

주식회사 대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

이사회 의사록

1. 일시 : 2023년 3월 16일 오전 10:00
2. 장소 : 서울시 강남구 영동대로 517(삼성동, 아셈타워 33층) 회의실
3. 의안 :
  - 1) 제1호 의안: 제7기 결산서류 및 영업보고서 승인의 건
  - 2) 제2호 의안: 위탁보수 지급의 건
  - 3) 제3호 의안: 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건
4. 참석자 :

이사총수	3명	출석이사수	3명
감사총수	1명	출석감사수	1명

의장인 대표이사 유찬중 의장석에 등단한 후 본 회의가 적법하게 성립됨을 설명하고 개회를 선언하다.

제1호 의안: 제7기 결산서류 및 영업보고서 승인의 건

의장은 제7기 결산서류 및 영업보고서에 관하여 배부한 이사회 자료를 통하여 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제1호 의안을 승인 가결하다.

제2호 의안: 위탁보수 지급의 건

의장은 위탁보수 지급에 관하여 배부한 이사회 자료를 통하여 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제2호 의안을 승인 가결하다.

제3호 의안: 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

의장은 정기주주총회 소집 및 부의안건에 대한 승인을 얻기 위해 다음과 같이 정기주주총회의 개최를 제안하고, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제3호 의안을 승인 가결하다.

- 다 음 -

1. 정기주주총회 소집

- 개최일시 : 2023년 3월 31일(금) 오전 10시
- 개최장소 : 서울시 강남구 영동대로 517(삼성동, 아셈타워 33층) 회의실

2. 보고사항

- 영업보고(2022.01.01~2022.12.31)
- 감사보고
- 임대보증금보증 갱신 보고
- 기계설비 성능점검 용역계약 보고
- 2023년 임대조건 조정(안) 보고

### 3. 정기주주총회 부의안건

- 제1호의안: 제7기 재무상태표, 손익계산서 및 결손금처리계산서(안) 승인의 건
- 제2호의안: 사내이사 선임 승인의 건
- 제3호의안: 제8기 이사보수 승인의 건
- 제4호의안: 제8기 감사보수 승인의 건

의장은 이상으로 금일의 의안이 전부 심의 종료되었음을 설명한 후 10시 30분에 폐회를 선언하다.

위 결의를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장과 참석 이사들 및 감사가 다음에 기명 날인하다.

2023 년 3 월 16 일

주식회사 대한제4호뉴스테이워터관리부동산투자회사

대 표 이 사 유 천



기 타 비 상 무 이 사 임향준 (인)



기 타 비 상 무 이 사 현도



사 한 재 용



배부자료: 이사회 회의자료

## 이사회 자료



주식회사 대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

**(주)대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사**  
**2023 년 제 4 차 이사회 자료**

◇ 일 시 : 2022 년 03 월 16 일(수) 오전 10 시

◇ 장 소 : 서울시 강남구 영동대로 517(삼성동, 아셈타워 33 층) 회의실

◇ 의 안

- 제 1 호 의안 : 제 7 기 결산서류 및 영업보고서 승인의 건
- 제 2 호 의안 : 위탁보수 지급의 건
- 제 3 호 의안 : 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건



안건 1

제 7 기 결산서류 및 영업보고서 승인의 건

## 결산서류 및 그 부속명세서

(제 7 기 : 2022. 01. 01 ~ 2022. 12. 31)



주식회사 대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

## 1. 재무상태표

제 7(당)기 2022 년 12 월 31 일 현재  
제 6(전)기 2021 년 12 월 31 일 현재

(단위 : 원)

과 목	제7(당)기	제6(전)기
자산		
1. 유동자산	37,010,118,301	34,020,140,411
2. 비유동자산	346,007,716,053	350,280,392,277
자산총계	383,017,834,354	384,300,532,688
부채		
1. 유동부채	922,865,693	1,071,077,917
2. 비유동부채	305,198,662,810	300,940,162,810
부채총계	305,198,662,810	302,011,240,727
자본		
1. 자본금	28,157,500,000	28,157,500,000
2. 자본잉여금	84,304,085,938	84,304,085,938
3. 미처리결손금	35,565,280,087	30,172,293,977
자본총계	76,896,305,851	82,289,291,961
부채와 자본총계	383,017,834,354	384,300,532,688

## 2. 손익계산서

제 7(당)기 2022 년 01 월 01 일부터 2022 년 12 월 31 일까지  
제 6(전)기 2021 년 01 월 01 일부터 2021 년 12 월 31 일까지

