

# 투 자 보 고 서

2019.01.01 부터 2019.12.31 까지

( 제 3 기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.03.30

회 사 명 :	<u>(주)대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사</u>			
대 표 이 사 :	<u>홍 두 표</u>			
본점소재지 :	<u>서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동,아셈타워)</u>			
	<u>(전화번호)</u>	<u>02-528-0530</u>		
	<u>(홈페이지)</u>	<u>www.reitpia.com</u>		
작성책임자 :	<u>(회사)</u>	<u>대한토지신탁(주)</u>	<u>(직책)</u>	<u>계장</u>
	<u>(전화번호)</u>	<u>02-528-0527</u>	<u>성명</u>	<u>원대한</u>
공시책임자 :	<u>(회사)</u>	<u>대한토지신탁(주)</u>	<u>(직책)</u>	<u>계장</u>
	<u>(전화번호)</u>	<u>02-528-0527</u>	<u>성명</u>	<u>원대한</u>



## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)대한제16호고덕어울림뉴 스테이위탁관리부동산투자 회사
2) 설립일	2017.06.05
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동,아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.12.31 (단위: 원)
총 자 산	1.94811E+ 11
자 본 금	14158750000
부 채	1.38866E+ 11
5) 자산관리회사	대한토지신탁
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스
7) 자산보관회사	NH투자증권
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>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 영업인  가 또는 등록이 거부된 경우  8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등  록을 하지 못한 경우</p> <p>(2) 신용평가결과</p> <p>신용평가등급 : B-  신용평가기관 : 주택도시보증공사  재무제표기준일 : 2018.12.31  등급확정일 : 2019.07.15  유효기간 : 2020.05.31</p>

## 2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2017.06.02. 발기인총회 개최

2017.06.05. 회사 설립(자본금 3억원)

2018.01.12. 일반사무위탁계약 체결 [우리편드서비스(주)]

자산관리위탁계약 체결 [대한토지신탁(주)]

자산보관계약 체결 [㈜ 신한은행]

2018.03.02. 국토교통부 영업인가

2018.03.21. 자산보관계약 해지 [㈜ 신한은행]

자산보관계약 체결 [NH투자증권(주)]

2018.07.04. 임의유상감자(보통주)

1차 유상증자(보통주)

2차 유상증자(예이종 종류주식)

3차 유상증자(비종 종류주식)

2018.07.13. 토지 취득(고덕국제화계획지구 A-11블럭)

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없음

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비 고
대한토지신탁	110111-1492513		해당없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### (2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	홍두표	1964.05.16	금호산업(주)	해당없음
기타비상무이사	이규석	1968.04.14	우리실내디자인	해당없음
기타비상무이사	최준영	1983.12.22	삼덕회계법인	해당없음
감사	이유정	1968.05.01	정진회계법인	해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[ 2019.12.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	812,000	5,000	5,000	
기명식	에이종종류주	1,949,750	5,000	5,000	
기명식	비종종류주	70,000	5,000	5,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고

(3) 현물출자 현황

--

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

의결권 있는 주식수 : 2,831,750 (주)
----------------------------

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. 06.05	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2018. 07.04	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	0	-100.0%
2018. 07.04	증자	보통주	75,000	20,000	5,000	375,000,000	375,000,000	125.0%
2018. 07.04	증자	보통주	737,000	20,000	5,000	3,685,000,000	4,060,000,000	1228.3%
2018. 07.04	증자	종류주	1,949,750	20,000	5,000	9,748,750,000	13,808,750,000	3249.6%
2018. 07.04	증자	종류주	70,000	20,000	5,000	350,000,000	14,158,750,000	116.7%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관		기명식 에이종 종류주	1,949,750			1,949,750	
							(68.85%)			(68.85%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

(주)민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사는 (주)대한제16호고덕어울림위탁관리부동산투자회사의 모리츠로 청약예외주주에 해당되나 부동산투자회사법 제14조의8제3항제2호를 준용하기에 공란으로 기재함

: 부동산투자회사가 보유하거나 개발할 건축물 연면적의 100분의 70 이상을 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다)으로 제공하는 경우(임대주택의 주거여건 조성 과 관계없이 「건축법」 제2조제2항제15호부터 제17호까지, 제19호, 제23호부터 제27호까지의 건축물에 투자하는 경우에는 그러하지 아니한다)

## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	금호산업	내국인	대한민국	기관		보통주	703,000	24.83%	

금호산업은 청약예외주주에 해당되나 부동산투자회사법 제14조의8제3항제2호를 준용하기에 공란으로 기재함  
: 부동산투자회사가 보유하거나 개발할 건축물 연면적의 100분의 70 이상을 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다)으로 제공하는 경우(임대주택의 주거여건 조성과 관계없이 「건축법」 제2조제2항제15호부터 제17호까지, 제19호, 제23호부터 제27호까지의 건축물에 투자하는 경우에는 그러하지 아니한다)



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.12.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	16.67%	1,949,750	68.85%	
주요주주	1	16.67%	703,000	24.83%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	4	66.67%	179,000	6.32%	
합 계	6	100.00%	2,831,750	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 제49조 제5항에 따른 이사회에 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다. 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회에 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다. 회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료한다.(단, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료한다.)

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원 ] (단위 : 원, %)

구분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 - 기
당기순이익	-400,673,741	-210,576,915	0	
상법상 배당가능이익	-400,673,741	-210,576,915	0	
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	- 400,673,741	- 210,576,915	-	-
배당금	0	0	0	
주당배당금	0	0	0	
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	-

- ※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)
- ※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액
- ※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등
- ※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수
- ※ 배당수익율 : 배당액 / [ (기초납입자본금+ 기말납입자본금)/2 ] 로 계산
- ※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기제 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	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	97,509	88.57	97,526	50.06	98.53
부동산개발사업	10,894	9.90	94,414	48.46	
부동산관련 유가증권					
현금	301	0.27	421	0.22	0.22
기타 자산	1,392	1.26	2,450	1.26	1.26
총계	110,097	100.00	194,811	100.00	100.00

- ※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)
2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1 평택고덕A-11BL 기업 형임대주택 개발사업	경기도 평택시 고덕지구 A-11BL	2020.06.30	2018.07.13	장기차입금 : 138,600,000,000 원
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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 평택고덕A-11BL 기업형 임대주택 개발 사업	97,526								97,526

### 3) 소유 부동산별 임대현황

[illegible]

2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동금리	0	0	
기업자유예금	우리은행	변동금리	0	0	
보통예금	기업은행	변동금리	0	420	

\* 백만원 미만의 금액은 0으로 기재



#### 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				
기타자산	선급비용	2,405	2,405	
기타자산	선급금	44	44	
기타자산	기타	1	1	미수금, 미수법인세환 금액

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
보통예금	국민은행	변동금리	0	0
기업자유예금	우리은행	변동금리	0	0
보통예금	기업은행	변동금리	0	420

\* 백만원 미만의 금액은 0으로 기재

4. 기타 자산 변경내역

단위 : 백만원

선급비용 1,391 (전기) / 2,405 (당기)  
선급금 0 (전기) / 44 (당기)  
기타 1(전기) / 1 (당기)

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-		
	분양수익	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	2,361,856	93.00%	이자수익
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		177,803	7.00%	잡이익
총 수 익		2,539,659	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 평택고덕A-11BL 기업형임대 주택 개발사업			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
#			
#			
#			
#			
#			
#			
#			

\* 건설중인 단계로 임대료 수익이 발생하지 않음

## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

	부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
1									
2									
3									
4									
5									

※ 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
1					
2					
3					
4					
5					

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동금리	905	9,931	
기업자유예금	우리은행	변동금리	1	426,380	
보통예금	기업은행	변동금리	99,815	1,925,545	

4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1			
2			
3			
4			
5			



### Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	358,213,378	88.84%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용	45,000,000	11.16%	사무수탁수수료
기타		22	0.00%	잡손실
총 비 용		403,213,400	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	평택고덕A-11BL 기업형임대주택 개발사업	ex)부동산명2	ex)부동산관련 유가증권1	현금	기타자산	기타
분양원가							
급여	14,451,613	14,451,613					
상여							
퇴직급여							
복리후생비							
자산관리수수료 (AMC수수료)	256,320,000	256,320,000					
부동산관리수수료 (PM, FM 등)							
자산보관수수료	32,000,000	32,000,000					
일반사무 위탁수수료	45,000,000						45,000,000
기타지급수수료	15,905,000	15,905,000					
유형자산 감가상각비							
투자부동산 감가상각비							
무형자산 감가상각비							
세금과공과	38,097,675	38,097,675					
광고선전비							
보험료							
임차료							
교육훈련비							
여비교통비							
통신비							
수선유지비							
청소비							
수도광열비							
대손상각비							
접대비							
판매촉진비							
이자비용							
금융리스이자비용							
기타영업비용	1,439,090	1,439,090					



