

투자보고서

2024.01.01 부터 2024.12.31 까지

(제 9 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.03.31

회 사 명 :	(주)지에스코크랩뉴스테이위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	민현규		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내(삼성동, 아이콘삼성)		
	(전화번호)	02-787-7442	
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr	
작성책임자 :	(회사)	코람코자산신탁(주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-2251-7442	성명 박확범
공시책임자 :	(회사)	코람코자산신탁(주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-2251-7442	성명 박확범



Handwritten signatures in blue ink.

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	(주)지에스코크랩뉴스테이위탁 관리부동산투자회사
(2) 설립일	2016.01.13
(3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내(삼성동, 아이콘삼성)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.12.31 (단위: 원)
자산총계	325,492,320,154
부채총계	316,424,758,023
자본총계	9,067,562,131
자 본 금	72,100,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 - 존속기간 : 별도 정함이 없음 - 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부 장관의 영업인가의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우 (2) 신용평가결과

(6) 비고	해당사항 없음
--------	---------

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	코람코자산신탁(주)
사무수탁회사	우리편드서비스(주)
자산보관회사 (금융자산+부동산)	흥국생명보험(주)
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

대표투자대상		주택(공동주택)
투자 대상	주택(공동주택)	O
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
	부동산	O
	지분증권	O

직접 취득 자산	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	공공지원민간임대
임대주택비율	100.0%
임대주택포함여부	○
임대주택 70% 이상 여부	○

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	개발
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	80.0%
개발사업에 관한 인·허가일	8/17/2016
개발사업에 관한 사용승인·준 공검사일	2018.04.11

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	69.9%
청약예외주주 50% 이상 여부	○

(6) 공모관련 사항

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



2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(주요 자산 취득일 포함)

- 2016.01.13 발기인총회 개최
- 2016.01.13 회사설립(자본금 5억원)
- 2016.03.08 자산관리위탁계약 체결 [(주)코람코자산신탁]
- 2016.03.08 자산보관위탁계약 체결 [흥국생명보험(주)]
- 2016.03.08 일반사무위탁계약 체결 [우리편드서비스(주)]
- 2016.03.30 국토교통부 영업인가
- 2016.06.16 유상증자(증자 후 자본금 721억원)
- 2016.06.16 공사도급계약 체결(지에스건설(주))
- 2016.06.21 토지취득(경기도 화성시 동탄면 영천동 B-15BL, B-16BL)
- 2016.08.18 임차인 모집공고
- 2016.09.01 계약 개시
- 2016.10.17 착공 개시
- 2016.12.30 국민주택기금 민간임대주택 건설자금 대출약정 체결
- 2018.04.11 건물(동탄레이크자이더테라스) 준공
- 2018.04.26 입주개시
- 2018.05.24 자산보관위탁계약 1차 변경계약 체결 [흥국생명보험(주)]
- 2020.03.24 자산보관위탁계약 2차 변경계약 체결 [흥국생명보험(주)]

나) 상호의 변경

-해당사항 없음

다) 영업양수 또는 영업양도

-해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	민현규	1972.04.29	지에스건설 주택영업부 책임	결격사유 없음
기타비상무이사	이은주	1991.11.12	법무법인 천하 소속 변호사	결격사유 없음
기타비상무이사	허필원	1982.07.21	fill one Inc. 대표	결격사유 없음
감사	조전수	1978.09.04	성운회계법인 partner	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
정경오	1971.02.28	2023.06.15	코람코자산신탁 감사팀 팀장 및 준법감시인	해당없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.12.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명식	보통주	2,170,000	10,000	10,000	
기명식	종류주	5,040,000	10,000	10,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

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

의결권이 있는 주식수 : 7,210,000주

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. 01.13	설립	보통주	50,000	10,000	10,000	500,000,000	500,000,000	0.0%
2016. 06.16	증자	보통주	7,160,000	10,000	10,000	71,600,000,000	72,100,000,000	14320.0%

3) 자본금 변동예정 등

--

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
(주)뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제25호	종류주	5,040,000			5,040,000		청약예외주주	50,400
							(69.90%)			(69.90%)			

- ※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함
- ※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재
- ※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	신한투자증권 (주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,081,499	15.00%	증권사	10,815	

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

※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재

※ 신한투자증권(주)은 메인스트림제이십일차주식회사의 신탁업자임.

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.12.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	20.00%	5,040,000	69.90%	
주요주주	1	20.00%	1,081,499	15.00%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	3	60.00%	1,088,501	15.10%	
합 계	5	100.00%	7,210,000	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

회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 않습니다.

회사가 이익을 배당할 때 상법 제462조에도 불구하고 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있습니다.

다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니하며, 초과배당은 현금으로 하여야 합니다.

배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다.

