



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	국민은행	변동금리	66,612	44,093	
보통예금	우리은행	변동금리	2,412	2,384	
보통예금	농협은행	변동금리		72	

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

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	매출채권	16	16	
	미수금	17	17	
	기타	188	188	

기타에는 선급비용, 미수법인세환급액, 기타보증금이 포함됨

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	국민은행	변동금리	66,612	44,093
보통예금	우리은행	변동금리	2,412	2,384
보통예금	농협은행	변동금리		72

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

4. 기타 자산 변경내역

매출채권 : 당기말 16백만원 / 전기말 19백만원
미수금 : 당기말 17백만원 / 전기말 16백만원
선급금 : 당기말 16백만원 / 전기말 -백만원
선급비용 : 당기말 3백만원 / 전기말 2백만원
미수법인세환급액 : 당기말 8백만원 / 전기말 13백만원
기타보증금 : 당기말 161백만원 / 전기말 161백만원

백만원 미만 기재하지 않음

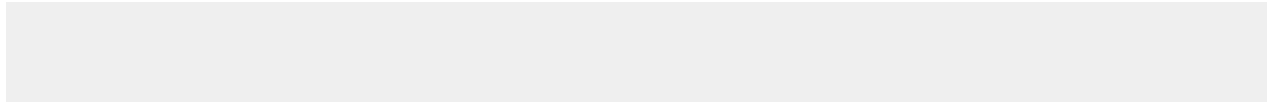
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	716,279,995	92.77%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	53,806,351	6.97%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		2,038,210	0.26%	
총 수 익		772,124,556	100.00%	

※ 부동산 관련 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	위스태이지축	716,279,995	100.00%	

--

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류		주택형	총세대 수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
1	아파트	74A	158	157	219,244,303	111,800	
2	아파트	74B	88	88	230,577,011	100,454	
3	아파트	84A	160	157	242,855,411	101,528	
4	아파트	84B	125	123	241,680,487	106,032	
5	아파트	84A-1	5	5	256,300,000	50,000	
6	아파트	84B-1	3	3	195,433,333	283,333	

--

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

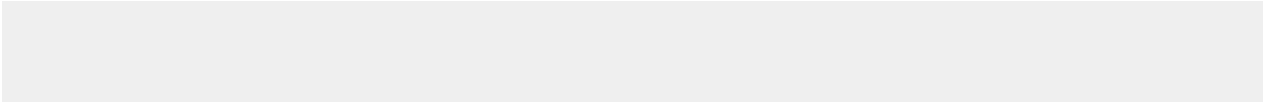
부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

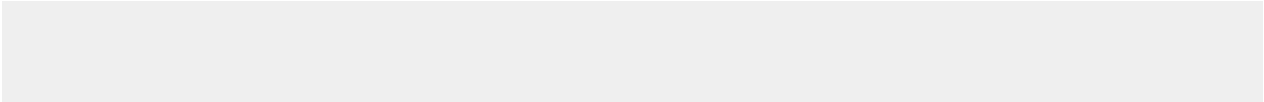
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

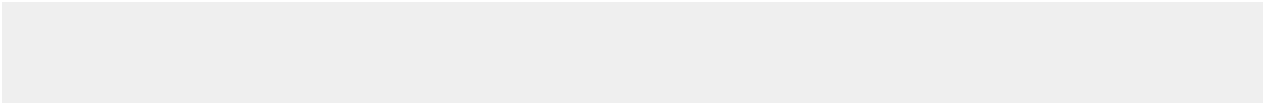
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동금리	73,250,634	51,616,867	
보통예금	우리은행	변동금리	12,075,486	2,158,234	
보통예금	농협은행	변동금리		31,250	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

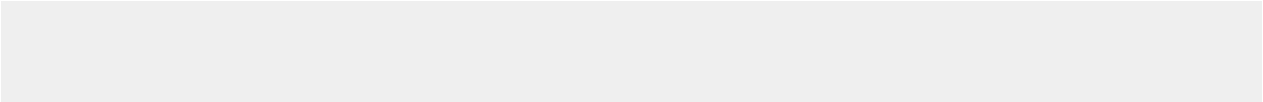


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	2,222,688,120	32.30%	
	기타비용	4,141,016,629	60.17%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		517,948,317	7.53%	
총비용		6,881,653,066	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

