

# 투 자 보 고 서

2018.01.01 부터 2018.12.31 까지

( 제 3 기 )

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2019.04.01

회사명 : (주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사  
대표이사 : 고 철  
본점소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517,26층(삼성동, 아셈타워)  
(전화번호) 02-528-0518  
작성책임자 : (회사) 대한토지신탁(주) (직책) 대리  
(전화번호) 02-528-0518 성명 이 강 일



(인)

## < 목 차 >

### 제 1 부 회사의 개황

#### I. 회사의 개황

1. 회사의 개요
  - 1) 회사명
  - 2) 설립일
  - 3) 소재지
  - 4) 사업목적
  - 5) 자산 및 자본금 규모
  - 6) 상장여부
  - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)
2. 회사의 연혁
  - 1) 당해 회사의 연혁
    - 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
    - 나) 상호의 변경
    - 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
    - 라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
  - 2) 회사가 속해있는 기업집단
    - 가) 기업집단의 개요
    - 나) 기업집단에 소속된 회사
    - 다) 관련법령상의 규제내용 등
3. 자본금 변동상황
  - 1) 자본금 변동상황
  - 2) 자본금 변동예정 등
  - 3) 현물출자 현황
4. 주식에 관한 사항
  - 1) 주식의 총수
  - 2) 발행한 주식의 내용
  - 3) 자기주식 취득현황
  - 4) 주식매수선택권
5. 의결권현황
6. 배당에 관한 사항
  - 1) 이익 등의 분배방침
  - 2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

## 제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

### I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사
  - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
  - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
  - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
  - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
2. 기업구조조정부동산투자회사
  - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
  - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
  - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
  - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

### II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역
2. 부동산관련 유가증권 거래내역
3. 유가증권 거래내역
4. 금융기관 예치내역

## 제 3 부 자산 유형별 현황

### I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요임차인의 현황 (지상권-임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요
2. 소유 부동산별 가격현황
3. 소유 부동산별 임대현황

## Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개 요
2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황
  - 1) 부동산개발사업명(1)
  - 2) 부동산개발사업명(2)
  - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 기말 현재 유가증권 소유현황
  - 1) 유가증권 소유현황
  - 2) 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사에 투자된 금액(상기 유가증권 중 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사의 채권 및 주식에 투자한 경우에는 다음 사항을 기재)

## 제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

### I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

### Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산
  - 1) 부동산 임대료수익
  - 2) 부동산 매매손익
  - 3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)
2. 유가증권
  - 1) 유가증권 매매손익
  - 2) 유가증권 평가손익
  - 3) 유가증권 이자 및 배당금
3. 기타의 수익

### Ⅲ. 자기자본수익률

## 제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

### I. 부동산 영업경비

### Ⅱ. 업무위탁비용

## **제 6 부 차입에 관한 사항**

I. 차입내역

II. 차입처 등

## **제 7 부 주주현황 및 주가변동 상황**

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유 현황
2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황
3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포
4. 주식사무

II. 주가변동상황

## **제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)**

I. 재무제표 작성기준

II. 기업회계기준 등의 위반사항

III. 기타 유의하여야 할 사항

IV. 재무상태표

V. 손익계산서

VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)

VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)

VIII. 재무제표에 대한 주석

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

## **제 9 부 기타사항**

I. 신고 및 공시사항 요약

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

IV. 제재현황

V. 투자제한사항 준수여부

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

## 제 1 부 회사의 개황

### I. 회사 개황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사		
2) 설립일	2016. 10. 31		
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)		
4) 사업목적	<p>회사는 「부동산투자회사법」(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <p>① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분          ② 부동산개발사업          ③ 주택건설사업          ④ 부동산의 임대차          ⑤ 증권의 매매          ⑥ 금융기관에의 예치          ⑦ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분          ⑧ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분</p>		
5) 자산 및 자본금 규모	(기준일자)	2018. 12. 31	(단위: 원)
총 자산		195,363,118,477	
자 본 금		18,770,000,000	
6) 상장여부	비상장		
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)			
<p>◆ 해산사유</p> <p>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료          ② 주주총회의 해산결의          ③ 합병          ④ 파산          ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결          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. 회사의 연혁

