

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 :	(주)대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	유찬중 (인)		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)		
	(전화번호)	02-528-0521	
	(홈페이지)	http://www.reitpia.com/	
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 대리
	(전화번호)	02-528-0527	성명 원대한 (인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 대리
	(전화번호)	02-528-0527	성명 원대한 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2016.02.18
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31 (단위: 원)
자산총계	374,383,846,647
부채총계	303,014,330,981
자본총계	71,369,515,666
자본금	28,157,500,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	신한아이타스(주)
7) 자산보관회사	NH투자증권(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 해당사항 없음



2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 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) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	유찬종	1959.12.25	前 SK건설	해당사항 없음
기타비상무이사	이강준	1961.01.23	前 한국토지주택공사	해당사항 없음
기타비상무이사	현도관	1961.03.15	前 한국토지주택공사	해당사항 없음
감사	한재용	1983.09.16	풀어비스캐피탈	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

[2023.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	2,179,000	20,000	5,000	
기명	우선주	3,452,500	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, 종류주발행 조건 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	설립자본	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2016.09. 22	증자	보통주	787,500	20,000	5,000	3,937,500,000	4,437,500,000	787.50%
2016.09. 22	증자	종류주	1,287,500	20,000	5,000	6,437,500,000	10,875,000,000	145.07%
2016.12. 10	감자	보통주	-75,000	5,000	5,000	-375,000,000	10,500,000,000	-3.40%
2017.01. 13	증자	보통주	23,200	20,000	5,000	116,000,000	10,616,000,000	1.10%
2017.01. 13	증자	종류주	36,800	20,000	5,000	184,000,000	10,800,000,000	1.70%
2019.01. 30 2019. 01.30	증자	보통주	1,343,300	20,000	5,000	6,716,500,000	17,516,500,000	62.20%
2019.01. 30	증자	종류주	2,128,200	20,000	5,000	10,641,000,000	28,157,500,000	62.70%

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	
뉴스테이 제1호위 탁관리 부동산 투자회 사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	우선주	3,452,500			3,452,500	
							(61.31%)			(61.31%)	

※ 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	에스케이에 코플랜트(주)	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	2,179,000	38.69%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.12.31 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 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	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 아니합니다.

? 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 정기 주주총회 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

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 8기	제 7기	제 6기	제 5기
당기순이익		-5,526,790,185	-5,392,986,110	-5,096,756,761	-6,278,403,822
상법상 배당가능이익		-5,526,790,185	-5,392,986,110	-5,096,756,761	-6,278,403,822
당기감가상각비 등		4,272,676,224	4,272,676,224	4,272,676,224	4,272,676,225
이익배당한도		-1,254,113,961	-1,120,309,886	-824,080,537	-2,005,727,597
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)

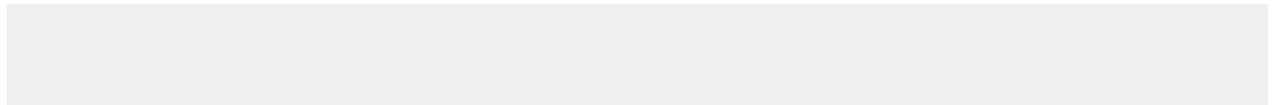
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	345,728	90.26	341,456	91.20	91.20
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	35,906	9.37	31,959	8.54	8.54
기타 자산	1,384	0.36	969	0.26	0.26
총계	383,018	100.00	374,384	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



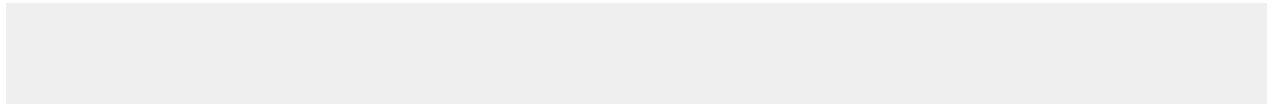
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	SK뷰파크 3차	주택	경기도 화성실 기산동 150번지	2019.01.18	2019.01.22	-

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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



