

# 투자보고서

2024.01.01 부터 2024.12.31 까지

( 제 9 기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.03.31

회사명 :	뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사		
대표이사 :	주택도시보증공사		
본점소재지 :	서울시 영등포구 의사당대로 8(여의도동)		
	(전화번호)	02-3771-6355	
	(홈페이지)	<a href="http://www.khug.or.kr">www.khug.or.kr</a>	
작성책임자 :	(회사)	주택도시보증공사	(직책) 대리
	(전화번호)	02-3771-6355	성명 이건희
공시책임자 :	(회사)	주택도시보증공사	(직책) 대리
	(전화번호)	02-3771-6355	성명 이건희



이건희

이건희

## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

##### 1) 기본정보

(1) 회사명	뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사
(2) 설립일	2016.09.30
(3) 소재지	서울시 영등포구 의사당대로 8(여의도동)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.12.31 (단위: 원)
자산총계	840,034,864,513
부채총계	269,231,303,050
자본총계	570,803,561,463
자 본 금	63,828,300,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우
	(2) 신용평가결과  해당사항 없음

##### 2) 사업개요

##### (1) 업무위탁현황

자산관리회사	주택도시보증공사
사무수탁회사	신한펀드파트너스(주)
자산보관회사 (금융자산+부동산)	NH농협은행
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

대표투자대상		기타
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
기타	X	
직접 취득 자산	부동산	X
	지분증권	O
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택포함여부	X

임대주택 70% 이상 여부	X
----------------	---

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	해당없음
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준공 검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	100.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

