

투 자 보 고 서

2018.01.01 부터 2018.12.31 까지

(제 3 기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2019.03.19

회사명 :	주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사		
대표이사 :	양동수		(인)
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)		
	(전화번호) 02-528-0521		
작성책임자 :	(회사) 대한토지신탁(주)	(직책) 계장	
	(전화번호) 02-528-0521	성명 윤영주	(인)

< 목 차 >

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요
 - 1) 회사명
 - 2) 설립일
 - 3) 소재지
 - 4) 사업목적
 - 5) 자산 및 자본금 규모
 - 6) 상장여부
 - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)
2. 회사의 연혁
 - 1) 당해 회사의 연혁
 - 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
 - 나) 상호의 변경
 - 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
 - 라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
 - 2) 회사가 속해있는 기업집단
 - 가) 기업집단의 개요
 - 나) 기업집단에 소속된 회사
 - 다) 관련법령상의 규제내용 등
3. 자본금 변동상황
 - 1) 자본금 변동상황
 - 2) 자본금 변동예정 등
 - 3) 현물출자 현황
4. 주식에 관한 사항
 - 1) 주식의 총수
 - 2) 발행한 주식의 내용
 - 3) 자기주식 취득현황
 - 4) 주식매수선택권
5. 의결권현황
6. 배당에 관한 사항
 - 1) 이익 등의 분배방침
 - 2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
2. 기업구조조정부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역
2. 부동산관련 유가증권 거래내역
3. 유가증권 거래내역
4. 금융기관 예치내역

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요임차인의 현황 (지상권-임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요
2. 소유 부동산별 가격현황
3. 소유 부동산별 임대현황

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개 요
2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황
 - 1) 부동산개발사업명(1)
 - 2) 부동산개발사업명(2)
 - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 기말 현재 유가증권 소유현황
 - 1) 유가증권 소유현황
 - 2) 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사에 투자된 금액(상기 유가증권 중 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사의 채권 및 주식에 투자한 경우에는 다음 사항을 기재)

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산
 - 1) 부동산 임대료수익
 - 2) 부동산 매매손익
 - 3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)
2. 유가증권
 - 1) 유가증권 매매손익
 - 2) 유가증권 평가손익
 - 3) 유가증권 이자 및 배당금
3. 기타의 수익

Ⅲ. 자기자본수익률

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비

Ⅱ. 업무위탁비용

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

II. 차입처 등

제 7 부 주주현황 및 주가변동 상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유 현황
2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황
3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포
4. 주식사무

II. 주가변동상황

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

II. 기업회계기준 등의 위반사항

III. 기타 유의하여야 할 사항

IV. 재무상태표

V. 손익계산서

VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)

VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)

VIII. 재무제표에 대한 주석

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

IV. 제재현황

V. 투자제한사항 준수여부

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

I. 회사 개황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사		
2) 설립일	2016. 12. 19		
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)		
4) 사업목적	<p>회사는 부동산투자회사법(이하 "부투법"이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여(단, 자산의 투자·운용을 부투법 제2조 제5호의 자산관리회사에 위탁한다) 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <p>① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분 ② 부동산개발사업 ③ 주택건설사업 ④ 부동산의 임대차 ⑤ 증권의 매매 ⑥ 금융기관에의 예치 ⑦ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분 ⑧ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분 ⑨ 기타 위 각 항에 부속하는 업무</p>		
5) 자산 및 자본금 규모	(기준일자)	2018. 12. 31	(단위: 원)
총 자산		294,289,287	
자 본 금		300,000,000	
6) 상장여부	비상장		
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)	<p>- 존속기간 : 없음 - 해산사유</p> <p>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 부투법제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</p>		

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2016. 12. 19. 발기인총회 개최
회사설립(자본금 3억원)
- 2016. 12. 20. 자산관리위탁계약 체결 [(주)대한토지신탁]
자산보관위탁계약 체결 [(주)엔에이치투자증권]
일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
- 2016. 12. 30. 국토교통부 영업인가

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없음

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요

해당사항 없음

나) 기업집단에 소속된 회사

해당사항 없음

다) 관련법령상의 규제내용 등

해당사항 없음

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2016. 12. 19	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	발기주주	0.0%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

3) 현물출자 현황

해당사항 없음

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

[2018.12.31 현재]

(단위:주)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
100,000,000	60,000	99,940,000

2) 발행한 주식의 내용

[2018.12.31 현재]