2) 소유 부동산별 금액현황

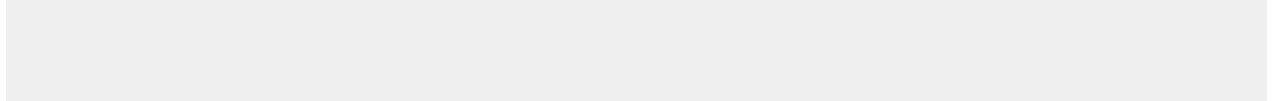
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	SK뷰파크 3차	146,491	207,252	2,692	6,381			21,360		341,456



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	SK뷰파크 3차	85,674.00	82,755.09	96.59%	1,049



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
MMDA	국민은행	변동금리	12,263	10,787	
MMDA	기업은행	변동금리	692	7,143	
MMDA	우리은행	변동금리	20,947	12,023	
MMDA	하나은행	변동금리	2,004	2,006	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수금	380	380	
	선급비용	302	302	
	기타	287	287	



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
MMDA	국민은행	변동금리	12,263	10,787
MMDA	기업은행	변동금리	692	7,143
MMDA	우리은행	변동금리	20,947	12,023
MMDA	하나은행	변동금리	2,004	2,006

4. 기타 자산 변경내역

미수금 - (전기) 344,332,056원, (당기) 379,703,630원
선급비용 - (전기) 751,492,688원, (당기) 302,486,131원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	6,682,656,784	99.13%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	30,192,928	0.45%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		28,254,724	0.42%	
총 수 익		6,741,104,436	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	SK뷰파크 3차	6,682,656,784		

--

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류		주택형	총세대 수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
1	아파트	59	222	214	92,612,150	483,869	
2	아파트	84A	92	87	100,229,885	610,954	
3	아파트	84B	299	291	105,000,000	563,271	
4	아파트	84C	96	92	400,054,348	578,044	
5	아파트	84D	377	365	94,958,904	555,769	

--

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
MMDA	국민은행	변동금리	1,088,930	3,374,488	
MMDA	기업은행	변동금리	8,351,157	4,363,897	
MMDA	우리은행	변동금리	24,460,154	20,449,734	
MMDA	하나은행	변동금리	2,003,115	2,004,809	



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	4,272,676,224	34.83%	
	기타비용	2,349,014,241	19.15%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		5,646,204,156	46.02%	
총비용		12,267,894,621	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

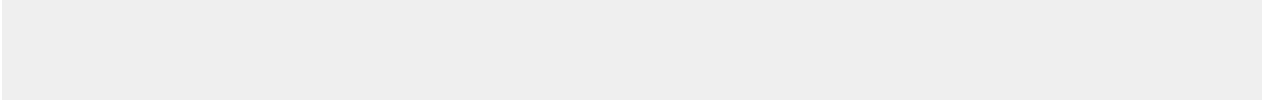
(단위 : 원)

구분	합계	SK뷰파크 3차	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	18,000,000	18,000,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	240,000,000	240,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	387,126,219	387,126,219			
자산보관수수료	30,000,000	30,000,000			
일반사무 위탁수수료	85,000,000				85,000,000
기타지급수수료	582,605,471	582,605,471			
유형자산 감가상각비	4,272,676,224	4,272,676,224			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	458,738,218	458,738,218			
광고선전비					
보험료	21,730,005	21,730,005			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	13,390,000	13,390,000			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	597,424,328	597,424,328			



2. 업무위탁비용

구분	종류	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	240,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스(주)	1. 건설기간 : 연간 37,000천원 2. 운용기간 : 연간 85,000천원	85,000,000
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권(주)	1. 건설기간 : 연간 30,000천원 2. 운용기간 : 연간 30,000천원	30,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				355,000,000



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 8기	제 7기	제 6기	제 5 기
당해회사수익률	-4.91	-4.80	-4.53	-5.58

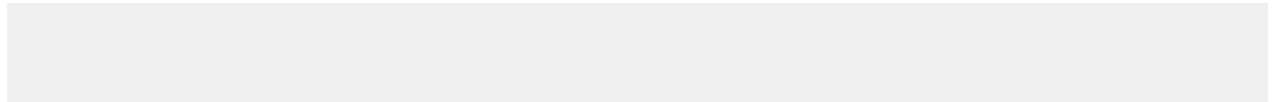
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

