

투 자 보 고 서

2024.07.01 부터 2024.09.30 까지

(제 8 기 3 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.11.14

회 사 명 :	(주)용산대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	엄두열		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517,26층,33층(삼성동,아셈타워)		
	(전화번호)	02-528-4477	
	(홈페이지)	www.reitpia.com	
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-528-7819	성명 김재희
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-528-7819	성명 김재희



(인)

(인)

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)용산대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2017.04.28
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517,26층,33층(삼성동,아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.09.30 (단위: 원)
자산총계	334,581,831,120
부채총계	281,970,020,622
자본총계	52,611,810,498
자 본 금	75,200,000,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	주식회사 케이비펀드파트너스
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>가)존속기간 : 영속</p> <p>나)해산사유 : 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우
	<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

- 2017.04.28 회사설립(자본금 3억)
- 2017.09.22 자산관리위탁계약체결 (대한토지신탁(주))
자산보관위탁계약체결 (엔에이치투자증권(주))
일반사무위탁계약체결 (주)국민은행)
- 2017.11.23 국토교통부 영업인가
- 2017.12.08 부동산매매계약 체결 (공동주택 763세대)
(서울특별시 용산구 한강로 2가 2-350외 51필지)
- 2017.12.09 유상증자(증자후 자본금 50억)
- 2020.09.26 유상증자(증자후 자본금 326억)
- 2021.03.19 본점소재지 변경
*변경전: 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
*변경후: 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층 (삼성동, 아셈타워)
- 2021.03.24 유상증자(증자후 자본금 752억)
- 2021.04.09 토지 및 건물 매입 (서울시 용산구 백범로 99길 40, 공동주택 763세대)
- 2024.06.24 일반사무위탁 변경 계약 체결((주)케이비펀드파트너스)

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

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	엄두열	1972.01.29	용산AMC 전무이사	결격사유없음
기타비상무이사	양병호	1957.05.07	용산PFV 대표이사	결격사유없음
기타비상무이사	김희수	1959.10.07	비엘에스아이홀딩스 서울지사	결격사유없음
감사	곽상훈	1964.12.09	동현회계법인 대표이사	결격사유없음

※ 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

[2024.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	4,520,000	5,000	5,000	
기명식	종류주	10,520,000	5,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

--

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 등을 기재)

- 총 발행주식수 : 15,040,000주 - 의결권 행사할 수 있는 주식 수 : 15,040,000주(100%)
--

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			
2017. 04.28	설립 자본금	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2017. 12.09	유상 증자	보통주	940,000	5,000	5,000	4,700,000,000	5,000,000,000	1566.7%
2020. 09.26	유상 증자	보통주	2,194,800	5,000	5,000	10,974,000,000	15,974,000,000	219.5%
2020. 09.26	유상 증자	종류주	3,325,200	5,000	5,000	16,626,000,000	32,600,000,000	332.5%
2021. 03.24	유상 증자	보통주	1,325,200	5,000	5,000	6,626,000,000	39,226,000,000	20.3%
2021. 03.24	유상 증자	종류주	7,194,800	5,000	5,000	35,974,000,000	75,200,000,000	110.3%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.09.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)민간임대허브제 4호위탁관리부동산 투자회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	10,520,000			10,520,000	

※ 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

【 2024.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)용산피에프 브이	내국인	대한민 국	기관	해당사항 없음	보통주	4,520,000	30.05%	

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.09.30 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	10,520,000	69.95%	
주요주주	1	50.00%	4,520,000	30.05%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합 계	2	100.00%	15,040,000	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

회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하며, 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니함.

회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 연도의 감가상각비 상당액 범위 내에서 초과배당 할 수 있음. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니하며, 초과배당은 현금으로 하여야 함.

회사가 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야함.

배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하며, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정함.