### 1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2016. 10. 31 : 발기인총회 개최  
2016. 10. 31 : 회사설립(자본금 : 3억원)  
2016. 12. 12 : 자산관리위탁계약체결(대한토지신탁)  
자산보관위탁계약체결(NH투자증권)  
사무관리위탁계약체결(신한아이타스)  
2016. 12. 30 : 국토교통부 영업인가  
2018. 09. 18 : 토지 임대차 계약  
2018. 09. 19 : 1차 유상증자(1,877억)  
2018. 10. 11 : 유상감자 (3억)

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없음

### 2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요

해당사항 없음

나) 기업집단에 소속된 회사

해당사항 없음

다) 관련법령상의 규제내용 등

해당사항 없음

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2016. 10.31	설립 자본	보통주	30,000	10,000	10,000	300,000,000	발기주주	100.0%
2018. 09.19	유상 증자	보통주	377,000	10,000	10,000	4,070,000,000	모집(사모)	1256.7%
2018. 09.19	유상 증자	종류주	1,500,000	10,000	10,000	19,070,000,000	모집(사모)	5000.0%
2018. 10.11	유상 감자	보통주	-30,000	10,000	10,000	18,770,000,000	유상감자	-1.6%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음
---------

3) 현물출자 현황

해당사항 없음
---------



## 1) 주식의 총수

(단위:주)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
30,000,000	1,877,000	28,123,000

[주당액면가액 : 10,000 원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	377,000	3,770,000,000	
기명식	종류주	1,500,000	15,000,000,000	
합계		1,877,000	18,770,000,000	

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
-	-	-	-	-
합계		-	-	

(단위 : 원, 주)

[illegible]

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[ 1,877,000 ]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	1,877,000	
나. 의결권 없는 주식		
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[ 0 ]	
가. 상법상의 제한		
나. 증권거래법상의 제한		
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한		
라. 부동산투자회사법상의 제한		
마. 기타 법률에 의한 제한		
3. 의결권이 부활된 주식	[ ]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[ 1,877,000 ]	
※ 제 3 기 정기총회 참석주식수 참석률: 100.00%		1,877,000 주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

▶배당가능이익  
회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있습니다.

▶배당정책  
회사는 매 사업연도 이익배당 한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 정관 제49조 5항에 따른 이사회 결의에 따라 현금으로 배당 계획입니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다.

▶배당금 지급시기 및 결정방법  
당해 회사의 회계연도는 12개월 단위로 하여 매년 1월 1일부터 12월 31일에 종료할 계획입니다.  
단, 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료합니다.  
배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 지급할 계획입니다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니합니다.

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 10,000 원 ] (단위 : 원, %)

구분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익	-4,940,398,082	-8,236,950	29,589		
주당순이익	-2,632	-275	1		
이익배당한도	-	-	-	-	-
배당금총액	0	0	0		
배당성향	0.00	0.00	0.00	-	-
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	-	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	-	-

- \* 주당순이익 : 당기순이익 / 총 발행주식수
- \* 이익배당한도: 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액  
(상법상 배당가능이익 = 순자산가액 - 자본금 -자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)
- \* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익
- \* 배당수익율 : 배당액 / [ (기초납입자본금+기말납입자본금)/2 ] 로 계산
- \* 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

## 제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

### I. 총자산의 구성현황

#### 1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물						98.40
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업			11,789	6.03	6.03	
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금	292	99.97	180,445	92.36	92.36	
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치							
기타 자산		0	0.03	3,129	1.60	1.60	
총 자산	자기자본	292	100.00	182,643	93.49	93.49	100.00
	부채			12,720	6.51	6.51	

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

\* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물						6.03
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업			11,789	6.03	6.03	
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		292	99.97	180,445	92.36	92.36	
기타 자산		0	0.03	3,129	1.60	1.60	
총 자산	자기자본	292	100.00	182,643	93.49	93.49	100.00
	부채			12,720	6.51	6.51	

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

\* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 부동산 항목에서 제외)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	설립시 납입된 주금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	신주발행으로조성한자금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 신주발행일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
		거래내역 없음				

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 부동산관련 증권 거래내역

거래내역 없음

3. 유가증권 거래내역

거래내역 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
주금납입	우리은행	변동금리	292	9
대출금계좌	우리은행	변동금리	-	5,001
운용계좌	국민은행	변동금리	-	175,434
합 계			292	180,445



### 제 3 부 자산 유형별 현황

#### I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요 임차인의 현황 (지상권 · 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

