

# 투 자 보 고 서

2017.10.01 부터 2017.12.31 까지

( 제 2 기 4 분기 )

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2018.02.14

회 사 명 : (주)대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 유 찬 중

본점소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)  
(전화번호) 02-528-0589

작성책임자 : (회사) 신한아이타스(주) (직책) 과장

(전화번호) 02-2180-0614 성명 백운광



  
(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. 분기말 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. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황
  - 1) 부동산개발사업명(1)
  - 2) 부동산개발사업명(2)
  - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 분기말 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	(주)대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사		
2) 설립일	2016.02.18		
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)		
4) 사업목적	<p>회사는 「부동산투자회사법」(이하 “부투법”이라 한다)의 규정에 따라 회사의 자산을 다음 각 호의 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <p>① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분          ② 주택건설사업          ③ 부동산개발사업          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 및 처분          ⑨ 기타 위 각 호에 부수하는 업무</p>		
5) 자산 및 자본금 규모	(기준일자)	2017.12.31	(단위: 원)
총 자산		148,413,303,429	
자 본 금		10,800,000,000	
6) 상장여부	비상장		
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)	<p>해산사유</p> <p>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</p>		

## 2. 회사의 연혁

### 1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

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)

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. 02. 18	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	발기주주	0.0%
2016. 09.22	유상 증자	보통주	787,500	5,000	20,000	4,437,500,000	사모	787.5%
2016. 09.22	유상 증자	종류주	1,287,500	5,000	20,000	10,875,000,000	사모	145.1%
2016. 12. 10	무상 감자	보통주	-75,000	5,000	5,000	10,500,000,000	사모	-3.5%
2017. 01. 13	유상 증자	보통주	23,200	5,000	20,000	10,616,000,000	사모	1.1%
2017. 01. 13	유상 증자	종류주	36,800	5,000	20,000	10,800,000,000	사모	1.7%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음
---------

3) 현물출자 현황

해당사항 없음
---------



[illegible]

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[ 2,160,000 ]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	2,160,000	
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]	[ 2,160,000 ]	
※ 제 1 기 정기총회 참석주식수 참석률: 100.00%		2,160,000 주

6. 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 계획합니다. 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 정기주주총회 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 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원 ]

(단위 : 원, %)

구 분	제 1 기	제 - 기	제 - 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익	-3,157,618,622				
주당순이익	0				
이익배당한도	-	-	-	-	-
배당금총액	0				
배당성향	0.00	-	-	-	-
배당수익율	0.00%	-	-	-	-
연환산배당율	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		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물						95.27
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	108,284	93.87	141,396	95.27	95.27	
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		5,163	4.48	4,231	2.85	2.85	
기타 자산		1,907	1.65	2,786	1.88	1.88	
총 자산	자기자본	38,418	33.30	38,390	25.87	25.87	100.00
	부채	76,935	66.70	110,024	74.13	74.13	

※ 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		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	108,284	93.87	141,396	95.27	95.27	
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		5,163	4.48	4,231	2.85	2.85	
기타 자산		1,907	1.65	2,786	1.88	1.88	
총 자산	자기자본	38,418	33.30	38,390	25.87	25.87	100.00
	부채	76,935	66.70	110,024	74.13	74.13	

※ 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		전분기		당분기		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		전분기		당분기		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	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	국민은행	변동금리	4,991	4,054
보통예금	국민은행	변동금리	170	177
보통예금	우리은행	변동금리	0	0
합 계			5,161	4,231



### 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

※ 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
합계	-	-	-	-	-	

\* 연간총임대료 = 분기말기준 월임대료 x 12(개월)

**Ⅱ. 부동산개발사업의 현황**

**1. 개요**

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

## 2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음

### 3. 분기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

## 제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2017.10.01 ~ 2017.12.31 )

### I. 총수입금액 및 수입구조

#### 1. 투자자산별 수입금액

구 분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	-		
	매매손익	-		
	기타 수익	-		
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		1	100.00%	
총 수 익		1	100.00%	

※ 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
이자수익	1	100.00%	
기타수익 계	1	100.00%	

### Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 2 기 4 분 기	제 2 기 3 분 기	제 2 기 2 분 기	제 2 기 1 분 기
당해회사수익률(A)	(3.72)	(4.84)	(7.04)	(13.32)
산업평균수익률(B)				
초과수익률	(3.72)	(4.84)	(7.04)	(13.32)

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

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

※ 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 : 2017.10.01 ~ 2017.12.31 )

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계			
급여	2,700,000			
자산보관수수료	8,241,077			
일반사무 위탁수수료	10,163,995			
기타지급수수료	8,261,427			
세금과공과				
광고선전비				

