

# 투 자 보 고 서

2019.07.01 부터 2019.09.30 까지

( 제 4 기 3분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2019.11.14

회 사 명 : (주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사  
대 표 이 사 : 고 철 (인)  
본점소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517,26층(삼성동, 아셈타워)  
(전화번호) 02-528-0450  
(홈페이지) www.reitpia.com  
작성책임자 : (회사) 대한토지신탁주 (직책) 과장  
(전화번호) 02-528-0450 성명 이상범 (인)  
공시책임자 : (회사) 대한토지신탁주 (직책) 과장  
(전화번호) 02-528-0450 성명 이상범 (인)

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2016.10.31
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517,26층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.09.30 (단위: 원)
총자산	183,504,317,823
자본금	18,770,000,000
부채	12,575,237,860
5) 자산관리회사	대한토지신탁
6) 사무수탁회사	신한아이타스
7) 자산보관회사	NH투자증권
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>◆ 해산사유</p> <p>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</p> <p>② 주주총회의 해산결의</p> <p>③ 합병</p> <p>④ 파산</p> <p>⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결</p> <p>⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</p> <p>⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</p> <p>⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</p> <p>(2) 신용평가결과</p> <p>해당사항 없음</p>

## 2. 회사의 연혁

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

#### 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

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) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대한토지신탁	110111-1492513	고척아이파크, 대한제1호, 대한제4호 등 리츠 운용	해당사항 없 음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### (2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
사내이사	고 철	1949.03.01	前 이지스 자산운용	해당사 항 없음
기타비상무 이사	박영희	1975.01.03	정택근 법무사	해당사 항 없음
기타비상무 이사	김연희	1980.12.18	정택근 법무사	해당사 항 없음
감 사	최봉석	1951.11.21	삼덕회계법인	해당사 항 없음

※ 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

[ 2019.09.30 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	377,000	10,000	10,000	
기명식	종류주	1,500,000	10,000	10,000	



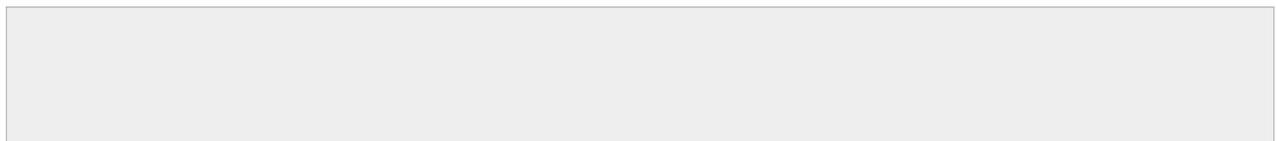
##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

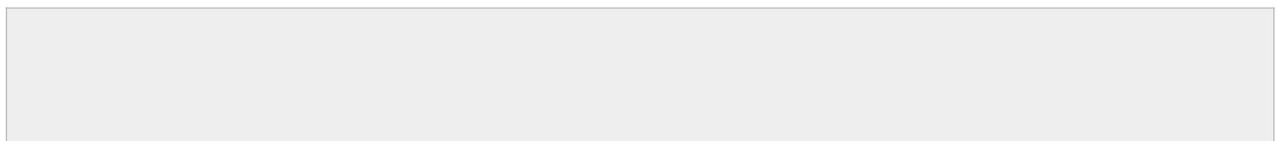
취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				



##### (3) 현물출자 현황



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



## 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			
2016.10. 31	설립자본	보통주	30,000	10,000	10,000	300,000,000	300,000,000	100.00%
2018.09. 19	유상증자	보통주	377,000	10,000	10,000	3,770,000,000	4,070,000,000	1256.70%
2018.09. 19	유상증자	종류주	1,500,000	10,000	10,000	15,000,000,000	19,070,000,000	5000.00%
2018.10. 11	유상감자	보통주	-30,000	10,000	10,000	-300,000,000	18,770,000,000	-1.60%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
뉴스테이 이허브 제3호	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제17호	종류주	1,500,000			1,500,000	
							(79.91%)			(79.91%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