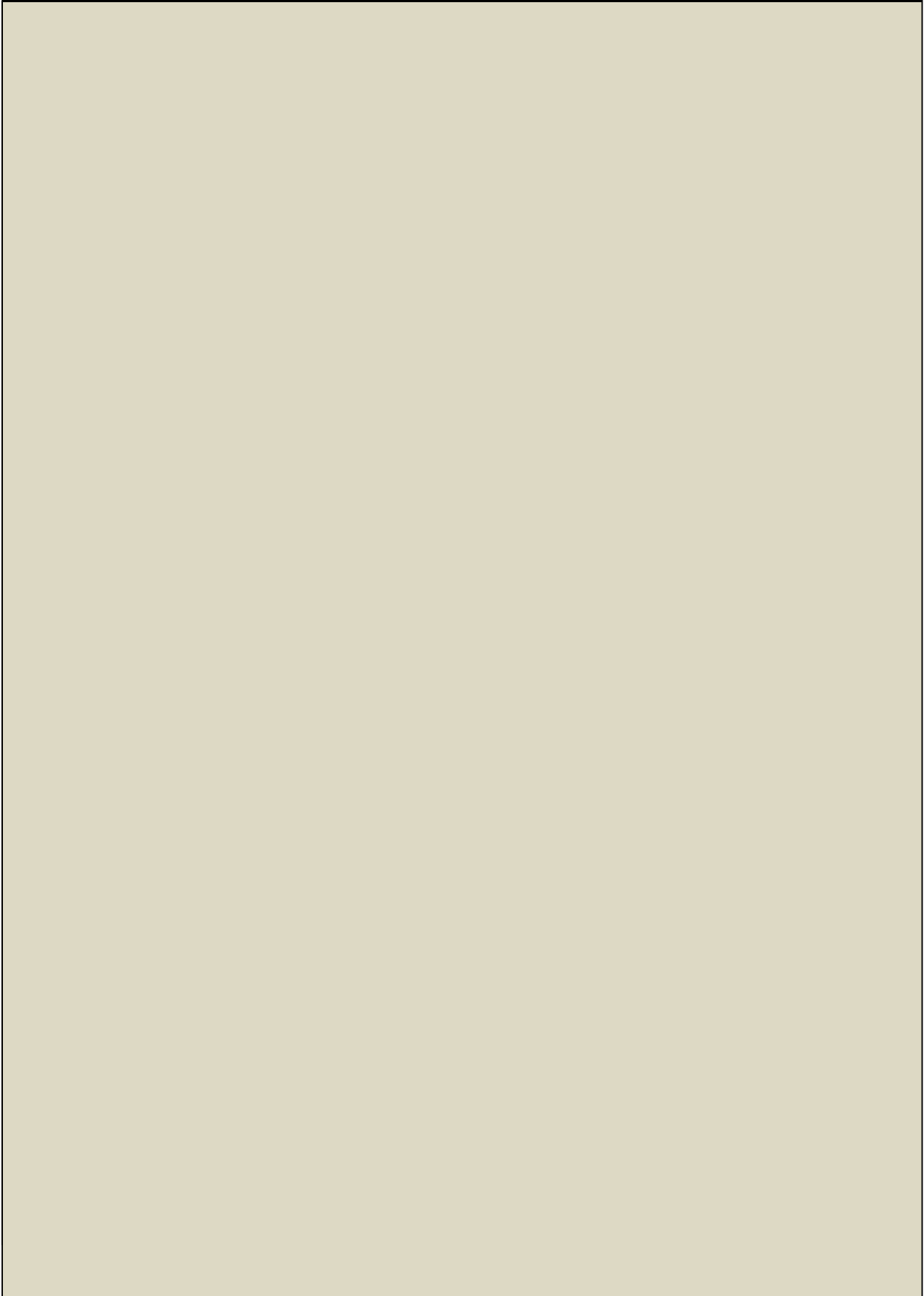
(6) 공모관련 사항

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



## 2. 회사의 연혁

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



가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2016.09.30 : 발기인총회 개최
- 2016.09.30 : 회사설립(자본금 : 3억원)
- 2016.10.08 : 1차 유상증자(127.7억원)
- 2016.10.12 : 자산관리계약체결(한국토지주택공사)
- 2016.10.12 : 자산보관계약체결(농협은행(주))
- 2016.11.11 : 일반사무수탁계약체결(신한아이타스(주))
- 2016.12.15 : 국토교통부의 영업인가
- 2016.12.15 : 2차 유상증자(120.8억원)
- 2016.12.19 : 서울개봉뉴스테이 주식취득 (1,912,350주)
- 2016.12.31 : 3차 유상증자(220.8억원)
- 2017.01.11 : 동탄아이파크제이알 주식취득 (818,000주)
- 2017.01.18 : 계룡대한제1호 주식취득 (1,217,800주)
- 2017.02.14 : 동남현대카이트제십호 주식취득 (825,000주)
- 2017.03.20 : 중흥카이트제구호 주식취득 (1,451,711주)
- 2017.04.01 : 4차 유상증자(41억원)
- 2017.06.26 : 서한카이트제십일호 주식취득 (3,863,400주)
- 2017.09.22 : 계룡대한제2호 주식취득 (1,187,450주)
- 2017.09.28 : 엘티케이비문래제4호뉴스테이 주식취득 (1,025,000주)
- 2017.11.24 : 엘티케이비금천제5호뉴스테이 주식취득 (1,677,500주)
- 2017.04.27 : 서울개봉뉴스테이 주식 추가 취득(1,777,300주)
- 2018.09.19 : 고척아이파크대한뉴스테이 주식취득 (1,500,000주)
- 2018.12.28 : 5차 유상증자(74.2억원)
- 2019.02.15 : 힐스테이트봉담대한제6호 주식취득 (9,434,000주)
- 2019.03.22 : 우미대한제12호뉴스테이 주식취득 (5,425,800주)
- 2020.04.29 : 6차 유상증자(15억원)
- 2020.05.08 : 엘티케이비문래제4호뉴스테이 주식취득(1,025,000주)
- 2021.06.16 : 7차 유상증자(33.6억원)
- 2021.07.09 : 엘티케이비금천제5호뉴스테이 주식취득 (1,682,500주)
- 2022.04.29 : 자산관리회사 변경계약(한국토지주택공사 → 주택도시보증공사)
- 2022.05.04 : 본점 주소 변경
- 2023.02.27 : 8차 유상증자(20억원)
- 2024.12.12 : 무보증 1차 회사채 발행(2,700억원)
- 2024.12.24 : 우미대한제48호 주식취득(13,248,200주)
- 2024.12.24 : 이베데스다대한제9호 주식취득(2,780,400주)
- 2024.12.27 : 대신등촌레지던스리츠1호 주식취득 (19,580,000주)

나) 상호의 변경

- 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

- 해당사항 없음

라) 주요자산 취득일 등

- 해당사항 없음

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	주택도시보증공사	184371-0003123	-	해당사항없음
감독이사	김현민	1981.08.31	회계법인 성지 공인회계사	해당사항 없음
감독이사	정순철	1977.04.26	인덕회계법인 공인회계사 및 세무사	해당사항없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



## 3) 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
정병익	1965.10.15	2021.02.15	주택도시보증공사(1996~)	해당없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2024.12.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명	보통주	30,000	10,000	10,000	
기명	보통주	6,352,830	100,000	10,000	

※ 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)

자료가 없습니다.				
-----------	--	--	--	--

## 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			
2016. 09.30	설립자 본	보통주	30,000	10,000	10,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2016. 10.08	증자	보통주	1,277,000	100,000	10,000	12,770,000,000	13,070,000,000	4256.7%
2016. 12.15	증자	보통주	1,208,000	100,000	10,000	12,080,000,000	25,150,000,000	92.4%
2016. 12.30	증자	보통주	2,208,340	100,000	10,000	22,083,400,000	47,233,400,000	87.8%
2017. 03.31	증자	보통주	410,000	100,000	10,000	4,100,000,000	51,333,400,000	8.7%
2018. 02.28	증자	보통주	742,990	100,000	10,000	7,429,900,000	58,763,300,000	14.5%
2020. 04.29	증자	보통주	150,000	100,000	10,000	1,500,000,000	60,263,300,000	2.5%
2021. 06.16	증자	보통주	336,500	100,000	10,000	3,365,000,000	63,628,300,000	5.6%
2023. 02.27	증자	보통주	20,000	100,000	10,000	200,000,000	63,828,300,000	3.2%

## 3) 자본금 변동예정 등

\*2025년 3월 7일 이사회 결의를 통해 신주 발행  
 - 신주의 종류와 수 : 기명식 보통주식 550,000주  
 - 1주 당 액면가액 : 10,000원  
 - 1주 당 발행가액 : 100,000원  
 - 청약일 및 납입일 : 2025년 03월 18일

## 4) 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.										

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
대한민국(주 택도시기금)	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제17호	보통주	6,382,830	0	0	6,382,830		청약예외주 주	635,583
							(100.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(100.00%)			

\* 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



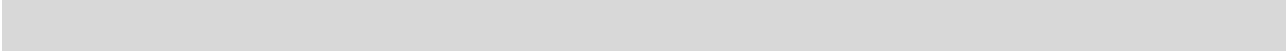
2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외주 주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
자료가 없습니다.											

