

투자보고서

2025.09.01 부터 2026.02.28 까지

(제 21 기)

2026.05.20

회 사 명 :	(주)대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	박철호		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26,33층(삼성동, 아셈타워)		
	(전화번호)	02-528-0491	
	(홈페이지)	http://www.reitpia.com/	
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 대리
	(전화번호)	02-528-0473	성명 장병준
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 대리
	(전화번호)	02-528-0473	성명 장병준





제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명		(주)대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	
(2) 설립일		2015.04.21	
(3) 소재지		서울특별시 강남구 영동대로 517, 26,33층(삼성동, 아셈타워)	
(4) 자산 및 자본금, 부채		(단위: 원)	
구 분		당기말	전기말
		2026.02.28	2025.08.31
	자산총계	819,364,412,438	819,173,402,189
	부채총계	621,735,172,586	618,722,433,483
	자본총계	197,629,239,852	200,450,968,706
	자 본 금	63,496,000,000	63,496,000,000
(5) 회사유형		위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 <input checked="" type="checkbox"/>)
(6) 투자 운용 보고	자산운용	해당사항 없음	
	부채운용	해당사항 없음	
	자본운용	해당사항 없음	
	배당	해당사항 없음	

(7) 투자 환경 및 전략	투자환경	해당사항 없음		
	투자전략	해당사항 없음		
(8) 업무 위탁 현황	자산관리회사	대한토지신탁(주)		
	사무수탁회사	신한펀드파트너스		
	자산보관회사	금융자산	흥국생명보험	
		부동산	흥국생명보험	
(9) 비고	(가) 신용평가결과			
	해당사항 없음			
	(나) 기타			
	-			

※ (6) 투자운용보고 및 (7) 투자 환경 및 전략은 부동산투자회사법 제20조에 의거, 주식을 상장한 회사에 한하여 작성



나. 투자 관련 주요 지표(상장리츠에 한함)

(사업기간 : 6 개월)

구분			전기	당기	변동
			2025.08.31	2026.02.28	
투자성과지표	영업수익(매출)	백만원	7248	7320	0.99%
	당기손익	백만원	-2837	-2822	-0.53%
	당기손익+감가상각비	백만원	490	506	3.27%
	FFO	백만원	490	506	3.27%
	NAV	백만원	200451	197629	-1.41%
배당지표	보통주 배당금	백만원	0	0	0.00%
	보통주 1주당 배당금	원	0	0	0.00%
	종류주 배당금	백만원	0	0	0.00%
	종류주 1주당 배당금	원	0	0	0.00%
부채지표	레버리지	%	43.63%	43.62%	-0.01%p
	이자보상배수	배	0.42	0.43	0.01
	평균차입금리	%	2.9%	2.8%	-0.06%p
	고정금리 비중	%	0.0%	33.7%	33.74%p
	부채 평균잔여만기	년	-	1.4	1.42년
임대지표	임대율	%	0.00%	0.00%	0.00%p
	WALE	년			0.00년

※ FFO = 당기순이익 + 감가상각비 ± 평가손익 ± 매각손익 ± 손상차손/환입 ± 판매손익

※ NAV = 자본총계 + (장부에 반영되지 않은 공정가치 평가액 - 장부가액)
= 자산의 최근 감정평가액 - 부채총계

※ 레버리지 = 이자부담부채 ÷ 자산총계

※ 이자보상배수 = 영업이익 ÷ 이자비용

※ 평균차입금리 = [이자비용 * (12/사업기간 개월수)] ÷ [(기초 이자부담부채 + 기말 이자부담부채)/2]

※ 고정금리 비중 = 고정금리 이자부담부채 원금 합계 ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 부채 평균 잔여만기 = ∑(각 이자부담부채 원금 × 각 이자부담부채의 잔여만기) ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 임대율 = ∑(각 부동산의 임대면적) ÷ ∑(각 부동산의 임대가능면적)

※ WALE = ∑(각 임차인의 잔여 임대기간 × 각 임차인의 임대면적) ÷ 전체 임대면적



2. 회사의 연혁

가. 설립경과 및 설립이후의 변동사항

(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2015.04.20 : 발기인총회 개최
- 2015.04.21 : 회사설립(자본금 : 5억원)
- 2015.07.22 : 자산보관계약체결(흥국생명보험(주))
- 2015.07.22 : 자산관리계약체결(대한토지신탁(주))
- 2015.07.22 : 일반사무수탁계약체결(신한아이타스(주))
- 2015.08.20 : 국토교통부의 영업인가
- 2015.09.30 : 유상증자(기명식 보통주 101억원)
- 2015.09.30 : 유상증자(기명식 종류주 115억원)
- 2018.02.21 : 유상증자(기명식 보통주 195억원)
- 2018.02.21 : 유상증자(기명식 종류주 218억원)
- 2018.02.28 : 부동산 소유권 이전완료(분양대금 7,990억원)
- 2024.09.30 : 주식양수도계약 체결
한화가 보유한 보통주 2,527,141주를 신한투자증권에게 양도
- 2024.09.30 : 주식양수도계약 체결
한화가 보유한 보통주 2,295,379주를 키움증권에게 양도