회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 함. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니함.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당기순이익	-5,214,190,985	-6,309,389,635	-5,839,185,759	-849,414,506
상법상 배당가능이익	-18,212,655,902	-12,998,464,917	-6,689,075,282	-849,889,523
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-18,212,655,902	-12,998,464,917	-6,689,075,282	-849,889,523
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-18,212,655,902	-12,998,464,917	-6,689,075,282	-849,889,523
배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 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, %)

항 목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	296,170	87.97	295,148	88.21	88.21
부동산개발사업		0.00		0.00	
부동산관련 유가증권		0.00		0.00	0.00
현금	38,819	11.53	37,514	11.21	11.21
기타 자산	1,664	0.49	1,919	0.57	0.57
총계	336,653	100.00	334,582	100.00	100.00

된

주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의

하여

부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산

을

2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

* (총자산 차감액) MIN

1) 임대보증금 잔액 : 118,352백만원

2) 차입금상환액 : 70,000백만원

3) 현금 : 37,514백만원

=> 총 자산에서 임대보증금 조정 대상액을 차감한 부동산 비율: 99.35%

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1 용산 베르디움프렌즈	주택	서울시 용산구 백범로 99	2021.03.05	2021.04.09	*장기차입금 163,115백만원

※ 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	용산 베르디 오피스	105,185	204,261					14,298		295,148

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	임대차 계약수
1 용산 베르디움프렌즈	68,187.21	68,097.84	99.87%	762

2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동금리	2,131	806	
정기예금	국민은행	3.64~3.7	36,688	36,708	

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
기타자산	매출채권	145	145	
기타자산	미수수익	420	420	
기타자산	선급비용	210	210	
기타자산	선급법인세	196	196	
기타자산	장기선급비용	744	744	
기타자산	기타보증금	204	204	

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	전분기예치금	당분기예치금
보통예금	국민은행	변동금리	2,131	806
정기예금	국민은행	3.64~3.7	36,688	36,708

4. 기타 자산 변경내역

- 전분기 대비 255백만원 감소
(매출채권 21백만원 증가, 미수수익 340백만원 증가, 선급비용 60백만원 감소, 장기선급비용 46백만원 감소)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	717,240,588	67.74%	
	분양수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 유가증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	341,318,167	32.24%	이자수익
기타자산	기타자산관련수익	-	0.00%	
기타		183,534	0.02%	위약금 및 잡이익
총 수 익		1,058,742,289	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(%)	비 고
1	용산 베르디움프렌즈	717,240,588	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1 아파트	19	128	128	72,276,875	155,859	
2 아파트	39A	71	71	147,882,816	282,253	
3 아파트	39B	129	129	148,804,186	278,837	
4 아파트	39B 셰어	7	7	147,450,000	285,000	
5 아파트	44	64	64	167,825,468	300,625	
6 아파트	48	64	64	188,094,062	307,187	
7 아파트	48 셰어	2	2	193,230,000	288,000	
8 아파트	49A	34	34	190,445,882	320,588	
9 아파트	49B	222	222	188,717,027	326,351	
# 아파트	49B 셰어	10	10	163,284,000	404,400	
# 아파트	49C	32	32	188,310,937	328,125	

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동금리	10,297,856	1,535,222	
정기예금	국민은행	3.64~3.7	333,419,068	339,782,944	
보통예금	우리은행	변동금리	799	1	

4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	1,021,307,811	43.36%	
	기타비용	347,823,410	14.77%	
부동산관련 유가증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		986,017,523	41.87%	이자비용, 일반사무위탁수수료, 잡손실
총 비 용		2,355,148,744	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	용산 베르디옴프 렌즈	기타자산	기타
분양원가	0	-		
급여	6,000,000	6,000,000		
상여	0	-		
퇴직급여	0	-		
복리후생비	0	-		
자산관리수수료 (AMC수수료)	45,000,000	45,000,000		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	75,027,090	75,027,090		
자산보관수수료	8,750,000	8,750,000		
일반사무 위탁수수료	18,750,000			18,750,000
기타지급수수료	60,163,704	60,163,704		
유형자산 감가상각비	#####	1,021,307,811		
투자부동산 감가상각비	0	-		
무형자산 감가상각비	0	-		
세금과공과	126,253,119	126,253,119		
광고선전비	0	-		
보험료	3,162,114	3,162,114		
임차료	0	-		
교육훈련비	0	-		
여비교통비	0	-		
통신비	0	-		
수선유지비	3,763,987	3,763,987		
청소비	0	-		
수도광열비	0	-		
대손상각비	0	-		
접대비	0	-		
판매촉진비	0	-		
이자비용	0	-		
금융리스이자비용	0	-		
기타영업비용	19,703,396	19,703,396		