※ 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



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.12.31 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	6,382,830	100.00%	
주요주주	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 법인	0	0.00%	0	0.00%	
합 계	1	100.00%	6,382,830	100.00%	

### 4) 주가변동사항

월별	년		년		년		비고
	월	월	월	월	월	월	
최고가(일자)							
최저가(일자)							
월간 거래량							
일평균 거래량							

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

## 5. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

#### 배당가능이익

회사는 부동산투자회사법 제28조 및 정관 제50조의 배당규정에 의거하여, 상법 제462조의 규정에도 불구하고, 배당가능이익을 초과하여 배당할 계획입니다. 따라서 회사의 존속기간 동안 배당가능이익은 기업회계기준에 의한 당기순이익으로 규정됩니다.

#### 배당정책

회사는 배당가능이익의 90%이상을 현금배당할 계획입니다. 특히 자산운영으로부터 발생하는 수입에서 부동산운영관련 비용 및 부동산투자회사운영관련 비용 등을 합리적으로 조정하여 당해 회사의 존속기간 동안 발생하는 이익을 배당할 계획입니다.

#### 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료할 계획입니다. 단, 설립 회계연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하여 당해연도 12월 31일에 종료 할 계획입니다.

배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당해회사의 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 10,000 원 ]

(단위 : 원, %)

구분	제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기
당기순이익	-32,394,808,562	-10,433,530,891	-11,703,073,003	-8,687,579,063
상법상 이익배당한도	-64,353,508,327	-31,958,699,765	-21,525,168,874	-9,822,095,871
자산의 평가손실	61,008,065,919	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-3,345,442,408	-31,958,699,765	-21,525,168,874	-9,822,095,871
당기감가상각비 등	-	-	-	-
배당가능이익	-3,345,442,408	-31,958,699,765	-21,525,168,874	-9,822,095,871
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 않음

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

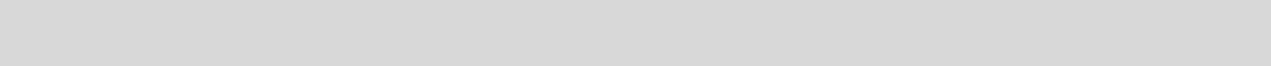
※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재

연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



6. 차입에 관한 사항

【 2024.12.31 현재 】  
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
회사채	NH투자증권	270,000	3.13%	3.13%		3.0	고정	해당없음

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

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



## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	1,714	0.28	1,314	0.16	0.16	0.16
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권	601,608	99.72	740,783	88.18	88.18	88.18
현금		0.00	97,902	11.65	11.65	11.65
기타 자산	1	0.00	36	0.00	0.00	0.00
총계	603,324	100.00	840,035	100.00	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 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산					
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금	1,714	1,314			의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					

\*당 결산 부동산 13억원은 2023.2.21. 이사회 결의를 통한 신주 발행으로 조성된 자금 20억원

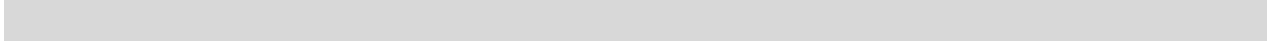
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
자료가 없습니다.											

\* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

\* 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(\*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함



2) 소유 부동산별 금액현황

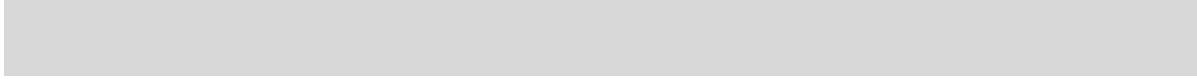
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
자료가 없습니다.											



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가 능면적, %)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



## 2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부 동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
부동산관련 증권	서울개봉뉴스테이	73,793	71,363	8.50%	74.69%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	동단92블럭아이파크제이알 뉴스테이	40,900	8,091	0.96%	69.91%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	계룡대한뉴스테이제1호	24,356	24,356	2.90%	50.50%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	동남현대카이트제십호기업 형임대	82,500	82,500	9.82%	59.57%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	중흥카이트제구호기업형임 대	14,517	14,517	1.73%	50.01%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	서한카이트제십일호	38,634	19,657	2.34%	70.00%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	계룡대한뉴스테이제2호	23,749	19,161	2.28%	50.05%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	엘티케이비문래제4호뉴스테 이	41,000	41,000	4.88%	66.88%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	엘티케이비금천제5호뉴스테 이	67,200	67,200	8.00%	67.00%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	고척아이파크뉴스테이	150,000	141,458	16.84%	79.91%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	힐스테이트봉담대한제6호	47,170	45,808	5.45%	69.89%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	우미대한제12호뉴스테이	27,129	27,129	3.23%	50.01%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	우미대한제48호	66,741	66,741	7.95%	66.80%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	이베데스다대한제9호	13,902	13,902	1.65%	70.00%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	대신등촌레지던스리츠제1호	97,900	97,900	11.65%	70.13%	1	국내	대한민국

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
MMDA	NH농협은행	변동금리	1,714	99,215	



#### 4. 기말 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				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산	선납세금	36	36	



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

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

※ 매각의 경우 비교란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

### 2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
매입	우미대한제48호	2024.12.24	2024.12.24	66,741		66,741	우선주 출자
매입	이베데스다대한제9호	2024.12.24	2024.12.24	13,902		13,902	우선주 출자
매입	대신등촌레지던스리츠제1호	2024.12.27	2024.12.27	97,900		97,900	우선주 출자

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
MMDA	NH농협은행	변동금리	1,714	99,215

### 4. 기타자산 변경내역

--

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-	0.00%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	234,749,076	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타			0.00%	
총 수 익		234,749,076	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 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.			