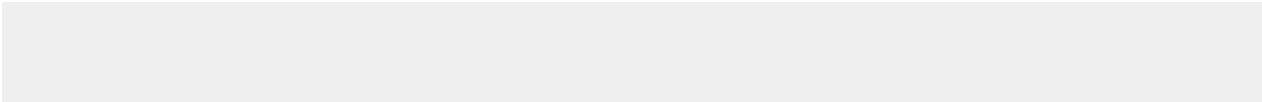
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	위스태이지촉	ex)부동산명2	ex)부동산 관련증 권1	현금
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	229,090,908	229,090,908			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	160,219,200	160,219,200			
자산보관수수료	35,000,000	35,000,000			
일반사무 위탁수수료	55,000,000				
기타지급수수료	69,055,231	69,055,231			
유형자산 감가상각비	2,222,688,120	2,222,688,120			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	259,369,087	259,369,087			
광고선전비					
보험료	19,615,611	19,615,611			
임차료	3,276,096,000	3,276,096,000			
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	909,910	909,910			
청소비					
수도광열비	3,655,080	3,655,080			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	88,005,602	88,005,602			

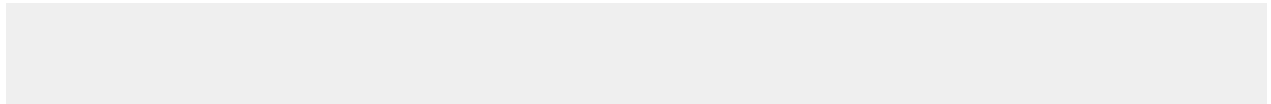
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		55,000,000
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)		<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 보수금액을 제외한 금액으로 하며, 사업기간은 125개월임.</p> <p>사업기간 125개월을 초과할 경우, 그 기간과 수수료는 별도로 합의 결정함.</p>	229,090,908
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(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>	55,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	<p><건설기간> (착공일로부터 소유권 보존등기일과 입주지정기간 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>	35,000,000
시설관리회사	위탁보수	(주)아이비에스인더스트리	2022.03.22부터 2년간(자동연장) 월 396,695원(VAT별도)	4,723,200
임대관리회사	위탁보수	(주)스페이스잇다	입주지정기간 개시일로부터 2년간 (자동연장) 월 12,740,000원(VAT별도)	155,496,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				479,310,108



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 8기	제 7기	제 6기	제 5 기
당해회사수익률	-18.57	-23.35	-2.13	-7.43

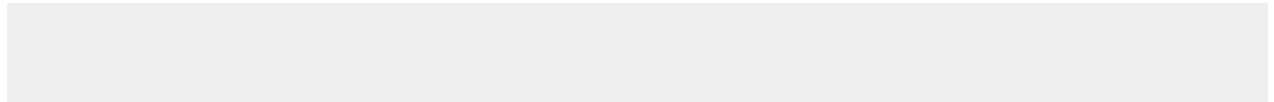
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

※ 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

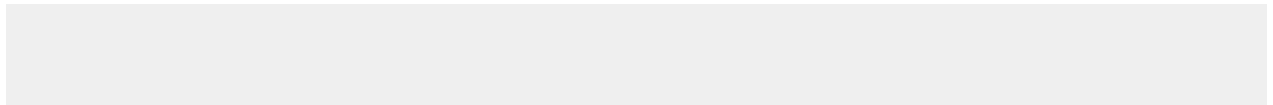
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	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. 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 8 기 기말 기준일 2023.12.31 현재
전기 제 7 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

