

# 투 자 보 고 서

2024.07.01 부터 2024.09.30 까지

( 제 9 기 3 분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.11.11

회 사 명 :	(주)엘티대한제3호뉴스테이위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	유병정		
본점소재지 :	서울시 강남구 영동대로 517, 26.33층 (삼성동, 아셈타워)		
	(전화번호)	02-528-0534	
	(홈페이지)	<a href="http://www.reitpia.com">http://www.reitpia.com</a>	
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 대리
	(전화번호)	02-528-0550	성명 최병우
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 대리
	(전화번호)	02-528-0550	성명 최병우



최병우

최병우

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)엘티대한제3호뉴스테이 위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2016.03.24
3) 소재지	서울시 강남구 영동대로 517, 26,33층 (삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.09.30 (단위: 원)
자산총계	301,976,904,895
부채총계	275,182,880,994
자본총계	26,794,023,901
자 본 금	18,834,000,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스
7) 자산보관회사	NH투자증권
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유  해산사유 ① 주주총회의 해산결의 ② 합병 ③ 파산 ④ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑤ 국토교통부장관의 영업인가의 취소 ⑥ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업 인가가 거부된 경우 ⑦ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우
	(2) 신용평가결과  해당사항 없음

## 2. 회사의 연혁

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

#### 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2016.03.24 : 발기인총회 개최

2016.03.24 : 회사설립(자본금 : 5억원)

2016.06.09 : 자산보관위탁계약체결(NH투자증권)

사무관리위탁계약체결(신한아이타스)

자산관리위탁계약체결(대한토지신탁)

2016.06.28 : 국토교통부 영업인가

2016.12.27 : 유상증자(규모 : 187억원)

2017.06.21 : 무상감자(규모 : 4억원)

2018.11.06 : 준공

2018.11.29 : 임대운영 개시

2021.03.19 : 본점 이전

{서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)}

2024.06.27 : 주식양수도계약 체결

롯데건설이 보유주식 중 598,800주를 캡스톤일반사모투자신탁48호(전문)

에게 양도

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	유병정	1962.05.28	前 롯데건설	결격사유없음
기타비상무이사	박성표	1952.02.13	前 대한토지신탁 대표이사	결격사유없음
기타비상무이사	박진규	1962.01.03	前 대한토지신탁 이사	결격사유없음
감사	박병준	1963.10.26	現 안세회계법인 전무	결격사유없음

※ 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

[ 2024.09.30 현재]  
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명	보통주	1,340,000	5,000	5,000	
기명	우선주	2,426,800	20,000	5,000	

※ 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. 03.24	설립 자본	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.0%
2016. 12.27	증자	우선주	2,426,800	20,000	5,000	12,134,000,000	12,634,000,000	2426.8%
2016. 12.27	증자	보통주	1,315,000	20,000	5,000	6,575,000,000	19,209,000,000	52.0%
2017. 06.21	무상 감자	보통주	-75,000	5,000	5,000	-375,000,000	18,834,000,000	-2.0%

## 3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.09.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
뉴스테이 허브제1호 위탁관리 부동산투 자회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	우선주	2,426,800	0	0	2,426,800	

※ 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

【 2024.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	NH투자증권 (주){캡스톤일 반사모투자신 탁48호(전문) 의 신탁업자 지위에서}	내국인	대한민 국	기관	해당사항 없음	보통주	598,800	15.90%	주식양수
2	롯데건설(주)	내국인	대한민 국	기관	해당사항 없음	보통주	601,200	15.96%	주식양도



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.09.30 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	2,426,800	64.43%	
주요주주	2	50.00%	1,200,000	31.86%	
소액주주 - 개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 법인	1	25.00%	140,000	3.72%	
합 계	4	100.00%	3,766,800	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