##### 1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

## 2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

[illegible]

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
합계	-	-	-	-	-	

\* 연간총임대료 = 기말기준 월임대료 x 12(개월)

**Ⅱ. 부동산개발사업의 현황**

**1. 개요**

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
서울남부교정 시설 기업형 임대주택	서울시 구로구 고 척동 100번지 일원	74,239	2022.05.31	0.77%	919,778	907,989	11,789	-

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

## 2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

### 서울남부교정시설부지 기업형 임대주택

#### 1) 부동산개발사업명(1)

서울남부교정시설 기업형 임대주택

#### 2) 부동산개발사업명(2)

가. 계획사업개요

구 분			내 용		비 고
사 업 명			구.서울남부교정시설부지 기업형임대주택		-
소 계 지			서울 구로구 고척동 100번지 일원		-
구 분			MD부지	RD부지	-
부지 개요	대지면적(m²)		45,887.0m²(13,880.8평)	28,352.0m²(8,576.4평)	총 74,239.0m² (22,457.2평)
	지역지구		준공업지역		-
건축 개요	연면적 (m²)	건축물(A)	318,389.8m² (96,312.9평)	98,967.9m² (29,937.8평)	MD부지:64.1%(B/A) RD부지:98.7%(B/A)
		임대주택(B)	204,276.6m² (61,793.7평)	97,767.8m² (29,574.8평)	
	용적률(%)		379.53%	243.45%	-
	건축규모		45F/B3	35F/B2	-
	주용도		공동주택(아파트), 판매시설	공동주택(아파트) 및 복리, 부대시설	-
	주차대수		3,416대 (아파트 1,888대, 상가 1,528대)	893대 (아파트 884대, 상가 9대)	총 4,309대 (아파트 2,772대, 상가 1,537대)

구 분	분양면적(m <sup>2</sup> ) (a)	세대수	건용면적(m <sup>2</sup> ) (b)	건용률(%) (b/a)×100	발코니 확장 면적 (m <sup>2</sup> )(c)	실사용 면적 (m <sup>2</sup> ) (b+c)	비 고
아파트 (MD부지)	88.30	299	64.86	73.5%	20.43	85.29	건물 미입대상 (단, 토지임대부)
	88.60	300	64.58	72.9%	19.86	84.44	
	88.21	55	64.94	73.6%	23.02	87.96	
	88.68	38	64.97	73.3%	14.32	79.29	
	87.86	134	64.92	73.9%	24.55	89.47	
	107.62	513	79.74	74.1%	24.77	104.51	
	109.52	125	79.99	73.0%	28.08	108.07	
	109.37	6	79.95	73.1%	23.41	103.36	
계	-	1,490	-	-	-	-	-
상가 (MD부지)	69,547.98	-	19,920.64	28.6%	-	-	건물 미입대상 (단, 토지임대부)
	44,565.18	-	38,219.76	85.8%	-	-	
계	114,113.16	-	48,140.40	-	-	-	-
아파트 (RD부지)	86.66	167	64.96	75.0%	24.55	89.51	건물 미입대상 (단, 토지임대부)
	87.33	147	64.88	74.3%	25.40	90.28	
	86.93	141	64.97	74.7%	25.84	90.81	
	106.99	269	79.92	74.7%	32.56	112.48	
계	-	724	-	-	-	-	-
상가 (RD부지)	1,200.13	-	1,116.83	93.1%	-	-	건물 미입대상 (단, 토지임대부)
계	1,200.13	-	1,116.83	-	-	-	-

투자금액 및 재원조달

(단위 : 백만원)

구분	내역	금액	비고
총사업비	토지운영비	58,914	미취득토지 등 포함
	건설비	623,104	부대비용 포함, 도급 4.48백만원/3.3m <sup>2</sup>
	건설중관련비	7,054	광고홍보비, 분양대행수수료 등
	세세공과금	24,373	보존등기비 등
	터츠운영비	138,983	자산관리, 사무수탁, 자산보관, 예비비
	임대운영비	41,490	임대관리수수료, 수신비용 등
	금융비용	25,859	이자, 보증수수료 등
	합계	919,778	
재원조달	자기자본	184,000	주택도시기금, 계부적투자자 등
	임대보증금	249,522	
	기금융자	132,840	
	민간대출	353,416	
	합계	919,778	

#### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

- 사업계획서 작성 이전 단계에 있으나, 개발 추진가능성이 상당하고 정보의 공개가 당사의 이익에 해가 되지 않는다면, 대상 프로젝트에 대한 개략적 정보를 언급

### 3. 기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

## 제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2018.01.01 ~ 2018.12.31 )

### I. 총수입금액 및 수입구조

#### 1. 투자자산별 수입금액

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

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

**Ⅱ. 부문별 수입금액 명세**

**1. 부동산**

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
임대료 수익 계			



## 2) 부동산 매매손익

(단위 : 백만원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	매매 손익	비율 (%)	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-
매매손익 계	-	-	-	-	-	-	-	

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
기타수익 계			

## 2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익			-
기타수익 계			

### Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 - 기
당해회사수익률(A)	(5.26)	(2.75)	0	
산업평균수익률(B)	0.00	0.00	0.00	
초과수익률	(5.26)	(2.75)	0	

※ 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

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교 표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2018.01.01 ~ 2018.12.31 )

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계			
자산관리수수료 (AMC수수료)	129,055,000			
자산보관수수료	8,967,391			
일반사무 위탁수수료	19,637,846			
기타지급수수료	59,410,620			
세금과공과	336,151,028			
광고선전비				
임차료	4,387,176,190			

## **Ⅱ. 업무위탁비용**

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리 수수료	대한토지신탁 (주)	1.건설기간 중 보수: 32억원(1~15분기까지) 2.임대기간 중 보수: 62억원 - 의무임대기간: 57.6억원(16분기~47분기) - 청산기간: 4.4억원 (의무임대기간 다음 날 ~ 청산종결 등기일)	129,055,000
자산보관 수수료	NH투자증권(주)	1. 건설기간 중 보수: 연간 삼천만원 2. 운영기간 중 보수: 연간 삼천오백만원	8,967,391
사무수탁 수수료	신한아이타스 (주)	1.건설기간 중 보수 - 영업인가일~공사착공일: 오백만원(VAT포함) - 착공일~소유권보존등기일과 임대주택의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래한 날: 연간 오천삼백만원 2.운영기간 중 보수: 연간 88백만원	19,637,846
합 계		-	157,660,237

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자자문회사·자산보관기관 등에 대하여 지급하는 위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재.  
 성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법 등을 구체적으로 기재

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
운영자금의 차입액	-	5,000	-	5,000	
부동산관련 부채 인수	-	-	-	-	
주택도시기금 등 기금수용액	-	-	-	-	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	



## **II. 차입처 등**

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
한국산업은행	2018.09.27	84	3.50%	만기일시상환	84
삼성생명보험	2018.09.27	8	3.50%	만기일시상환	8
국민은행	2018.09.27	8	3.50%	만기일시상환	8
한국산업은행	2018. 10. 30	2,022	3.50%	만기일시상환	2,022
삼성생명보험	2018. 10. 30	189	3.50%	만기일시상환	189
국민은행	2018. 10. 30	189	3.50%	만기일시상환	189
한국산업은행	2018. 12. 27	2, 106	3.50%	만기일시상환	2, 106
삼성생명보험	2018. 12. 27	197	3.50%	만기일시상환	197
국민은행	2018. 12. 27	197	3.50%	만기일시상환	197
합 계		5,000	-	-	5,000

## 제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

### I. 주주현황

#### 1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2018.12.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
뉴스테이 허브제3호	최대주주	종류주	0	1,500,000	0	1,500,000	
			(0.00%)	(79.91%)	(0.00%)	(79.91%)	
						0	
계			0	1,500,000	0	1,500,000	
지분율 계			(0.00%)	(79.91%)	(0.00%)	(79.91%)	

## 2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2018.12.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	에이치디씨현대산업개발주식회사	보통주	347,000	18.49%	
2					
3					
합계			347,000	18.49%	

### 3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2018.12.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	1,500,000	79.91%	
주요주주	1	33.33%	347,000	18.49%	
소액주주					
- 개인					
소액주주	1	33.33%	30,000	1.60%	
- 법인					
합 계	3	100.00%	1,877,000	100.00%	