회사명: 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

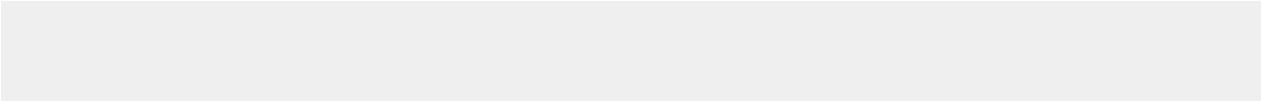
과목	제 8 (당)기 기말		제 7 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		46,612,693,864		69,077,364,176
1) 현금및현금성자산	46,549,010,577		69,023,756,305	
3) 매출채권	16,440,841		19,260,066	
5) 미수수익	2,757,684		3,766,048	
7) 기타미수금	16,925,603		15,745,287	
8) 선급금	16,028,100			
9) 선급비용	3,091,119		2,276,730	
11) 선급법인세	8,439,940		12,559,740	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		107,034,936,968		109,257,625,088
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	106,874,253,968		109,096,942,088	
건물	111,134,406,198		111,134,406,198	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-4,260,152,230		-2,037,464,110	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	160,683,000		160,683,000	
자 산 총 계		153,647,630,832		178,334,989,264
1. 유동부채		414,566,924		182,409,368
4) 기타선수금	1,261,390		2,991,340	
6) 미지급금	384,555,330		145,489,560	
7) 미지급비용	28,750,204		33,928,468	
2. 비유동부채		138,478,912,522		157,288,900,000
3) 장기차입금	13,506,000,000		31,618,000,000	
5) 비유동보증금	124,893,600,000		125,670,900,000	
8) 비유동충당부채	79,312,522			
부 채 총 계		138,893,479,446		157,471,309,368
1. 자본금		8,237,750,000		8,237,750,000
1) 보통주자본금	2,883,210,000		2,883,210,000	
2) 종류주자본금	5,354,540,000		5,354,540,000	
2. 자본잉여금		24,662,847,470		24,662,847,470
1) 주식발행초과금	24,662,847,470		24,662,847,470	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-18,146,446,084		-12,036,917,574
자 본 총 계		14,754,151,386		20,863,679,896
부 채 및 자 본 총 계		153,647,630,832		178,334,989,264

II. 손익계산서

당기 제 8기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 7기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	176,713,290	716,279,995	177,953,220	550,576,187
2) 임대료수익	176,713,290	716,279,995	177,953,220	550,576,187
II. 영업비용	1,287,875,154	6,418,704,749	1,989,161,338	6,599,605,039
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,272,727	229,090,908	57,272,727	229,090,908
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	42,016,800	160,219,200	39,400,800	137,779,900
8) 자산보관수수료	8,750,000	35,000,000	8,750,000	34,347,220
9) 일반사무위탁수수료	1,375,000	55,000,000	13,750,000	53,694,444
10) 기타지급수수료	15,287,959	69,055,231	36,798,688	266,519,155
11) 유형자산감가상각비	555,672,030	2,222,688,120	555,672,030	2,037,464,110
14) 세금과공과	-241,790,400	259,369,087	456,029,164	798,280,989
16) 보험료	5,170,599	19,615,611	3,668,171	12,276,302
17) 임차료	819,024,000	3,276,096,000	819,024,000	2,973,837,143
21) 수선유지비	222,650	909,910	262,060	2,371,910
23) 수도광열비	869,510	3,655,080	-4,703,022	35,739,698
29) 기타영업비용	24,004,279	88,005,602	3,236,720	18,203,260
III. 영업이익	-1,111,161,864	-5,702,424,754	-1,811,208,118	-6,049,028,852
IV. 영업외수익	11,987,729	55,844,561	23,935,830	270,589,854
1) 이자수익	11,684,439	53,806,351	22,474,300	85,326,120
10) 기타영업외수익	303,290	2,038,210	1,461,530	185,263,734
V. 영업외비용	85,109,510	462,948,317	315,146,738	1,904,849,369
1) 이자비용	85,106,260	462,945,060	315,146,738	1,904,834,080
10) 기타영업외비용	3,250	3,257		15,289
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-1,184,283,645	-6,109,528,510	-2,102,419,026	-7,683,288,367
VIII. 당기순이익(손실)	-1,184,283,645	-6,109,528,510	-2,102,419,026	-7,683,288,367
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-1,184,283,645	-6,109,528,510	-2,102,419,026	-7,683,288,367
X I. 주당이익	-719	-3,708	-1,276	-4,663