<p>배당가능이익</p> <p>회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 영업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있습니다.</p> <p>배당정책</p> <p>회사는 매 영업연도 이익배당 한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 정관 제59조 3항에 따른 이사회 결의에 따라 현금으로 배당 계획합니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다.</p> <p>배당금 지급시기 및 결정방법</p> <p>당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 매년 12월 31일에 종료할 계획입니다. 단, 설립 회계연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하고, 최초로 도래하는 12월 31일에 종료하고 2기 사업연도는 2017년 1월 1일에 개시하여 2017년 12월 31일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회 또는 이사회 결의로 승인을 받아 매 영업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다. 배당금은 배당금 승인을 한 주주총회 또는 이사회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회 또는 이사회의 승인일로부터 30일 이내에 지급할 계획입니다.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 8 기	제 7 기	제 6 기	제 5 기
당기순이익	-5,847,239,429	-6,439,883,015	-6,250,510,491	-6,818,697,444
상법상 이익배당한도	-44,034,998,831	-38,187,759,402	-31,747,876,387	-25,497,365,896
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-44,034,998,831	-38,187,759,402	-31,747,876,387	-25,497,365,896
당기감가상각비 등	4,952,787,729	4,952,787,728	4,925,203,854	4,980,371,602
배당가능이익	-39,082,211,102	-33,234,971,674	-26,822,672,533	-20,516,994,294
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 아니함

※ 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)

## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	288,325	95.02	287,087	95.07	95.07
부동산개발사업		0.00		0.00	
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00
현금	13,931	4.59	13,827	4.58	4.58
기타 자산	1,190	0.39	1,064	0.35	0.35
총계	303,446	100.00	301,977	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. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1 김포한강 롯데캐슬	주택	경기도 김포시 운양동	2018.11.06	2017.01.17	장기차입금 : 180,700백만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재

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	김포한강 롯 데캐슬	115,391	195,162	2,848	2,949			29,264		287,087

### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, % )	임대차 계약수
1 김포한강 롯데캐슬	73,923.40	70,799.15	95.77%	873

## 2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
정기예금	SH수협은행	변동금리	8,000	8,000	
예금	KB국민은행	변동금리	5,700	5,408	
예금	우리은행	변동금리	232	418	



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	선급비용	583	583	
그 밖의 기타자산	보증금	236	236	
그 밖의 기타자산	미수임대료	173	173	
그 밖의 기타자산	선납세금	41	41	
그 밖의 기타자산	부가세대급금	18	18	
그 밖의 기타자산	미수금	6	6	
그 밖의 기타자산	선급보험료	6	6	
그 밖의 기타자산				

## 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 증권 거래내역

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

--

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금
정기예금	SH수협은행	변동금리	8,000	8,000
예금	KB국민은행	변동금리	5,700	5,408
예금	우리은행	변동금리	232	418

### 4. 기타 자산 변경내역

<p>선급비용 7,290만원 감소  미수금 7,898만원 감소  선납세금 1,207만원 증가  선급금 517만원 감소  부가세대급금 1,836만원 증가  기타 유의적인 변동 없음</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	1,510,039,832	93.79%	
	분양수익	-	0.00%	
	기타수익	-	0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	78,365,170	4.87%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		21,614,732	1.34%	
총 수 익		1,610,019,734	100.00%	

※ 부동산관련 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(%)	비 고
1	김포한강 롯데캐슬	1,510,039,832	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1 아파트	67A	98	91	150,000,000	350,000	표준형
2 아파트	67A-1	16	14	150,000,000	350,000	상동
3 아파트	67A-2	44	42	150,000,000	350,000	상동
4 아파트	67B	48	43	150,000,000	350,000	상동
5 아파트	84A	612	590	160,000,000	417,000	상동
6 아파트	84B	78	71	160,000,000	417,000	상동
7 아파트	84C	16	16	160,000,000	417,000	상동

※ 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

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

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

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
예금	우리은행	변동금리	35,247	46,411	
예금	KB국민은행	변동금리	2,813,753	3,923,143	
정기예금	SH수협은행	변동금리	133,906,027	74,395,616	