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

나. 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박철호	1980.09.22	現 한화 건설부문 팀장	해당사항 없음
기타비상무이사	이경환	1961.12.10	現 미래세한감정평가법인 이사	해당사항 없음
기타비상무이사	장원석	1972.03.06	現 게이트인홀딩스(주) 대표이사	해당사항없음
감사	박병준	1963.10.26	現 안세회계법인 전무	해당사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



다. 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
김병국	1973.01.08	2026.01.30	現 대한토지신탁 준법감시실장	해당사항 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	781,408	95.39%	778,081	94.96%	94.96%	94.96%	
부동산	781,408	95.39%	778,081	94.96%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권		0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	34,722	4.24%	38,410	4.69%	4.69%	4.69%	
기타 자산	3,043	0.37%	2,874	0.35%	0.35%	0.35%	
총계	819,173	100.00%	819,364	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산 관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(2) 투자대상 및 직접취득자산

대표투자대상		주택(공동주택)
투자 대상	주택(공동주택)	O
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
매입형/개발형		매입(선매입)
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

※ 대표투자대상은 투자대상 중 대표되는 대상을 선택하여 기재

※ 매입형/개발형은 매입(일반), 매입(선매입), 개발, 혼합(매입+개발) 중 선택하여 기재

※ 직접취득자산 중 부동산은 '2부.1.나. 부동산 현황'에 상세내역이 기재되며, 지분증권 및 수익증권 중 부동산투자회사법 제2조제3호에 따른 "부동산관련 증권"은 '2부.1.다. 부동산 관련 증권 현황', 이 외 지분증권 및 수익증권(즉, "부동산관련 증권"이 아닌 증권)은 '2부.1.마. 기타 자산 현황'에 상세내역이 기재됨

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	공공지원민간임대
임대주택비율	95.0%
임대주택 포함 여부	0
임대주택 70% 이상 여부	0

※ 임대주택 구분은 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 ‘공공건설’, ‘공공매입’, ‘지분적립형 임대주택’, ‘이익공유형 분양주택’, 「민간임대주택 특별법」 제2조 ‘민간건설’, ‘민간매입’, ‘공공지원 민간임대’, ‘장기일반민간임대’ 중 선택하여 기재



나. 부동산 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

(1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일 자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 수원권선 꿈에그린	주택(공동 주택)	경기도 수원시 권선구 서수 원로 99	2018.02.26		2018.02. 28	- 임대보증금 259,822,600,000 원 - 장기차입금 357,400,000,000 원	일반	125,115	366,292	23,599	

* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

* 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재



(2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1 수원권선 꿈에 그린	499,125	332,750					53,795		778,081	259,823	임대주택



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가 능면적, %)	임대차 계약수
1 수원권선 꿈에그린	190,172.02	187,165.97	98.42%	2,366

(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평 균 월임대료 (원)	비고
1 아파트	59	160	158	96,278,481	440,785	
2 아파트	74	931	916	104,652,793	507,023	
3 아파트	84A	365	363	118,364,088	556,854	
4 아파트	84B	746	730	119,532,877	552,597	
5 아파트	84C	94	91	113,900,000	568,088	
6 아파트	84D	108	108	116,566,667	560,611	

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

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

(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	해당없음

* 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (㎡)	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



