

# 투 자 보 고 서

2019.07.01 부터 2019.09.30 까지

( 제 4 기 3분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2019.11.14

회 사 명 : 주식회사 미추8대한제7호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 정 미 숙



본점소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)

(전화번호) 02-528-0565

(홈페이지) <http://www.reitpia.com>

작성책임자 : (회사) 대한토지신탁주 (직책) 차장

(전화번호) 02-528-0565 성명 조성우

(인)

공시책임자 : (회사) 대한토지신탁주 (직책) 차장

(전화번호) 02-528-0565 성명 조성우

(인)

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

|                 |  |
|-----------------|--|
| 1) 회사명          | 주식회사 미추8대한제7호뉴스테이위탁관리부동산투자회사   |
| 2) 설립일          | 2016.11.25   |
| 3) 소재지          | 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)   |
| 4) 자산 및 자본금, 부채 | (기준일자) 2019.09.30 (단위: 원)  |
| 총자산             | 301,152,108  |
| 자본금             | 300,000,000  |
| 부채              | 5,000,000  |
| 5) 자산관리회사       | 대한토지신탁   |
| 6) 사무수탁회사       | 신한아이타스   |
| 7) 자산보관회사       | NH투자증권   |
| 8) 비고           | <p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</p> <p>② 주주총회의 해산결의</p> <p>③ 합병</p> <p>④ 파산</p> <p>⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결</p> <p>⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</p> <p>⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</p> <p>⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</p> <p>(2) 신용평가결과</p> <p>해당사항 없음</p> |

## 2. 회사의 연혁

### 1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2016.11.25 : 발기인총회 개최

2016.11.25 : 회사설립(자본금 : 3억원)

2016.12.12 : 자산관리위탁계약체결(대한토지신탁)

2016.12.12 : 자산보관위탁계약체결(NH투자증권)

2016.12.12 : 사무관리위탁계약체결(신한아이타스)

2016.12.30 : 국토교통부의 영업인가

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

| 성명        | 생년월일 또는<br>법인등록번호 | 주요경력 및 연혁           | 비고      |
|-----------|-------------------|---------------------|---------|
| 대한토지신탁(주) | 110111-1492513    | 2013.09 자산관리회사 설립인가 | 해당사항 없음 |

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### (2) 이사 및 감사에 관한 사항

| 직명   | 성명  | 생년월일 또는<br>법인등록번호 | 주요경력 및 연혁   | 비고      |
|------|-----|-------------------|-------------|---------|
| 사내이사 | 정미숙 | 1966.08.03        | 現 법무사정미영사무소 | 해당사항 없음 |
| 감사   | 최봉석 | 1951.11.21        | 現 삼덕회계법인    | 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

[ 2019.09.30 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

| 구분  | 종류  | 발행주식수  | 주당 발행가액 | 주당 액면가액 | 비고 |
|-----|-----|--------|---------|---------|----|
| 기명식 | 보통주 | 60,000 | 5,000   | 5,000   |    |

##### (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 등을 기재)

## 2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

| 일자             | 원인        | 증가(감소)한 주식의 내용 |        |            |            | 증(감)자한<br>자본금 | 증(감)자 후<br>자본금 | 증(감)자<br>비율 |
|----------------|-----------|----------------|--------|------------|------------|---------------|----------------|-------------|
|                |           | 종류             | 수량     | 주당<br>발행가액 | 주당<br>액면가액 |               |                |             |
| 2016.11.<br>25 | 설립<br>자본금 | 보통주            | 60,000 | 5,000      | 5,000      | 300,000,000   | 300,000,000    | 0.00%       |

## 3) 자본금 변동예정 등

착공/준공 추진일정이 2020.05~2023.04로 연기됨에 따라 현재 미정

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.09.30 현재 】

| 성명            | 관계       | 내/<br>외국인 | 국적       | 기관/<br>개인 | 청약예외<br>주주 | 주식의<br>종류 | 소유주식수(지분율) |    |    |           | 변동원인 |
|---------------|----------|-----------|----------|-----------|------------|-----------|------------|----|----|-----------|------|
|               |          |           |          |           |            |           | 기초         | 증가 | 감소 | 기말        |      |
| (주)대한<br>토지신탁 | 최대<br>주주 | 내국인       | 대한<br>민국 | 기관        |            | 보통주       | 60,000     |    |    | 60,000    |      |
|               |          |           |          |           |            |           | (100.00%)  |    |    | (100.00%) |      |