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	60,000	300,000,000	
합계		60,000	300,000,000	

3) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
-	-	-	-	-
합계		-	-	

4) 주식매수선택권

(단위 : 원, 주)

[illegible]

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고	
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[60,000]		
가. 회사가 발행한 주식의 총수	60,000		
나. 의결권 없는 주식			
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[0]		
가. 상법상의 제한			
나. 증권거래법상의 제한			
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한			
라. 부동산투자회사법상의 제한			
마. 기타 법률에 의한 제한			
3. 의결권이 부활된 주식	[]		
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[60,000]		
※ 제 3 기 정기총회 참석주식수		참석률: 100.00%	60,000 주

6. 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 이사회
의 결의에 따라 주주에게 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 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도
종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정하며, 정기주
주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에
서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익	-5,715,113	0	0		
주당순이익	0	0	0		
이익배당한도	- 5,715,113	-	-	-	-
배당금총액	0	0	0		
배당성향	0.00	-	-	-	-
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	-	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	-	-

- * 주당순이익 : 당기순이익 / 총 발행주식수
- * 이익배당한도: 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액
(상법상 배당가능이익 = 순자산가액 - 자본금 -자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)
- * 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익
- * 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산
- * 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물						100.00
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업			0	0.14	0.14	
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금	300	100.00	294	99.86	99.86	
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치							
기타 자산							
총 자산	자기자본	300	100.00	294	100.00	100.00	100.00
	부채			0	0.00	0.00	

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물						0.14
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업			0	0.14	0.14	
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		300	100.00	294	99.86	99.86	
기타 자산				0	0.00	0.00	
총 자산	자기자본	300	100.00	294	100.00	100.00	100.00
	부채			0	0.00	0.00	

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 부동산 항목에서 제외)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	설립시 납입된 주금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	신주발행으로조성한자금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 신주발행일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
		거래내역 없음				

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 부동산관련 증권 거래내역

거래내역 없음

3. 유가증권 거래내역

거래내역 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	국민은행	0.1	-	293
합 계			-	293

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요 임차인의 현황 (지상권 · 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
용지(경기 고양 지축지구 B-7BL 기업형 임대주택 개발 사업)	경기도 고양시 지축지구 B-7BL	2021.06.30	2021.06.30	해당사항 없음

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

[illegible]

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
용지(경기 고양 지축지구 B-7BL 기연형임대주택	0.00	0.00		0	0	
합계	-	-	-	-	-	

* 연간총임대료 = 기말기준 월임대료 x 12(개월)

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
경기 고양 지 축지구 B-7BL 기업형임대주 택 개발사업	경기도 고양시 지 축지구 B-7BL	83,692	2021.06.30	0%	164,599	164,599	300	

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

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

- 경기 고양 지축지구 B-7BL 기업형임대주택 개발사업

2) 부동산개발사업명(2)

(1) 사업의 개요

구분	내용
사업명	경기 고양 지축지구 B-7BL 기업형임대주택 개발사업
위치	경기도 고양시 지축지구 B-7BL
지역	제1종일반주거지역
용도	공동주택(아파트)
대지면적	32,650.00㎡
연면적	83,691.74㎡
건축규모	공동주택539세대 및 부대복리시설
용적률	177.56%
주차대수	706대

(2) 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항

구분		금액(백만원)	내용
자금조달	자기자본	32,920	주택도시기금, (유)더함
	타인자본	34,056	보증부한도대출, 기금융자
	임대보증금	97,623	세대별 임차인
자금 조달 합계		164,599	
투자비용	토지매입	토지매입금액	-
	관련	취득부대비용	-
	건물	공사비 등	96,304
	관련	제비용	8,737
	기타비용 등		59,558
투자비용 합계		164,599	제세공과금, 리츠운영비, 임대운영비, 금융비용 등

(3) 추정 손익에 관한 사항

(단위:백만원)

구분	제1기	제2기	제3기	제4기	제5기	제6기
영업수익	-	-	-	2,176	2,855	2,978
영업비용	4,530	6,040	4,755	7,725	7,644	7,723
영업이익	(4,530)	(6,040)	(4,755)	(5,549)	(4,789)	(4,745)
영업외수익	-	-	-	-	-	-
영업외비용	-	-	-	804	673	666
법인세차감 전이익	(4,530)	(6,040)	(4,755)	(6,353)	(5,462)	(5,412)
법인세비용	-	-	-	-	-	-
당기순이익	(4,530)	(6,040)	(4,755)	(6,353)	(5,462)	(5,412)