(다) 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

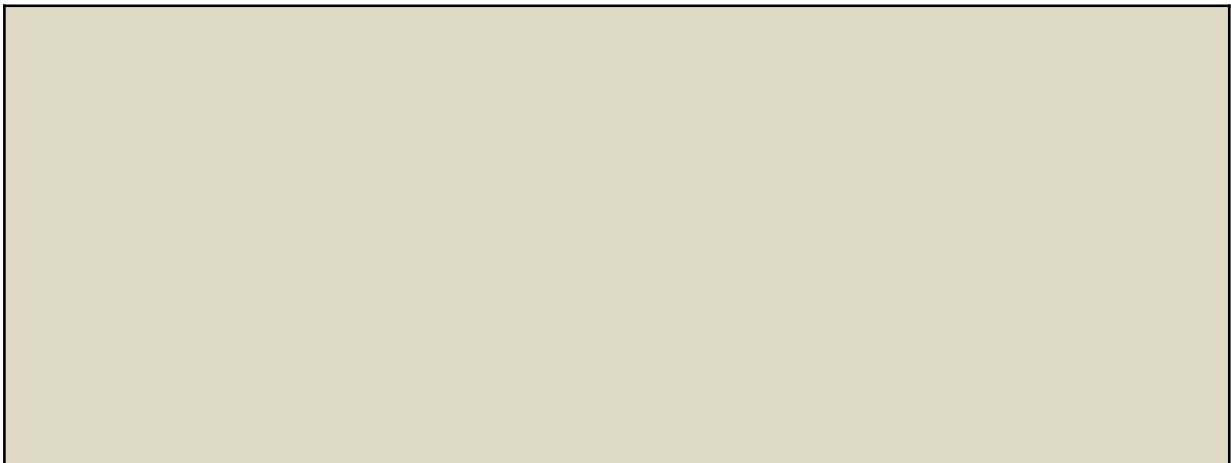
1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
정기예금	IBK기업은행		1,694	1,818	
정기예금	우리은행		0	10,000	
MMDA	신한은행		32,490	26,106	
MMDA	우리은행		538	486	



마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	선급비용	1,086	1,086	
그 밖의 기타자산	미수임대료	893	893	
그 밖의 기타자산	건설임대관리보증금	855	855	
그 밖의 기타자산	비품	0	0	
그 밖의 기타자산	선납세금	7	7	
그 밖의 기타자산	부가세대급금	18	18	
그 밖의 기타자산	미수수익	15	15	

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재



2. 총자산의 변경내역

가. 당기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

나. 당기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2026.02.28 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
민간대출	삼성생명보험	120,600	3.28%	3.28%	0.00%	2018.05.21	2028.05.21	고정	-
기금대출	우리은행	236,800	2.00%	2.00%	0.00%	2018.02.28	2027.03.02	부	-

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



2. 주식 현황

가. 총괄표

[2026.02.28 현재]

구분	종류	발행주식수 (주)	주당 발행가액(원)	주당 액면가액(원)	비고
기명	보통주	100,000	5,000	5,000	
기명	보통주	5,928,150	20,000	5,000	
기명	우선주	6,671,050	20,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

나. 자본금 변동 현황

(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			
2015.0 4.21	설립자 본	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.0%
2015.1 0.01	증자	보통주	2,025,000	20,000	5,000	10,125,000,000	10,625,000,000	2025.0%
2015.1 0.01	증자	우선주	2,300,000	20,000	5,000	11,500,000,000	22,125,000,000	108.2%
2018.0 2.20	증자	보통주	3,903,150	20,000	5,000	19,515,750,000	41,640,750,000	88.2%
2018.0 2.20	증자	우선주	4,371,050	20,000	5,000	21,855,250,000	63,496,000,000	52.5%

다. 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

라. 현물출자 현황

해당사항 없음

마. 공모 관련사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음

바. 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										



3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.02.28 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	기말			
국민주택 기금의 운 용.관리자 인 국토교 통부장관 의 수탁대 리인.주택 도시보증 공사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제17호	우선주	6,671,050	0	0	6,671,050	-	청약예외주 주	133,421
							(52.53%)			(52.53%)			

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



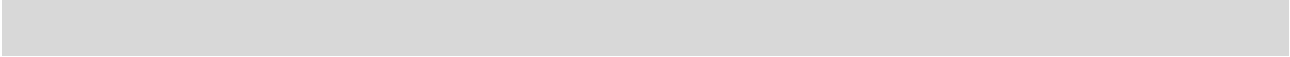
나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.02.28 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (백만원)	비고
1	키움증권	내국인	대한민국	기관	제28호	보통주	2,295,379	18.07%	청약예외주 주	45,908	
2	신한투자증권	내국인	대한민국	기관	제28호	보통주	2,527,141	19.90%	청약예외주 주	50,543	

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

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.02.28 현재 】

구분	주주 수 (명)	비율	주식 수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	6,671,050	52.53%	
주요주주	2	50.00%	4,822,520	37.97%	
기타주주 - 개인		0.00%	0	0.00%	
기타주주 - 법인	1	25.00%	1,205,630	9.49%	
합계	4	100.00%	12,699,200	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	90.5%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