#### ○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

※ 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



## 3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



## 2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분		매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1	서울개봉뉴스테이		-2,429,826,578		7.67%	지분법손실
2	동탄92블럭아이파크제 이알뉴스테이		-10,681,586,839		33.73%	지분법손실
3	서한카이트제십일호		-5,720,424,117		18.06%	지분법손실
4	계룡대한뉴스테이제2 호		-2,932,118,582		9.26%	지분법손실
5	고척아이파크뉴스테이		-8,542,063,967		26.97%	지분법손실
6	힐스테이트봉담대한제 6호		-1,362,154,925		4.30%	지분법손실



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
보통예금	NH농협은행(주)	변동금리	134	204	
MMDA	NH농협은행(주)	변동금리	9,169,694	85,788,764	
정기예금	우리은행	3.72%	0	75,949,150	
정기예금	BNK경남은행	3.50%	0	73,010,958	



#### 4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



### Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비		0.00%	
	기타비용		0.00%	
부동산관련 증권	평가손실	31,668,175,008	97.05%	지분법손실
	처분손실		0.00%	
	기타비용	446,600,540	1.37%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		514,782,090	1.58%	
총 비 용		32,629,557,638	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	뉴스테이허브제3호	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	7,200,000	7,200,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	396,000,000	396,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0				
자산보관수수료	11,000,000	11,000,000			
일반사무 위탁수수료	26,400,000				26,400,000
기타지급수수료	23,326,760	23,326,760			
유형자산 감가상각비	0				
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	8,380,780	8,380,780			
광고선전비	693,000	693,000			
보험료	0				
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	0				
청소비	0				
수도광열비	0				

대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	31,668,175,008	31,668,175,008			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
			취득금액의		%			
자산관리회사	기본보수(매입)	주택도시보증공사	취득금액의		%			
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	월 30,000,000원(부가세별도)으로 하고, 매분기 최종일로부터 7일 이내 지급	396,000,000	396,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%	청산종결시점을 기준으로 투자수익이 각 자리츠에 출자할 때 각 자리츠별로 정해진 목표수익금액의 합계를 초과하는 것으로 계산되는 경우, 초과수익의 10%이상으로 협의하여 정하는 비율에 상당하는 금액을 청산종결시점까지 지출될 위탁자의 수익과 비용이 확인되는 시점으로부터 3영업일 내 지급		
	기본보수(매각)		매각금액의		%			
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스(주)	연간 2,400만원(부가세 별도)으로 하고, 매분기마다 600만원(부가세별도)을 매분기 청구일로부터 7일 이내 지급			26,400,000	26,400,000	
자산보관회사	위탁보수	NH농협은행	연간 1,000만원(부가세별도)으로 하고, 매분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내 지급			11,000,000	11,000,000	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합계						433,400,000		

※ 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



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기
당해회사수익률	(5.10)	(1.65)	(1.85)	(1.41)

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

결산기수익률=(당기순이익/((연기초납입자본금+연기말납입자본금)/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



## 제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

### I. 부동산개발사업의 현황

#### 1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모(m)	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



## 2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

### 1) 부동산개발사업명(1)

--

### 2) 부동산개발사업명(2)

--

### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 9 기 기말 기준일 2024.12.31 현재  
 전기 제 8 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: 뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 9 (당)기	기말	제 8 (전)기	기말
	금 액		금 액	
<b>1. 유동자산</b>		99,251,665,637		1,715,543,436
1) 현금및현금성자산	99,215,386,207		1,714,132,126	
11) 선급법인세	36,279,430		1,411,310	
14) 재고자산	0		0	
<b>2. 비유동자산</b>		740,783,198,876		601,608,219,089
4) 유가증권	740,783,198,876		601,608,219,089	
종속기업투자	740,783,198,876		601,608,219,089	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
<b>자산 총 계</b>		840,034,864,513		603,323,762,525
<b>1. 유동부채</b>		588,458,074		125,392,500
6) 미지급금	127,392,500		125,392,500	
7) 미지급비용	461,065,574			
<b>2. 비유동부채</b>		268,642,844,976		0
4) 비유동사채	268,642,844,976			
<b>부채 총 계</b>		269,231,303,050		125,392,500
<b>1. 자본금</b>		63,828,300,000		63,828,300,000
1) 보통주자본금	63,828,300,000		63,828,300,000	
<b>2. 자본잉여금</b>		571,328,769,790		571,328,769,790
1) 주식발행초과금	571,328,769,790		571,328,769,790	
<b>3. 자본조정</b>		0		0
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>		0		0
<b>5. 이익잉여금(결손금)</b>		(64,353,508,327)		(31,958,699,765)
<b>자본 총 계</b>		570,803,561,463		603,198,370,025
<b>부채 및 자본 총 계</b>		840,034,864,513		603,323,762,525

II. 손익계산서

당기 제 9 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31  
 전기 제 8 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31

회사명: 뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 9 (당기)		제 8 (전기)	
	금액		금액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	6,847,002,369	32,141,175,548	2,679,893,502	10,442,700,719
2) 급여	1,800,000	7,200,000	1,800,000	7,200,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	99,000,000	396,000,000	99,000,000	396,000,000
8) 자산보관수수료	2,750,000	11,000,000	2,750,000	11,000,000
9) 일반사무위탁수수료	6,600,000	26,400,000	6,600,000	26,400,000
10) 기타지급수수료	17,310,340	23,326,760	15,242,500	22,157,660
14) 세금과공과	0	8,380,780		
15) 광고선전비	0	693,000		
29) 기타영업비용	6,719,542,029	31,668,175,008	2,554,501,002	9,979,943,059
III. 영업이익	(6,847,002,369)	(32,141,175,548)	(2,679,893,502)	(10,442,700,719)
IV. 영업외수익	103,397,903	234,749,076	2,592,559	9,169,828
1) 이자수익	103,397,903	234,749,076	2,592,559	9,169,828
V. 영업외비용	485,008,390	488,382,090	0	0
1) 이자비용	485,008,390	485,008,390		
10) 기타영업외비용		3,373,700		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(7,228,612,856)	(32,394,808,562)	(2,677,300,943)	(10,433,530,891)
VII. 당기순이익(손실)	(7,228,612,856)	(32,394,808,562)	(2,677,300,943)	(10,433,530,891)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(7,228,612,856)	(32,394,808,562)	(2,677,300,943)	(10,433,530,891)
XI. 주당손익	(1.133)	(5.075)	(419)	(1.635)