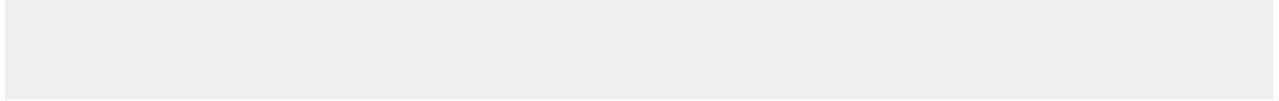
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.09.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	에이치디씨 현대산업개발 주식회사	내국인	대한민국	기관		보통주	347,000	18.49%	



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.09.30 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		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	33.33%	30,000	1.60%	
합계	3	100.00%	1,877,000	100.00%	

### 4) 주가변동사항

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

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

## 5. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

▶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 않습니다.

▶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 이사의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 지급할 계획입니다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 않습니다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 10,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 -기
당기순이익	-4,940,398,082	-8,236,950	29,589	
상법상 배당가능이익	-4,940,398,082	-8,236,950	29,589	
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-4,940,398,082	-8,236,950	29,589	-
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 추가기재  
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

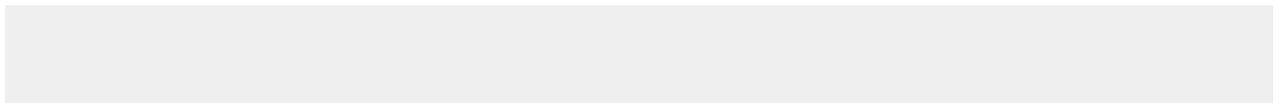
### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총 액	비율	자산총 액	비율	
부동산	142,747	76.62	106,004	57.77	96.45
부동산개발사 업	42,905	23.03	70,995	38.69	
부동산관련 유가증권		0.00		0.00	0.00
현금		0.00		0.00	0.00
기타 자산	659	0.35	6,505	3.55	3.55
총계	186,311	100.00	183,504	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. 현금의 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

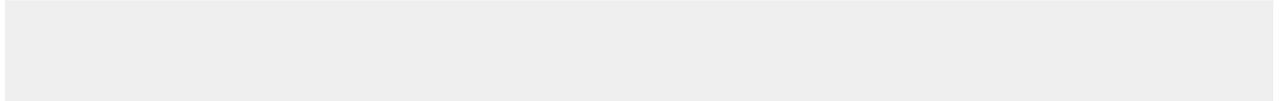


# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	서울남부교정 시설 기업형 임대주택	서울시 구로구 고척 동 100번지 일원	2022.05.31	-	장기차입금 : 12,500,000, 000

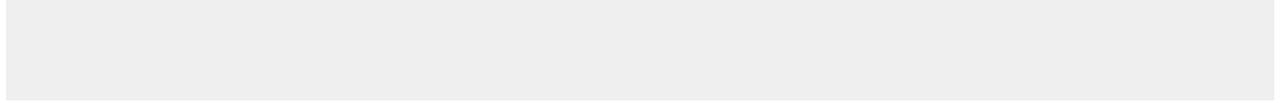
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



## 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	서울남부교 정시실기 업형 임대 주택	0								



### 3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	서울남부교정시설 기업형 임대주택				



## 2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
주금납입	우리은행	변동금리	13		
대출금계좌	우리은행	변동금리	10,014	2,502	
운용계좌	국민은행	변동금리	132,720	103,502	



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	선납세금	137	137	
	부가세대급금	890	890	
	장기선급비용	78	78	
	예치보증금(비유동 )	5,400	5,400	



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
주금납입	우리은행	변동금리	13	
대출금계좌	우리은행	변동금리	10,014	2,502
운용계좌	국민은행	변동금리	132,720	103,502

### 4. 기타 자산 변경내역

예치보증금(비유동) : 0 -> 5,400,000,000원

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	234,786,609	100.00%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		200	0.00%	
총 수익		234,786,809	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