4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

### Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	1,238,196,931	37.79%	
	기타비용	726,228,924	22.17%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비 용		0.00%	
기타		1,311,917,800	40.04%	
총 비 용		3,276,343,655	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	김포한강 롯데캐슬	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	5,400,000	5,400,000			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	54,000,000	54,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	85,977,024	85,977,024			
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	17,500,000				17,500,000
기타지급수수료	41,986,563	41,986,563			
유형자산 감가상각비	#####	#####			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	353,805,872	353,805,872			
광고선전비	0	0			
보험료	72,904,078	72,904,078			
임차료	0	0			
교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			
통신비	0	0			
수선유지비	49,906,392	49,906,392			
청소비	0	0			
수도광열비	0	0			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	54,748,995	54,748,995			

## 2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		1. 건설기간 : 2,800,000 2. 운용기간 : 1,728,000 (분기 54,000)	54,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스	1. 건설기간 : 연간 50,000 2. 운용기간 : 연간 70,000 (분기 17,500)	17,500,000
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권	1. 건설기간 : 연간 30,000 2. 운용기간 : 연간 30,000 (분기 7,500)	7,500,000
시설관리회사	위탁보수	타워PMC	월간 1,421,000	4,263,000
임대관리회사	위탁보수	롯데건설(주)	연간 318,884,000	79,721,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				162,984,000

※ 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 9 기 3 분 기	제 9 기 2 분 기	제 9 기 1 분 기	제 8 기 4 분 기
당해회사수익률	(7.70)	(7.10)	(7.25)	(7.77)

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

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

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

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

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/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
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. 당분기에 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	3 분기	기준일	2024.09.30	현재
	전기	제 8 기	기말	기준일	2023.12.31	현재
회사명: (주)엘티대한제3호뉴스테이위탁관리부동산투자회사						(단위: 원)
과 목	제 9 (당)기 3 분기			제 8 (전)기 기말		
	금 액			금 액		
1. 유동자산			14,067,948,421			14,516,302,345
1) 현금및현금성자산	5,240,547,891			4,351,873,169		
2) 단기금융상품	8,000,000,000			9,000,000,000		
5) 미수수익				24,559,577		
7) 기타미수금	179,423,118			267,697,325		
9) 선급비용	588,977,073			806,104,444		
10) 부가세대급금	18,359,909					
11) 선급법인세	40,640,430			66,067,830		
2. 비유동자산			287,908,956,474			291,533,952,128
1) 장기금융상품	586,262,966			496,667,825		
5) 유형자산	287,086,593,508			290,801,184,303		
토지	118,239,077,894			118,239,077,894		
건물	198,111,509,118			198,111,509,118		
감가상각누계액(유형자산-건물)	(29,263,993,504)			(25,549,402,709)		
8) 비유동보증금	236,100,000			236,100,000		
자 산 총 계			301,976,904,895			306,050,254,473
1. 유동부채			372,316,285			412,202,241
4) 기타선수금	873,920			1,422,060		
6) 미지급금	97,624,850			125,612,023		
7) 미지급비용	197,510,879			211,618,798		
8) 예수금	76,306,636			73,549,360		
2. 비유동부채			274,810,564,709			274,457,337,499
3) 장기차입금	180,700,000,000			180,700,000,000		
5) 비유동보증금	93,535,393,210			93,261,500,000		
8) 비유동충당부채	575,171,499			495,837,499		
부 채 총 계			275,182,880,994			274,869,539,740
1. 자본금			18,834,000,000			18,834,000,000
1) 보통주자본금	6,700,000,000			6,700,000,000		
2) 종류주자본금	12,134,000,000			12,134,000,000		
2. 자본잉여금			56,381,713,564			56,381,713,564
1) 주식발행초과금	56,006,713,564			56,006,713,564		
2) 기타	375,000,000			375,000,000		
5. 이익잉여금(결손금)			(48,421,689,663)			(44,034,998,831)
자 본 총 계			26,794,023,901			31,180,714,733
부 채 및 자 본 총 계			301,976,904,895			306,050,254,473



II. 손익계산서

당기 제 9 기 3 분기      시작일    2024.01.01      종료일    2024.09.30  
전기 제 8 기 3 분기      시작일    2023.01.01      종료일    2023.09.30