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		<건설기간> ①보수:금 일억팔천만원(VAT별도) ②지급방식:당해 회사가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득하고 본건 부동산 매매계약을 체결한 날로부터 본건 부동산의 소유권을 취득한 날과 본건 부동산의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지의 보수는 금 일억팔천만원(180,000,000원)(VAT 별도)으로 하고, 2차 유상증자 주금 납입일이 속한 달의 종료 후 칠(7) 영업일 이내에 일시 지급하기로 한다. <운영기간> ①보수:매분기 금 사천오백만원(VAT 별도) ②지급방식:당해 회사가 본건 부동산의 소유권을 취득한 날과 본건 부동산의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 당해 회사의 청산등기일까지의 기간의 보수는 연간 금 일억팔천만원(180,000,000원)(부가가치세 별도)으로 하고, 매 분기마다 위 금액의 4분의 1에 해당하는 금액을 해당 분기 종료 후 칠(7) 영업일 이내에 지급하기로 한다. 단, 당해 분기의 “을”의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 90일을 기준으로 실제 업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.	45,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비펀드파트너스	①건설기간 중 보수: - ②운영기간 중 보수:연간 금 칠천오백만원(VAT별도) (임대운영이 시작되는 사용검사일 이후부터 위탁보수 지급) ③지급방식:매 분기마다 위탁보수를 해당 분기 종료 후 칠(7)영업일 이내에 지급하기로 합니다. 단, 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 90일을 기준으로 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.	18,750,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	①건설기간 중 보수: - ②운영기간 중 보수:연간 금 삼천오백만원(VAT별도) (임대운영이 시작되는 사용검사일 이후부터 위탁보수 지급) ③지급방식:매 분기마다 위탁보수를 해당 분기 종료 후 칠(7)영업일 이내에 지급하기로 합니다. 단, 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 90일을 기준으로 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.	8,750,000
시설관리회사	위탁보수	신대한관리	①운영기간 중 보수: 매월 574,765원(VAT별도) ②지급방식: 매월 말일 청구서 제출하며, 다음달 말일까지 지급	1,724,295
임대관리회사	위탁보수	용산 AMC	①운영기간 중 보수: 매월 29,444,045원(VAT별도) ②지급방식: 매월 말일 청구서 제출하며, 다음달 말일까지 지급	72,977,015
재산관리회사	위탁보수			
합 계				147,201,310

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

*임대관리회사 위탁보수 일할계산 됨.

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 8 기 3 분 기	제 8 기 2 분 기	제 8 기 1 분 기	제 7 기 4 분 기
당해회사수익률	(7.01)	(7.03)	(7.91)	(6.93)

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

1사분기수익률={1+(당분기순이익/)}^4 -1

2사분기수익률={1+(당반기순이익/)}^2 -1

3사분기수익률={1+(1분기부터 3분기까지의 순이익/)}^4/3 -1

4사분기수익률=(당기순이익/)

※ 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

* 산출근거자료

구 분	제 8 기 3 분 기	제 8 기 2 분 기	제 8 기 1 분 기	제 7 기 4 분 기
분기누적순이익	(3,987,964,860)	(2,691,558,405)	(1,532,498,634)	(5,214,190,985)
분기누적개월수	9	6	3	12
연기초납입자본금	75,200,000,000	75,200,000,000	75,200,000,000	75,200,000,000
분기말납입자본금	75,200,000,000	75,200,000,000	75,200,000,000	75,200,000,000

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모(m ²)	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

※ 해당사항 없음.

2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기제 8 기 3 분기기준일2024.09.30현재
전기제 7 기 기말기준일2023.12.31현재