### 4. 주식사무

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

## Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음

## 제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

### I. 재무제표 작성기준

#### 1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 미수수익, 선급법인세, 부가세대납금
- 2) 비유동자산 : 건설중인자산
- 3) 유동부채 : 미지급금, 미지급비용
- 4) 비유동부채 : 장기차입금
- 5) 자본 : 자본금, 자본잉여금, 자본조정, 이익잉여금(결손금)

#### 2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 이자수익
- 2) 영업비용 : 자산보관수수료, 일반사무수탁수수료, 지급수수료, 세금과공과, 지급임차료, 광고선전비
- 3) 영업외수익 : 해당없음
- 4) 영업외비용 : 잡손실

### II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

### III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

## IV. 재 무 상 태 표

당기 제 3 기 기말 기준일 2018.12.31 현재  
 전기 제 2 기 기말 기준일 2017.12.31 현재

회사명: (주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(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>		183,573,798,786		291,792,639
1) 현금및현금성자산	180,444,586,247		291,696,029	
2) 기타미수금	2,772,000,000		0	
3) 부가세대금	311,392,609		48,000	
4) 선급법인세	45,819,930		48,610	
<b>2. 비유동자산</b>		11,789,319,691		0
1) 유형자산	11,751,606,009		0	
기타(건설중인자산)	11,751,606,009		0	
2) 기타비유동자산	37,713,682		0	
<b>자 산 총 계</b>		195,363,118,477		291,792,639
<b>II. 부채</b>				
<b>1. 유동부채</b>		7,719,705,900		0
1) 미지급금	7,719,705,900		0	
<b>2. 비유동부채</b>		5,000,000,000		0
1) 장기차입금	5,000,000,000		0	
<b>부 채 총 계</b>		12,719,705,900		0
<b>III. 자 본</b>				
<b>1. 자본금</b>		18,770,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	3,770,000,000		300,000,000	
2) 종유주자본금	15,000,000,000		0	
<b>2. 자본잉여금</b>		168,822,018,020		0
1) 주식발행초과금	168,822,018,020		0	
<b>3. 자본조정</b>				
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>				
<b>5. 이익잉여금(결손금)</b>		(4,948,605,443)		(8,207,361)
<b>자 본 총 계</b>		182,643,412,577		291,792,639
<b>부 채 및 자 본 총 계</b>		195,363,118,477		291,792,639

## V. 손 익 계 산 서

당기 제 3 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31  
 전기 제 2 기 기말 시작일 2017.01.01 종료일 2017.12.31

회사명: (주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익				
II. 영업비용	4,180,876,512	4,940,398,075	1,266,030	8,531,662
1) 자산관리수수료(AMC수수료)	129,055,000	129,055,000	0	0
2) 자산보관수수료	7,500,000	8,967,391	0	0
3) 일반사무위탁수수료	12,045,455	19,637,846	0	0
4) 기타지급수수료	55,114,400	59,410,620	271,530	7,305,530
5) 세금과공과	278,964,637	336,151,028	994,500	994,500
6) 광고선전비	0	0	0	231,632
7) 임차료	3,698,197,020	4,387,176,190	0	0
III. 영업이익	(4,180,876,512)	(4,940,398,075)	(1,266,030)	(8,531,662)
IV. 영업외수익	(27,960,780)	0	61,147	294,720
1) 이자수익	(27,960,780)	0	61,147	294,720
V. 영업외비용	7	7	(1,266,030)	8
1) 기타영업외비용	7	7	(1,266,030)	8
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(4,208,837,299)	(4,940,398,082)	61,147	(8,236,950)
VII. 법인세비용(수익)	0	0		0
VIII. 당기순이익(손실)	(4,208,837,299)	(4,940,398,082)	61,147	(8,236,950)
IX. 기타포괄이익(손실)				
X. 총포괄이익(손실)	(4,208,837,299)	(4,940,398,082)	61,147	(8,236,950)
X I. 주당이익	(2,242)	(2,632)	2	(275)



## VI. 이익잉여금처분계산서

당기 제 3 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31  
 전기 제 2 기 기말 시작일 2017.01.01 종료일 2017.12.31

회사명: (주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	처분예정일	2019.03.29	처분확정일	2018.03.28
	금 액		금 액	
<b>I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)</b>		(4,948,605,443)		(8,207,361)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(8,207,361)		29,589	
2. 당기순이익(손실)	(4,940,398,082)		(8,236,950)	
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>		(4,948,605,443)		(8,207,361)