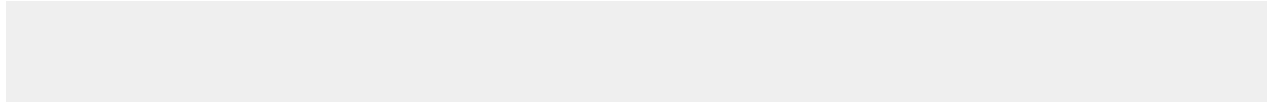
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.09.30 현재 】

| 순위 | 성명 | 내/<br>외국인 | 국적 | 기관/<br>개인 | 청약예외<br>주주 | 주식의<br>종류 | 소유주식수 | 지분율 | 비고 |
|----|----|-----------|----|-----------|------------|-----------|-------|-----|----|
| 1  |    |           |    |           |            |           |       |     |    |
| 2  |    |           |    |           |            |           |       |     |    |





### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.09.30 현재】

| 구분          | 주주수<br>(명) | 비율      | 주식수    | 비율      | 비고 |
|-------------|------------|---------|--------|---------|----|
| 최대주주        | 1          | 100.00% | 60,000 | 100.00% |    |
| 주요주주        |            | 0.00%   |        | 0.00%   |    |
| 소액주주<br>-개인 |            | 0.00%   |        | 0.00%   |    |
| 소액주주<br>-법인 |            | 0.00%   |        | 0.00%   |    |
| 합계          | 1          | 100.00% | 60,000 | 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 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있습니다.

#### ▶ 배당정책

회사는 매 사업연도 이익배당 한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 정관 제49조 5항에 따른 이사회 결의에 따라 현금으로 배당 계획입니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 않습니다.

#### ▶ 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 회계연도는 12개월 단위로 하여 매년 1월 1일부터 12월 31일에 종료할 계획입니다. 단, 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료합니다.

배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 지급할 계획입니다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니합니다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

| 구분            | 제 3기       | 제 2기       | 제 1기  | 제 기 |
|---------------|------------|------------|-------|-----|
| 당기순이익         | -1,192,453 | -3,124,493 | 0     |     |
| 상법상<br>배당가능이익 | 0          | 0          | 0     |     |
| 당기감가상각비<br>등  | -          | -          | -     | -   |
| 이익배당한도        | -          | -          | -     | -   |
| 배당금           | 0          | 0          | 0     |     |
| 주당배당금         | 0          | 0          | 0     |     |
| 배당수익율         | 0.00%      | 0.00%      | 0.00% | -   |
| 연환산배당율        | 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         | 전분기      |        | 당분기      |        | 총자산대비<br>구성비율 |
|------------|----------|--------|----------|--------|---------------|
|            | 자산<br>총액 | 비율     | 자산<br>총액 | 비율     |               |
| 부동산        |          | 0.00   |          | 0.00   | 0.00          |
| 부동산개발사업    |          | 0.00   |          | 0.00   |               |
| 부동산관련 유가증권 |          | 0.00   |          | 0.00   | 0.00          |
| 현금         | 257      | 85.36  | 257      | 85.36  | 85.36         |
| 기타 자산      | 44       | 14.64  | 44       | 14.64  | 14.64         |
| 총계         | 301      | 100.00 | 301      | 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 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

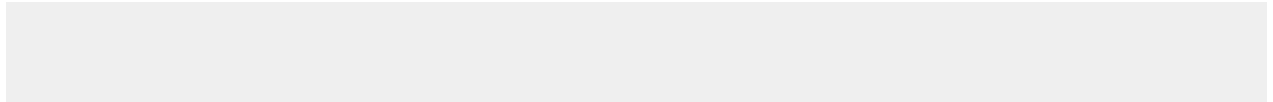
총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성(단, 총자산의 100분의 70이상은 부동산으로 구성) 미준수의 사유 : 정비사업 연계형 사업의 특성상, 재개발조합의 인허가 완료 후 및 공사 진행 시 리츠가 부동산을 매입할 예정임.