## **Ⅱ. 업무위탁비용**

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리 수수료	대한토지신탁 (주)	1. 설립자문주주료: 710,000천원 2. 운용기간: 연간 240,000천원	
자산보관 수수료	NH투자증권(주)	1. 건절기간 : 연간 30,000천원 2. 운용기간 : 연간 30,000천원	8,241,077
사무수탁 수수료	신한아이타스 (주)	1. 건절기간 : 연간 37,000천원 2. 운용기간 : 연간 85,000천원	10,163,995
합 계		-	18,405,072

※ 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		102,900		102,900	
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
삼성생명	2017-01-25	9,136	3.22%	만기일시상환	9,136
삼성화재	2017-01-25	9,136	3.22%	만기일시상환	9,136
현대라이프 생명보험	2017-01-25	5,586	3.22%	만기일시상환	5,586
한화생명	2017-01-25	10,442	3.22%	만기일시상환	10,442
삼성생명	2017-05-22	9,136	3.22%	만기일시상환	9,136
삼성화재	2017-05-22	9,136	3.22%	만기일시상환	9,136
현대라이프 생명보험	2017-05-22	5,586	3.22%	만기일시상환	5,586
한화생명	2017-05-22	10,442	3.22%	만기일시상환	10,442
삼성생명	2017-10-23	9,136	3.22%	만기일시상환	9,136
삼성화재	2017-10-23	9,136	3.22%	만기일시상환	9,136
현대라이프 생명보험	2017-10-23	5,586	3.22%	만기일시상환	5,586
한화생명	2017-10-23	10,442	3.22%	만기일시상환	10,442
합 계		102,900	-	-	102,900



## 제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

### I. 주주현황

#### 1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2017.12.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
(주)뉴스테이 이허브제1 호위탁관 리부동산 투자회사	최대주주	종류주	1,287,500	36,800	0	1,324,300	
			(61.31%)	(61.31%)		(61.31%)	
						0	
계			1,287,500	36,800	0	1,324,300	
지분율 계			(61.31%)	(61.31%)	(0.00%)	(61.31%)	

## 2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2017.12.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	에스케이건설 (주)	보통주	835,700	38.69%	
2					
3					
합계			835,700	38.69%	

### 3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2017.12.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	1,324,300	61.31%	
주요주주	1	50.00%	835,700	38.69%	
소액주주					
- 개인					
소액주주					
- 법인					
합 계	2	100.00%	2,160,000	100.00%	

### 4. 주식사무

결산일	12월31일	정기 주주총회	사업연도 종료 후 3월 이내
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권, 50,000주권, 100,000주권, 1,000,000주권 11종	공고게재신문	머니투데이 (매일경제신문)
명의개서대리인	신한아이타스(주)		

## Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음

## 제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

### I. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목
  - 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 미수수익, 미수금, 선납세금, 부가세대금금, 선급비용, 선급금
  - 2) 비유동자산 : 건설중인자산
  - 3) 유동부채 : 미지급금, 미지급비용, 미지급자산보관보수, 미지급사무수탁보수
  - 4) 비유동부채 : 임대보증금, 장기차입금
  - 5) 자본 : 자본금, 자본잉여금, 이익잉여금(결손금)
2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목
  - 1) 영업수익 :
  - 2) 영업비용 : 자산보관수수료, 일반사무수탁수수료, 지급수수료, 세금과공과, 광고선전비
  - 3) 영업외수익 : 이자수익
  - 4) 영업외비용 : 이자비용, 잡손실
  - 5) 기타포괄이익(손실) :

### II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

### III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

## IV. 재 무 상 태 표

당기 제 2 기 4 분기 기준일 2017.12.31 현재  
 전기 제 1 기 기말 기준일 2016.12.31 현재

회사명: (주)대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당)기 4 분기		제 1 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
<b>I. 자 산</b>				
<b>1. 유동자산</b>		7,016,996,737		4,657,052,296
1) 현금및현금성자산	4,230,561,343		4,656,417,984	
2) 미수수익	255,034		259,297	
3) 기타미수금	213,113		131,615	
4) 선급비용	2,785,196,997		0	
5) 선급법인세	770,250		243,400	
<b>2. 비유동자산</b>		141,396,306,692		38,322,910,642
1) 유형자산	141,396,306,692		38,322,910,642	
건설중인자산	141,396,306,692		38,322,910,642	
<b>자 산 총 계</b>		148,413,303,429		42,979,962,938
<b>II. 부채</b>				
<b>1. 유동부채</b>		24,056,615		2,216,283,030
1) 미지급금	24,056,615		2,216,283,030	
2) 미지급비용	0		0	
<b>2. 비유동부채</b>		109,999,455,978		1,990,240,000
1) 장기차입금	102,900,000,000		0	
2) 비유동보증금	7,099,455,978		1,990,240,000	
<b>부 채 총 계</b>		110,023,512,593		4,206,523,030
<b>III. 자 본</b>				
<b>1. 자본금</b>		10,800,000,000		10,500,000,000
1) 보통주자본금	4,178,500,000		4,062,500,000	
2) 종류주자본금	6,621,500,000		6,437,500,000	
<b>2. 자본잉여금</b>		32,328,930,178		31,431,058,530
1) 주식발행초과금	31,954,544,918		31,056,673,270	
2) 기타	374,385,260		374,385,260	
<b>3. 자본조정</b>				
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>				
<b>5. 이익잉여금(결손금)</b>		(4,739,139,342)		(3,157,618,622)
<b>자 본 총 계</b>		38,389,790,836		38,773,439,908
<b>부 채 및 자 본 총 계</b>		148,413,303,429		42,979,962,938