제 4 부 배당에 관한 사항

1. 총괄표

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 21 기	제 20 기	제 19 기	제 18 기
당기순이익		-2,821,728,854	-2,837,093,740	-2,455,621,904	-2,602,295,781
상법상 이익배당한도		-54,509,288,968	-51,687,560,114	-48,850,466,374	-46,394,844,470
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-54,509,288,968	-51,687,560,114	-48,850,466,374	-46,394,844,470
당기감가상각비 등		3,327,502,015	3,327,502,014	3,327,502,014	3,327,502,015
배당가능이익		-51,181,786,953	-48,360,058,100	-45,522,964,360	-43,067,342,455
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익률		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당률		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 않음

※ 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 추가지재 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

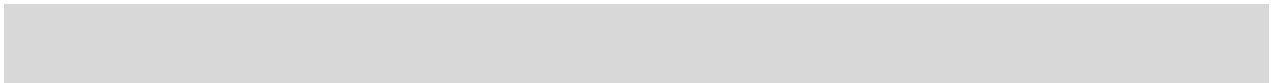
1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	7,319,551,862	98.78%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금 관련수익	38,918,591	0.53%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		51,323,528	0.69%	
총 수 익		7,409,793,981	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



나. 부동산(지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

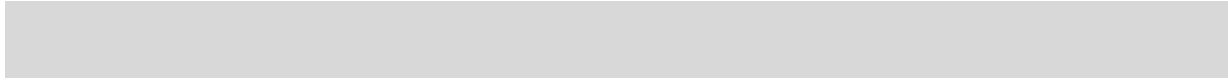
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



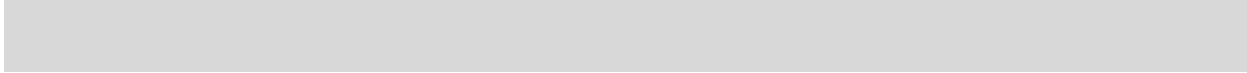
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 수원권선 꿈에그린	7,319,551,862	100.00%	56,618	



(3) 부동산 관리 수익

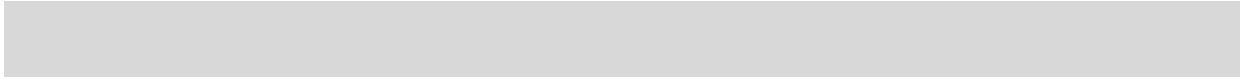
부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

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



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

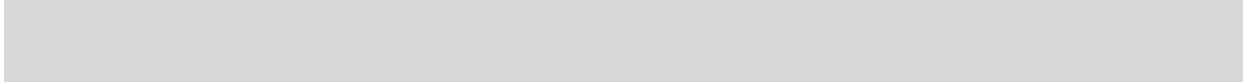
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기 예치금 발생 수익	당기 예치금 발생 수익	비고
정기예금	신한은행	변동금리	17,652,055	0	
MMDA	신한은행	변동금리	49,163,000	38,069,865	
MMDA	우리은행	변동금리	14	28	
정기예금	IBK기업은행	변동금리	817,545	848,698	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	3,327,502,015	32.52%	
	기타비용	1,756,878,940	17.17%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		5,147,141,880	50.31%	
총 비 용		10,231,522,835	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



나. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	수원권선 꿈에그린	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	1,800,000	1,800,000			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	100,000,000	100,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	227,445,600	227,445,600			
자산보관수수료	28,500,000	28,500,000			
일반사무 위탁수수료	40,000,000				40,000,000
기타지급수수료	308,300,239	308,300,239			
유형자산 감가상각비	3,327,502,015	3,327,502,015			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	424,199,549	424,199,549			
광고선전비	540,000	540,000			
보험료	59,260,754	59,260,754			
임차료	0	0			
교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			
통신비	0	0			

수선유지비	240,330,980	240,330,980			
청소비	0	0			
수도광열비	0	0			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	366,501,818	366,501,818			



다. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율		대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)	취득금액의	%	매입보수: 1,700,000,000원 본건 부동산의 매매계약이 체결된 날로부터 3영업일 이내		
	성과보수(매입)		취득금액의	%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	%	자산운용보수: 건설기간 중 수수료 없음 운영기간 중 소유권을 취득한 날과 부동산의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래한 날의 다음날부터 청산등기일까지 연간 200,000,000원	100,000,000	200,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의	%			
	기본보수(매각)		매각금액의	%			
	성과보수(매각)		매각차익의	%			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스	주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결, 건설기간에는 연간 천만원, 운영기간에는 연간 8천만원을 보수로 하여 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.		40,000,000	80,000,000	
자산보관회사	위탁보수	흥국생명보험	부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관계약을 체결하여 건설기간에는 연간 10,000천원(운영기간에는 57,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.		28,500,000	57,000,000	
시설관리회사	위탁보수	울산개발	월간 1,817,600		10,905,600	21,811,200	
임대관리회사	위탁보수	SL플랫폼	월간 35,540,000		216,540,000	433,080,000	
재산관리회사	위탁보수						
합계						395,945,600	791,891,200

