

# 투 자 보 고 서

2022.01.01      부터      2022.12.31      까지  
( 제    8    기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.03.31

회 사 명 :	엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	이강우			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26, 33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0526		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-7821	성명	신동주 (인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-7821	성명	신동주 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2015.11.02
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26, 33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.12.31 (단위: 원)
자산총계	209,442,639,606
부채총계	191,174,467,459
자본총계	18,268,172,147
자본금	12,372,500,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	신한아이타스
7) 자산보관회사	NH투자증권
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)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2015.11.02 : 발기인총회 개최

2015.11.02 : 회사설립(자본금 : 5억원)

2015.11.02 : 자산관리위탁계약체결(대한토지신탁)

2015.11.02 : 사무관리위탁계약체결(신한아이타스)

2015.11.17 : 대표이사 변경 (박순상 → 이상현)

2015.11.19 : 자산보관위탁계약체결(NH투자증권)

2015.12.29 : 국토교통부 영업인가

2016.02.26 : 유상증자(보통주 1,005,000주, 우선주 1,369,500주)

2016.02.29 : 토지취득

2018.06.01 : 사용승인(준공완료)

2018.06.21 : 임대차개시

2019.11.10 : 대표이사 변경 (이상현 → 정미영)

2019.12.16 : 대표이사 변경 (정미영 → 정태성)

2022.12.16 : 대표이사 변경 (정태성 → 이강우)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	이강우	1967.03.14	前 롯데건설	해당사항 없음
기타비상무이사	최정민	1961.12.25	前)한국토지주택공사	해당사항 없음
기타비상무이사	홍성덕	1961.05.11	前)한국토지주택공사	해당사항 없음
감사	박우표	1969.09.16	現 삼우회계법인	해당사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2022.12.31 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	100,000	5,000	5,000	
기명	보통주	1,005,000	20,000	5,000	
기명	우선주	1,369,500	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			
2015.11. 02	설립자본	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2016.02. 23	증자	보통주	1,005,000	20,000	5,000	5,025,000,000	5,525,000,000	1005.00%
2016.02. 23	증자	우선주	1,369,500	20,000	5,000	6,847,500,000	12,372,500,000	123.94%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)뉴스 테이허 브제1호 위탁관 리부동 산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	우선주	1,369,500	0	0	1,369,500	
							(55.34%)	(0.00%)	(0.00%)	(55.34%)	

※ 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

【 2022.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	롯데건설	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	954,800	38.59%	





### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	1,369,500	55.34%	
주요주주	1	33.33%	954,800	38.59%	
소액주주 -개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -법인	1	33.33%	150,200	6.07%	
합계	3	100.00%	2,474,500	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 주 주총회 또는 이사회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회 또는 이사회의 승인일로부터 30일 이내에 지급할 계획입니다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 8기	제 7기	제 6기	제 5기
당기순이익		-3,023,525,528	-3,063,745,095	-5,372,067,050	-7,668,575,399
상법상 배당가능이익		-3,023,525,528	-3,063,745,095	-5,372,067,050	-7,668,575,399
당기감가상각비 등		2,329,876,204	2,324,691,115	2,324,691,114	2,344,440,288
이익배당한도		-693,649,324	-739,053,980	-3,047,375,936	-5,324,135,111
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)

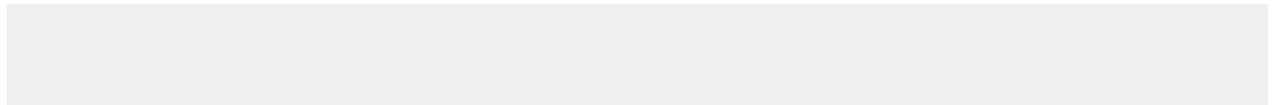
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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	190,193	91.44	187,892	89.71	89.71
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	16,771	8.06	20,539	9.81	9.81
기타 자산	1,039	0.50	1,012	0.48	0.48
총계	208,003	100.00	209,443	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	화성동탄 2 롯데캐슬	주택	화성시 동탄대로2길 49(장지동)	2018.06 .01	2018.07 .24	장기차입금 : 154,780백만원