(4) 사업의 위험에 관한 사항

위험요소	위험정도	내용
부동산 취득에 대한	낮음	토지취득방식이 아닌 임대방식으로 진행하여 토
사업 수익성 검토상의	보통	본 건 사업의 수입은 주로 임대료이며, 사업지인
시공에 대한	낮음	시공사인 (주)동양은 보통주에 참여하며, 시공사

(5) 공사 시공 등 외부용역에 관한 사항

해당사항 없음

3. 기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2018.01.01 ~ 2018.12.31)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	-		
	매매손익	-		
	기타 수익	-		
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		-		
총 수 익				

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
-			
임대료 수익 계			

2) 부동산 매매손익

(단위 : 백만원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	매매 손익	비율 (%)	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-
매매손익 계	-	-	-	-	-	-	-	

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
-	-		
기타수익 계			

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
-	-		-
기타수익 계			

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 - 기
당해회사수익률(A)	(1.91)	0.00	0.00	
산업평균수익률(B)				
초과수익률	(1.91)	0.00	0.00	

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

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+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

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교 표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2018.01.01 ~ 2018.12.31)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	용지(경기 고양 지족지 구 B-7BL 기업형임대주 택 개발사업)		
분양원가				
급여				
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료 (AMC수수료)				
부동산관리수수료 (PM, FM 등)				
자산보관수수료				
일반사무 위탁수수료				
기타지급수수료	4,400	4,400		
유형자산 감가상각비				
투자부동산 감가상각비				
무형자산 감가상각비				
세금과공과	5,804,000	5,804,000		
광고선전비				
보험료				
임차료				
교육훈련비				
여비교통비				
통신비				
수선유지비				
청소비				
수도광열비				
대손상각비				
접대비				
판매촉진비				
이자비용				
기타영업비용				
합 계	5,808,400	5,808,400		

II. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리수수료	대한토지신탁(주)	<수수료> 총수수료: 총2,500,000,000원(VAT별도) 지급시기: 착공 이후 매월 20백만원(VAT별도) 해당월의 마지막 영업일 지급	-
자산보관수수료	엔에이치투자증권(주)	<건설기간> (착공일로부터 소유권 보존등기일까지) 수수료 : 연간 ₩30,000,000 (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급 <운영기간> (건물기간 다음날부터 청산등기일까지) 수수료 : 연간 ₩35,000,000 (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급	-
사무수탁수수료	우리펀드서비스(주)	<건설기간> (1차 유상증자 주금납일일로부터 소유권 보존등기일까지) 수수료 : 연간 ₩45,000,000 (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급 <운영기간> (소유권 보존등기일의 익일부터 청산등기일까지) 수수료 : 연간 ₩55,000,000 (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급	-
합 계		-	

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자자문회사·자산보관기관 등에 대하여 지급하는 위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재.
 성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법 등을 구체적으로 기재

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
운영자금의 차입액	-	-	-	-	-
부동산관련 부채 인수	-	-	-	-	-
주택도시기금 등 기금수용액	-	-	-	-	-
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	-

Ⅱ. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
-	-	-	-	-	-
합 계		-	-	-	-

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2018.12.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
유한책임 회사 더함	최대주주	보통주	51,279	1		51,280	주금납입에 따른 단수 조정 ^{주)}
			(85.47%)	(0.00%)		(85.47%)	
계			51,279	1	0	51,280	
지분율 계			(85.47%)	(0.00%)	(0.00%)	(85.47%)	

※ 출자금 1만원 이하 단위조정에 따라 51,280주 주금납입에 따른 단수조정.

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2018.12.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	대한토지신탁 (주)	보통주	8,720	14.54%	
합계			8,720	14.54%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2018.12.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	51,280	85.47%	
주요주주	1	50.00%	8,720	14.53%	
소액주주					
- 개인					
소액주주					
- 법인					
합 계	2	100.00%	60,000	100.00%	

4. 주식사무

결산일	12월 31일	정기 주주총회	결산일로부터 3개월 이내
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권, 50,000주권, 100,000주권 및 1,000,000주권의 11종	공고게재신문	머니투데이
명의개서대리인	우리펀드서비스(주)		

Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 단기금융상품, 매출채권, 미청구공사, 미수수익, 분양미수금, 기타미수금, 선급금, 선급비용, 부가세대급금, 선급법인세, 단기대여금, 유가증권, 재고자산, 유동파생상품자산, 유동보증금, 매각예정비유동자산, 기타유동자산 등
- 2) 비유동자산 : 장기금융상품, 장기매출채권, 장기대여금, 유가증권, 유형자산, 투자부동산, 무형자산, 비유동보증금, 비유동파생상품자산, 기타비유동자산 등
- 3) 유동부채 : 매입채무, 초과청구공사, 분양선수금, 기타선수금, 선수수익, 미지급금, 미지급비용, 예수금, 부가세예수금, 미지급법인세, 미지급배당금, 단기차입금, 유동성장기차입금, 유동사채, 유동보증금, 유동파생상품부채, 유동충당부채, 기타유동부채 등
- 4) 비유동부채 : 장기매입채무, 장기미지급금, 장기차입금, 비유동사채, 비유동보증금, 비유동파생상품부채, 순확정급여부채, 비유동충당부채, 기타비유동부채 등
- 5) 자본 : 자본금, 자본잉여금, 자본조정, 기타포괄손익누계액, 이익잉여금(결손금) 등

2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 분양수익, 임대료수익, 관리비수익, 부동산평가수익, 배당금수익, 기타영업수익 등
- 2) 영업비용 : 분양원가, 급여, 상여, 퇴직급여, 복리후생비, 자산관리수수료, 부동산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무위탁수수료, 기타지급수수료, 유형자산감가상각비, 투자부동산감가상각비, 무형자산감가상각비, 세금과공과, 광고선전비, 보험료, 임차료, 교육훈련비, 여비교통비, 통신비, 수선유지비, 청소비, 수도광열비, 대손상각비, 접대비, 판매촉진비, 이자비용, 기타영업비용 등
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 배당금수익, 유가증권관련이익, 파생상품관련이익, 유형자산관련이익, 투자부동산관련이익, 외화환산이익, 외환차익, 충당부채환입, 기타영업외수익 등
- 4) 영업외비용 : 이자비용, 유가증권관련손실, 파생상품관련손실, 유형자산관련손실, 투자부동산관련손실, 외화환산손실, 외환차손, 기부금, 충당부채전입, 기타영업외비용 등
- 5) 기타포괄이익(손실) : 확정급여채무 관련 기타포괄손익, 유가증권 관련 기타포괄손익, 기타의 기타포괄손익 등

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

IV. 재 무 상 태 표

당기 제 3 기 기말 기준일 2018.12.31 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2017.12.31 현재

회사명: 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기	기말	제 2 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		293,879,287		300,000,000
1) 현금및현금성자산	293,864,927		300,000,000	
2) 단기금융상품				
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익				
6) 분양미수금				
7) 기타미수금				
8) 선급금				
9) 선급비용				
10) 부가세대금				
11) 선급법인세	14,360			
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		410,000		0
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	410,000		0	
토지				
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물				
감가상각누계액(유형자산-건물)				
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산	410,000			
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) 비유동보충금				
9) 비유동파생상품자산				
10) 기타비유동자산				
자 산 총 계		294,289,287		300,000,000
II. 부채				
1. 유동부채		4,400		0
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금				
5) 선수수익				
6) 미지급금	4,400			
7) 미지급비용				
8) 예수금				
9) 부가세예수금				
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보충금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		0		0
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금				
4) 비유동사채				
5) 비유동보충금				
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채				

부 채 총 계		4,400		0
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		300,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	300,000,000		300,000,000	
2) 종류주자본금				
2. 자본잉여금		0		0
1) 주식발행초과금				
2) 기타				
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)		(5,715,113)		
자 본 총 계		294,284,887		300,000,000
부 채 및 자 본 총 계		294,289,287		300,000,000

V. 손 익 계 산 서

당기 제 3 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 2 기 기말 시작일 2017.01.01 종료일 2017.12.31

회사명: 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I . 영업수익	0	0	0	0
1) 분양수익				
2) 임대료수익				
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 기타영업수익				
II . 영업비용	0	5,808,400	0	0
1) 분양원가				
2) 급여				
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)				
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)				
8) 자산보관수수료				
9) 일반사무위탁수수료				
10) 기타지급수수료		4,400		
11) 유형자산감가상각비				
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과		5,804,000		
15) 광고선전비				
16) 보험료				
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비				
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 기타영업비용				
III . 영업이익	0	(5,808,400)	0	0