## 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

### 1) 소유 부동산별 개요

| 부동산<br>명  | 위치 | 완공<br>(개축)일자 | 취득일자 | 담보 및 부채내역 |
|-----------|----|--------------|------|-----------|
| 자료가 없습니다. |    |              |      |           |

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

| 부동산명      | 취득가액 |    | 취득후<br>자본적지출 |    | 평가손익 |    | 감가<br>상각<br>누계액 | 손상<br>차손<br>누계액 | 장부가액 |
|-----------|------|----|--------------|----|------|----|-----------------|-----------------|------|
|           | 토지   | 건물 | 토지           | 건물 | 토지   | 건물 |                 |                 |      |
| 자료가 없습니다. |      |    |              |    |      |    |                 |                 |      |



### 3) 소유 부동산별 임대현황

| 부동산명      | 임대가능<br>면적<br>(㎡) | 임대면적<br>(㎡) | 임대율<br>(임대면적/임대<br>가능면적,%) | 임대차<br>계약수 |
|-----------|-------------------|-------------|----------------------------|------------|
| 자료가 없습니다. |                   |             |                            |            |



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분        | 종목명 | 취득금액 | 당해 분기말<br>현재 가액 | 자산구성비 |
|-----------|-----|------|-----------------|-------|
| 자료가 없습니다. |     |      |                 |       |





3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

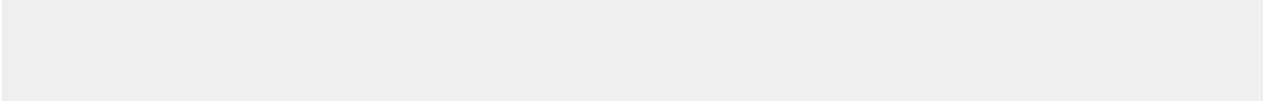
| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율  | 전분기예치금 | 당분기예치금 | 비고 |
|---------|---------|------|--------|--------|----|
| 보통예금    | 국민은행    | 변동금리 | 257    | 257    |    |



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분   | 종목명  | 취득금액       | 당해 분기말<br>현재 가액 | 비고 |
|------|------|------------|-----------------|----|
| 기타자산 | 선급금  | 44,000,000 | 44,000,000      |    |
|      | 선납세금 | 84,320     | 84,320          |    |



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

| 구분        | 부동산명 | 위치 | 거래일자 | 매매가액 | 거래비용 | 비고 |
|-----------|------|----|------|------|------|----|
| 자료가 없습니다. |      |    |      |      |      |    |

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율  | 전분기에치금 | 당분기에치금 |
|---------|---------|------|--------|--------|
| 보통예금    | 국민은행    | 변동금리 | 257    | 257    |

### 4. 기타 자산 변경내역

유의적인 변동사항 없음

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

| 구분            |                | 금액(원)   | 비율(%)   | 비고 |
|---------------|----------------|---------|---------|----|
| 부동산           | 임대료            | -       |         |    |
|               | 분양수익<br>(처분수익) | -       |         |    |
|               | 기타수익           | 0       |         |    |
| 부동산관련<br>유가증권 | 평가이익           | -       |         |    |
|               | 처분이익           | -       |         |    |
|               | 이자,배당금 등       | -       |         |    |
| 현금            | 현금관련수익         | 154,804 | 100.00% |    |
| 기타자산          | 기타자산관련수익       | -       |         |    |
| 기타            |                | 0       |         |    |
| 총 수 익         |                | 154,804 | 100.00% |    |

※ 부동산관련 유가증권 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 |
|-----------|--------|-------|----|
| 자료가 없습니다. |        |       |    |



## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

| 부동산<br>명  | 취득가액 | 평가손익 | 상각누계액 | 장부가액 | 매매가액 | 처분손익 | 비율(%) | 비고 |
|-----------|------|------|-------|------|------|------|-------|----|
| 자료가 없습니다. |      |      |       |      |      |      |       |    |

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 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  | 전분기에치금<br>발생수익 | 당분기에치금<br>발생수익 | 비고 |
|---------|---------|------|----------------|----------------|----|
| 보통예금    | 국민은행    | 변동이율 | 192,008        | 154,804        |    |





#### 4. 기타 자산 수익

| 구분        | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|-----------|-------|-------|----|
| 자료가 없습니다. |       |       |    |



III. 총 비용 및 지출구조

| 구분            |              | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|---------------|--------------|-------|-------|----|
| 부동산           | 분양원가         |       |       |    |
|               | 감가상각비        |       |       |    |
|               | 기타비용         |       |       |    |
| 부동산관련<br>유가증권 | 평가손실         |       |       |    |
|               | 처분손실         |       |       |    |
|               | 기타비용         |       |       |    |
| 현금            | 현금관련비용       |       |       |    |
| 기타자산          | 기타자산관련비<br>용 |       |       |    |
| 기타            |              |       |       |    |
| 총비용           |              | -     |       |    |

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

| 구분                   | 합계 | 현금 | 기타자산 |
|----------------------|----|----|------|
| 분양원가                 |    |    |      |
| 급여                   |    |    |      |
| 상여                   |    |    |      |
| 퇴직급여                 |    |    |      |
| 복리후생비                |    |    |      |
| 자산관리수수료<br>(AMC수수료)  |    |    |      |
| 부동산관리수수료<br>(PM,FM등) |    |    |      |
| 자산보관수수료              |    |    |      |
| 일반사무<br>위탁수수료        |    |    |      |
| 기타지급수수료              |    |    |      |
| 유형자산<br>감가상각비        |    |    |      |
| 투자부동산<br>감가상각비       |    |    |      |
| 무형자산<br>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 | 본건 부동산의 매매계약이 체결된 후 매매대금 계약금이 지급된 날로부터 삼 영업일 이내에 금 오십사역사천오백만원(VAT 별도)를 리츠설립 및 매입자문수수료로 지급한다.                                      |          |
|        | 성과보수(매입) |        |   |          |
|        | 기본보수(운용) |        | 부동산의 착공일로부터 청산종결 등기일까지 금 7,567,000,000 ( VAT 별도, 161개월로 나누어 지급)   |          |
|        | 성과보수(운용) |        |   |          |
|        | 기본보수(매각) |        |   |          |
|        | 성과보수(매각) |        | 매각금액의 1.3%(VAT 별도)  |          |
| 사무수탁회사 | 위탁보수     | 신한아이타스 | 1. 사업준비기간: 영업인가일부터 착공일까지 금 오백만원(VAT 별도)<br>2. 건설기간 : 연간 40,000,000원(VAT 별도)<br>2. 운용기간 : 연간 79,000,000원 (분기당 19,750,000원, VAT 별도) |          |
| 자산보관회사 | 위탁보수     | NH투자증권 | 1. 건설기간 : 연간 30,000,000원(VAT 별도)<br>2. 운용기간 : 연간 35,000,000원(VAT 별도)  |          |
| 시설관리회사 | 위탁보수     |        |   |          |
| 임대관리회사 | 위탁보수     |        |   |          |
| 재산관리회사 | 위탁보수     |        |   |          |
| 합 계    |          |        |   | 0        |

부가세 매입 불공제분으로 인하여 비용 일부 과대계상

1,2월 PM수수료 -> 건물로 계상된 부분 조정분개로 인하여 PM수수료 과대 계상

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

| 구분      | 제 4기 3분기 | 제 4기 2분기 | 제 4기 1분기 | 제 3 기 4분기 |
|---------|----------|----------|----------|-----------|
| 당해회사수익률 | 0.21     | 0.21     | 0.16     | -0.40     |