※ 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	화성동탄 2 롯데캐슬	82,254	114,555	7	1,736			10,660		187,892



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	화성동탄2 롯데캐슬	89,165.13	85,776.86	96.20%	595



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)

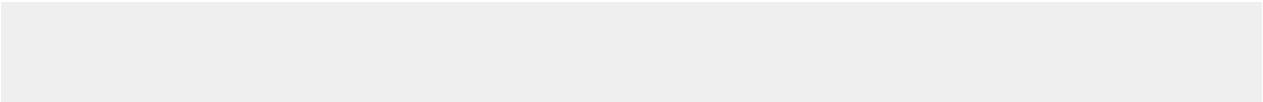
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
MMDA	국민은행	변동금리	14,047	646	
정기에금	국민은행	변동금리	0	19,100	
MMDA	국민은행	변동금리	2,719	793	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	장기선급비용	395	395	
	예치보증금(비유동)	372	372	
	미수임대료	209	209	
	미수수익	18	18	
	선납세금	9	9	
	선급보험료	8	8	



## 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	14,047	646
정기에금	국민은행	변동금리	0	19,100
MMDA	국민은행	변동금리	2,719	793

### 4. 기타 자산 변경내역

장기선급비용 : 503,214,210원 → 395,297,321원  
예치보증금(비유동) : 372,386,000원  
미수임대료 : 148,277,545원 → 208,910,176원  
미수수익 : 2,069,540원 → 18,329,218원  
선급보험료 : 8,743,386원 → 7,926,193원  
선납세금 : 4,794,410원 → 8,753,080원

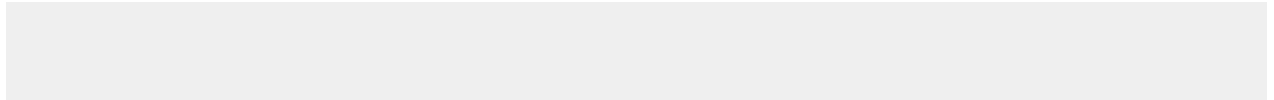
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	5,060,999,407	97.57%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	73,115,776	1.41%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		53,022,203	1.02%	
총 수 익		5,187,137,386	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)

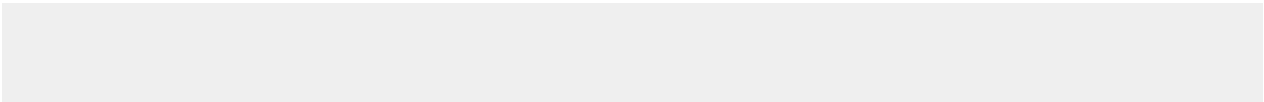
1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	화성동탄2 롯데캐슬	5,060,999,407	100.00%	



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						



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	31,733,903	54,921,051	
정기예금	국민은행	변동금리	0	18,192,325	
MMDA	우리은행	변동금리	50,897	2,400	





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	2,329,876,204	28.38%	
	기타비용	1,320,351,899	16.08%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		4,560,434,811	55.54%	
총비용		8,210,662,914	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	화성동탄2 솔	롯데캐 슬	현금	기타자산	기타
분양원가						
급여	24,000,000	24,000,000				
상여						
퇴직급여						
복리후생비						
자산관리수수료 (AMC수수료)	199,999,992	199,999,992				
부동산관리수수료 (PM,FM등)	256,448,427	256,448,427				
자산보관수수료	26,000,000	26,000,000				
일반사무 위탁수수료	65,000,000					65,000,000
기타지급수수료	232,099,089	232,099,089				
유형자산 감가상각비	2,329,876,204	2,329,876,204				
투자부동산 감가상각비						
무형자산 감가상각비						
세금과공과	371,249,503	371,249,503				
광고선전비	540,000	540,000				
보험료	17,658,293	17,658,293				
임차료						
교육훈련비						
여비교통비						
통신비						
수선유지비	58,391,455	58,391,455				
청소비						
수도광열비	2,088,742	2,088,742				
대손상각비						
접대비						
판매촉진비						
이자비용						
금융리스이자비용						
기타영업비용	131,876,398	131,876,398				