## Ⅶ. 현금흐름표

당기 제 3 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31  
 전기 제 2 기 기말 시작일 2017.01.01 종료일 2017.12.31

회사명: (주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금 액		금 액	
<b>Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름</b>		(4,983,686,013)		(8,329,010)
<b>1. 당기순이익(손실)</b>		(4,940,398,082)		(8,236,950)
<b>2. 당기순이익 조정을 위한 가감</b>		0		0
법인세비용	0		0	
이자수익	0		0	
이자비용	0		0	
감가상각비	0		0	
유가증권관련손실(이익)	0		0	
파생상품관련손실(이익)	0		0	
유형자산관련손실(이익)	0		0	
투자부동산관련손실(이익)	0		0	
외화환산손실(이익)	0		0	
기타	0		0	
<b>3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)</b>		(43,287,931)		(92,060)
재고자산의 변동	0		0	
금융상품의 변동	0		0	
매출채권의 변동	0		0	
투자부동산의 변동	0		0	
미청구공사의 변동	0		0	
미수수익의 변동	0		0	
분양미수금의 변동	0		0	
기타미수금의 변동	0		0	
선금금의 변동	0		0	
선금비용의 변동	0		0	
매입채무의 변동	0		0	
초과청구공사의 변동	0		0	
분양선수금의 변동	0		0	
기타선수금의 변동	0		0	
선수수익의 변동	0		0	
미지급금의 변동	22,876,100		0	
미지급비용의 변동	0		0	
예수금의 변동	0		0	
보증금의 변동	0		0	
퇴직금의 지급	0		0	
사외적립자산(퇴직보형예치금)의 변동	0		0	
기타	(66,164,031)		(92,060)	
<b>4. 배당금의 수취</b>		0		0
<b>5. 이자의 지급</b>		0		0
<b>6. 이자의 수취</b>		0		0
<b>7. 법인세의 납부</b>		0		0
<b>Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름</b>		(7,115,416,209)		0
<b>1. 투자활동으로 인한 현금유입액</b>		0		0
매도가능금융자산의 처분	0		0	
만기보유금융자산의 처분	0		0	
관계기업투자주식의 처분	0		0	
종속기업투자주식 처분	0		0	
유형자산의 처분	0		0	
투자부동산의 처분	0		0	
기타	0		0	

<b>2. 투자활동으로 인한 현금유출액</b>		(7,115,416,209)		0
매도가능금융자산의 취득	0		0	
만기보유금융자산의 취득	0		0	
관계기업투자주식의 취득	0		0	
종속기업투자주식의 취득	0		0	
유형자산의 취득	7,115,416,209		0	
투자부동산의 취득	0		0	
기타	0		0	
<b>Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름</b>		192,251,992,440		0
<b>1. 재무활동으로 인한 현금유입액</b>		192,700,000,000		0
주식의 발행	187,700,000,000		0	
단기차입금의 차입	0		0	
장기차입금의 차입	5,000,000,000		0	
사채의 발행	0		0	
기타	0		0	
<b>2. 재무활동으로 인한 현금유출액</b>		(448,007,560)		0
단기차입금의 상환	0		0	
장기차입금의 상환	0		0	
사채의 상환	0		0	
배당금의 지급	0		0	
기타	448,007,560		0	
<b>IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감</b>		180,152,890,218		(8,329,010)
<b>V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과</b>		0		0
<b>VI. 현금및현금성자산의 순증감</b>		180,152,890,218		(8,329,010)
<b>VII. 기초 현금및현금성자산</b>		291,696,029		300,025,039
<b>VIII. 기말 현금및현금성자산</b>		180,444,586,247		291,696,029

## VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 

해당사항 없음

  
기타사항(특기사항 포함)

특이사항 없음

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 

적정

  
기타사항(특기사항 포함)

특이사항 없음

## 제 9 부 기타사항

### I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2018.01.29	투자보고서 제출	제2기 4분기 투자보고서 제출
2018.05.10	투자보고서 제출	제3기 1분기 투자보고서 제출
2018.08.08	투자보고서 제출	제3기 2분기 투자보고서 제출
2018.09.27	최저자본금 관련 보고	최저자본금 확보보고
2018.09.27	정관변경	정관변경 보고
2018.09.28	거래제한 예외보고	거래제한 예외보고
2018.11.09	투자보고서 제출	제3기 3분기 투자보고서 제출