* 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주위에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

* 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재



3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 21 기	제 20 기	제 19 기	제 18 기
당해회사수익률	(2.23)	(2.24)	(1.94)	(2.05)

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

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사익은 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 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기 제 21 기 기말 기준일 2026.02.28 현재
 전기 제 20 기 기말 기준일 2025.08.31 현재

회사명: (주)대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 21 (당)기	기말	제 20 (전)기	기말
	금 액		금 액	
1. 유동자산		39,903,914,809		35,747,857,045
1) 현금및현금성자산	26,591,816,653		33,027,739,316	
2) 단기금융상품	11,818,114,916		1,694,063,640	
5) 미수수익	15,157,046		19,410,287	
7) 기타미수금	892,745,522		860,316,321	
9) 선급비용	561,725,381		58,891,164	
10) 부가세대급금	17,706,881		22,018,497	
11) 선급법인세	6,648,410		65,417,820	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		779,460,497,629		783,425,545,144
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	778,080,887,706		781,408,389,721	
토지	499,125,302,164		499,125,302,164	
건물	332,750,201,442		332,750,201,442	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(53,794,615,900)		(50,467,113,885)	
기타유형자산	440,490,316		440,490,316	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(440,490,316)		(440,490,316)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	855,328,000		855,328,000	
11) 기타비유동자산	524,281,923		1,161,827,423	
자산 총 계		819,364,412,438		819,173,402,189
1. 유동부채		193,330,542,586		416,808,693,483
4) 기타선수금	23,570,874		22,993,944	
6) 미지급금	307,816,595		324,321,793	
7) 미지급비용	561,881,447		642,524,790	
8) 예수금	536,032,432		421,217,232	
13) 유동성장기차입금			236,800,000,000	
15) 유동보증금	190,082,200,000		176,901,400,000	
17) 유동충당부채	1,819,041,238		1,696,235,724	
2. 비유동부채		428,404,630,000		201,913,740,000
3) 장기차입금	357,400,000,000		120,600,000,000	
5) 비유동보증금	69,740,400,000		80,716,600,000	
9) 기타비유동부채	1,264,230,000		597,140,000	
부채 총 계		621,735,172,586		618,722,433,483
1. 자본금		63,496,000,000		63,496,000,000
1) 보통주자본금	30,140,750,000		30,140,750,000	
2) 종류주자본금	33,355,250,000		33,355,250,000	
2. 자본잉여금		188,642,528,820		188,642,528,820
1) 주식발행초과금	188,642,528,820		188,642,528,820	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(54,509,288,968)		(51,687,560,114)
자 본 총 계		197,629,239,852		200,450,968,706
부 채 및 자 본 총 계		819,364,412,438		819,173,402,189

2. 손익계산서

당기 제 21 기 기말 시작일 2025.09.01 종료일 2026.02.28
 전기 제 20 기 기말 시작일 2024.09.01 종료일 2025.08.31

회사명: (주)대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 21 (당기)		제 20 (전기)	
	금액		금액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	3,685,365,327	7,319,551,862	3,620,246,799	7,247,746,528
2) 임대료수익	3,685,365,327	7,319,551,862	3,620,246,799	7,247,746,528
II. 영업비용	2,389,516,074	5,124,380,955	2,787,357,772	5,125,047,344
2) 급여	900,000	1,800,000	900,000	1,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	50,000,000	100,000,000	50,000,000	100,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	113,722,800	227,445,600	113,722,800	227,445,600
8) 자산보관수수료	14,250,000	28,500,000	14,250,000	28,500,000
9) 일반사무위탁수수료	20,000,000	40,000,000	20,000,000	40,000,000
10) 기타지급수수료	173,255,556	308,300,239	198,507,444	315,248,252
11) 유형자산감가상각비	1,663,751,007	3,327,502,015	1,663,751,007	3,327,502,014
14) 세금과공과	2,730,689	424,199,549	424,130,471	424,130,471
15) 광고선전비	540,000	540,000	540,000	540,000
16) 보험료	29,489,375	59,260,754	30,098,537	60,197,073
21) 수선유지비	124,827,513	240,330,980	109,415,749	265,285,046
29) 기타영업비용	196,049,134	366,501,818	162,041,764	334,398,888
III. 영업이익	1,295,849,253	2,195,170,907	832,889,027	2,122,699,184
IV. 영업외수익	47,242,656	90,242,119	61,487,640	125,401,095
1) 이자수익	19,983,443	38,918,591	25,789,139	67,632,614
10) 기타영업외수익	27,259,213	51,323,528	35,698,501	57,768,481
V. 영업외비용	2,540,153,794	5,107,141,880	2,593,877,484	5,085,194,019
1) 이자비용	2,540,153,794	5,107,141,880	2,593,876,666	5,085,193,201
10) 기타영업외비용			818	818
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(1,197,061,885)	(2,821,728,854)	(1,699,500,817)	(2,837,093,740)
VII. 당기순이익(손실)	(1,197,061,885)	(2,821,728,854)	(1,699,500,817)	(2,837,093,740)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(1,197,061,885)	(2,821,728,854)	(1,699,500,817)	(2,837,093,740)
X I. 주당손익	(94)	(222)	(134)	(223)