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		1. 건설기간 : 2,800,000,000원 (착공시 8억원, 착공 이후 금 20억원을 월 8천만원씩 25개월간 지급, VAT 별도) 2. 운용기간 : 1,666,666,600원 (월 16,666,666원을 100개월간 지급, VAT 별도)	199,999,992
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스주식회사	1. 건설기간 : 연간 48,000,000원 2. 운용기간 : 연간 65,000,000원 (분기당 16,250,000원, VAT 별도)	65,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권	연간 26,000,000원 (분기 6,500,000원, VAT별도)	26,000,000
시설관리회사	위탁보수	롯데건설	월간 20,232,584원 (VAT별도)	242,791,007
임대관리회사	위탁보수	(주)타워피엠씨	월간 970,000원 (VAT별도)	13,657,420
재산관리회사	위탁보수			
합 계				547,448,419

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 8기	제 7기	제 6기	제 5 기
당해회사수익률	-6.31	-6.39	-11.21	-16.00

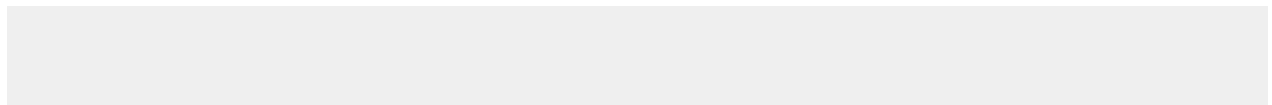
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함  

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

※ 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      2022.12.31      현재  
전기 제 7 기 기말 기준일      2021.12.31      현재

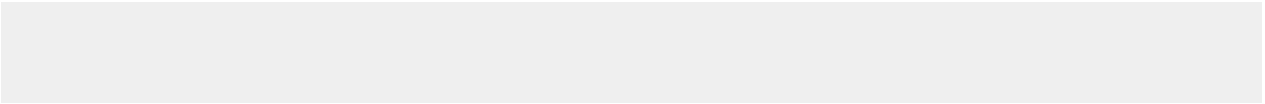
회사명: 엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당)기 기말		제 7 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		20,782,916,727		16,934,603,530
1) 현금및현금성자산	1,156,608,091		16,562,382,460	
2) 단기금융상품	19,382,389,969		208,336,189	
5) 미수수익	18,329,218		2,069,540	
7) 기타미수금	208,910,176		148,277,545	
9) 선급비용	7,926,193		8,743,386	
11) 선급법인세	8,753,080		4,794,410	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		188,659,722,879		191,068,730,452
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	187,892,039,558		190,193,130,242	
토지	82,260,938,580		82,260,938,580	
건물	116,291,120,342		116,262,334,822	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-10,660,019,364		-8,330,143,160	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	372,386,000		372,386,000	
110) 기타비유동자산	395,297,321		503,214,210	
자 산 총 계		209,442,639,606		208,003,333,982
1. 유동부채		333,922,100		395,854,304
4) 기타선수금	1,503,560		2,744,260	
6) 미지급금	42,389,269		43,310,739	
7) 미지급비용	274,029,271		274,029,305	
15) 유동보증금	16,000,000		75,770,000	
2. 비유동부채		190,840,545,359		186,315,782,003
3) 장기차입금	154,779,560,000		154,779,560,000	
5) 비유동보증금	35,772,300,000		31,328,100,000	
8) 비유동충당부채	288,685,359		208,122,003	
부 채 총 계		191,174,467,459		186,711,636,307
1. 자본금		12,372,500,000		12,372,500,000
1) 보통주자본금	5,525,000,000		5,525,000,000	
2) 종류주자본금	6,847,500,000		6,847,500,000	
2. 자본잉여금		35,558,927,495		35,558,927,495
1) 주식발행초과금	35,558,927,495		35,558,927,495	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-29,663,255,348		-26,639,729,820