(단위 : 원)

과 목	제7(당)기	제6(전)기
영업수익	6,673,699,908	6,845,362,630
영업비용	6,578,933,554	6,209,643,853
영업이익(손실)	94,766,354	635,718,777
영업외수익	73,984,528	113,119,017
영업외비용	5,561,736,992	5,845,594,555
법인세비용차감전순손실	5,392,986,110	5,096,756,761
당기순손실	5,392,986,110	5,096,756,761

### 3. 결손금처리계산서

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

처리에정일 : 2023 년 03 월 31 일

제 6(전)기 2021 년 01 월 01 일부터 2021 년 12 월 31 일까지

처리확정일 : 2022 년 03 월 31 일

(단위 : 원)

과 목	제7(당)기		제6(전)기	
I. 미처리결손금		35,565,280,087		30,172,293,977
1. 전기이월미처리결손금	30,172,293,977		25,075,537,216	
2. 당기순손실	5,392,986,110		5,096,756,761	
II. 결손금처리액				
III. 차기이월미처리결손금		35,565,280,087		30,172,293,977

### 4. 자본변동표

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

제 6(전)기 2021 년 01 월 01 일부터 2021 년 12 월 31 일까지

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉 여 금	이 익 잉 여 금	총 계
2021 년 01 월 01 일(당기초)	28,157,500,000	84,304,085,938	(25,075,537,216)	87,386,048,722
당기순손익(손실)	-	-	(5,096,756,761)	(5,096,756,761)
2021 년 12 월 31 일(당기말)	28,157,500,000	84,304,085,938	(30,172,293,977)	82,289,291,961
2022 년 01 월 01 일(당기초)	28,157,500,000	84,304,085,938	(30,172,293,977)	82,289,291,961
당기순손익(손실)	-	-	(5,392,986,110)	(5,392,986,110)
2022 년 12 월 31 일(당기말)	28,157,500,000	84,304,085,938	(35,565,280,087)	76,896,305,851

## 5. 현금흐름표

제 7(당)기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지  
제 6(전)기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

(단위: 원)

과목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(680,017,665)		279,708,344
1. 당기순손실	(5,392,986,110)		(5,096,756,761)	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	4,445,239,296		4,445,239,296	
감가상각비	4,272,676,224		4,272,676,224	
특별수선충당금전입액	172,563,072		172,563,072	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	267,729,149		931,225,809	
미수수익의 감소(증가)	(29,329)		322,934	
미수금의 감소(증가)	(57,007,684)		79,808,032	
선급비용의 감소(증가)	646,995,628		447,179,495	
미수법인세환급액의 감소(증가)	(1,454,170)		645,440	
미지급금의 증가(감소)	62,025,660		27,187,933	
미지급비용의 증가(감소)	-		(7,390,164)	
선수금의 증가(감소)	(376,233,249)		377,904,810	
예수금의 증가(감소)	(6,772,360)		5,553,180	
부가세예수금의 증가(감소)	204,653		14,149	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		6,088,008,612		7,418,082,026
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	14,676,508,612		14,056,000,000	
단기투자자산의 감소	1,829,508,612		-	
임대보증금의 증가	12,847,000,000		14,056,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(8,588,500,000)		(6,637,917,974)	
단기투자자산의 증가	-		160,080,784	
임대보증금의 감소	8,588,500,000		6,477,837,190	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-		(12,000,000,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액			-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액			(12,000,000,000)	
장기차입금의 감소	-		12,000,000,000	
IV. 현금의 증가(I+II+III)		5,407,990,947		(4,302,209,630)
V. 기초의 현금		29,993,842,451		34,296,052,081
VI. 기말의 현금		35,401,833,398		29,993,842,451



# 영 업 보 고 서

(2022.01.01 ~ 2022.12.31)

## 1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2016년 02월 18일
- 3) 소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
- 4) 사업목적

회사는 「부동산투자회사법」(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 회사의 자산을 다음 각 호의 하나에 해당하는 방법으로 투자 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 한다.

- ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
- ② 부동산개발사업
- ③ 부동산의 임대차
- ④ 증권의 매매
- ⑤ 금융기관에의 예치
- ⑥ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
- ⑦ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분
- ⑧ 기타 위 각 호에 부수하는 업무

5) 자산 및 자본금 규모(2022.12.31 기준): 총자산 : 3,830억원, 자본금 : 282억원

6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음(비상장)

7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)

### ○ 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. 영업의 경과 및 성과

(단위 : 원)

부동산명	세대수	임대료수익	비고
화성기산 SK VIEW Park 3차	1,066	6,673,699,908	2022.01~2022.12

### 3. 모회사, 자회사 및 기업결합 사항

- 1) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음
- 2) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음
- 3) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음

### 4. 발행한 주식의 내용

[2022년 12월 31일 현재]

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위:원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	2,179,000	10,895,000,000	
	종류주	3,452,500	17,262,500,000	
합 계		5,631,500	28,157,500,000	

### 5. 최근 5 사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000 원]

(단위 : 천원, 주)

구 분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기
당기순이익	(5,392,986)	(5,096,757)	(6,278,404)	(13,826,745)	(231,249)
주당순이익(원)	-	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-	-
배당금총액	-	-	-	-	-
배당성향	-	-	-	-	-
배당수익률	-	-	-	-	-

※ 이익배당한도 : 당기순이익-전기이월결손금 기순법정이익준비금 + 감가상각비 - 주식할인발행차금 상각액

※ 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

※ 배당수익률은 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년미만일경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재

※ 연환산배당율 = 배당수익률 \* 365 일 / (해당사업연도의 일수)

### 6. 순자산가치 추이

(단위 : 원, 주)

구 분	제7(당)기	제6(전)기
부동산투자회사법 시행령 제27조제3항에 따른 총자산가액(Ⅰ)	400,105,446,599	397,115,468,709
재무상태표상 부채총액(Ⅱ)	306,121,528,503	302,011,240,727
순자산가치 가액(Ⅲ=Ⅰ-Ⅱ)	93,983,918,096	95,104,227,982
발행주식총수	5,631,500	5,631,500
주당 순자산가치(원)	16,689	16,888

\* 위 표의 주당순자산가치는 부동산투자회사법 시행령에 의거해 산출한 금액으로 주가와 관계없으며 부동산의 경우 투자금액을 기준으로 평가한 것이므로 시가를 반영하지 않은 가치입니다.

## 7. 주가변동상황

<해당사항 없음>

## 8. 최근 사업연도의 영업실적 및 재산상태

### 1) 영업실적

(단위 : 원)

과 목	제7(당)기	제6(전)기
영업수익	6,673,699,908	6,845,362,630
영업비용	6,578,933,554	6,209,643,853
영업이익(손실)	94,766,354	635,718,777
영업외수익	73,984,528	113,119,017
영업외비용	5,561,736,992	5,845,594,555
법인세비용차감전순손실	5,392,986,110	5,096,756,761
당기순손실	5,392,986,110	5,096,756,761

### 2) 재산상태

(단위 : 원)

과 목	제7(당)기	제6(전)기
자산		
1. 유동자산	37,010,118,301	34,020,140,411
2. 비유동자산	346,007,716,053	350,280,392,277
자산총계	383,017,834,354	384,300,532,688
부채		
1. 유동부채	922,865,693	1,071,077,917
2. 비유동부채	305,198,662,810	300,940,162,810
부채총계	305,198,662,810	302,011,240,727
자본		
1. 자본금	28,157,500,000	28,157,500,000
2. 자본잉여금	84,304,085,938	84,304,085,938
3. 미처리결손금	35,565,280,087	30,172,293,977
자본총계	76,896,305,851	82,289,291,961
부채와 자본총계	383,017,834,354	384,300,532,688

## 9. 회사가 대처할 과제

<해당사항 없음>

## 10. 이사 및 감사현황

직 위	성 명	소 속	비 고
대표이사	유찬중	現 ㈜이아이시스템	
이 사	현도관	前 한국토지주택공사	
이 사	이강준	前 한국토지주택공사	
감 사	한재용	現 ㈜필어비스캐피탈	

## 11. 최대주주 및 주요주주(5%이상) 현황

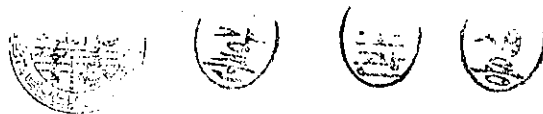
주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
에스케이에코플랜트(주)	보통주	2,179,000	10,895,000	38.69%
(주)뉴스테이허브제 1호 위탁관리부동산투자회사	우선주	3,452,500	17,262,500	61.31%
합계		5,631,500	28,157,500	100.00%