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 9 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31  
 전기 제 8 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31

회사명: 뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	처분예정일	2024.03.31	처분확정일	2024.03.29
	금 액		금 액	
<b>I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)</b>		(64,353,508,327)		(31,958,699,765)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(31,958,699,765)		(21,525,168,874)	
2. 당기순이익(손실)	(32,394,808,562)		(10,433,530,891)	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
<b>II. 임의적립금등의 이입액</b>		0		0
<b>III. 이익잉여금처분액</b>		0		0
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금	0		0	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
<b>IV. 결손금처리액</b>		0		0
<b>V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)</b>		(64,353,508,327)		(31,958,699,765)

IV. 현금흐름표

당기 제 9 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31  
 전기 제 8 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31

회사명: 뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	금액		금액	
<b>I. 영업활동으로 인한 현금흐름</b>		(171,141,590,895)		(453,905,265)
1. 당기손이익(손실)		(32,394,808,562)		(10,433,530,891)
2. 당기손이익 조정을 위한 가감		31,668,175,008		9,979,943,059
기타	31,668,175,008		9,979,943,059	
<b>3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)</b>		(170,414,957,341)		(317,433)
미지급금의 변동	2,000,000		872,827	
미지급비용의 변동	461,065,574			
기타	(170,878,022,915)		(1,190,260)	
<b>II. 투자활동으로 인한 현금흐름</b>		0		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
<b>III. 재무활동으로 인한 현금흐름</b>		268,642,844,976		1,998,416,950
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		270,000,000,000		1,998,416,950
주식의 발행	0		200,000,000	
사채의 발행	270,000,000,000		0	
기타	0		1,798,416,950	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(1,357,155,024)		0
기타	1,357,155,024		0	
<b>IV. 환율변동효과 반영된 현금및현금성자산의 증감</b>		97,501,254,081		1,544,511,685
<b>VI. 현금및현금성자산의 순증감</b>		97,501,254,081		1,544,511,685
<b>VII. 기초 현금및현금성자산</b>		1,714,132,126		169,620,441
<b>VIII. 기말 현금및현금성자산</b>		99,215,386,207		1,714,132,126

V. 자본변동표

당기 제 9 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31  
 전기 제 8 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31

회사명: 뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2023.01.01(전기초)	63,628,300,000	569,530,352,840	0	0	-21,525,168,874			611,633,483,966
보통주 납입	200,000,000	0	0	0	0			200,000,000
주식발행초과금	0	1,798,416,950	0	0	0			1,798,416,950
당기순손익	0	0	0	0	-10,433,530,891			-10,433,530,891
2023.12.31(전기말)	63,828,300,000	571,328,769,790	0	0	-31,958,699,765			603,198,370,025
2024.01.01(당기초)	63,828,300,000	571,328,769,790	0	0	-31,958,699,765			603,198,370,025
당기순손익	0	0	0	0	-32,394,808,562			-32,394,808,562
2024.12.31(당기말)	63,828,300,000	571,328,769,790	0	0	-64,353,508,327			570,803,561,463

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 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

Blank area for external auditor's comments and violations.

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

Blank area for internal auditor's comments and violations.

## 제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항

해당사항 없음

## 제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

주석사항 참고

※ 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

해당사항 없음

## 주석

제 9(당) 기 2024년 12월 31일 현재

제 8(전) 기 2023년 12월 31일 현재

회사명 : (주)뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

#### 1-1. 회사의 개요

주식회사 뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 9월 30일에 설립되었습니다. 회사의 주요 목적 사업은 공동주택을 건설, 매입 후 임대 및 분양하는 것을 사업으로 하는 개별 부동산투자회사 증권을 매매하거나, 직접 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발사업 및 임대차하는 방법 등을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 영등포구 의사당대로 8(여의도동)이며, 사업연도는 12월입니다. 회사는 2016년 12월 15일 최초 영업인가를 받았습니다.

1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2016년 09월 30일
대 표 자	주택도시보증공사
본점소재지	서울특별시 영등포구 의사당대로 8(여의도동)
목적 사업	<p>① 회사는 「부동산투자회사법」(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 부투법 또는 다른법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 부동산</li> <li>2. 부동산개발사업</li> <li>3. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리</li> <li>4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권</li> <li>5. 증권, 채권</li> <li>6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)</li> </ol> <p>② 회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 취득, 개발, 개량 및 처분</li> <li>2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차</li> <li>3. 부투법 제2조제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법 시행령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치</li> </ol>

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	6,382,830	10,000	63,828,300

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수	지분율	주식수	지분율	주식수	지분율
대한민국정부	6,382,830	100.0%	-	0.0%	6,382,830	100.0%

## 2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

### 2-1. 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

### 2-2. 수익의 인식기준

회사는 배당수익의 경우에는 배당금을 받을 권리가 확정되는 시점에 인식하고 있습니다.