3. 이익잉여금처분계산서

당기 제 21 기 기말 시작일 2025.09.01 종료일 2026.02.28
 전기 제 20 기 기말 시작일 2024.09.01 종료일 2025.08.31

회사명: (주)대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 21 (당)기		제 20 (전)기	
	처분예정일	2026.05.29	처분확정일	2025.11.28
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(54,509,288,968)		(51,687,560,114)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(51,687,560,114)		(48,850,466,374)	
2. 당기순이익(손실)	(2,821,728,854)		(2,837,093,740)	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(54,509,288,968)		(51,687,560,114)

4. 현금흐름표

당기 제 21 기 기말 시작일 2025.09.01 종료일 2026.02.28
 전기 제 20 기 기말 시작일 2024.09.01 종료일 2025.08.31

회사명: (주)대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 21 (당)기		제 20 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		3,688,128,613		(903,961,195)
1. 당기순이익(손실)		(2,821,728,854)		(2,837,093,740)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		3,478,685,083		3,384,383,414
감가상각비	3,327,502,015		3,327,502,014	
기타	151,183,068		56,881,400	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		3,031,172,384		(1,451,250,869)
미수수익의 변동	4,253,241		357,158,796	
기타미수금의 변동	(32,429,201)		(204,982,076)	
선급금의 변동	63,081,026		(61,871,248)	
선급비용의 변동	134,711,283		275,047,571	
기타선수금의 변동	14,530,466,930		12,498,316,594	
미지급금의 변동	(16,505,198)		108,233,681	
미지급비용의 변동	(80,643,343)		566,193,743	
예수금의 변동	114,815,200		75,242,070	
보증금의 변동	(11,658,200,000)		(15,064,590,000)	
기타	(28,377,554)			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(10,124,051,276)		9,951,863,577
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		27,849,800		9,951,863,577
기타	27,849,800		9,951,863,577	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(10,151,901,076)		0
기타	10,151,901,076			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(6,435,922,663)		9,047,902,382
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(6,435,922,663)		9,047,902,382
VII. 기초 현금및현금성자산		33,027,739,316		23,979,836,934
VIII. 기말 현금및현금성자산		26,591,816,653		33,027,739,316

5. 자본변동표

당기 제 21 기 기말 시작일 2025.09.01 종료일 2026.02.28
 전기 제 20 기 기말 시작일 2024.09.01 종료일 2025.08.31

회사명: (주)대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2025.03.01	63,496,000,000	188,642,528,820	0	0	(48,850,466,374)			203,288,062,446
당기순이익	0	0	0	0	(2,837,093,740)			(2,837,093,740)
2025.08.31	63,496,000,000	188,642,528,820	0	0	(51,687,560,114)			200,450,968,706
2025.09.01	63,496,000,000	188,642,528,820	0	0	(51,687,560,114)			200,450,968,706
당기순이익	0	0	0	0	(2,821,728,854)			(2,821,728,854)
2026.02.28	63,496,000,000	188,642,528,820	0	0	(54,509,288,968)			197,629,239,852

6. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

7. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

기타사항(특이사항 포함)

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2026년 02월 28일과 2025년 08월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특이사항 포함)

특이사항 없음

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

상장리츠의 경우 연결 재무제표 및 주석을 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황

특별관계자 등과의 거래 현황 없음

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

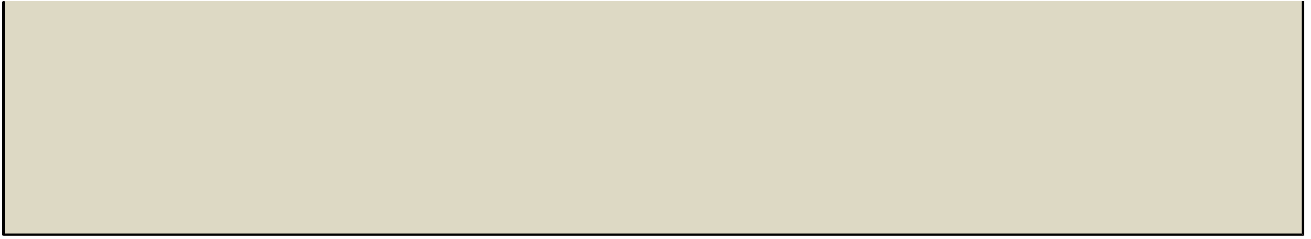
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