회사명: (주)엘티대한제3호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,510,039,832	4,507,018,009	1,465,783,158	4,366,998,986
2) 임대료수익	1,510,039,832	4,507,018,009	1,465,783,158	4,366,998,986
II. 영업비용	1,981,925,855	5,331,263,767	1,816,052,607	5,149,698,075
2) 급여	5,400,000	16,200,000	5,400,000	16,200,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	54,000,000	162,000,000	54,000,000	162,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	85,977,024	257,931,072	85,977,024	257,931,072
8) 자산보관수수료	7,500,000	22,500,000	7,500,000	22,500,000
9) 일반사무위탁수수료	17,500,000	52,500,000	17,500,000	52,500,000
10) 기타지급수수료	41,986,563	179,936,544	37,577,576	186,852,583
11) 유형자산감가상각비	1,238,196,931	3,714,590,795	1,238,196,932	3,714,590,797
14) 세금과공과	353,805,872	354,642,900	180,569,842	181,243,708
15) 광고선전비		540,000		540,000
16) 보험료	72,904,078	217,127,371	73,038,462	216,733,700
21) 수선유지비	49,906,392	194,342,572	63,203,455	195,546,093
29) 기타영업비용	54,748,995	158,952,513	53,089,316	143,060,122
III. 영업이익	(471,886,023)	(824,245,758)	(350,269,449)	(782,699,089)
IV. 영업외수익	99,979,902	293,117,763	316,028,177	396,903,721
1) 이자수익	78,365,170	239,340,625	285,677,757	327,093,932
10) 기타영업외수익	21,614,732	53,777,138	30,350,420	69,809,789
V. 영업외비용	1,294,417,800	3,855,562,837	1,297,914,038	3,865,555,824
1) 이자비용	1,294,415,899	3,855,556,328	1,297,914,038	3,865,555,824
10) 기타영업외비용	1,901	6,509		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(1,666,323,921)	(4,386,690,832)	(1,332,155,310)	(4,251,351,192)
VII. 당기순이익(손실)	(1,666,323,921)	(4,386,690,832)	(1,332,155,310)	(4,251,351,192)
X. 총포괄이익(손실)	(1,666,323,921)	(4,386,690,832)	(1,332,155,310)	(4,251,351,192)
X I. 주당이익	(442)	(1,165)	(354)	(1,129)

### 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 :

기타사항(특기사항 포함)

본인의 검토결과 상기 분기재무제표가 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

### - 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

특이사항 없음

## 제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

### I . 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

## 제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

주석6. 참조

※ 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

제재현황 없음

## 주식

제 9(당)기 3분기말 2024년 09월 30일 현재

제 8(전)기 기말 2023년 12월 31일 현재

회사명 : (주)엘티대한제3호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

주식회사 엘티대한제3호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 03월 24일에 설립되어 2016년 06월 28일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 26층,33층이며, 당사의 기말 현재 납입자본금은 18,834,000 천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 12개월(매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료)입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
롯데건설(주)	보통주	601,200	3,006,000	15.96%
엔에이치투자증권(주)(캡스톤일반사모투자신탁48호(전문)의 신탁업자 지위에서)	보통주	598,800	2,994,000	15.90%
대한토지신탁(주)	보통주	140,000	700,000	3.71%
(주)뉴스테이허브제1호 위탁관리부동산투자회사	우선주	2,426,800	12,134,000	64.43%
합계		3,766,800	18,834,000	100.00%

## 2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

### (1) 수익의 인식

당사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

### (2) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

### (3) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작용가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

구분	추정내용연수	상각방법
건물	40 년	정액법

#### (4) 차입원가

당사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

특정차입금 관련 차입원가 중 자본화 할 수 있는 금액은 자본화기간동안 특정차입금으로부터 발생한 차입원가에서 동 기간 동안 자금의 일시적 운용에서 생긴 수익을 차감한 금액으로 산정하고 있습니다. 한편, 일반차입금에 대한 차입원가 중 자본화할수 있는 차입원가는 회계기간 동안의 적격자산에 대한 평균지출액 중 특정차입금을 사용한 평균지출액을 초과하는 부분에 대해 자본화이자율을 적용하는 방식으로 산정하고 있습니다.