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		1. 수수료 -건설기간 : 총 555,360,000원(VAT별도) -임대기간 : 총 1,896,180,000원(VAT별도)  2. 산출식 -건설기간 : 착공예정일 1개월전부터 대상건물의 준공일 까지 -임대기간 : 건설기간 종료일 익일부터 청산종결등기일 까지  3. 지급시기 : 매월 20일  4. 기타 26개월 초과 시 초과하는 날부터는 건설기간의 최초 월 운용수수료를 기준으로 일할 정산	256,320,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스	1. 수수료 -건설기간 : 연간 45,000,000원(VAT별도) -운용기간 : 연간 60,000,000원(VAT별도)  2. 산출식	45,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권	1. 수수료 : 연간 32,000,000원(VAT별도)  2. 산출식 최초 유상증자의 주금이 완납된 날로부터 본 계약종료일 까지  3. 지급시기 매 분기 종료 후 엔에이치투자증권의 청구일로부터 7일 이내  4. 기타 : 3개월 미만 시 90일에 대한 일할계산	
시설관리회사	위탁보수			32,000,000
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				333,320,000

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

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 기
당해회사수익률	(0.71)	(0.74)	0.00	

※ 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	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
평택고덕 A-11BL 기업형임대주택 개 발사업	경기도 평택시 고덕지구 A-11BL	103,486	2020.06.30	36.89%	282,723	282,723		

- ※ 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)

공사명 : 경기도 평택 고덕지구 A-11BL 기업형임대주택 개발사업  
공사위치 : 경기도 평택시 고덕지구 A-11BL  
건물규모: 공동주택 660세대 및 복리,부대시설  
지역지구 : 제3종 일반주거지역

### 2) 부동산개발사업명(2)

### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

## I. 재무상태표

당기 제 3 기 기말 기준일 2019.12.31 현재  
 전기 제 2 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: ㈜대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기 기말	제 2 (전)기 기말
	금 액	금 액
<b>I. 자 산</b>		
<b>1. 유동자산</b>	2,870,508,252	1,692,927,625
1) 현금및현금성자산	420,898,797	300,655,813
2) 단기금융상품		
3) 매출채권		
4) 미청구공사		
5) 미수수익	12,333	100,721
6) 분양미수금		
7) 기타미수금	154,537	510,847
8) 선급금	43,950,000	
9) 선급비용	2,405,115,385	1,391,192,314
10) 부가세대급금		
11) 선급법인세	377,200	467,930
12) 단기대여금		
13) 유가증권		
14) 재고자산	0	0
용지		
미성공사		
완성주택		
미완성주택		
기타		
15) 유동과생상품자산		
16) 유동보증금		
17) 매각예정 비유동자산		
18) 기타유동자산		
<b>2. 비유동자산</b>	191,940,187,149	108,403,645,634
1) 장기금융상품		
2) 장기매출채권		
3) 장기대여금		
4) 유가증권	0	0
매도가능금융자산		
만기보유금융자산		
관계기업투자		
종속기업투자		
기타		
5) 유형자산	191,940,187,149	108,403,645,634
토지	97,526,187,120	97,509,279,920
손상차손누계액(유형자산-토지)		
기타(유형자산-토지)		
건물		
감가상각누계액(유형자산-건물)		
손상차손누계액(유형자산-건물)		
기타(유형자산-건물)		
건설중인자산	94,414,000,029	10,894,365,714
기타(건설중인자산)		
기타유형자산		
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)		
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)		
기타(유형자산-기타유형자산)		
6) 투자부동산	0	0
토지		
손상차손누계액(투자부동산-토지)		