## **Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항**

소송진행사항 없음

## **Ⅲ. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황**

주요주주인 HDC 현대산업개발과 공사도급계약 체결(거래제한 예외보고)

## **Ⅳ. 제재현황**

제재현황 없음

## V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수여부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성(단, 총자산의 100분의 70이상은 부동산으로 구성)	준수
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자 불가	준수
3. 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득불가	준수
4. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위 불가	준수
5. 회사의 주주총회에서 결정한 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율 초과불가	준수
6. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	준수
7. 주주1인과 그 특별관계자가 최저자본금준비기간이 끝난 후 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유불가	준수
8. 기업구조조정 부동산투자회사는 총자산의 100분의 70이상을 법에서 정하고 있는 부동산으로 구성	해당사항없음
9. 법21조에서 정하고 있는 방법이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수



## 주석

제 3(당) 기 2018년 12월 31일 현재

제 2(전) 기 2017년 12월 31일 현재

회사명 : (주)고척아이파크대한뉴스테이워타관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

#### 1-1. 회사의 개요

(주)고척아이파크대한뉴스테이워타관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 10월 31일에 설립되었습니다. 회사의 주요 목적 사업은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차 사업을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울시 강남구 영동대로 517(삼성동)이며, 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 단, 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료합니다.

## 1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2016년 10월 31일
대 표 자	고 철
본점소재지	서울시 강남구 영동대로 517(삼성동)
목 적 사 업	<p>회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산 투자회사법 또하는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분</li> <li>2. 부동산의 개발사업</li> <li>3. 주택건설사업</li> <li>4. 부동산의 임대차</li> <li>5. 증권의 매매</li> <li>6. 금융기관에의 예치</li> <li>7. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분</li> <li>8. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분</li> </ol>

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<제 3(당) 기 >

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
30,000,000	1,877,000	10,000	18,770,000

주주명	당기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)뉴스테이허브제3호 위탁관리부동산투자회사	-	0.0%	1,500,000	100.0%	1,500,000	79.9%
에이치디시현대산업개발(주)	347,000	92.0%	-	0.0%	347,000	18.5%
대한토지신탁(주)	30,000	8.0%	-	0.0%	30,000	1.6%
합계	377,000	100.0%	1,500,000	100.0%	1,877,000	100.0%

<제 2(전) 기>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
30,000,000	30,000	10,000	300,000

주주명	전기말					
	보통주		종류주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한토지신탁(주)	30,000	100.0%	-	0.0%	30,000	100.0%
합계	30,000	100.0%	-	100.0%	30,000	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. 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작용가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 충당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

### 2-3. 수익의 인식기준

회사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

## 2-4. 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.

## 2-5. 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 최초인식하는 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.

#### 2-6. 차입원가자본화

회사는 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매 할 수 있는 상태가 될때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 관련하여 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면, 당해 자산의 취득원가로 계상하고 있습니다.

#### 2-7. 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

당기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	금 액		비 고
		당기말	전기말	
현금및현금성자산	보통예금	180,444,586	291,696	

### 4. 유형자산

#### 4-1. 유형자산의 변동

당기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	건설중인자산
당기초	-
당기 취득	11,751,606
감가상각	-
당기말	11,751,606
취득원가	11,751,606
상각누계액	-

.

## 5. 장기차입금

당기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	최초차입일	만기	연이자율	당분기말
Tranche A	한국산업은행	2018-09-27	2023-05-29	3.50%	4,212,000
	삼성생명보험 주식회사	2018-09-27	2023-05-29	3.50%	394,000
	주식회사 국민은행	2018-09-27	2023-05-29	3.50%	394,000
합 계					5,000,000

(주1) Tranche A 는 중도상환이 가능한 한도대출입니다. 회사는 Tranche A 대주에 대한 채무가 완전히 소멸되기 전에는 후순위 대출의 차입원금을 상환할 수 없습니다.