## 2-3. 법인세비용

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

## 2-4. 금융자산과 금융부채의 측정

### 최초측정

회사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초 인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

#### 후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

#### 2-5. 지분법적용투자주식

피투자기업에 대하여 유의한 영향력이 있는 지분법적용투자주식은 취득원가에 취득시점 이후 발생한 지분변동액을 가감하여 처리하고 있습니다. 피투자기업의 지분변동이 피투자기업의 당기순손익으로 인하여 발생한 경우에는 당기손익(지분법손익)으로, 중대한 오류 또는 회계정책의 변경에 의한 전기이월이익잉여금의 증감으로 인한 경우에는 전기이월이익잉여금의 증감으로, 이를 제외한 자본의 증감으로 인하여 발생한 경우에는 기타포괄손익누계액(지분법자본변동)의 증감으로 처리하고 있습니다.

또한, 지분법피투자기업이 종속기업인 경우, 투자계정의 잔액이 0(영)이 되어 지분법적용을 중지하게 되는 경우를 제외하고는 지배기업 개별재무제표의 당기순손익 및 순자산이 연결재무제표를 작성하는 경우에는 연결재무제표의 당기순손익 및 순자산에 대한 지배기업의 지분과 일치되도록 회계처리하고 있습니다.

#### 2-6. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

### 3. 금융상품의 구분 및 공정가치

3-1. 당기말 및 전기말 현재 금융자산의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융자산 범주	계정명	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	현금및현금성자산	99,215,386	99,215,386	1,714,132	1,714,132
기타금융자산	지분법적용투자주식	740,783,199	740,783,199	601,608,219	601,608,219
금융자산 합계		839,998,585	839,998,585	603,322,351	603,322,351

3-2. 당기말 및 전기말 현재 금융부채의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융부채 범주	계정명	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 측정하는 금융부채	미지급금	127,393	127,393	125,393	125,393
	미지급비용	461,066	461,066	-	-
	사채	268,642,845	268,642,845	-	-
금융부채 합계		269,231,304	269,231,304	125,393	125,393

#### 4. 금융부채

당기말 및 전기말 현재 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

##### <당기말>

(단위 : 천원)

구분	1년이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	127,393	-	-	127,393
미지급비용	461,066	-	-	461,066
사채	-	268,642,845	-	268,642,845
합계	588,459	268,642,845	-	269,231,304

##### <전기말>

(단위 : 천원)

구분	6개월 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	125,393	-	-	125,393

## 5. 지분법적용투자주식

5-1. 당기말 및 전기말 현재 회사의 지분법적용투자주식의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회사명	지분율	결산월	취득가액	순자산가액	장부금액	
					당기말	전기말
(주)서울개봉뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	74.69%	12월	73,793,000	71,285,133	71,363,173	73,793,000
(주)동탄92블록아이파크 제이알뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	69.91%	12월	40,900,000	15,762,415	8,090,740	26,472,171
(주)계룡대한뉴스테이제1호 위탁관리부동산투자회사	50.50%	10월	24,356,000	28,763,673	24,356,000	24,356,000
(주)동남현대카이트제삼호 기업형임대 위탁관리부동산투자회사	59.57%	12월	82,500,000	126,150,526	82,500,000	82,500,000
(주)중흥카이트제구호기업형 임대위탁관리부동산투자회사	50.01%	12월	14,517,110	16,064,285	14,517,110	14,517,110
(주)서한카이트제삼일호뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	70.00%	12월	38,634,000	19,393,653	19,657,130	25,377,554
(주)계룡대한뉴스테이제2호위탁 관리부동산투자회사	50.05%	12월	23,749,000	19,095,911	19,161,265	22,093,384
(주)엘티케이비문래제4호뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	66.88%	12월	41,000,000	45,313,131	41,000,000	41,000,000
(주)엘티케이비금천제5호뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	67.00%	12월	67,200,000	69,354,656	67,200,000	67,200,000
(주)고척아이파크대한뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	79.91%	12월	150,000,000	141,349,954	141,457,936	150,000,000
(주)힐스테이트봉담대한제6호위 탁관리부동산투자회사	69.89%	12월	47,170,000	45,483,493	45,807,845	47,170,000
(주)우미대한제12호뉴스테이위 탁관리부동산투자회사	50.01%	12월	27,129,000	39,611,956	27,129,000	27,129,000
(주)우미대한제48호 위탁관리부동산투자회사	66.80%	12월	66,741,000	99,402,962	66,741,000	-
(주)이베데스다대한제9호 위탁관리부동산투자회사	70.00%	12월	13,902,000	19,715,967	13,902,000	-
(주)대신동춘래지던스리츠제1호 위탁관리부동산투자회사	70.13%	12월	97,900,000	139,896,717	97,900,000	-
합 계	-		809,491,110	896,644,432	740,783,199	601,608,219

5-2. 당기 및 전기 중 피투자회사에 대한 투자주식의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