자 본 총 계		18,268,172,147		21,291,697,675
부 채 및 자 본 총 계		209,442,639,606		208,003,333,982



## II. 손익계산서

당기 제 8기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31  
 전기 제 7기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: 엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,283,944,487	5,060,999,407	1,195,534,317	4,882,746,148
2) 임대료수익	1,283,944,487	5,060,999,407	1,195,534,317	4,882,746,148
II. 영업비용	871,537,318	3,715,228,103	841,960,891	3,497,864,178
2) 급여	6,000,000	24,000,000	6,000,000	24,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	49,999,998	199,999,992	49,999,998	199,999,992
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	63,607,752	256,448,427	63,607,752	254,431,004
8) 자산보관수수료	6,500,000	26,000,000	6,500,000	26,000,000
9) 일반사무위탁수수료	16,250,000	65,000,000	16,250,000	65,000,000
10) 기타지급수수료	71,520,042	232,099,089	80,776,084	218,994,311
11) 유형자산감가상각비	581,455,603	2,329,876,204	581,172,779	2,324,691,115
14) 세금과공과	35,314,388	371,249,503	57,467	235,725,461
15) 광고선전비		540,000		540,000
16) 보험료	4,257,476	17,658,293	4,703,228	19,123,866
21) 수선유지비	9,568,100	58,391,455		15,308,000
23) 수도광열비	428,387	2,088,742	444,443	3,714,171
29) 기타영업비용	26,635,572	131,876,398	32,449,140	110,336,258
III. 영업이익	412,407,169	1,345,771,304	353,573,426	1,384,881,970
IV. 영업외수익	45,921,969	126,137,979	15,279,116	51,657,525
1) 이자수익	29,343,982	73,115,776	10,096,322	31,784,800
10) 기타영업외수익	16,577,987	53,022,203	5,182,794	19,872,725
V. 영업외비용	1,129,079,404	4,495,434,811	1,129,079,458	4,500,284,590
1) 이자비용	1,129,079,404	4,495,434,810	1,129,079,458	4,495,407,314
10) 기타영업외비용		1		4,877,276
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-670,750,266	-3,023,525,528	-760,226,916	-3,063,745,095
VIII. 당기순이익(손실)	-670,750,266	-3,023,525,528	-760,226,916	-3,063,745,095
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-670,750,266	-3,023,525,528	-760,226,916	-3,063,745,095
X I. 주당이익	-271	-1,222	-307	-1,238

### III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 8기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31  
 전기 제 7기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: 엘티대 한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	처분예정일	2023.03.31	처분확정일	2022.03.31
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-29,663,255,348		-26,639,729,820
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-26,639,729,820		-23,575,984,725	
2. 당기순이익(손실)	-3,023,525,528		-3,063,745,095	
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)		-29,663,255,348		-26,639,729,820

#### IV. 현금흐름표

당기 제 8기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31  
 전기 제 7기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: 엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		3,797,064,931		-2,771,468,611
1. 당기순이익(손실)		-3,023,525,528		-3,063,745,095
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		2,410,439,560		2,405,254,471
감가상각비	2,329,876,204		2,324,691,115	
기타	80,563,356		80,563,356	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		4,410,150,899		-2,112,977,987
미수수익의 변동	-16,259,678		-637,665	
선급비용의 변동	108,734,082		108,935,632	
기타선수금의 변동	-1,240,700		-3,513,200	
미지급금의 변동	-921,470		7,683,507	
미지급비용의 변동	-34		750,464	
보증금의 변동	4,384,430,000		-2,221,130,000	
기타	-64,591,301		-5,066,725	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-19,202,839,300		-80,699,700
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-19,202,839,300		-80,699,700
유형자산의 취득	28,785,520			
기타	19,174,053,780		80,699,700	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-15,405,774,369		-2,852,168,311
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-15,405,774,369		-2,852,168,311
VII. 기초 현금및현금성자산		16,562,382,460		19,414,550,771
VIII. 기말 현금및현금성자산		1,156,608,091		16,562,382,460