회사명: (주)용산대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 8 (당)기	3 분기	제 7 (전)기	기말
	금 액		금 액	
1. 유동자산		38,485,440,188		39,747,206,753
1) 현금및현금성자산	806,603,659		5,553,903,500	
2) 단기금융상품	36,707,673,965		33,149,246,099	
3) 매출채권	144,963,477		82,823,697	
5) 미수수익	419,625,206		672,848,357	
9) 선급비용	210,369,831		204,996,780	
11) 선급법인세	196,204,050		83,388,320	
2. 비유동자산		296,096,390,932		299,295,631,094
5) 유형자산	295,148,315,729		298,212,239,162	
토지	105,185,062,837		105,185,062,837	
건물	204,261,562,246		204,261,562,246	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(14,298,309,354)		(11,234,385,921)	
8) 비유동보증금	204,081,000		204,081,000	
110) 기타비유동자산	743,994,203		879,310,932	
자 산 총 계		334,581,831,120		339,042,837,847
1. 유동부채		502,911,622		407,806,489
4) 기타선수금	112,967,775		54,606,970	
7) 미지급비용	182,458,663		204,069,543	
18) 기타유동부채	207,485,184		149,129,976	
2. 비유동부채		281,467,109,000		282,035,256,000
3) 장기차입금	163,115,200,000		163,115,200,000	
5) 비유동보증금	118,351,909,000		118,920,056,000	
부 채 총 계		281,970,020,622		282,443,062,489
1. 자본금		75,200,000,000		75,200,000,000
1) 보통주자본금	22,600,000,000		22,600,000,000	
2) 종류주자본금	52,600,000,000		52,600,000,000	
3. 자본조정		(387,568,740)		(387,568,740)
1) 주식할인발행차금	(387,568,740)		(387,568,740)	
5. 이익잉여금(결손금)		(22,200,620,762)		(18,212,655,902)
자 본 총 계		52,611,810,498		56,599,775,358
부 채 및 자 본 총 계		334,581,831,120		339,042,837,847

II. 손익계산서

당기 제 8 기 3 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.09.30
전기 제 7 기 3 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.09.30

회사명: (주)용산대한뉴스테이워터관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	717,240,588	2,154,936,441	719,480,288	2,096,068,743
2) 임대료수익	717,240,588	2,154,936,441	719,480,288	2,096,068,743
II. 영업비용	1,387,881,221	4,291,101,333	1,375,793,843	3,914,700,393
2) 급여	6,000,000	18,000,000	6,000,000	18,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	45,000,000	135,000,000	45,000,000	135,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	75,027,090	209,835,590	65,820,074	199,157,580
8) 자산보관수수료	8,750,000	26,250,000	8,750,000	26,250,000
9) 일반사무위탁수수료	18,750,000	56,250,000	18,750,000	56,250,000
10) 기타지급수수료	60,163,704	506,386,933	57,911,913	177,796,396
11) 유형자산감가상각비	1,021,307,811	3,063,923,433	1,021,307,811	3,063,923,433
14) 세금과공과	126,253,119	192,000,468	128,854,346	160,808,990
16) 보험료	3,162,114	9,515,691	3,206,343	9,496,406
21) 수선유지비	3,763,987	15,332,350		
29) 기타영업비용	19,703,396	58,606,868	20,193,356	68,017,588
III. 영업이익	(670,640,633)	(2,136,164,892)	(656,313,555)	(1,818,631,650)
IV. 영업외수익	341,501,701	1,021,591,710	319,393,214	767,137,422
1) 이자수익	341,318,167	1,020,836,952	319,239,839	761,545,640
10) 기타영업외수익	183,534	754,758	153,375	5,591,782
V. 영업외비용	967,267,523	2,873,391,678	966,034,203	2,960,730,792
1) 이자비용	963,347,430	2,869,444,826	966,034,203	2,866,553,657
10) 기타영업외비용	3,920,093	3,946,852		94,177,135
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(1,296,406,455)	(3,987,964,860)	(1,302,954,544)	(4,012,225,020)
VII. 당기순이익(손실)	(1,296,406,455)	(3,987,964,860)	(1,302,954,544)	(4,012,225,020)
X. 총포괄이익(손실)	(1,296,406,455)	(3,987,964,860)	(1,302,954,544)	(4,012,225,020)
XI. 주당이익	(87)	(266)	(87)	(267)

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 :

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I . 중요한 소송진행사항

--

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

1) 부동산투자회사법 제30조 (특별관계자와의 거래체결)
주요주주 (주)용산피에프브이(지분율 30.05%)의 특별관계자인 (주)지디엠에셋과 주택임대관리
위수탁계약 변경 체결

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자

2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I . 제재현황

--

주식

제 8(당) 기 3분기 2024년 01월 01일부터 2024년 09월 30일까지

제 7(전) 기 3분기 2023년 01월 01일부터 2023년 09월 30일까지

회사명 : 주식회사 용산대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 용산대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 04월 28일에 설립되었습니다. 또한 2017년 11월 23일에 공동주택을 선매입하여 준공 후 기업형임대주택으로 운영하기 위한 위탁관리부동산투자회사로서의 대한민국 국토교통부의 영업인가를 득하였습니다. 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)이며, 보고기간 종료일 현재 납입자본금은 32,600,000천원입니다.