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

1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4-1$

2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2-1$

3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 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<br>(㎡) | 준공<br>예정일 | 공정률 | 총사업비 | 총<br>투자금액 | 기<br>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. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

### 1) 부동산개발사업명(1)

|  |
|--|
|  |
|--|





## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 4 기 3 분기 기준일 2019.09.30 현재  
 전기 제 3 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: 주식회사 미추8대 한제7호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목            | 제 4 (당)기 3 분기 |             | 제 3 (전)기 기말 |             |
|---------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
|               | 금액            |             | 금액          |             |
| I. 자 산        |               |             |             |             |
| 1. 유동자산       |               | 301,152,108 |             | 300,683,054 |
| 1) 현금및현금성자산   | 257,045,260   |             | 256,568,956 |             |
| 5) 미수수익       | 22,528        |             | 33,728      |             |
| 8) 선급금        | 44,000,000    |             | 44,000,000  |             |
| 11) 선급법인세     | 84,320        |             | 80,370      |             |
| 14) 재고자산      | 0             |             | 0           |             |
| 2. 비유동자산      |               | 0           |             | 0           |
| 4) 유가증권       | 0             |             | 0           |             |
| 5) 유형자산       | 0             |             | 0           |             |
| 6) 투자부동산      | 0             |             | 0           |             |
| 7) 무형자산       | 0             |             | 0           |             |
| 자 산 총 계       |               | 301,152,108 |             | 300,683,054 |
| 1. 유동부채       |               | 5,000,000   |             | 5,000,000   |
| 6) 미지급금       | 5,000,000     |             | 5,000,000   |             |
| 2. 비유동부채      |               | 0           |             | 0           |
| 부 채 총 계       |               | 5,000,000   |             | 5,000,000   |
| 1. 자본금        |               | 300,000,000 |             | 300,000,000 |
| 1) 보통주자본금     | 300,000,000   |             | 300,000,000 |             |
| 2. 자본잉여금      |               | 0           |             | 0           |
| 3. 자본조정       |               | 0           |             | 0           |
| 4. 기타포괄손익누계액  |               | 0           |             | 0           |
| 5. 이익잉여금(결손금) |               | -3,847,892  |             | -4,316,946  |
| 자 본 총 계       |               | 296,152,108 |             | 295,683,054 |
| 부 채 및 자 본 총 계 |               | 301,152,108 |             | 300,683,054 |

## II. 손익계산서

당기 제 4 기 3 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.09.30  
 전기 제 3 기 3 분기 시작일 2018.01.01 종료일 2018.09.30

회사명: 주식회사 미추8대 한제7호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

| 과목                  | 제 4 (당)기 |         | 제 3 (전)기 |            |
|---------------------|----------|---------|----------|------------|
|                     | 금액       |         | 금액       |            |
|                     | 최근 3개월   | 당기누적    | 최근 3개월   | 전기누적       |
| I. 영업수익             | 0        | 0       | 0        | 0          |
| II. 영업비용            | 0        | 67,500  | 0        | 1,718,957  |
| 9) 일반사무위탁수수료        |          |         |          | 1,651,457  |
| 10) 기타지급수수료         |          | 67,500  |          | 67,500     |
| III. 영업이익           | 0        | -67,500 | 0        | -1,718,957 |
| IV. 영업외수익           | 154,804  | 536,554 | 129,173  | 383,188    |
| 1) 이자수익             | 154,804  | 536,554 | 129,173  | 383,188    |
| V. 영업외비용            | 0        | 0       | 0        | 0          |
| VI. 법인세비용차감전순이익(손실) | 154,804  | 469,054 | 129,173  | -1,335,769 |
| VIII. 당기순이익(손실)     | 154,804  | 469,054 | 129,173  | -1,335,769 |
| IX. 기타포괄이익(손실)      | 0        | 0       | 0        | 0          |
| X. 총포괄이익(손실)        | 154,804  | 469,054 | 129,173  | -1,335,769 |
| X I. 주당이익           | 3        | 8       | 2        | -22        |



### III. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

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 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