기타(투자부동산-토지)				
건물				
감가상각누계액(투자부동산-건물)				
손상차손누계액(투자부동산-건물)				
기타(투자부동산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타				
7) 무형자산	0		0	
소프트웨어				
회원권				
기타				
8) 비유동보증금				
9) 비유동과생상품자산				
10) 금융리스채권				
110) 기타비유동자산				
<b>자 산 총 계</b>		194,810,695,401		110,096,573,259
<b>II. 부채</b>				
<b>1. 유동부채</b>		266,336,937		151,541,054
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금				
5) 선수수익				
6) 미지급금	14,569,500		12,375,000	
7) 미지급비용	251,767,437		139,166,054	
8) 예수금				
9) 부가세예수금				
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보증금				
16) 유동과생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
<b>2. 비유동부채</b>		138,600,000,000		53,600,000,000
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금	138,600,000,000		53,600,000,000	
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금				
6) 비유동과생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채				
<b>부 채 총 계</b>		138,866,336,937		53,751,541,054
<b>III. 자 본</b>				
<b>1. 자본금</b>		14,158,750,000		14,158,750,000
1) 보통주자본금	4,060,000,000		4,060,000,000	
2) 종류주자본금	10,098,750,000		10,098,750,000	
<b>2. 자본잉여금</b>		42,396,859,120		42,396,859,120
1) 주식발행초과금	42,396,859,120		42,396,859,120	
2) 기타				
<b>3. 자본조정</b>		0		0
1) 주식할인발행차금				
2) 기타				
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				

5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		(611,250,656)		(210,576,915)
자 본 총 계		55,944,358,464		56,345,032,205
부 채 및 자 본 총 계		194,810,695,401		110,096,573,259

## II. 손익계산서

당기 제 3 기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31  
 전기 제 2 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
<b>I. 영업수익</b>	0	0	0	0
1) 분양수익				
2) 임대료수익				
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익				
<b>II. 영업비용</b>	108,845,447	403,213,378	165,098,018	210,677,638
1) 분양원가				
2) 급여	5,200,000	14,451,613	3,500,000	6,900,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	64,080,000	256,320,000	106,800,000	106,800,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)				
8) 자산보관수수료	8,000,000	32,000,000	8,000,000	16,000,000
9) 일반사무위탁수수료	11,250,000	45,000,000	11,250,000	37,500,000
10) 기타지급수수료	1,675,000	15,905,000	20,000,000	20,580,720
11) 유형자산감가상각비				
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	18,544,567	38,097,675	15,385,208	21,979,708
15) 광고선전비				
16) 보험료				
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비				
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용	95,880	1,439,090	162,810	917,210
<b>III. 영업이익</b>	(108,845,447)	(403,213,378)	(165,098,018)	(210,677,638)
<b>IV. 영업외수익</b>	546,095	2,539,659	(2,009,965)	100,728
1) 이자수익	546,087	2,361,856	(2,009,972)	100,721
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				

9) 충당부채환입				
10) 기타영업외수익	8	177,803	7	7
<b>V. 영업외비용</b>	<b>8</b>	<b>22</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
1) 이자비용				
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 충당부채전입				
10) 기타영업외비용	8	22	5	5
<b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	<b>(108,299,360)</b>	<b>(400,673,741)</b>	<b>(167,107,988)</b>	<b>(210,576,915)</b>
<b>VII. 법인세비용(수익)</b>				
<b>VIII. 당기순이익(손실)</b>	<b>(108,299,360)</b>	<b>(400,673,741)</b>	<b>(167,107,988)</b>	<b>(210,576,915)</b>
<b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	<b>(108,299,360)</b>	<b>(400,673,741)</b>	<b>(167,107,988)</b>	<b>(210,576,915)</b>
<b>X I. 주당이익</b>	<b>(38)</b>	<b>(141)</b>	<b>(59)</b>	<b>(74)</b>

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 3 기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31

전기 제 2 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	처분예정일	0000.00.00	처분확정일	2019.03.28
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(611,250,656)		(210,576,915)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(210,576,915)			
2. 당기순이익(손실)	(400,673,741)		(210,576,915)	
3. 확정급여채무의 재측정요소				
4. 기타				
II. 임의적립금등의 이입액				
III. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금				
2. 임의준비금				
3. 주식할인발행차금상각액				
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금				
종류주현금배당금				
보통주주식배당금				
종류주주식배당금				
5. 기타				
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(611,250,656)		(210,576,915)