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

※ 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: (주)대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당)기 기말		제 7 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		32,648,806,818		37,010,118,301
1) 현금및현금성자산	31,282,414,369		35,401,833,398	
2) 단기금융상품	676,983,436		503,930,225	
5) 미수수익	703,742		1,667,944	
7) 기타미수금	379,703,630		344,332,056	
9) 선급비용	302,486,131		751,492,688	
11) 선급법인세	6,515,510		6,861,990	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		341,735,039,829		346,007,716,053
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	341,455,809,829		345,728,486,053	
토지	149,182,287,076		149,182,287,076	
건물	213,633,811,222		213,633,811,222	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-21,360,288,469		-17,087,612,245	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	279,230,000		279,230,000	
자 산 총 계		374,383,846,647		383,017,834,354
1. 유동부채		519,915,883		405,176,477
4) 기타선수금	166,116,539		95,184,329	
6) 미지급금	222,907,810		195,322,120	
7) 미지급비용	113,236,401		113,236,401	
8) 예수금	15,999,000			
9) 부가세예수금	1,656,133		1,433,627	
2. 비유동부채		302,494,415,098		305,716,352,026
3) 장기차입금	198,760,000,000		198,760,000,000	
5) 비유동보증금	103,044,162,810		106,438,662,810	
8) 비유동충당부채	690,252,288		517,689,216	
부 채 총 계		303,014,330,981		306,121,528,503
1. 자본금		28,157,500,000		28,157,500,000
1) 보통주자본금	10,895,000,000		10,895,000,000	
2) 종류주자본금	17,262,500,000		17,262,500,000	
2. 자본잉여금		84,304,085,938		84,304,085,938
1) 주식발행초과금	83,929,700,678		83,929,700,678	
2) 기타	374,385,260		374,385,260	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0

5. 이익잉여금(결손금)		-41,092,070,272		-35,565,280,087
자 본 총 계		71,369,515,666		76,896,305,851
부 채 및 자 본 총 계		374,383,846,647		383,017,834,354



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: (주)대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,720,470,614	6,682,656,784	1,663,622,498	6,673,699,908
2) 임대료수익	1,720,470,614	6,682,656,784	1,663,622,498	6,673,699,908
II. 영업비용	1,779,985,734	6,706,690,465	1,583,719,401	6,578,933,554
2) 급여	4,500,000	18,000,000	4,500,000	18,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	60,000,000	240,000,000	60,000,000	240,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	97,242,860	387,126,219	91,312,364	365,266,091
8) 자산보관수수료	7,500,000	30,000,000	7,500,000	30,000,000
9) 일반사무위탁수수료	21,250,000	85,000,000	21,250,000	85,000,000
10) 기타지급수수료	156,169,567	582,605,471	171,856,668	582,277,827
11) 유형자산감가상각비	1,068,169,056	4,272,676,224	1,068,169,056	4,272,676,224
14) 세금과공과	211,513,714	458,738,218	62,596,412	532,931,611
16) 보험료	5,429,554	21,730,005	5,751,397	23,243,774
21) 수선유지비	4,940,000	13,390,000		38,405,000
29) 기타영업비용	143,270,983	597,424,328	90,783,504	391,133,027
III. 영업이익	-59,515,120	-24,033,681	79,903,097	94,766,354
IV. 영업외수익	16,207,849	58,447,652	17,429,202	73,984,528
1) 이자수익	7,069,629	30,192,928	9,369,512	35,903,356
10) 기타영업외수익	9,138,220	28,254,724	8,059,690	38,081,172
V. 영업외비용	1,401,745,786	5,561,204,156	1,401,676,413	5,561,736,992
1) 이자비용	1,401,745,776	5,561,203,836	1,401,676,413	5,561,151,192
10) 기타영업외비용	10	320		585,800
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-1,445,053,057	-5,526,790,185	-1,304,344,114	-5,392,986,110
VIII. 당기순이익(손실)	-1,445,053,057	-5,526,790,185	-1,304,344,114	-5,392,986,110
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-1,445,053,057	-5,526,790,185	-1,304,344,114	-5,392,986,110
X I. 주당이익	-257	-981	-232	-958