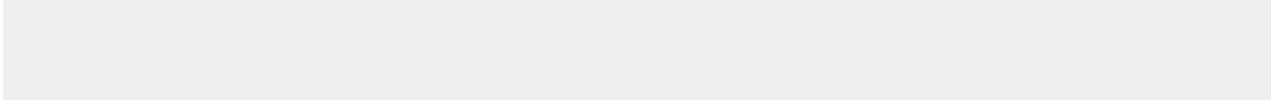


## II. 부문별 상세내역

### 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

#### 1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	서울남부교정시설 기업 형 임대주택			



## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



## 2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

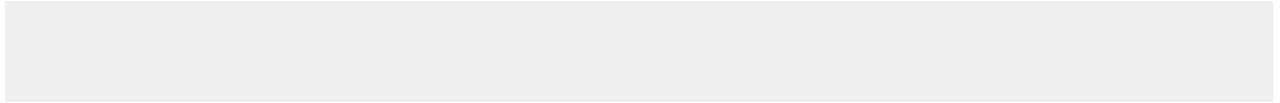
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

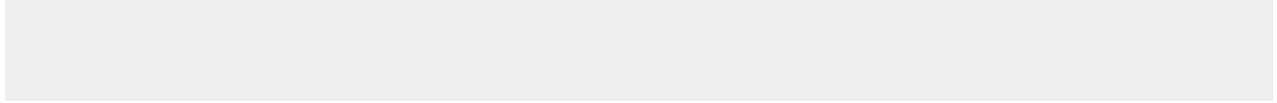
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
일반예금	우리은행	변동금리	321,508,793	234,786,609	



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

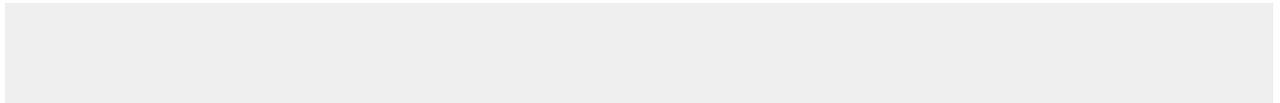


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	4,151,086,085	99.12%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		36,996,776	0.88%	
총비용		4,188,082,861	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	서울남부교정시설 부지 기입형임대주 택	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가 증권1	현금
분양원가					
급여	5,100,000	5,100,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	115,000,000	115,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	12,045,455				
기타지급수수료	45,726,090	45,726,090			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	279,562,975	279,562,975			
광고선전비					
보험료					
임차료	3,698,197,020	3,698,197,020			
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료		

(AMC수수료)		
부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		12,045,455
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁	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)	115,000,000
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스	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	12,045,455
자산보관회사	위탁보수	NJH투자증권	1. 건설기간 중 보수: 연간 삼천만원 2. 운영기간 중 보수: 연간 삼천오백만원	7,500,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				134,545,455



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 4기 3분기	제 4기 2분기	제 4기 1분기	제 3기 4분기
당해회사수익률	-8.24	-8.10	-8.04	-2.63

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

1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4 - 1$

2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2 - 1$

3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3} - 1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 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
서울남부교정 시설 기업형 임대주택	서울시 구로구 고척 동 100번지 일원	74,239.000 0	2022.05.31		919,778	848,783	70,995	-