2. 제재현황 등 기타사항

제재현황 없음



주식

제 21(당) 기 2025년 09월 01일부터 2026년 02월 28일까지

제 20(전) 기 2025년 03월 01일부터 2025년 08월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 04월 21일에 설립되어 2015년 08월 20일에 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, 33층)이며, 당사의 당기말 현재 납입자본금은 63,496,000천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 6개월이며, (매년 9월 1일에 개시하여 2월 28일에 종료하고 29일이 존재하는 경우, 29일 종료) 3월 1일에 개시하여 8월 31일에 종료합니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
주식회사 한화	보통주	1,205,630	6,028,150	9.49%
신한투자증권 주식회사	보통주	2,527,141	12,635,705	19.90%
키움증권 주식회사	보통주	2,295,379	11,476,895	18.07%
대한민국 (주택도시기금, 주택도시기금의 운용· 관리자인 국토교통부장관의 대리인 주택도시보증공사)	우선주	6,671,050	33,355,250	52.53%
합계		12,699,200	63,496,000	100.00%

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 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 일시적 차이의 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 당기말 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 상법제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 사용이 제한된 예금

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 예금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
과목	당기말	전기말	내용
단기금융상품	1,818,115	1,694,064	특별수선충당금 적립계좌 (수원시 공동명의)

4. 유형자산

(1) 당기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
과목	기초	감가상각비	기말
토지	499,125,302	-	499,125,302
건물	282,283,088	(3,327,502)	278,955,586
합계	781,408,390	(3,327,502)	778,080,888

(2) 전기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
과목	기초	감가상각비	기말
토지	499,125,302	-	499,125,302
건물	285,610,590	(3,327,502)	282,283,088
합계	784,735,892	(3,327,502)	781,408,390

(3) 당사는 당기말 현재 유형자산에 대하여 재산종합보험(부보액 1,365,552백만원) 등에 가입하고 있습니다.

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	상환방법	최종만기일	약정 한도	당기말	전기말
삼성생명보험(주)	연 3.28%	만기일시상환	2028-05-21	170,000,000	120,600,000	120,600,000
(주)우리은행(*)	국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율	만기일시상환	2027-03-02	236,800,000	236,800,000	236,800,000
합계					357,400,000	357,400,000
유동성 장기차입금					-	236,800,000
장기차입금					357,400,000	120,600,000

(*) 주택도시기금의 수탁은행

6. 자본

(1) 보고기간 종료일종료일 현재 당사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구분	당기말	전기말
① 발행할 주식의 총수	100,000,000주	100,000,000주
② 1주당 액면금액	5,000원	5,000원
③ 발행한 주식의 수 :		
보통주	6,028,150주	6,028,150주
우선주	6,671,050주	6,671,050주

(2) 당사의 자본금 및 주식발행초과금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	자본금		주식발행초과금
	보통주	우선주	
설립시	500,000	-	-
유상증자(주1)	10,125,000	11,500,000	64,751,974
유상증자(주2)	19,515,750	21,855,250	123,890,555
당기말	30,140,750	33,355,250	188,642,529

(주1) 당사는 2015년 10월 1일자에 발행가액 20,000원으로 우선주 46,000백만원(2,300,000주), 보통주 40,500백만원(2,025,000주)을 증자하였으며, 할증발행으로 인한 주식발행초과금 64,875백만원은 증자 관련 비용(주식할인발행차금)과 상계하였습니다.

(주2) 당사는 2018년 2월 21일자에 발행가액 20,000원으로 우선주 87,421백만원(4,371,050주), 보통주 78,063백만원(3,903,150주)을 증자하였으며, 할증발행으로 인한 주식발행초과금 124,113백만원은 증자 관련 비용(주식할인발행차금)과 상계하였습니다.

(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.