III. 이익잉여금처분계산서

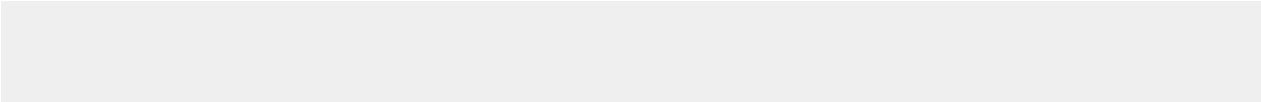
당기 제 8 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31

전기 제 7 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	처분예정일	2024.03.29	처분확정일	2023.03.30
	금액		금액	
I . 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-18,146,446,084		-12,036,917,574
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-12,036,917,574		-4,353,629,207	
2. 당기순이익(손실)	-6,109,528,510		-7,683,288,367	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V . 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-18,146,446,084		-12,036,917,574



IV. 현금흐름표

당기 제 8기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 7기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

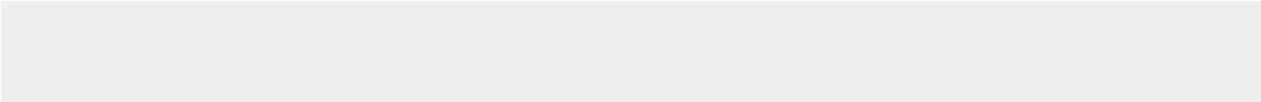
과목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-4,362,745,728		115,805,082,791
1. 당기순이익(손실)		-6,109,528,510		-7,683,288,367
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		2,302,000,642		2,037,464,110
감가상각비	2,222,688,120		2,037,464,110	
기타	79,312,522			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-555,217,860		121,450,907,048
매출채권의 변동	2,819,225		-19,260,066	
미수수익의 변동	1,008,364		-3,490,162	
기타미수금의 변동	-1,180,316		-15,745,287	
선급금의 변동	-16,028,100			
선급비용의 변동	-814,389		200,198,598	
기타선수금의 변동	-1,729,950		2,991,340	
미지급금의 변동	239,065,770		115,872,060	
미지급비용의 변동	-5,178,264		-106,868,123	
보증금의 변동	-777,300,000		121,288,852,000	
기타	4,119,800		-11,643,312	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		-6,346,620,490
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		-6,346,620,490
유형자산의 취득			6,346,620,490	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-18,112,000,000		-45,200,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-18,112,000,000		-45,200,000,000
장기차입금의 상환	18,112,000,000		45,200,000,000	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-22,474,745,728		64,258,462,301
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-22,474,745,728		64,258,462,301
VII. 기초 현금및현금성자산		69,023,756,305		4,765,294,004
VIII. 기말 현금및현금성자산		46,549,010,577		69,023,756,305

V. 자본변동표

당기 제 8기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 7기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2022.01.01(전기 초)	8,237,750,000	24,662,847,470			4,353,629,207		28,546,968,263
당기순이익(손실)					7,683,288,367		-7,683,288,367
2022.12.31(전기 말)	8,237,750,000	24,662,847,470			12,036,917,574		20,863,679,896
2023.01.01(당기 초)	8,237,750,000	24,662,847,470			12,036,917,574		20,863,679,896
당기순이익(손실)					6,109,528,510		-6,109,528,510
2023.12.31(당기 말)	8,237,750,000	24,662,847,470			18,146,446,084		14,754,151,386
							0
							0



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 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석6. 특수관계자와의 거래 참고