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



## 2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

### 1) 부동산개발사업명(1)

서울남부교정시설 기업형 임대주택

### 2) 부동산개발사업명(2)

가. 계획사업개요				나. 투자금액 및 채원조달								
구분	내용		비고	구분	분양금액(억)	세대수	전용면적(억)	전용률(%)	평균 분양가(㎡당)	상차금(㎡당)	비고	
사업명	구, 서울남부교정시설부지 기업형임대주택		-	아파트 (MD부지)	88.30	290	64.86	73.3%	29.43	85.29	전용 아파트상 (MD부지) 토지임대지	
소재지	서울 구로구 고척동 100번지 일원		-		88.60	300	64.88	72.9%	19.86	84.44		
구분	MD부지	RD부지	-		88.24	38	64.04	72.6%	23.02	87.96		
부지 개요	대지면적(㎡)	45,887.0㎡(13,880.8필)	28,352.0㎡(8,576.4필)		총 74,239.0㎡ (22,457.2필)	88.68	38	64.97	73.3%	14.32		79.29
	지역지구	준공업지역			-	87.85	134	64.92	73.9%	24.58		89.47
	면적 (㎡)	건축물(A)	318,389.8㎡ (96,312.9필)		95,067.5㎡ (29,037.8필)	MD부지:64.1%(B/A)	107.62	313	79.74	74.1%		24.77
		임대주택(B)	234,276.6㎡ (61,793.7필)	97,767.8㎡ (29,974.8필)	RD부지:98.7%(B/A)	109.52	125	79.99	73.0%	28.08	108.07	
건축 개요	용적률(%)	379.83%	243.45%	-	109.37	6	79.95	73.1%	23.41	100.36		
	건축규모	45층/183	35층/182	-	계	1,450	-	-	-	-		
	주용도	공동주택(아파트), 판매시설	공동주택(아파트) 및 복합, 판매시설	-	상가 (MD부지)	69,347.98	-	19,926.64	28.6%	-	-	비건물 상 토지임대 지(상가)
주차대수	3,416대 (아파트 1,888대, 상가 1,528대)	893대 (아파트 884대, 상가 9대)	총 4,309대 (아파트 2,821대, 상가 1,488대)	계	44,305.18	-	26,219.79	34.3%	-	-	-	
투자금액 및 채원조달				계	144,133.16	-	45,193.40	-	-	-	-	
부지 개요	내역	금액	비고	아파트 (RD부지)	89.66	167	64.95	73.0%	24.55	89.81	전용 아파트상 (RD부지) 토지임대지	
	도입예정액	78,914	아파트도입금 등 포함		87.33	147	64.85	74.3%	26.40	91.26		
	건설준비금	7,074	부대비용 포함, 포함 4,488백만원/3.3㎡		86.98	141	64.97	74.7%	23.84	90.81		
	개발이익금	24,929	부담금기반		106.99	249	79.92	74.7%	32.56	112.48		
	도입예정액	138,923	각각관리, 사무수납, 관리보관, 에너지		계	724	-	-	-	-		-
	임대준비금	41,493	임대준비금(상가), 관리비용 등		상가 (RD부지)	1,200.13	-	1,116.83	93.1%	-		-
상대비용	23,459	기타, 보충수수료 등	계	1,200.13	-	1,116.83	-	-	-	-		
채원 조달	합계	193,778	-	계	1,200.13	-	1,116.83	-	-	-	-	
	과기차관	114,000	주택도시보증, 세무적우호지 등									
	임대보증금	247,522	-									
	기타채원	132,446	-									
인건비	359,416	-										
합계	553,778	-										

### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 4 기 3 분기 기준일 2019.09.30 현재  
 전기 제 3 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: (주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당기 3 분기)		제 3 (전기 기말)	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		107,031,217,811		183,573,798,786
1) 현금및현금성자산	106,004,092,294		180,444,586,247	
7) 기타미수금			2,772,000,000	
10) 부가세대금	890,170,037		311,392,609	
11) 선급법인세	136,955,480		45,819,930	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		76,473,100,012		11,789,319,691
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	70,994,803,118		11,751,606,009	
건설중인자산	70,994,803,118		11,751,606,009	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	5,478,296,894		37,713,682	
자 산 총 계		183,504,317,823		195,363,118,477
1. 유동부채		75,237,860		7,719,705,900
6) 미지급금	75,237,860		7,719,705,900	
2. 비유동부채		12,500,000,000		5,000,000,000
3) 장기차입금	12,500,000,000		5,000,000,000	
부 채 총 계		12,575,237,860		12,719,705,900
1. 자본금		18,770,000,000		18,770,000,000
1) 보통주자본금	3,770,000,000		3,770,000,000	
2) 종류주자본금	15,000,000,000		15,000,000,000	
2. 자본잉여금		168,822,018,020		168,822,018,020
1) 주식발행초과금	168,822,018,020		168,822,018,020	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-16,662,938,057		-4,948,605,443
자 본 총 계		170,929,079,963		182,643,412,577
부 채 및 자 본 총 계		183,504,317,823		195,363,118,477

## II. 손익계산서

당기 제 4 기 3 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.09.30  
 전기 제 3 기 3 분기 시작일 2018.01.01 종료일 2018.09.30