회사명	기초	취득	처분	지분법손익	지분법자본 변동	기타증감	기말
(주)서울개봉뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	73,793,000	-	-	(2,429,827)	-	-	71,363,173
(주)동탄92블록아이파크 제이알뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	26,472,171	-	-	(10,681,587)	-	(7,699,845)	8,090,739
(주)계룡대한뉴스테이제1호 위탁관리부동산투자회사	24,356,000	-	-	-	-	-	24,356,000
(주)동남현대카이트제삼호 기업형임대 위탁관리부동산투자회사	82,500,000	-	-	-	-	-	82,500,000
(주)중흥카이트제구호기업형 임대위탁관리부동산투자회사	14,517,110	-	-	-	-	-	14,517,110
(주)서한카이트제십일호뉴스 테이위탁관리부동산투자회사	25,377,554	-	-	(5,720,424)	-	-	19,657,130
(주)계룡대한뉴스테이제2호위 탁관리부동산투자회사	22,093,384	-	-	(2,932,118)	-	-	19,161,266
(주)엘티케이비문래제4호뉴스 테이위탁관리부동산투자회사	41,000,000	-	-	-	-	-	41,000,000
(주)엘티케이비금천제5호뉴스 테이위탁관리부동산투자회사	67,200,000	-	-	-	-	-	67,200,000
(주)고척아이파크대한뉴스테 이위탁관리부동산투자회사	150,000,000	-	-	(8,542,064)	-	-	141,457,936
(주)힐스테이트봉담대한제6호 위탁관리부동산투자회사	47,170,000	-	-	(1,362,155)	-	-	45,807,845
(주)우미대한제12호뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	27,129,000	-	-	-	-	-	27,129,000
(주)우미대한제48호 위탁관리부동산투자회사	-	66,741,000	-	-	-	-	66,741,000
(주)이베데스다대한제9호 위탁관리부동산투자회사	-	13,902,000	-	-	-	-	13,902,000
(주)대신동촌레지던스리츠제1 호위탁관리부동산투자회사	-	97,900,000	-	-	-	-	97,900,000
합 계	601,608,219	178,543,000	-	(31,668,175)	-	(7,699,845)	740,783,199

(주1) 상기 지분은 모두 우선주로 우선주 원본은 향후 잔여재산분배시 보통주원본에 우선하여 회수할 수 있다는 내용의 주주간 협약서를 반영하여, 보통주원본 금액 이내에서 발생한 지분법손실은 반영하지 않았습니다.

<전기>

(단위 : 천원)

회사명	기초	취득	처분	지분법손익	지분법자본 변동	기타증감	기말
(주)서울개봉뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	73,793,000	-	-	-	-	-	73,793,000
(주)동탄92블록아이파크 제이알뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	28,995,029	-	-	(2,522,858)	-	-	26,472,171
(주)계룡대한뉴스테이제1호 위탁관리부동산투자회사	24,356,000	-	-	-	-	-	24,356,000
(주)동남현대카이트제십호 기업형임대 위탁관리부동산투자회사	82,500,000	-	-	-	-	-	82,500,000
(주)중흥카이트제구호기업형 임대위탁관리부동산투자회사	14,517,110	-	-	-	-	-	14,517,110
(주)서한카이트제십일호뉴스 테이위탁관리부동산투자회사	31,179,023	-	-	(5,801,469)	-	-	25,377,554
(주)계룡대한뉴스테이제2호위 탁관리부동산투자회사	23,749,000	-	-	(1,655,616)	-	-	22,093,384
(주)엘티케이비문래제4호뉴스 테이위탁관리부동산투자회사	41,000,000	-	-	-	-	-	41,000,000
(주)엘티케이비금천제5호뉴스 테이위탁관리부동산투자회사	67,200,000	-	-	-	-	-	67,200,000
(주)고척아이파크대한뉴스테 이위탁관리부동산투자회사	150,000,000	-	-	-	-	-	150,000,000
(주)힐스테이트봉담대한제6호 위탁관리부동산투자회사	47,170,000	-	-	-	-	-	47,170,000
(주)우미대한제12호뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	27,129,000	-	-	-	-	-	27,129,000
합 계	611,588,162	-	-	(9,979,943)	-	-	601,608,219

(주1) 상기 지분은 모두 우선주로 우선주 원본은 향후 잔여재산분배시 보통주원본에 우선하여 회수할 수 있다는 내용의 주주간 협약서를 반영하여, 보통주원본 금액 이내에서 발생한 지분법손실은 반영하지 않았습니다.

5-3. 당기말 및 전기말 현재 지분법피투자회사의 요약재무정보는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

회사명	자산총액	부채총액	매출액	당기순손익
(주)서울개봉뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	521,903,761	450,618,628	5,970,163	(3,714,572)
(주)동탄92블럭아이파크제이알뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	294,508,298	278,745,883	4,423,181	(2,981,742)
(주)계룡대한뉴스테이제1호 위탁관리부동산투자회사	202,705,548	173,941,875	2,688,789	(2,452,177)
(주)동남현대카이트제심호 기업형임대위탁관리부동산투자회사	621,567,881	495,417,355	-	(1,513,760)
(주)중흥카이트제구호기업형 임대위탁관리부동산투자회사	109,680,711	93,616,426	1,826,544	(1,708,468)
(주)서한카이트제심일호뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	206,239,920	186,846,267	2,757,031	(5,720,424)
(주)계룡대한뉴스테이제2호 위탁관리부동산투자회사	207,899,740	188,803,829	2,995,776	(2,932,119)
(주)엘티케이비문래제4호뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	284,292,138	238,979,007	4,642,474	(1,066,341)
(주)엘티케이비금천제5호뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	418,822,152	349,467,496	6,588,535	(5,778,787)
(주)고척아이파크대한뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	713,744,457	572,394,503	26,825,969	(11,215,213)
(주)힐스테이트봉담대한제6호 위탁관리부동산투자회사	280,563,368	235,079,875	3,644,600	(3,437,245)
(주)우미대한제12호뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	242,438,903	202,826,947	3,028,160	(2,589,041)
(주)우미대한제48호 위탁관리부동산투자회사	101,209,272	1,806,310	-	(12,226)
(주)이베데스다대한제9호 위탁관리부동산투자회사	25,003,134	5,287,167	-	(38,356)
(주)대신등촌레지던스리츠제1호위탁관 리부동산투자회사	139,900,030	3,313	-	(3,283)
합 계	4,370,479,313	3,473,834,881	65,391,222	(45,163,754)