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

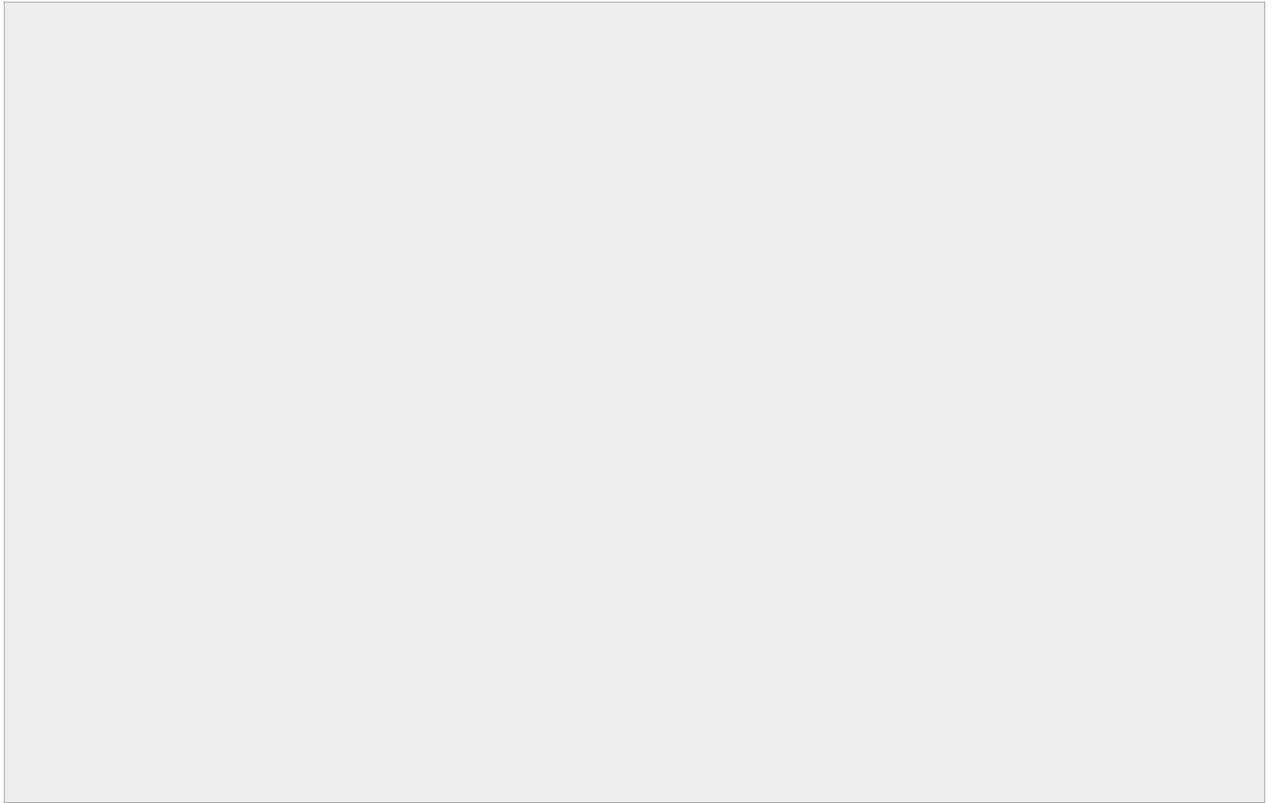
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 8(당) 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 7(전) 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

예교지성회계법인

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	1
재무제표	
· 재무상태표	5
· 손익계산서	7
· 자본변동표	9
· 현금흐름표	9
· 재무제표에 대한 주석	10

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 “회사”)의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2023년 12월 31일과 2022년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2023년 12월 31일과 2022년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요

하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구(주주총회)는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정(공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에)으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과

관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울특별시 강남구 강남대로 334 에셋타워 9층

예교지성회계법인 대표이사 이의웅

2024년 xx월 xx일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

제 8(당) 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 7(전) 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 대표이사 양동수

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아
셈타워)