회사명: (주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당기)		제 3 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	4,163,131,540	12,511,642,845	757,574,323	759,521,563
2) 급여	5,100,000	11,900,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	115,000,000	345,000,000		
8) 자산보관수수료	7,500,000	22,500,000	1,467,391	1,467,391
9) 일반사무위탁수수료	12,045,455	36,136,365	7,592,391	7,592,391
10) 기타지급수수료	45,726,090	131,286,770	2,470,480	4,296,220
14) 세금과공과	279,562,975	870,228,650	57,064,891	57,186,391
17) 임차료	3,698,197,020	11,094,591,060	688,979,170	688,979,170
III. 영업이익	-4,163,131,540	-12,511,642,845	-757,574,323	-759,521,563
IV. 영업외수익	234,786,809	872,164,132	27,803,960	27,960,780
1) 이자수익	234,786,609	872,163,932	27,803,960	27,960,780
10) 기타영업외수익	200	200		
V. 영업외비용	24,951,321	74,853,901	0	0
10) 기타영업외비용	24,951,321	74,853,901		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-3,953,296,052	-11,714,332,614	-729,770,363	-731,560,783
VIII. 당기순이익(손실)	-3,953,296,052	-11,714,332,614	-729,770,363	-731,560,783
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-3,953,296,052	-11,714,332,614	-729,770,363	-731,560,783
X I. 주당이익	-2,106	-6,241	-389	-390

### Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

특이사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

특이사항 없음

## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### 1. 중요한 소송진행사항



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

주석 11. 특수관계자와의 주요거래 참고

※ 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 8부 기타사항

### 1. 제재현황



## 주석

제 4(당) 기 3분기 2019년 09월 30일 현재

제 3(전) 기 2018년 12월 31일 현재

회사명 : (주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

#### 1-1. 회사의 개요

(주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사(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)
목적 사업	<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>

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 주, 천원)

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

주주명	당 분기말					
	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%

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

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

주주명	전기말					
	보통주		종류주		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%

## 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 제작원가 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

당분기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	금 액		비 고
		당분기말	전기말	
현금및현금성자산	보통예금	106,004,092	180,444,586	

### 4. 유형자산

#### 4-1. 유형자산의 변동

당분기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같으며, 전분기 중 유형자산의 변동 내역은 없습니다.

(단위 : 천원)

구분	건설중인자산
당분기초	11,751,606
당분기 취득	59,243,197
감가상각	-
당분기말	70,994,803
취득원가	70,994,803
상각누계액	-

## 5. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말
Tranche A	한국산업은행	2018-09-27	2023-05-29	3.50%	10,530,000	4,212,000
	삼성생명보험 주식회사	2018-09-27	2023-05-29	3.50%	985,000	394,000
	주식회사 국민은행	2018-09-27	2023-05-29	3.50%	985,000	394,000
합 계					12,500,000	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

당분기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

### <당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	75,238	-	-	75,238
장기차입금	-	12,500,000	-	12,500,000
합 계	75,238	12,500,000	-	12,575,238

### <전기말>

(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. 포괄손익계산서

당분기 회사의 포괄이익은 당분기순이익과 동일합니다.

## 8. 수수료비용 및 주요 약정사항

### 8-1. 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.

### 8-2. 일반사무위탁계약

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

### 8-3. 자산보관계약

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

### 8-4. 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.

## 9. 제공받은 보증내역 및 주요 약정사항

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

### 9-1. Tranche A 장기차입금 관련 보증

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

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

다. 보증기간 : 2018년 9월부터 2023년 5월

## 10. 금융비용 자본화

당분기 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기
장기차입금 이자비용	282,905
금융수수료	9,768
합계	292,673
운영수익	(17,137)
자본화한 금융비용	275,537
손익계산서 금융비용	-

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

(단위 : 천원)

구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
건설중인자산	59,243,197	58,967,660	275,537
이자비용	-	282,905	(282,905)
금융수수료	-	9,768	(9,768)
이자수익	872,164	889,301	17,137
분기순이익	(11,714,333)	(11,438,796)	(275,537)

11. 특수관계자와의 주요거래

11-1. 당분기 및 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당분기	전분기
HDC현대산업개발(주)	건설중인자산 취득	48,113,673	-
대한토지신탁(주)	자산관리수수료	345,000	-
합계		48,458,673	-

12. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

당분기 및 전분기 중 회사의 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
임원급여	11,900	-
세금과공과금	870,229	57,186
합계	882,129	57,186