#### (5) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득 공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다. 당사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 당기말 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

### 3. 현금및현금성자산 및 장단기금융상품

보고기간종료일 현재 당사의 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
계정과목	내역	당분기말	전기말
현금및현금성자산	보통예금	5,240,548	4,351,873
단기금융상품	정기예금	8,000,000	9,000,000

### 4. 유형자산

(1) 당분기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각	기말
토지	118,239,078	-	-	-	118,239,078
건물	172,562,106	-	-	(3,714,591)	168,847,515
합계	290,801,184	-	-	(3,714,591)	287,086,593

(2) 전분기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	118,239,078	-	-	-	118,239,078
건물	177,514,894	-	-	(3,714,591)	173,800,303
합계	295,753,972	-	-	(3,714,591)	292,039,381

## 5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	이자율	만기일	상환방법	대출한도	당분기말	전기말
신한생명보험(*1)	3.20%	2027-01-18	만기일시상환	50,000,000	25,900,000	25,900,000
교보생명보험(*1)	3.20%	2027-01-18	만기일시상환	122,475,000	63,600,000	63,600,000
우리은행	2.50%	2027-01-18	만기일시상환	91,200,000	91,200,000	91,200,000
합 계				263,675,000	180,700,000	180,700,000

(\*1) 당사는 대출한도 172,475,000천원에 대하여 주택도시보증공사의 임대주택리츠 PF보증을 제공받고 있습니다(주석 7 참조).

## 6. 특수관계자와의 거래

(1) 회사의 지배회사는 (주)뉴스테이허브제1호 위탁관리부동산투자회사입니다.

(2) 당분기와 전분기 중 특수관계자와의 중요한 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계 구분	거래내용	당분기	전분기
롯데건설(주)	용역제공	310,119	314,219
대한토지신탁(주)	용역제공	162,000	162,000
합 계		472,119	476,219

(3) 보고기간 종료일 현재 특수관계자에 대한 채권·채무 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계 구분	거래내용	당분기말	전기말
롯데건설(주)	미지급금	-	-
대한토지신탁(주)	미지급금	54,000	54,000
합 계		54,000	54,000

## 7. 주요약정사항

### (1) 자산관리위탁계약

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

구분	내용
자산운용보수	- 건설기간 : 2,800,000 천원 착공시 820,000 천원, 착공이후 매월 99,000 천원 - 임대기간 : 1,728,000 천원

### (2) 일반사무위탁계약

당사는 신한아이타스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 건설기간에는 총액 100,000천원(운영기간에는 70,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

### (3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 연간 30,000천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

### (4) 차입약정

당사는 대출한도 172,475,000천원에 대해 주택도시보증공사로부터 대출금액의 100% 보증을 제공받고 있습니다. 또한 신용보강을 위하여 시공사는 최초인출일로부터 24개월 이내에 책임준공확약을 제공하고 있습니다.



## 8. 자본

### (1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2016-03-24	5,000원	100,000	500,000,000	-
1차 유상증자	2016-12-27	5,000원	3,741,800	6,575,000,000	12,134,000,000
무상감자	2017-06-19	5,000원	(75,000)	(375,000,000)	-
합 계			3,766,800	6,700,000,000	12,134,000,000

### (2) 자본잉여금

당기말 현재 당사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본전입 및 결손금의 보전에만 사용할 수 있습니다.

### (3) 이익준비금

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

## 9. 금융상품

### (1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

### (2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 보고기간 종료일 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당분기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급비용	197,511	-	-	197,511
미지급금	97,625	-	-	97,625
장기차입금	-	-	180,700,000	180,700,000
합 계	295,136	-	180,700,000	180,995,136

(전기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급비용	211,619	-	-	211,619
미지급금	125,612	-	-	125,612
장기차입금	-	-	180,700,000	180,700,000
합 계	337,231	-	180,700,000	181,037,231

2) 당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측 현금흐름과 실제 현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

## 10. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당분기	전분기
급여	16,200	16,200
감가상각비	3,714,591	3,714,591
세금과공과	354,643	181,244
합 계	4,085,434	3,912,035

## 11. 현금흐름표

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

(2) 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용 없습니다.