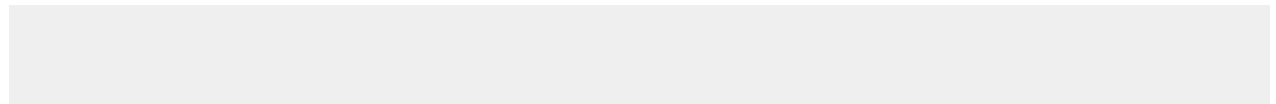
## V. 자본변동표

당기 제 8기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31  
 전기 제 7기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: 엘티대 한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
44197	12,372,500,000	35,558,927,495	0	0	23,575,984,725		24,355,442,770
당기순이익	0	0	0	0	3,063,745,095		-3,063,745,095
44561	12,372,500,000	35,558,927,495	0	0	26,639,729,820		21,291,697,675
44562	12,372,500,000	35,558,927,495	0	0	26,639,729,820		21,291,697,675
당기순이익	0	0	0	0	3,023,525,528		-3,023,525,528
44926	12,372,500,000	35,558,927,495	0	0	29,663,255,348		18,268,172,147



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

주석 6. 특수관계자와의 거래 참조

※ 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 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

제 7(전) 기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

주식회사 엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 11월 02일에 설립되어 2015년 12월 29일에 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 서울 강남구 영동대로 517, 33층이며, 당사의 기말 현재 납입자본금은 12,372,500 천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 12개월이며, 보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
대한토지신탁(주)	보통주	150,200	751,000	6.07%
롯데건설(주)	보통주	954,800	4,774,000	38.59%
(주)뉴스테이허브제1호 위탁관리부동산투자회사	우선주	1,369,500	6,847,500	55.34%
합계		2,474,500	12,372,500	100.00%

### 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 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다. 당사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 기말 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

#### (5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

### 3. 사용이 제한된 예금

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 예금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	당기말	전기말	사용제한내용
단기금융상품	282,390	208,336	공동명의 사용제한

### 4. 유형자산

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

(당기)

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	82,260,939	-	-	-	82,260,939
건물	107,932,192	28,786	-	(2,329,876)	105,631,102
합 계	190,193,131	28,786	-	(2,329,876)	187,892,041

(전기)

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	82,260,939	-	-	-	82,260,939
건물	110,256,883	-	-	(2,324,691)	107,932,192
합 계	192,517,822	-	-	(2,324,691)	190,193,131

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 및 전기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
소재지	면적(㎡)	장부가액		공시지가	
		당기말	전기말	당기말	전기말
경기도 화성시 장지도 975	44,347	82,260,939	82,260,939	103,638,939	94,015,640

## 5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	약정한도	당기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
삼성생명보험(주)(*1)	140,600,000	96,200,000	96,200,000	3.15%	2026-08-28	만기일시상환
(주)우리은행	61,200,000	58,579,560	58,579,560	2.50%	2029-01-02	만기일시상환
합 계	201,800,000	154,779,560	154,779,560			

(\*1) 당사는 삼성생명보험(주)의 차입금에 대하여 주택도시보증공사의 임대주택리츠 PF보증을 제공받고 있습니다(주석 7 참조).

## 6. 특수관계자와의 거래

(1) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 매입 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
특수관계 구분	관계	거래내용	당기	전기
롯데건설(주)	주주	용역제공	242,791	242,791
대한토지신탁(주)	주주	용역제공	200,000	200,000
합 계			442,791	442,791

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자에 대한 채권·채무 내역은 없습니다.