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(%)
(주)민간임대허브제4호 위탁관리부동산투자회사	우선주	10,520,000	52,600,000	69.95
(주)용산피에프브이	보통주	4,520,000	22,600,000	30.05
합계		15,040,000	75,200,000	100

(*) 당사의 우선주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1주당 1 의결권을 보유하고 있습니다.

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 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.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

계정과목	내용연수
건물	50년

(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 보고기간 종료일 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. 현금및현금성자산

보고기간종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당분기말	전기말
보통예금	806,604	5,553,904

4. 사용제한예금

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 예금내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	당분기말	전기말	비고
단기금융상품	207,674	149,246	특별수선충당부채 적립계좌

5. 유형자산

(1) 당분기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	당분기말
토지	105,185,063	-	-	-	-	105,185,063
건물	197,112,408	-	-	-	(3,063,923)	194,048,485
합계	302,297,471	-	-	-	(3,063,923)	299,233,548

(2) 전분기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	전분기말
토지	105,185,063	-	-	-	-	105,185,063
건물	197,112,408	-	-	-	(3,063,923)	189,963,253
합계	302,297,471	-	-	-	(3,063,923)	295,148,316

6. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	상환방법	최종만기일	약정한도	당분기말	전기말
동양생명보험주(※)	2.535	만기일시상환	2029-11-09	149,900,000	65,800,000	65,800,000
	2.535	만기일시상환	2029-11-09	40,000,000	40,000,000	40,000,000
(주)우리은행(주택도시기금)	2.000	만기일시상환	2029-04-09	57,315,200	57,315,200	57,315,200
합계				247,215,200	163,115,200	163,115,200

(※)당사는 약정 한도에 대하여 주택도시보증공사의 지급보증을 제공받고 있습니다.

7. 특수관계자와의 거래

(1) 보고기간 종료일 현재 특수관계자의 현황은 다음과 같습니다.

특수관계 구분	특수관계자명
지배기업	(주)민간임대허브제4호 위탁관리부동산투자회사
당사에 유의적인 영향력을 행사하는 기업	(주)용산피에프브이

(2) 당분기 및 전분기 중 발생된 특수관계자와의 중요한 거래내역은 존재하지 않습니다.

(3) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 중요한 채권 및 채무내역은 존재하지 않습니다.

8. 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였습니다.

자산관리위탁과 관련된 보수는 다음과 같습니다.

구분	내용
자산운용보수	- 건설기간 : 180,000천원(2차 유상증자 주금 납입일 이후 7일 이내 일시 지급) - 임대기간 : 연간 180,000천원(분기마다 종료일 후 7일 이내 지급)

(2) 일반사무위탁계약

당사는 주식회사 케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였습니다. 사업건물에 대한 사용검사일 이후 연간 75,000천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하도록 계약되어 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하였습니다. 사업건물에 대한 사용검사일 이후 연간 35,000천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하도록 계약되어 있습니다.

(4) 임대주택 리츠 표준사업약정 체결

당사는 임대주택리츠 사업을 수행함에 있어 사업제안자(주식회사 용산피에프브이), 모리츠(주식회사 민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사), 출자신청인(당사) 및 자산관리회사(대한토지신탁 주식회사)간의 본 임대리츠사업(한강로2가 기업형임대주택 개발사업)의 출자 및 용자 등에 관련하여 2017년 12월 8일 표준사업약정을 체결하였습니다.

9. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2017-04-28	5,000원	60,000	300,000,000	-
유상증자	2017-12-09		940,000	4,700,000,000	-
유상증자	2020-09-26		5,520,000	10,974,000,000	16,626,000,000
유상증자	2021-03-24		8,520,000	6,626,000,000	35,974,000,000
당기말			15,040,000	22,600,000,000	52,600,000,000

(2) 이익준비금

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

10. 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.

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급비용	182,459	-	-	182,459
장기차입금	-	-	163,115,200	163,115,200
임대보증금	-	-	118,351,909	118,351,909
합계	182,459	-	281,467,109	281,649,568

2) 당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하며 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

11. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당분기	전분기
급여	18,000	18,000
감가상각비	3,063,923	3,063,923
세금과공과	192,000	160,809
합계	3,273,923	3,242,732

12. 현금흐름표

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

(2) 당분기 및 전분기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.