III. 이익잉여금처분계산서

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: (주)대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	처분예정일	2024.03.29	처분확정일	2023.03.31
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-41,092,070,272		-35,565,280,087
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-35,565,280,087		-30,172,293,977	
2. 당기순이익(손실)	-5,526,790,185		-5,392,986,110	
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)		-41,092,070,272		-35,565,280,087



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: (주)대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

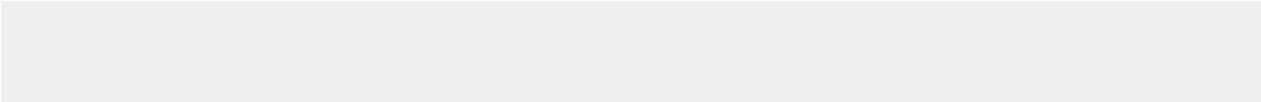
과목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-551,865,818		-680,017,665
1. 당기순이익(손실)		-5,526,790,185		-5,392,986,110
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		4,445,239,296		4,445,239,296
감가상각비	4,272,676,224		4,272,676,224	
기타	172,563,072		172,563,072	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		529,685,071		267,729,149
미수수익의 변동	964,202		-29,329	
기타미수금의 변동	-35,371,574		-57,007,684	
선급비용의 변동	449,006,557		646,995,628	
기타선수금의 변동	70,932,210		-376,233,249	
미지급금의 변동	27,585,690		62,025,660	
예수금의 변동	16,221,506		-6,567,707	
기타	346,480		-1,454,170	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-3,567,553,211		6,088,008,612
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		12,040,000,000		14,676,508,612
만기보유금융자산의 처분	0		1,829,508,612	
기타	12,040,000,000		12,847,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-15,607,553,211		-8,588,500,000
만기보유금융자산의 취득	173,053,211			
기타	15,434,500,000		8,588,500,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-4,119,419,029		5,407,990,947
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-4,119,419,029		5,407,990,947
VII. 기초 현금및현금성자산		35,401,833,398		29,993,842,451
VIII. 기말 현금및현금성자산		31,282,414,369		35,401,833,398

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: (주)대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
44562	28,157,500,000	84,304,085,938	0	0	30,172,293,977		82,289,291,961
당기순이익	0	0	0	0	5,392,986,110		-5,392,986,110
44926	28,157,500,000	84,304,085,938	0	0	35,565,280,087		76,896,305,851
44927	28,157,500,000	84,304,085,938	0	0	35,565,280,087		76,896,305,851
당기순이익	0	0	0	0	5,526,790,185		-5,526,790,185
45291	28,157,500,000	84,304,085,938	0	0	41,092,070,272		71,369,515,666
							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

1. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석10. 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



주식

제 8(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 7(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 2월 18일에 설립되어 2016년 8월 31일에 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, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)이며, 당기말 현재 납입자본금은 28,157,500천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 12개월(매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료)입니다. 다만, 당사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 2016년 12월 31일에 종료합니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
에스케이에코플랜트(주)	보통주	2,179,000	10,895,000	38.69%
(주)뉴스테이허브제1호 위탁관리부동산투자회사	우선주	3,452,500	17,262,500	61.31%
합계		5,631,500	28,157,500	100.00%

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

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 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.

(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 보고기간 종료일 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. 사용이 제한된 금융상품 등

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
과 목	은 행 명	종 류	금 액		제 한 사 유
			당기말	전기말	
단기금융상품	국민은행	정기예금	676,983	503,930	특별수선충당금적립계좌

4. 유형자산

당기 및 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	당기말
토지	149,182,287	-	-	-	-	149,182,287
건물	196,546,199	-	-	-	(4,272,676)	192,273,523
합계	345,728,486	-	-	-	(4,272,676)	341,455,810

<전기>

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	당기말
토지	149,182,287	-	-	-	-	149,182,287
건물	200,818,875	-	-	-	(4,272,676)	196,546,199
합계	350,001,162	-	-	-	(4,272,676)	345,728,486

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	대출한도	당기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
삼성생명(*1)	70,000,000	25,196,930	25,196,930	3.22%	2027-07-25	만기일시 상환
푸본현대생명(*1)	42,800,000	15,406,850	15,406,850	3.22%	2027-07-26	만기일시 상환
한화생명(*1)	80,000,000	28,799,290	28,799,290	3.22%	2027-07-25	만기일시 상환
삼성화재(*1)	70,000,000	25,196,930	25,196,930	3.22%	2027-07-25	만기일시 상환
우리은행	104,160,000	104,160,000	104,160,000	2.00%~2.50%	2026-07-23	만기일시 상환
합계	366,960,000	198,760,000	198,760,000			

(*1) 당사는 대출한도에 대하여 주택도시보증공사의 임대주택리츠 PF보증을 제공 받고 있습니다.

6. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2016-02-18	5,000	100,000	500,000,000	-
1차 유상증자	2016-09-23	5,000	2,075,000	3,937,500,000	6,437,500,000
무상감자	2016-12-12	5,000	(75,000)	(375,000,000)	-
2차 유상증자	2017-01-13	5,000	60,000	116,000,000	184,000,000
3차 유상증자	2019-01-31	5,000	3,471,500	6,716,500,000	10,641,000,000
합계			5,631,500	10,895,000,000	17,262,500,000

(2) 자본잉여금

보고기간 종료일 현재 당사의 자본잉여금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	83,929,700,678	83,929,700,678
감자차익	374,385,260	374,385,260
합계	84,304,085,938	84,304,085,938

(3) 종류주식(우선주식)

당사는 종류주식에 대하여 보통주에 우선하여 주주간협약서에 따라 배당금을 지급합니다. 우선주식은 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 비참가적 우선주입니다.

또한 청산시 잔여재산을 분배하는 경우 종류주식의 누적된 미배당금액, 종류주식의 청약금 납부 익일부터 잔여재산 분배일까지의 종류주식의 내부수익률이 주주간협약서상 수익률에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 종류주식의 발행가액 상당액을 분배하고 남은 잔여재산은 모두 보통주식에 대하여 분배합니다.

(4) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 개정법률 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(5) 결손금처리계산서

당사의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

결손금처리계산서

제 8(당)기	2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지	제 7(전)기	2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지
처리에정일	2024년 03월 29일	처리확정일	2023년 03월 31일
(단위 : 원)			
구 분	당기		전기
I. 미처리결손금		41,092,070,272	35,565,280,087
1. 전기이월미처리결손금	35,565,280,087		30,172,293,977
2. 당기순손실	5,526,790,185		5,392,986,110
II. 결손금처리액		-	-
III. 차기이월미처리결손금		41,092,070,272	35,565,280,087

7. 주요약정사항

보고기간 종료일 현재 당사의 주요약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 건설기간 중의 수수료는 없는 것으로 하며 운영기간 동안 연간 240,000천원을 보수로 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(2) 일반사무위탁계약

당사는 신한펀드파트너스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 건설기간에는 연간 37,000천원(운영기간에는 연간 85,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 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 건설기간에는 연간 30,000천원(운영기간에는 연간 30,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 부동산 위탁관리 계약

당사는 지에이치파트너스(주)와 주택임대관리 업무에 대한 위탁계약을 체결하였습니다.

(5) 타인으로부터 제공받은 지급보증

보고기간 종료일 현재 당사는 장기차입금 관련하여 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

8. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성이 현저히 낮을 것으로 예측되어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

9. 금융부채

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 보고기간 종료일 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)				
구분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	222,908	-	-	222,908
장기차입금	-	198,760,000	-	198,760,000
임대보증금	-	103,044,163	-	103,044,163
합 계	222,908	301,804,163	-	302,027,071

<전기말>

(단위 : 천원)				
구분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	195,322	-	-	195,322
장기차입금	-	198,760,000	-	198,760,000
임대보증금	-	106,438,663	-	106,438,663
합 계	195,322	305,198,663	-	305,393,985

2) 당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 거래 내용은 존재하지 않습니다.

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 거래에서 발생한 채권 및 채무는 존재하지 않습니다.

11. 부가가치세에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당기	전기
급여	18,000	18,000
감가상각비	4,272,676	4,272,676
세금과공과	458,738	532,932
합 계	4,749,414	4,823,608

12. 현금흐름표

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

(2) 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요 거래는 없습니다.