## 1. 중요한 소송진행사항



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

|  |
|--|
|  |
|--|

※ 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



## 주석

제 4(당) 3 분기 2019 년 09 월 30 일 현재

제 3(전기) 2018 년 12 월 31 일 현재

회사명 : 주식회사 미추 8 대한제 7 호뉴스태이위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

주식회사 미추 8 대한제 7 호뉴스태이위탁관리부동산투자회사 (이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2016 년 11 월 25 일에 설립되어 2016 년 12 월 30 일에 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(삼성동, 아셈타워 26 층)이며, 당사의 당분기말 현재 납입자본금은 300,000 천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 12 개월(매년 1 월 1 일에 개시하여 12 월 31 일에 종료)입니다. 다만, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하고, 최초로 도래하는 12 월 31 일 종료합니다.

당분기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

| 주주        | 주식의 종류 | 주식수(주) | 자본금(천원) | 지분율(%) |
|-----------|--------|--------|---------|--------|
| 대한토지신탁(주) | 보통주    | 60,000 | 300,000 | 100.00 |
| 합계        |        | 60,000 | 300,000 | 100.00 |

## 2. 회사의 일반현황

### 1) 영업인가 후 회사 개황

|      |   |
|------|---|
| 상호   | 주식회사 미추 8 대한제 7 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사<br>(영문명 : Michu 8 New Stay REIT 7 Co., Ltd.)   |
| 소재지  | 서울특별시 강남구 영동대로 517 (삼성동, 아셈타워 26 층)   |
| 존속기간 | 대상 사업 종료 시까지(영업인가 후 '16 년 11 월부터 177 개월 예정)   |
| 주요업무 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분</li> <li>2. 주택건설사업</li> <li>3. 부동산의 개발사업</li> <li>4. 부동산의 임대차</li> <li>5. 증권의 매매</li> <li>6. 금융기관에의 예치</li> <li>7. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분</li> <li>8. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분</li> </ol> |
| 설립방식 | 발기 설립 (영업인가 후 사모 증자 예정)   |
| 자본금  | 113,900 백만원 (설립 시 보통주 자본금 300 백만원 포함)   |
| 처분원칙 | 임대기간 종료 후 분양 전환 또는 일반 매각  |
| 업무위탁 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 자산관리회사 : 대한토지신탁(주)</li> <li>2. 자산보관회사 : 엔에이치투자증권(주)</li> <li>3. 일반사무수탁회사 : 신한아이타스(주)</li> </ol>   |
| 상장   | 비상장   |

### 3. 주요약정사항

당반기말 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

| 구분          | 위탁업무   | 담당회사        | 위탁보수   |
|-------------|--|-------------|--|
| <b>자산관리</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>-자산의 취득 및 처분, 자산의 관리</li> <li>-자산 운용에 관한 사업계획 및 차 입계획의 작성 및 제공</li> <li>-부동산의 취득,관리,개량 및 처분</li> <li>- 부동산의 임대차</li> <li>- 여유자금의 투자·운영</li> <li>- 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분</li> </ul> | 대한토지신탁(주)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 리츠설립 및 매입자문 : 5,445,000,000 원(VAT 별도)</li> <li>- 자산운용 : 7,567,000,000 원(VAT 별도)</li> <li>- 매각성과 : 매각금액의 1.3%(VAT 별도)</li> </ul> |
| <b>자산보관</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>-부동산의 보관 및 관리</li> <li>-증권의 보관 및 관리</li> <li>-현금의 보관 및 관리</li> <li>- 위탁자의 해산시 청산인 또는 청산감독인의 재량에 따라 결정된 필요한 자산관리에 관련된 업무</li> </ul>  | 엔에이치투자증권(주) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건설기간 : 30,000,000 원/년(VAT 별도)</li> <li>- 운영기간 : 35,000,000 원/년(VAT 별도)</li> </ul>   |
| <b>사무관리</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>-발행주식의 명의개서에 관한 업</li> <li>-주식의 발행에 관한 사무</li> <li>-상장관련 사무</li> <li>- 운영에 관한 사무</li> <li>- 계산에 관한 사무</li> </ul>  | 신한아이타스(주)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업준비기간 : 5,000,000 원 (VAT 별도)</li> <li>- 건설기간 : 40,000,000 원/년(VAT 별도)</li> <li>- 운영기간 : 79,000,000 원/년(VAT 별도)</li> </ul>      |