<전기말>

(단위 : 천원)

회사명	자산총액	부채총액	매출액	당기순손익
(주)서울개봉뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	524,570,181	449,570,475	5,936,793	(3,136,099)
(주)동탄92블럭아이파크제이알뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	304,293,550	277,849,548	4,263,523	(2,522,858)
(주)계룡대한뉴스테이제1호 위탁관리부동산투자회사	205,079,265	173,863,415	2,514,609	(2,481,452)
(주)동남현대카이트제십호 기업형임대위탁관리부동산투자회사	584,878,718	457,214,431	-	(1,300,810)
(주)중흥카이트제구호기업형 임대위탁관리부동산투자회사	111,333,000	93,560,247	1,799,837	(1,658,290)
(주)서한카이트제십일호뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	209,297,033	184,182,956	2,814,117	(5,801,469)
(주)계룡대한뉴스테이제2호 위탁관리부동산투자회사	208,140,997	186,112,968	2,946,111	(2,590,981)
(주)엘티케이비문래제4호뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	285,146,716	238,767,243	4,549,861	(1,164,371)
(주)엘티케이비금천제5호뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	465,489,394	390,355,951	6,338,657	(5,250,502)
(주)고척아이파크대한뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	730,414,197	577,849,030	26,444,563	(13,455,539)
(주)힐스테이트봉담대한제6호 위탁관리부동산투자회사	288,097,120	239,176,381	3,589,444	(3,684,735)
(주)우미대한제12호뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	247,162,981	204,961,984	2,936,849	(2,772,315)
합 계	4,163,903,152	3,473,464,629	64,134,364	(45,819,421)

## 6. 사채

당기말 및 전기말 현재 회사의 사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

사채종류	발행일	만기일	이자율	상환조건	당기말	전기말
회사채	2024-12-12	2027-12-12	3.125%	만기일시상환	270,000,000	-
사채할인발행차금					(1,357,155)	-
장부가액					268,642,845	-

(주) 상기 회사채 발행가액의 100% 만큼을 주택도시보증공사가 보증하고 있습니다.

## 7. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 9(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 8(전) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

처리예정일 : 2025년 03월 31일

처리확정일 : 2024년 03월 29일

회사명 : (주)뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
I. 미처리결손금		64,353,508,327		31,958,699,765
1. 전기이월미처리결손금	31,958,699,765		21,525,168,874	
2. 당기손실(이익)	32,394,808,562		10,433,530,891	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		64,353,508,327		31,958,699,765

## 8. 포괄손익계산서

당기 및 전기의 회사의 포괄이익은 당기순이익과 동일합니다.

## 9. 수수료비용 및 주요 약정사항

### 9-1. 자산관리계약

회사는 주택도시보증공사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 운용수수료(분기별 지급), 운용성과 연동 수수료(청산시)를 지급합니다.

한편, 회사는 2022년 4월 28일로 한국토지주택공사와 자산관리계약을 해지하고 2022년 4월 29일 주택도시보증공사와 자산관리계약을 체결하여 자산관리업무 위탁을 이전하였습니다.

### 9-2. 일반사무위탁계약

회사는 신한아이타스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

### 9-3. 자산보관계약

회사는 농협은행 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

10. 현금흐름에 관한 사항

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 없습니다.

11. 법인세비용

11-1. 당기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

11-2. 당기 중 회사의 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과목 또는 사항	기초잔액	당기 중 증감		기말잔액
		감소	증가	
지분법적용투자주식	29,339,891	-	31,668,175	61,008,066

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으나 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연 법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

## 12. 특수관계자와의 주요거래

### 12-1. 지배, 종속관계

보고기간종료일 현재 회사의 종속기업은 다음과 같습니다.

특수관계자명	업종	지분율
(주)서울개봉뉴스테이위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	74.69%
(주)동탄92블럭아이파크제이알뉴스테이위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	69.91%
(주)계룡대한뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	50.50%
(주)동남현대카이트제삼호기업형임대위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	59.57%
(주)중흥카이트제구호기업형임대위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	50.01%
(주)서한카이트제삼일호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	70.00%
(주)계룡대한뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	50.05%
(주)엘티케이비문래제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	66.88%
(주)엘티케이비금천제5호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	67.00%
(주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	79.91%
(주)힐스테이트봉담대한제6호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	69.89%
(주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	50.01%
(주)우미대한제48호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	66.80%
(주)이베데스다대한제9호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	70.00%
(주)대신등촌레지던스리츠제1호위탁관리부동산투자회사	부동산 임대 및 공급업	70.13%

12-2. 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기	전기
주택도시보증공사	자산관리수수료	396,000	396,000
(주)우미대한제48호위탁관리부동산투자회사	지분법적용투자주식	66,741,000	-
(주)이베데스다대한제9호위탁관리부동산투자회사	지분법적용투자주식	13,902,000	-
(주)대신등촌레지던스리츠제1호위탁관리부동산투자회사	지분법적용투자주식	97,900,000	-

12-3. 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기말	전기말
주택도시보증공사	미지급금	99,000	99,000

12-4. 당기말 현재 회사의 사채 전액(270,000,000천원)에 대하여 특수관계자인 주택도시보증공사로부터 보증을 제공받고 있습니다.

### 13. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당기 및 전기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
임원급여	7,200	7,200
세금과공과금	8,381	-
합계	15,581	7,200

### 14. 재무제표 확정일 등

2025년 3월 31일 정기주주총회에서 재무제표가 이의없이 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.