한편, 회사가 장기차입금 조달과 관련하여 금융기관과 체결한 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	약정이자율	약정한도	비고
Tranche A	한국산업은행	3.50%	320,600,000	만기상환 / 미인출수수료:0.03%
	삼성생명보험 주식회사	3.50%	30,000,000	
	주식회사 국민은행	3.50%	30,000,000	
합 계			380,600,000	

(주1) Tranche A 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

## 6. 금융부채

당기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	7,719,706	-	-	7,719,706
장기차입금	-	5,000,000	-	5,000,000
합 계	7,719,706	5,000,000	-	12,719,706



## 7. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 3(당) 기	2018년 01월 01일 부터 2018년 12월 31일 까지	제 2(전) 기	2017년 01월 01일 부터 2017년 12월 31일 까지
처리에정일	2019년 03월 30일	처리확정일	2018년 03월 30일

(단위 : 원)

과 목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
I. 미처리결손금		4,932,190,721		8,207,361
1. 전기이월미처리결손금	8,207,361		29,589	
2. 당기순손익	(4,940,398,082)		(8,236,950)	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		4,932,190,721		8,207,361

## 8. 포괄손익계산서

당기 회사의 포괄손익은 당기순손익과 동일합니다.

## 9. 수수료비용 및 주요 약정사항

### 9-1. 자산관리계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 운용수수료(분기별 지급) 및 청산수수료를 지급합니다.

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

### 9-4. 토지임대차계약

회사는 본 건 대상부지의 소유주인 (주)토지지원리츠제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "토지지원리츠제1호")와 사업기간 동안 토지를 임차하는 토지임대차계약을 체결하고, 토지임대차계약서에 따른 임차료를 매월말 지급합니다. 의무임대기한이 지난 후 본 건 회사와 토지지원리츠제1호는 건물과 토지를 일괄 매각한 후, 매각대금은 토지임대차계약서 제7조 5항의 순서에 따라 각각 배분합니다.

## 10. 제공받은 보증내역 및 주요 약정사항

회사는 회사의 장기차입금과 관련하여 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

### 10-1. Tranche A 장기차입금 관련 보증

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 380,600,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 2018년 9월부터 2023년 5월

## 11. 금융비용 자본화

당기말 현재 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 3(당) 기
장기차입금 이자비용	48,533
금융수수료	812
합 계	49,345
운용수익	(297,511)
자본화한 금융비용	(248,166)
손익계산서 금융비용	-

한편, 회사가 당기에 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

<제 3(당) 기>

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
건설중인자산	11,751,606	11,999,772	(248,166)
이자비용	-	48,533	(48,533)
금융수수료	-	812	(812)
이자수익	-	(297,511)	297,511
당기순이익	(4,940,398)	(5,188,564)	248,166

## 12. 특수관계자와의 주요거래

12-1. 당기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당기
에이치디시현대산업개발(주)	건설중인자산 취득	4,510,000
대한토지신탁(주)	자산관리수수료	129,055
합 계		4,639,055

12-2. 당기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당기말
대림산업(주)	미지급금	4,636,190
대한토지신탁(주)	미지급금	13,250
합 계		4,649,440

## 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
세금과공과금	336,151	1,010

#### 14. 재무제표 확정일 등

당사의 재무제표는 2019년 3월 30일 정기주주총회에서 최종 승인될 예정이며, 보고 기간 종료일 이후 감사보고서 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.

## 외부감사 실시내용

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

### 1. 감사대상업무

회 사 명	(주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2018년 01월 01일	부터	2018년 12월 31일	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						
투입 인원수		1	1	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	4	4
투입 시간	분·반기검토	3	3	3	3	3	3	12	12	-	-	-	-	21	21
	감사	4	4	4	4	8	8	20	20	-	-	-	-	36	36
	합계	7	7	7	7	11	11	32	32	-	-	-	-	57	57

### 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기			2018. 11. 15~2018. 11. 16		-	일	
	주요내용			-				
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원			주요 감사업무 수행내용	
				상주		비상주		
	2019. 1. 29- 2019. 1. 30	2	일	1	명	1	명	실증적 분석절차 및 세부테스트 수행
	-	-	일	-	명	-	명	-
	-	-	일	-	명	-	명	-
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기		-			-	일	
	실사(입회)장소		-					
	실사(입회)대상		-					
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기		-			-	일	
	실사(입회)장소		-					
	실사(입회)대상		-					

외부조회	금융거래조회	O	채권채무조회	O	변호사조회	-
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회			
	수행시기	2019.02.				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-			-	일

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	-	-	-	-
2	-	-	-	-
3	-	-	-	-
4	-	-	-	-