회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 합니다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니합니다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여, 최초로 도래하는 12월 31일에 종료합니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 10,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기
당기순이익		-6,824,395,865	-6,401,721,731	-8,063,385,839	-8,822,787,338
상법상 이익배당한도		-62,686,357,869	-55,861,962,004	-49,460,240,273	-41,396,854,434
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-62,686,357,869	-55,861,962,004	-49,460,240,273	-41,396,854,434
당기감가상각비 등		3,797,186,628	3,797,186,628	3,797,186,628	3,797,186,628
배당가능이익		-58,889,171,241	-52,064,775,376	-45,663,053,645	-37,599,667,806
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	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)



6. 차입에 관한 사항

【 2024.12.31 현재 】
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	우리은행(주택도시 기금)	123,000	3.00%	3.00%	0.00%	12.0	고정	
차입금	삼성생명보험(주)	57,960	3.20%	3.20%	0.00%	10.3	고정	

- ※ 구분 : 차입금, 회사채 등
- ※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
- ※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	284,357	84.38	280,560	86.20	86.20	86.20
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	0.00
현금	51,700	15.34	44,039	13.53	13.53	13.53
기타 자산	941	0.28	894	0.27	0.27	0.27
총계	336,998	100.00	325,492	100.00	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정 부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금의 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

※ 위 현금 금액에는 미수수익 금액이 포함되어 있으나,
2부. I. 3. 현금 현황에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시함.

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산	284,357	280,560			
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)

법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 동탄 레이크 자이 더 테라스	주택(공동주택)	경기도 화성시 동탄순환대로1길 64, 99 (송동 695, 696번지)	2018.04.11		2016.06.21	장기차입금 180,960백만원 임대보증금 134,120백만원	일반	70,014.00	98,465.88	24,722.66	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1 동탄 레이크 자 이 더 테라스	116,319	189,859					25,618		280,560	134,347	임대주택



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 동탄 레이크 자이 더 테라스	98,838.71	92,512.61	93.60%	464



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
MMDA	농협은행	변동금리	9,370	4,873	
보통예금	우리은행	0.10%	0	0	
MMDA	국민은행	변동금리	10,728	17	
보통예금	신한은행	0.10%	389	3,509	
정기예금	농협은행	4.21%	30,000	0	
정기예금	신한은행	3.39~3.59%	0	35,000	
MMDA	농협은행	변동금리	478	542	

※ 위 금액에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시함.

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	선급비용	435	435	
그 밖의 기타자산	선급법인세	330	330	
그 밖의 기타자산	기타	129	129	

※ 기타자산의 기타항목에는 미수금과 매출채권이 포함되어 있음.

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

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

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재
※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
MMDA	농협은행	변동금리	9,370	4,873
보통예금	우리은행	0.10%	0	0
MMDA	국민은행	변동금리	10,728	17
보통예금	신한은행	0.10%	389	3,509
정기예금	농협은행	4.21%	30,000	0
정기예금	신한은행	3.39~3.59%	0	35,000
MMDA	농협은행	변동금리	478	542

※ 위 금액에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시함.

4. 기타자산 변경내역

항목	전기	당기
선급비용	642,005,973원	435,245,104원
매출채권	126,875,502원	89,856,821원
선급법인세	130,668,370원	330,204,780원
미수금	39,273,242원	38,746,304원
선급금	1,815,000원	0원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	3,120,303,560	67.12%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	1,506,423,642	32.41%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		21,958,635	0.47%	
총 수 익		4,648,685,837	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



Ⅱ. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비 고
1	동탄 레이크 자이 더 테라스	3,120,303,560	100.00%	



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류		주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1	아파트	98형	483	464	297,000,000	538,690	

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

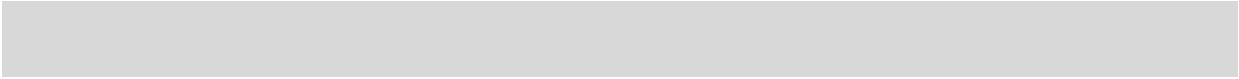
3) 부동산 관리 수익

부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	동탄 레이크 자이 더 테라스			

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	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
MMDA	농협은행	변동금리	628,844,930	192,478,659	
MMDA	농협은행	변동금리	421,093	525,644	
MMDA	국민은행	변동금리	12,690,698	63,846,287	
보통예금	우리은행	0.10%	1,866	412	
정기예금	농협은행	4.21%	735,024,590	532,648,012	
정기예금	신한은행	3.39~3.95%	206,262,723	715,108,394	
보통예금	신한은행	0.10%	297,700	1,816,234	



4. 부동산 기타수익 및 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	3,797,186,628	33.10%	
	기타비용	1,884,443,645	16.42%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		5,791,451,429	50.48%	
총 비 용		11,473,081,702	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	동탄 레이크 자이 더 테라스	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	14,232,258	14,232,258			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	300,000,000	300,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	215,295,060	215,295,060			
자산보관수수료	60,000,000	60,000,000			
일반사무 위탁수수료	80,000,000				80,000,000
기타지급수수료	442,134,513	442,134,513			
유형자산 감가상각비	3,797,186,628	3,797,186,628			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	471,583,920	471,583,920			
광고선전비	0				
보험료	47,500,250	47,500,250			
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				

통신비	0				
수선유지비	284,660,392	284,660,392			
청소비	0				
수도광열비	48,542,992	48,542,992			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	494,260	494,260			