(전 화) 02-3151-3523

재 무 상 태 표

제8(당)기 2023년 12월 31일 현재

제7(전)기 2022년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제8(당)기	제7(전)기
자산		
Ⅰ. 유동자산	46,612,693,864	69,077,364,176
(1) 당좌자산	46,612,693,864	69,077,364,176
현금및현금성자산(주석3)	46,549,010,577	69,023,756,305
매출채권	16,440,841	19,260,066
미수수익	2,757,684	3,766,048
미수금	16,925,603	15,745,287
선급금	16,028,100	-
선급비용	3,091,119	2,276,730
부가세대급금	-	-
미수법인세환급액	8,439,940	12,559,740
Ⅱ. 비유동자산	107,034,936,968	109,257,625,088
(1) 유형자산(주석4)	106,874,253,968	109,096,942,088
건물	111,134,406,198	111,134,406,198
감가상각누계액	(4,260,152,230)	(2,037,464,110)
(2) 기타비유동자산	160,683,000	160,683,000
장기선급비용	-	-
기타보증금	160,683,000	160,683,000
자산총계	153,647,630,832	178,334,989,264
부채		
Ⅰ. 유동부채	414,566,924	182,409,368
미지급금	384,555,330	145,489,560
선수금	1,261,390	2,991,340
미지급비용	28,750,204	33,928,468
Ⅱ. 비유동부채	138,478,912,522	157,288,900,000
장기차입금(주석5,7)	13,506,000,000	31,618,000,000
임대보증금	124,893,600,000	125,670,900,000
특별수선충당부채	79,312,522	-
부채총계	138,893,479,446	157,471,309,368
자본		
Ⅰ. 자본금(주석1,8)	8,237,750,000	8,237,750,000
보통주자본금	2,883,210,000	2,883,210,000
우선주자본금	5,354,540,000	5,354,540,000
Ⅱ. 자본잉여금(주석8)	24,662,847,470	24,662,847,470

과목	제8(당)기		제7(전)기	
주식발행초과금	24,662,847,470		24,662,847,470	
III. 결손금(주식8)		18,146,446,084		12,036,917,574
미처리결손금	(18,146,446,084)		(12,036,917,574)	
자본총계		14,754,151,386		20,863,679,896
부채와자본총계		153,647,630,832		178,334,989,264

"재무제표 주석 참조"

손 익 계 산 서

제8(당)기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제7(전)기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제8(당)기		제7(전)기	
I. 영업수익		716,279,995		550,576,187
임대료수입	716,279,995		550,576,187	
II. 영업비용		6,418,704,749		6,599,605,039
자산관리수수료(주석7)	229,090,908		229,090,908	
자산보관수수료(주석7)	35,000,000		34,347,220	
사무수탁수수료(주석7)	55,000,000		53,694,444	
수도광열비	3,655,080		35,739,698	
세금과공과(주석9)	259,369,087		798,280,989	
감가상각비(주석9)	2,222,688,120		2,037,464,110	
수선비	909,910		2,371,910	
보험료	19,615,611		12,276,302	
지급수수료	69,055,231		266,519,155	
일반관리비	8,693,080		18,203,260	
토지임차료(주석9)	3,276,096,000		2,973,837,143	
부동산위탁관리비	160,219,200		137,779,900	
특별수선충당비	79,312,522		-	
III. 영업이익(손실)		(5,702,424,754)		(6,049,028,852)
IV. 영업외수익		55,844,561		270,589,854
이자수익	53,806,351		85,326,120	
잡이익	2,038,210		185,263,734	
V. 영업외비용		462,948,317		1,904,849,369
이자비용	462,945,060		1,904,834,080	
잡손실	3,257		15,289	
VI. 법인세차감전순이익(손실)		(6,109,528,510)		(7,683,288,367)
VII. 법인세비용		-		-
VIII. 당기순이익(손실)		(6,109,528,510)		(7,683,288,367)

"재무제표 주석 참조"

자 본 변 동 표

제8(당)기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제7(전)기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2022년 01월 01일(전기초)	8,237,750,000	24,662,847,470	(4,353,629,207)	28,546,968,263
당기순손실	-	-	(7,683,288,367)	(7,683,288,367)
2022년 12월 31일(전기말)	8,237,750,000	24,662,847,470	(12,036,917,574)	20,863,679,896
2023년 01월 01일(당기초)	8,237,750,000	24,662,847,470	(12,036,917,574)	20,863,679,896
당기순손실	-	-	(6,109,528,510)	(6,109,528,510)
2023년 12월 31일(당기말)	8,237,750,000	24,662,847,470	(18,146,446,084)	14,754,151,386

"재무제표 주석 참조"