#### 4. 정비사업 절차 및 미추 8 구역 추진일정

| 정비사업 절차             | 리츠 업무                  | 추진 일정      | 비 고  |
|---------------------|------------------------|------------|--|
| 정비구역 지정             |                        | 2010.05.24 | 재정비촉진지구 지정                                   |
| ⇩                   |                        |            |  |
| 추진위원회 승인            |                        | 2010.08.06 | 인천 미추홀구청(舊 남구청)<br>※ 토지등소유자 1/2 이상의 동의       |
| ⇩                   |                        |            |  |
| 조합설립인가              |                        | 2011.07.06 | 인천 미추홀구청<br>※ 토지등소유자 3/4 이상의 동의              |
| ⇩                   |                        |            |  |
| 뉴스테이 연계형<br>후보구역 선정 |                        | 2016.02.17 | 국토교통부<br>2016 년 상반기 (총 15 개 구역)              |
| ⇩                   |                        |            |  |
|                     | 기업형임대사업자<br>우선협상대상자 선정 | 2016.07.09 | 대한토지신탁(주) 선정                                 |
| ⇩                   |                        |            |  |
|                     | 리츠 설립                  | 2016.11.25 | (주)미추 8 대한제 7 호뉴스테이위탁관리<br>부동산투자회사 (이하 '리츠') |
| ⇩                   |                        |            |  |
| 사업시행인가 접수           |                        | 2016.11.30 | 건축심의 → 사업시행인가 총회/접수                          |
| ⇩                   |                        |            |  |
|                     | 리츠 영업인가                | 2016.12.30 | 국토교통부 부동산산업과                                 |
| ⇩                   |                        |            |  |
| 시공사 선정              |                        | 2017.01.14 | 한화건설.포스코건설 컨소시엄                              |
| ⇩                   |                        |            |  |
|                     | 기금출자 사전심사              | 2017.02.17 | 주택도시보증공사(HUG)                                |
| ⇩                   |                        |            |  |
| 사업시행인가              |                        | 2017.06.26 | 인천 미추홀구청                                     |
| ⇩                   |                        |            |  |
|                     | 매매예약 체결                | 2017.08.18 | 조합 / 리츠                                      |
| ⇩                   |                        |            |  |

|          |  |                            |   |
|----------|--|----------------------------|---|
| 조합원 분양신청 |  | 2018.03.15<br>~ 2018.05.03 | 舊 도정법 제 46 조 : 30~60 일 + 추가 20 일<br>분양신청기간 : 50 일(40+10 일 연장) |
|----------|--|----------------------------|---|

↓

|                  |  |            |  |
|------------------|--|------------|--|
| 재정비촉진지구<br>구역 해제 |  | 2018.10.10 | 인천시 도시재정비위원회<br>촉진지구 내 7 개 구역 해제 안건 가결 |
|------------------|--|------------|--|

↓

|               |  |               |                |
|---------------|--|---------------|----------------|
| 재정비촉진계획<br>변경 |  | '18.11~'19.09 | 인접구역 해제에 따른 변경 |
|---------------|--|---------------|----------------|

↓

|                  |  |            |                   |
|------------------|--|------------|-------------------|
| 사업시행(변경)인가<br>총회 |  | 2019.10.12 | 재정비촉진계획 변경에 따른 변경 |
|------------------|--|------------|-------------------|

↓

|            |  |                 |          |
|------------|--|-----------------|----------|
| 사업시행(변경)인가 |  | 2020.01<br>(예정) | 인천 미추홀구청 |
|------------|--|-----------------|----------|