## 12. 회사, 회사 및 그 자회사 또는 회사의 자회사의 타회사에 대한 출자 현황

<해당사항 없음>

## 13. 주요채권자 등

<해당사항 없음>



## 안건 2

## 위탁보수 지급의 건

### □ 관련 규정

- 부동산 투자회사법 시행령 제 11 조 4 항(2020.02.21 신설)
- 부동산투자회사의 이사는 이사회 결의를 거쳐 다음 각 호의 업무를 수행한다.
- 1. 자산관리회사, 법 제 22 조의 2 제 1 항에 따른 일반사무등 위탁기관(이하 “일반사무 등 위탁기관”이라 한다.), 자산보관기관 등에 대한 보수의 지급

### □ 지급 금액

구분	지급처	기간	연보수 (부가세제외)
자산운용수수료	대한토지신탁㈜	제 8 기 (2023.01.01 ~ 2023.12.31)	240,000,000 원
자산보관수수료	NH 투자증권	제 8 기 (2023.01.01 ~ 2023.12.31)	30,000,000 원
사무수탁수수료	신한아이타스	제 8 기 (2023.01.01 ~ 2023.12.31)	85,000,000 원

### □ 지급 시기

: 이사회 결의 후 매 분기마다 연보수 금액의 4 분의 1 에 해당하는 금액을 해당 분기 종료 후 지급한다.






### 안건 3

### 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

#### ☐ 정기주주총회 소집

1. 주주총회 개최일시 : 2023년 3월 31일(금) 오전 10시
2. 주주총회 개최장소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517(삼성동) 본점 회의실

#### ☐ 제7기 정기주주총회 보고사항

- 보고사항 1. 영업보고(2022.01.01 ~ 2022.12.31)
- 보고사항 2. 감사 보고
- 보고사항 3. 임대보증금보증 갱신 보고
- 보고사항 4. 기계설비 성능점검 용역계약 보고
- 보고사항 5. 2023년 임대조건 조정(안) 보고

#### ☐ 제7기 정기주주총회 부의안건

- 제 1 호 의안 : 제 7 기 재무상대표, 손익계산서 및 결손금처리계산서 승인의 건
- 제 2 호 의안 : 사내이사 선임 승인의 건
- 제 3 호 의안 : 제 8 기 이사 보수 승인의 건
- 제 4 호 의안 : 제 8 기 감사 보수 승인의 건



[주주총회 제 1 호 의안 : 제 7 기 재무상대표,손익계산서 및 결손금처리계산서(안) 승인의 건]

“이사회 안건 1” 참조

[주주총회 제 2 호 의안 : 사내이사 선임 승인의 건]

□ 관련 규정

- 정관 제30조 (이사 및 감사의 수)
  - 회사는 3인 이상의 이사와 1인 이상의 감사를 둔다. 단, 회사의 자본금 총액이 10억원 미만인 경우에는 이사를 1인 또는 2인으로 할 수 있다.
- 정관 제31조 (이사 및 감사의 선임)
  - ① 이사와 감사는 주주총회에서 선임하며, 이사와 감사의 선임을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.

□ 사 유

- 사내이사 유찬종의 임기가 만료됨에 따라, 당사 정관 제 30 조에 의거하여 아래 후보자를 재선임하고자 함.

□ 사내이사 선임 후보자

구분	성 명	경력 및 현직	비고
1	유찬종	㈜이아이시스템	사내이사

□ 후속처리사항

- 법인등기사항 변경 : 주주총회승인일로부터 2 주 이내(상법 제 317 조제 4 항)
- 국토교통부 및 금융위원회 보고 : 발생일로부터 10 일 이내(부동산투자회사법 제 41 조)

[주주총회 제 3 호 및 제 4 호 의안 : 제 8 기 이사 보수·감사 보수 승인의 건]

□ 이사와 감사의 보수관련 규정

- 정관 제 39 조 (이사 및 감사의 보수)
  - ① 이사 및 감사의 보수는 1인당 월 오백만원(₩5,000,000)이내에서 주주총회의 결의로 정한다.
  - ② 이사와 감사의 보수 결정을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.
  - ③ 이사 및 감사에게는 전항의 보수 이외의 별도 퇴직위로금을 지급하지 아니한다.

□ 제 8 기 이사보수

- 이사 : 매월 40 만원

- 퇴직금은 없는 것으로 함.
- 주주총회 승인일 해당월부터 다음 정기주주총회일의 전월까지 적용

#### □ 제 8 기 감사보수

- 감 사 : 매월 30 만원
- 퇴직금은 없는 것으로 함.
- 주주총회 승인일 해당월부터 다음 정기주주총회일의 전월까지 적용