IV. 현금흐름표

당기 제 3 기 기말		시작일	2019.01.01	종료일	2019.12.31
전기 제 2 기 기말		시작일	2018.01.01	종료일	2018.12.31
회사명: ㈜대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사					(단위: 원)
과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기		
	금 액		금 액		
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(1,343,215,501)		(1,451,307,673)	
1. 당기순이익(손실)		(400,673,741)		(210,576,915)	
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0	
법인세비용					
이자수익					
이자비용					
감가상각비					
유가증권관련손실(이익)					
파생상품관련손실(이익)					
유형자산관련손실(이익)					
투자부동산관련손실(이익)					
외화환산손실(이익)					
금융리스이자비용					
금융리스이자수익					
기타					
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(942,541,760)		(1,240,730,758)	
재고자산의 변동					
금융상품의 변동					
매출채권의 변동					
투자부동산의 변동					
미청구공사의 변동					
미수수익의 변동	88,388		(100,721)		
분양미수금의 변동					
기타미수금의 변동	356,310		(510,847)		
선금금의 변동	(43,950,000)				
선금비용의 변동	(1,013,923,071)		(1,391,192,314)		
매입채무의 변동					
초과청구공사의 변동					
분양선수금의 변동					
기타선수금의 변동					
선수수익의 변동					
미지급금의 변동	2,194,500		12,375,000		
미지급비용의 변동	112,601,383		139,166,054		
예수금의 변동					
보증금의 변동					
퇴직금의 지급					
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동					
기타	90,730		(467,930)		
4. 매당금의 수취					
5. 이자의 지급					
6. 이자의 수취					
7. 법인세의 납부					
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(83,536,541,515)		(108,403,645,634)	
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0	
매도가능금융자산의 처분					
만기보유금융자산의 처분					
관계기업투자주식의 처분					
종속기업투자주식 처분					
유형자산의 처분					
투자부동산의 처분					
기타					

<b>2. 투자활동으로 인한 현금유출액</b>		(83,536,541,515)		(108,403,645,634)
매도가능금융자산의 취득				
만기보유금융자산의 취득				
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득				
유형자산의 취득	16,907,200		97,509,279,920	
투자부동산의 취득				
기타	83,519,634,315		10,894,365,714	
<b>III. 재무활동으로 인한 현금흐름</b>		85,000,000,000		109,855,609,120
<b>1. 재무활동으로 인한 현금유입액</b>		85,000,000,000		110,235,000,000
주식의 발행			56,635,000,000	
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입	85,000,000,000		53,600,000,000	
사채의 발행				
기타				
<b>2. 재무활동으로 인한 현금유출액</b>		0		(379,390,880)
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환				
사채의 상환				
배당금의 지급				
기타			379,390,880	
<b>IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감</b>		120,242,984		655,813
<b>V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과</b>				
<b>VI. 현금및현금성자산의 순증감</b>		120,242,984		655,813
<b>VII. 기초 현금및현금성자산</b>		300,655,813		300,000,000
<b>VIII. 기말 현금및현금성자산</b>		420,898,797		300,655,813

V. 자본변동표

		당기 제 3 기	기말	시작일	2019.01.01	종료일	2019.12.31		
		전기 제 2 기	기말	시작일	2018.01.01	종료일	2018.12.31		
회사명: (주)대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사								(단위: 원)	
구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계	
2018. 01. 01.(전기초)	300,000,000							300,000,000	
보통주발행	4,060,000,000	12,180,000,000						16,240,000,000	
우선주발행	10,098,750,000	30,296,250,000						40,395,000,000	
주식할인발행차금		-79,390,880						-79,390,880	
유상감자	-300,000,000							-300,000,000	
당기순손실					-210,576,915			-210,576,915	
2018.12.31(전기말)	14,158,750,000	42,396,859,120			-210,576,915			56,345,032,205	
2019.01.01(당기초)	14,158,750,000	42,396,859,120			-210,576,915			56,345,032,205	
당기순손실					-400,673,741			-400,673,741	
2019.12.31(당기말)	14,158,750,000	42,396,859,120			-611,250,656			55,944,358,464	



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)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 

적정

  
기타사항(특기사항 포함)

## 제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항

--

## 제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

주식 13. 특수관계자와의 거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8 부 기타사항

### I. 제재현황

--