↓

|         |         |                       |                                   |
|---------|---------|-----------------------|-----------------------------------|
| 도급계약 협상 | 매매계약 협상 | '20.02~'20.03<br>(예정) | 도급계약 : 조합 / 시공사<br>매매계약 : 조합 / 리츠 |
|---------|---------|-----------------------|-----------------------------------|

↓

|                    |  |                       |   |
|--------------------|--|-----------------------|---|
| 관리처분계획<br>수립/총회/접수 |  | '20.04~'20.06<br>(예정) | 관리처분계획 수립 → 공람공고(30 일)<br>→ 관리처분총회 개최 → 인가 접수 |
|--------------------|--|-----------------------|---|

↓

|        |  |                 |          |
|--------|--|-----------------|----------|
| 관리처분인가 |  | 2020.07<br>(예정) | 인천 미추홀구청 |
|--------|--|-----------------|----------|

↓

|  |           |                 |               |
|--|-----------|-----------------|---------------|
|  | 기금투자심의위원회 | 2020.08<br>(예정) | 주택도시보증공사(HUG) |
|--|-----------|-----------------|---------------|

↓

|  |         |                 |         |
|--|---------|-----------------|---------|
|  | 매매계약 체결 | 2020.09<br>(예정) | 조합 / 리츠 |
|--|---------|-----------------|---------|

↓

|          |  |                 |                                |
|----------|--|-----------------|--------------------------------|
| 정비사업비 대출 |  | 2020.10<br>(예정) | 주택도시보증공사(HUG) 보증<br>(시공사 책임준공) |
|----------|--|-----------------|--------------------------------|

↓

|          |  |                 |                          |
|----------|--|-----------------|--------------------------|
| 조합원 이주개시 |  | 2020.11<br>(예정) | 이주기간 8 개월 (조합 계획 : 6 개월) |
|----------|--|-----------------|--------------------------|

↓

|  |           |                 |  |
|--|-----------|-----------------|--|
|  | 표준사업약정 체결 | 2020.12<br>(예정) | 모리츠(주택도시기금), 보통주 출자자<br>(대한토지신탁, 한화·포스코건설 등) |
|--|-----------|-----------------|--|

|            |                                |                 |  |
|------------|--------------------------------|-----------------|--|
| ↓          |                                |                 |  |
| 철거 개시      |                                | 2021.07<br>(예정) | 철거기간 4 개월                                    |
| ↓          |                                |                 |  |
|            | 출자/증자 및<br>최저자본금 납입            | 2021.10<br>(예정) | 모리츠(주택도시기금), 보통주 출자자<br>(대한토지신탁, 한화·포스코건설 등) |
| ↓          |                                |                 |  |
| 착공         |                                | 2021.11<br>(예정) | 공사기간 35 개월                                   |
| ↓          |                                |                 |  |
|            | 매매계약금 납부                       | 2021.12<br>(예정) | 총 매매대금의 10%<br>※ 착공 후 1 개월 이내                |
| ↓          |                                |                 |  |
| 준공         |                                | 2024.10<br>(예정) | 중도금 : 총 매매대금의 60%<br>※ 공사기간 중 10%씩 분할 납부     |
| ↓          |                                |                 |  |
|            | 잔금 납부 및<br>임대운영 개시             | 2024.11<br>(예정) | 총 매매대금의 30%<br>※ 임대운영기간 120 개월               |
| ↓          |                                |                 |  |
| 조합 청산 및 해산 |                                | 2025.10<br>(예정) | 준공 후 6 개월~1 년 소요                             |
| ↓          |                                |                 |  |
|            | 의무임대기간(8 년) 종료<br>및 매각개시(분양전환) | 2032.11<br>(예정) | 일부 매각(분양전환) 개시 (예정)<br>※ 안정화 기간(2 년)         |
| ↓          |                                |                 |  |
|            | 임대운영 종료 및<br>매각(분양전환) 완료       | 2034.11<br>(예정) | 임대운영 종료                                      |
| ↓          |                                |                 |  |
|            | 리츠 청산                          | 2035.05<br>(예정) |  |

※ 상기 일정은 향후 인허가 및 추진현황에 따라 변경될 수 있음