## V. 손 익 계 산 서

당기 제 2 기 4 분기      시작일      2017.01.01      종료일      2017.12.31  
 전기 제 1 기 4 분기      시작일      2016.02.18      종료일      2016.12.31

회사명: (주)대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I . 영업수익				
II . 영업비용	29,366,499	1,586,484,683	3,153,651,354	3,159,461,298
1) 급여	2,700,000	12,300,000	0	0
2) 자산보관수수료	8,241,077	32,964,308	8,413,995	10,997,328
3) 일반사무위탁수수료	10,163,995	40,655,980	10,246,337	13,432,448
4) 기타지급수수료	8,261,427	39,791,335	14,215,386	14,215,386
5) 세금과공과	0	136,410	0	40,500
6) 광고선전비	0	1,460,636,650	3,120,775,636	3,120,775,636
III . 영업이익	(29,366,499)	(1,586,484,683)	(3,153,651,354)	(3,159,461,298)
IV . 영업외수익	1,084,188	4,963,972	1,842,682	1,842,682
1) 이자수익	1,084,188	4,963,972	1,842,682	1,842,682
V . 영업외비용	0	9	6	6
1) 기타영업외비용	0	9	6	6
VI . 법인세비용차감전순이익(손실)	(28,282,311)	(1,581,520,720)	(3,151,808,678)	(3,157,618,622)
VII . 법인세비용(수익)				0
VIII . 당기순이익(손실)	(28,282,311)	(1,581,520,720)	(3,151,808,678)	(3,157,618,622)
IX . 기타포괄이익(손실)				
X . 총포괄이익(손실)	(28,282,311)	(1,581,520,720)	(3,151,808,678)	(3,157,618,622)
X I . 주당이익				

## VI. 이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## **VII. 현금흐름표**

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## 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)

내부감사인의 감사(검토) 의견 :

재무상태표를 포함한 재무제표는 부동산투자회사법, 회사정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상태를 기업회계기준에 위배되어 작성된 부분이 발견되지 아니하였습니다.

내부감사인      박 우 표

## 제 9 부 기타사항

### I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2017-02-14	투자보고서	제1기 4분기 투자보고서 제출
2017-03-31	투자보고서	제1기 결산 투자보고서 제출
2017-05-25	투자보고서	제2기 1분기 투자보고서 제출
2017-08-14	투자보고서	제2기 2분기 투자보고서 제출
2017-11-14	투자보고서	제2기 3분기 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



## 주식

제2(당)기 4분기 : 2017년 01월 01일부터 2017년 12월 31일까지

제1(전)기 : 2016년 02월 18일부터 2016년 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(삼성동, 아셈타워)이며, 당기말 현재 납입자본금은 10,800,000천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 12개월(매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료)입니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
에스케이건설(주)	보통주	835,700	4,178,500	38.69%
(주)뉴스테이허브제1호 위탁관리부동산투자회사	우선주	1,324,300	6,621,500	61.31%
합계		2,160,000	10,800,000	100.00%

## 2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준서 제29장(중간재무제표)에 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 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 당분기말 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

#### (5) 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.

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

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

### 3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당분기말	전기말
보통예금	4,230,561	4,656,418

### 4. 유형자산

당사의 유형자산 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당분기)

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	분기말
건설중인자산	38,322,911	103,073,396	-	-	-	141,396,307

(전기)

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	전기말
건설중인자산	-	38,322,911	-	-	-	38,322,911

## 5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	대출한도	당분기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
삼성생명보험	80,000,000	27,408,000	—	3.22%	2027-07-26	만기일시 상환
현대라이프생명보험	42,800,000	16,758,000	—			
한화생명	70,000,000	31,326,000	—			
삼성화재해상보험	70,000,000	27,408,000	—			
합계	262,800,000	102,900,000	—			

## 6. 주요약정사항

### (1) 자산관리위탁계약

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

### (2) 일반사무위탁계약

당사는 신한아이타스 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 연간 30,000천원(운영기간에는 연간 30,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

### (4) 타인으로부터 제공받은 지급보증

보고기간 종료일 현재 당사는 장기차입금 관련하여 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

## 7. 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
합계			2,160,000	4,178,500,000	6,621,500,000

### (2) 자본잉여금

보고기간 종료일 현재 당사의 자본잉여금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당분기말	전기말
주식발행초과금	31,954,544,918	31,056,673,270
감자차익	374,385,260	374,385,260
합계	32,328,930,178	31,431,058,530

### (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.