Ⅳ. 영업외수익	93,287	93,287	0	0
1) 이자수익	93,287	93,287		
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				
9) 총당부채환입				
10) 기타영업외수익				
Ⅴ. 영업외비용	0	0	0	0
1) 이자비용				
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 총당부채전입				
10) 기타영업외비용				
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	93,287	(5,715,113)	0	0
Ⅶ. 법인세비용(수익)				
Ⅷ. 당기순이익(손실)	93,287	(5,715,113)	0	0
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	93,287	(5,715,113)	0	0
X I. 주당이익				

VI. 이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

당기 제 3 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 2 기 기말 시작일 2017.01.01 종료일 2017.12.31

회사명: 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	처분예정일	2019.03.29	처분확정일	2018.03.23
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(5,715,113)		0
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	0			
2. 당기순이익(손실)	(5,715,113)		0	
3. 확정급여채무의 재측정요소				
4. 기타				
II. 임의적립금등의 이입액				
III. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금				
2. 임의준비금				
3. 주식할인발행차금상각액				
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금				
종류주현금배당금				
보통주주식배당금				
종류주주식배당금				
5. 기타				
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(5,715,113)		0

Ⅶ. 현금흐름표

당기 제 3 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 2 기 기말 시작일 2017.01.01 종료일 2017.12.31

회사명: 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금 액		금 액	
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름		(5,725,073)		0
1. 당기순이익(손실)		(5,715,113)		0
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
법인세비용				
이자수익				
이자비용				
감가상각비				
유가증권관련손실(이익)				
파생상품관련손실(이익)				
유형자산관련손실(이익)				
투자부동산관련손실(이익)				
외화환산손실(이익)				
기타				
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(9,960)		0
재고자산의 변동				
금융상품의 변동				
매출채권의 변동				
투자부동산의 변동				
미청구공사의 변동				
미수수익의 변동				
분양미수금의 변동				
기타미수금의 변동				
선금금의 변동				
선금비용의 변동				
매입채무의 변동				
초과청구공사의 변동				
분양선수금의 변동				
기타선수금의 변동				
선수수익의 변동				
미지급금의 변동	4,400			
미지급비용의 변동				
예수금의 변동				
보증금의 변동				
퇴직금의 지급				
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동				
기타	(14,360)			
4. 배당금의 수취				
5. 이자의 지급				
6. 이자의 수취				
7. 법인세의 납부				
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		(410,000)		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
매도가능금융자산의 처분				
만기보유금융자산의 처분				
관계기업투자주식의 처분				
종속기업투자주식 처분				
유형자산의 처분				
투자부동산의 처분				
기타				

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(410,000)		0
매도가능금융자산의 취득				
만기보유금융자산의 취득				
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득				
유형자산의 취득	410,000			
투자부동산의 취득				
기타				
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		300,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		300,000,000
주식의 발행			300,000,000	
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입				
사채의 발행				
기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환				
사채의 상환				
배당금의 지급				
기타				
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(6,135,073)		300,000,000
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(6,135,073)		300,000,000
VII. 기초 현금및현금성자산		300,000,000		
VIII. 기말 현금및현금성자산		293,864,927		300,000,000

VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

재무상태표를 포함한 재무제표는 부동산투자회사법, 회사정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상태를 일반기업회계기준에 따라 적정하게 표시하고 있습니다.

내부감사인 이 종 제

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2018.02.08	법정보고	(주)대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 최저자본금 관련 보고
2018.02.28	정시공시	투자설명서
2018.04.18	정시공시	투자보고서 제출
2018.05.24	정시공시	투자보고서 제출
2018.08.27	정시공시	투자보고서 제출
2018.11.19	기타보고	(주)대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 최저자본금 재연장 보고
2018.11.29	정시공시	투자보고서 제출

Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

Ⅲ. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

거래현황 없음

Ⅳ. 제재현황

제재현황 없음

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수여부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성(단, 총자산의 100분의 70이상은 부동산으로 구성)	준수
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자 불가	준수
3. 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득불가	준수
4. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위 불가	준수
5. 회사의 주주총회에서 결정한 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율 초과불가	준수
6. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	준수
7. 주주1인과 그 특별관계자가 최저자본금준비기간이 끝난 후 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유불가	준수
8. 기업구조조정 부동산투자회사는 총자산의 100분의 70이상을 법에서 정하고 있는 부동산으로 구성	해당사항없음
9. 법21조에서 정하고 있는 방법이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수