(4) 이익준비금

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

(5) 결손금처리계산서

당사의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

제 21(당) 기	2025년 09월 01일 부터 2026년 02월 28일 까지	제 20(전) 기	2025년 03월 01일 부터 2025년 08월 31일 까지
처리예정일	2026년 05월 29일	처리확정일	2025년 11월 28일

과 목	제 21(당) 기		제 20(전) 기	
I. 미처리결손금		54,509,288,968		51,687,560,114
전기이월결손금	51,687,560,114		48,850,466,374	
당기순손실	2,821,728,854		2,837,093,740	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월결손금		54,509,288,968		51,687,560,114

7. 특수관계자 등 거래

당기와 전기에 당사와 매출 등 거래 또는 채권·채무 잔액이 있는 관계기업 및 기타 특수관계자는 없습니다.

8. 주요약정사항

보고기간 종료일 현재 당사의 주요약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	내용
매입보수	1,700,000천원
자산운용보수	- 건설기간 : 수수료 없음 - 운영기간 : 소유권을 취득한 날과 부동산의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래한 날의 다음날부터 청산등기일까지의 기간은 연간 200,000천원으로 함

(2) 일반사무위탁계약

당사는 신한펀드파트너스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 건설기간에는 연간 10,000천원(운영기간에는 80,000천원)을 보수로 하여 매 분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 흥국생명보험 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관계약을 체결하여 건설기간에는 연간 10,000천원(운영기간에는 57,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 부동산관리위탁계약

당사는 주식회사 신영에셋과 당사 소유의 부동산의 임대계약관리, 주거서비스 개발 및 운영, 관리실적 및 자료의 제공 등의 업무에 대한 위탁관리계약을 체결하여 월간 35,000천원을 보수로 하여 익월 10일에 지급하는 것을 약정하고 있습니다.

(5) 타인으로부터 제공받은 지급보증

당기말 현재 당사는 삼성생명보험(주)로부터 차입한 장기차입금과 관련하여 주택도시보증공사로부터 지급보증(보증잔액 : 150,600백만원)을 제공받고 있습니다.

(6) 한도대출약정

당사는 임대주택사업 관련 기존 대출금의 상환재원과 제 사업비 등을 조달하기 위하여 삼성생명보험 주식회사와 170,000백만원 한도의 대출약정을 체결하고 있습니다.

9. 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.

(당기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	307,817	-	-	307,817
미지급비용	561,881	-	-	561,881
유동성임대보증금	190,082,200	-	-	190,082,200
장기차입금	-	-	357,400,000	357,400,000
임대보증금	-	69,740,400	-	69,740,400
합 계	190,951,898	69,740,400	357,400,000	618,092,298

(전기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	324,322	-	-	324,322
미지급비용	642,525	-	-	642,525
유동성장기차입금	236,800,000	-	-	236,800,000
유동성임대보증금	176,901,400	-	-	176,901,400
장기차입금	-	-	120,600,000	120,600,000
임대보증금	-	80,716,600	-	80,716,600
합 계	414,668,247	80,716,600	120,600,000	615,984,847

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 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

10. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당 기	전 기
임원보수	1,800	1,800
감가상각비	3,327,502	3,327,502
세금과공과	424,200	424,130
합계	3,753,502	3,753,432

11. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

12. 현금흐름표

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

(2) 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
거래내용	당 기	전 기
임대선수금의 보증금 대체	13,862,800	12,165,390
임대보증금의 유동성 대체	13,180,800	116,859,600
장기차입금의 유동성 대체 (유동성장기차입금의 만기연장)	(236,800,000)	236,800,000
합계	(209,756,400)	365,824,990

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2025년 09월 01일	부터	2026년 02월 28일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계		
			담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사								
			당기	전기	당기	전기	당기	전기							당기
투입 인원수	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3	3	
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	3	3	7	6	85	82	-	-	-	-	-	-	95	91
	합계	3	3	7	6	85	82	-	-	-	-	-	-	95	91

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역								
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2026.02.02				일			
	주요내용	과거 감사경험, 회사 및 산업에 대한 전반적 이해를 바탕으로 감사 절차의 범위와 시기 등을 결정							
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원				주요 감사업무 수행내용		
			상주		비상주				
	2026.04.20 ~ 2026.04.21	2	일	1	명	-		명	중요 계정잔액 및 공시내용 에 대하여 외부조회, 질문, 분석적절차, 표본점검(문서 검증, 재계산 등)
			일		명			명	
		일		명		명			
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일		
	실사(입회)장소	-							
	실사(입회)대상	-							
	실사(입회)시기	-				-	일		

금융자산실사(입회)	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
외부조회	금융거래조회	0	채권채무조회	-	변호사조회	-
	기타조회					
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2026.02.23, 2026.05.18				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-	-	일		

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2026년 02월 23일	회사 : 감사 1, 감사인 : 업무수행이사외 1	서면회의	감사계획사항
2	2026년 05월 18일	회사 : 감사 1, 감사인 : 업무수행이사외 1	서면회의	감사종료사항