## 7. 주요약정사항

### (1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	내용
자산운용보수	- 건설기간 : 2,800,000 천원 착공시 800,000 천원, 착공이후 매월 80,000 천원 - 임대기간 : 1,666,667 천원 임대기간동안 매월 16,667천원

### (2) 일반사무위탁계약

당사는 신한아이타스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 건설기간에는 연간 48,000천원(운영기간에는 65,000천원)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 연간 25,000천원(운영기간에는 26,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

### (4) 보증약정

보고기간 종료일 현재 당사는 장기차입금과 관련하여 주택도시보증공사로부터 96,200,000천원의 지급보증을 제공받고 있습니다.



## 8. 자본

### (1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2015-11-02	5,000원	100,000 주	500,000,000	-
1차 유상증자	2016-02-23	5,000원	2,374,500 주	5,025,000,000	6,847,500,000
합계			2,474,500 주	5,525,000,000	6,847,500,000

### (2) 자본잉여금

기말 현재 당사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본전입 및 결손금의 보전에만 사용할 수 있습니다.

### (3) 이익준비금

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

### (4) 결손금처리계산서

당사의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

#### 결손금처리계산서

제 8(당)기	2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지	제 7(전)기	2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지
처리예정일	2023년 03월 31일	처리확정일	2022년 03월 31일
(단위 : 천원)			
과 목	당기		전기
I. 미처리결손금		29,663,256	26,639,730
전기이월미처리결손금	26,639,730		23,575,985
당기순손실	3,023,526		3,063,745
II. 결손금처리액		-	-
III. 차기이월미처리결손금		29,663,256	26,639,730

## 9. 금융상품

### (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)				
구 분	1년 미만	1년 이상~ 3년 미만	3년 이상	합 계
미지급금	42,389	-	-	42,389
미지급비용	274,029	-	-	274,029
임대보증금(유동)	16,000	-	-	16,000
임대보증금(비유동)	-	35,772,300	-	35,772,300
장기차입금	-	-	154,779,560	154,779,560
합 계	332,418	35,772,300	154,779,560	190,884,278

(전기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~ 3년 미만	3년 이상	합 계
미지급금	43,311	-	-	43,311
미지급비용	274,029	-	-	274,029
임대보증금(유동)	75,770	-	-	75,770
임대보증금(비유동)	-	31,328,100	-	31,328,100
장기차입금	-	-	154,779,560	154,779,560
합 계	393,110	31,328,100	154,779,560	186,500,770

2) 당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동

성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

#### 10. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당기	전기
급여	24,000	24,000
감가상각비	2,329,876	2,324,691
세금과공과	371,250	235,725
합 계	2,725,126	2,584,416

#### 11. 현금흐름표

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

(2) 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 없습니다.

## 외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

### 1. 감사대상업무

회 사 명	(주)엘티대한제2호뉴스테이위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2022년 01월 01일	부터	2022년 12월 31일	까지

### 2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간		품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
				당기	전기	당기	전기	당기	전기						
투입 인원수		1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3	3
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	2	6	10	10	98	86	-	-	-	-	-	-	110	102
	합계	2	6	10	10	98	86	-	-	-	-	-	-	110	102

### 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2022-11-24			1	일
	주요내용	회사와 회사환경에 대한 이해, 감사계획의 수립과 수행에 있어서의 중요한 결정				
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원		주요 감사업무 수행내용
				상주	비상주	
	2022-11-24	1	일	1	명	내부통제이해 및 평가와 분석적검토
재고자산실사(입회)	2023-02-01	1	일	1	명	중요 계정잔액 및 공시내용에 대한 분석적절차, 일반감사절차 수행, 재무제표 수준의 분석적 검토, 감사결과 요약
	실사(입회)시기	-			-	일
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				

금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-		-	일	
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회	-	변호사조회	-
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2022-11-24, 2023-02-01				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-		-	일	

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2022년 11월 24일	회사측: 감사 및 이사 감사인측: 업무수행이사, 담당회계사(1인)	서면회의	경영진 및 감사인의 책임, 감사인의 독립성 등 감사계획 논의
2	2023년 02월 01일	회사측: 감사 및 이사 감사인측: 업무수행이사, 담당회계사(1인)	서면회의	감사에서의 유의적 발견사항, 감사인의 독립성 등 감사결과 논의