현금흐름표

제8(당)기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제7(전)기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제8(당)기		제7(전)기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(4,362,745,728)		115,805,082,791
1. 당기순이익(손실)	(6,109,528,510)		(7,683,288,367)	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 자산	2,302,000,642		2,037,464,110	
감가상각비	2,222,688,120		2,037,464,110	
특별수선충당비	79,312,522		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(555,217,860)		121,450,907,048	
매출채권의 감소(증가)	2,819,225		(19,260,066)	
미수수익의 감소(증가)	1,008,364		(3,490,162)	
미수금의 감소(증가)	(1,180,316)		(15,745,287)	
선급금의 감소(증가)	(16,028,100)		-	
선급비용의 감소(증가)	(814,389)		124,270,350	
부가세대급금의 감소(증가)	-		705,568	
미수법인세환급액의 감소(증가)	4,119,800		(12,348,880)	
장기선급비용의 감소(증가)	-		75,928,248	
기타보증금의 감소(증가)	-		(160,683,000)	
선수금의 증가(감소)	(1,729,950)		2,991,340	
미지급금의 증가(감소)	239,065,770		115,872,060	
미지급비용의 증가(감소)	(5,178,264)		(106,868,123)	
임대보증금의 증가(감소)	(777,300,000)		121,449,535,000	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-		(6,346,620,490)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-		(6,346,620,490)	
건물의 증가	-		110,403,269	
건설중인자산의 증가	-		6,236,217,221	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(18,112,000,000)		(45,200,000,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
장기차입금의 증가	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(18,112,000,000)		(45,200,000,000)	
장기차입금의 상환	18,112,000,000		45,200,000,000	
IV. 현금의 증가(감소)(Ⅰ+Ⅱ+Ⅲ)		(22,474,745,728)		64,258,462,301
V. 기초의 현금		69,023,756,305		4,765,294,004
VI. 기말의 현금		46,549,010,577		69,023,756,305

"재무제표 주석 참조"

주식

제8(당)기 2023년 12월 31일 현재

제7(전)기 2022년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 대한제11호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 12월 19일에 설립되어, 2016년 12월 30일 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, 33층이며, 당사의 당분기말 현재 납입자본금은 8,237,750천원입니다.

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

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
위스테이지축사회적협동조합	보통주	576,642	2,883,210	35.00%
주식회사 민간임대허브제5호 위탁관리부동산투자회사	종류주(*)	1,070,908	5,354,540	65.00%
합계		1,647,550	8,237,750	100.00%

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

한편, 당사의 2023년 12월 31일로 종료되는 회계연도의 재무제표는 2024년 3월 29일자 주주총회에서 확정될 예정입니다.

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 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 제작용가에 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.

(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 자산 항목 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 금액으로 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 배당소득 공제를 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 당기말 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(5) 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 차

감한 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.

(6) 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

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	금액	내용
보통예금	72,127	특별수선충당금 적립계좌

4. 유형자산

(1) 당기 및 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말
건물	109,096,942	-	-	-	(2,222,688)	106,874,254

<전기>

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말
건물	-	110,403	-	111,024,003	(2,037,464)	109,096,942
건설중인자산	104,787,786	6,236,217	-	(111,024,003)	-	-
합계	104,787,786	6,346,620	-	-	(2,037,464)	109,096,942

(2) 보험가입내역

(단위 : 천원)				
보험종류	부보자산	보험회사	장부가액	부보금액
재산종합보험	건물	디비손해보험	106,874,254	91,062,000

(*)당사는 상기보험 이외에 승강기배상책임보험, 어린이놀이시설배상책임보험에 가입하고 있습니다.

5. 차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)							
구분	차입처	이자율	만기일	상환방법	약정한도	당기말	전기말
장기차입금	(주)우리은행(주택도시자금)	2.50%	2033-04-23	만기 일시상환	37,556,200	13,506,000	31,618,000

6. 특수관계자와의 거래

(1) 당사의 지배회사는 (주)민간임대허브제5호위탁관리부동산투자회사입니다.

(2) 당기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 없습니다.

(3) 당기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무는 없습니다.

7. 주요약정사항

(1) 사업 및 대출약정

당사는 사업시행자 겸 차주로서 2019년 7월 31일 대주인 한국산업은행, 시공사인 주식회사 동양과 경기도 고양시 지축 B-7BL 협동조합 임대리츠 사업(이하 "본 사업")을 위한 '사업 및 대출약정서'를 체결하였습니다. 동 약정에 따르면, 본 사업의 건설비 및 제 사업비 등의 조달을 위하여 이자율 3.6% , 최초 대출실행일로부터 33개월이 되는 날이 만기가 되는 57,080백만원 한도의 자금을 차입하기로 약정하고 있습니다.

(2) PF보증 약정

당사는 기관투자자인 한국산업은행, 시공사인 주식회사 동양, 보증회사인 주택도시보증공사와 '임대주택 리츠 PF보증'에 대한 표준사업약정서를 체결하였으며, 동 계약에 따라 보증회사인 주택도시보증공사는 기관투자자의 당사에대한 대출원리금에 대하여 그 상황에 대한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다.

(3) 토지임대차계약

당사는 2019년 9월 9일 본 사업부지의 소유자인 (주)토지지원리츠제2호위탁관리부동산투자회사와 토지 임대차계약을 체결하였으며, 다음의 임차료를 지급하고 있습니다.

구분	임차료	비고
토지임차료	매월 121,337백만원 X 2.70%/12 (VAT 별도)	- 임대차개시일로부터 30년이 되는 날 까지와 매각 완료일 중 빠른 날 까지 - 매 월 30일(그 날이 영업일이 아닌 경우 직후 영업일) 지급

(4) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁(주)와 부동산 개발, 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	임차료	비고
자산관리수수료	매분기 63백만원 (VAT 포함)	<ul style="list-style-type: none"> - 유상증자 이후부터 매 분기 - 해당 월의 마지막 영업일에 지급 - 사업기간 125개월 초과시 그 기간과 수수료 별도 합의

(5) 일반사무위탁계약

당사는 우리펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 운영, 계산에 대한 사무, 세무에 관한 업무, 해산 및 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	임차료	비고
사무수탁수수료	분기별 11.25백만원	<ul style="list-style-type: none"> - 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 소유권 보존등기일과 입주지정기간개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 매 분기말 종료 후 7영업일 이내에 지급 - 당해분기 일수 기준 일할계산
	분기별 13.75백만원	<ul style="list-style-type: none"> - 소유권보존등기일과 입주지정기간개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터 청산종결등기일까지 - 매 분기말 종료 후 7영업일 이내에 지급 - 당해분기 일수 기준 일할계산

(6) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	임차료	비고
자산보관수수료	분기별 7.5백만원	<ul style="list-style-type: none"> - 착공일로부터 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 입주지정 기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 매 분기 종료 후 자산보관사의 청구일로부터 7일 이내 - 당해분기의 일수 기준으로 일할계산하여 지급
	분기별 8.75백만원	<ul style="list-style-type: none"> - 건설기간의 다음날부터 위탁자의 청산종결등기일까지 - 매 분기 종료 후 자산보관사의 청구일로부터 7일 이내 - 당해분기의 일수 기준으로 일할계산하여 지급

8. 자본

(1) 자본금

설립시부터 보고기간 종료일 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주 자본금	우선주 자본금
설립시	2016-12-19	5,000원	60,000주	300,000	-
유상증자	2019-06-27	5,000원	1,647,550주	1,647,500	6,590,250
유상감자	2019-08-27	5,000원	(60,000주)	(300,000)	-
보통주전환	2022-10-07	5,000원	-	1,235,710	(1,235,710)
당기말			1,647,550주	2,883,210	5,354,540

(2) 자본잉여금

당기말 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.

(4) 당기 및 전기의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

결손금처리계산서

제 8(당)기	2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지	제 7(전기)	2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지
처리에정일	2024년 03월 29일	처리확정일	2023년 03월 31일

(단위 : 원)		
구 분	당기	전기
미처리결손금	18,146,446,084	12,036,917,574
전기이월미처리결손금	12,036,917,574	4,353,629,207
당기순손실	6,109,528,510	7,683,288,367
결손금처리액	-	-
차기이월미처리결손금	18,146,446,084	12,036,917,574

9. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당기	전기
세금과공과	259,369	798,281
감가상각비	2,222,688	2,037,464
토지임차료	3,276,096	2,973,837
합계	5,758,153	5,809,582

10. 현금흐름표

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

(2) 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
거래내용	당기	전기
건설중인자산 건물대체	-	111,024,003
선수금의 임대보증금대체	-	4,221,365