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	코람코자산신탁(주)	취득금액의	1.3	%	금 일십오억원(₩1,500,000,000) (VAT별도) 공동주택 부지를 매수하는 매매계약서에 따라 매수대금을 지급한 날로부터 7일 이내 지급		
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.9	%	연간 금 삼억원 (₩300,000,000) (VAT별도) 매 3개월 마다 1분기 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7일 이내 지급		300,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의		%			
	성과보수(매각)		매각차익의	2.0	%	일괄매각에 한정하여 지급하되 공동주택의 경우 금 일십억원(₩1,000,000,000) (VAT별도), 상가의 경우 상가시설 매각가격의 1%를 지급 각 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산 보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득 한날로부터 7일 이내 지급		
사무수탁회사	위탁보수	우리편드서비스(주)	<건설개발기간> (1차 유상증자 주금이 납입된 날부터 사용승인일까지) 연간 금 오천만원 (₩ 50,000,000) (VAT별도) 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급 <임대운용기간> (사용승인일의 익일부터 계약종료일까지) 연간 금 팔천만원(₩ 80,000,000) (VAT별도) 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급			80,000,000	80,000,000	
자산보관회사	위탁보수	흥국생명보험(주)	1) 영업인가를 득한 날로부터 보존등기 완료일까지 연간 금 사천오백만원 (₩45,000,000) (VAT별도) 2) 보존등기완료일 익일부터 주주총회 해산 결의일까지 연간 금 육천만원 (₩ 60,000,000) (VAT별도) 3) 주주총회 해산결의일 익일부터 청산종결등기일까지 연간 금 육천팔백만원 (₩ 68,000,000) (VAT별도) 지급시기 : 매 분기말 종료 후 7일 이내			60,000,000	60,000,000	
시설관리회사	위탁보수	(주)대우에스티	매월 17,941,255원 (VAT별도) 체결일로부터 평가 결과에 따라 년차별 보수 증액 또는 감액하여 정산 매월 25일 청구서 제출 후 익월 10일까지 지급			215,295,060	215,295,060	
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							355,295,060	655,295,060

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

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기
당해회사수익률	(9.47)	(8.88)	(11.18)	(12.24)

- ※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
- 결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])
- ※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금
- ※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것
- ※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.										

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



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

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

회사명: (주)지에스코크랩뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 9 (당)기 기말		제 8 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		44,391,065,597		52,162,645,612
1) 현금및현금성자산	8,399,757,616		20,486,982,935	
2) 단기금융상품	35,000,000,000		30,000,000,000	
3) 매출채권	89,856,821		126,875,502	
5) 미수수익	97,254,972		735,024,590	
7) 기타미수금	38,746,304		39,273,242	
8) 선급금			1,815,000	
9) 선급비용	435,245,104		642,005,973	
11) 선급법인세	330,204,780		130,668,370	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		281,101,254,557		284,834,897,325
1) 장기금융상품	541,733,496		478,189,636	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	280,559,521,061		284,356,707,689	
토지	116,318,684,563		116,318,684,563	
건물	189,859,331,428		189,859,331,428	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(25,618,494,930)		(21,821,308,302)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		325,492,320,154		336,997,542,937
1. 유동부채		575,992,527		490,833,305
4) 기타전수금	369,663,160		152,600,448	
5) 전수수익			7,731,326	
6) 미지급금	168,757,320		149,420,583	
7) 미지급비용	37,047,367		180,080,948	
8) 예수금	524,680		1,000,000	
2. 비유동부채		315,848,765,496		320,614,751,636
3) 장기차입금	180,960,000,000		180,960,000,000	
5) 비유동보증금	134,347,032,000		139,176,562,000	
8) 비유동충당부채	541,733,496		478,189,636	
부 채 총 계		316,424,758,023		321,105,584,941
1. 자본금		72,100,000,000		72,100,000,000
1) 보통주자본금	21,700,000,000		21,700,000,000	
2) 종류주자본금	50,400,000,000		50,400,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(346,080,000)		(346,080,000)
1) 주식할인발행차금	(346,080,000)		(346,080,000)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(62,686,357,869)		(55,861,962,004)
자 본 총 계		9,067,562,131		15,891,957,996
부 채 및 자 본 총 계		325,492,320,154		336,997,542,937



II. 손익계산서

당기 제 9 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31

전기 제 8 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31

회사명: (주)지에스코크랩뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	788,434,620	3,120,303,560	797,465,767	3,197,925,104
2) 임대료수익	788,434,620	3,120,303,560	797,465,767	3,197,925,104
II. 영업비용	1,422,053,356	5,761,630,273	1,292,203,999	5,524,398,046
2) 급여	3,300,000	14,232,258	4,500,000	18,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	75,409,836	300,000,000	75,616,439	300,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	40,906,061	215,295,060	59,109,414	249,677,189
8) 자산보관수수료	15,000,000	60,000,000	15,000,000	60,000,000
9) 일반사무위탁수수료	20,000,000	80,000,000	20,000,000	80,000,000
10) 기타지급수수료	141,616,496	442,134,513	101,639,286	403,252,944
11) 유형자산감가상각비	949,296,657	3,797,186,628	949,296,657	3,797,186,628
14) 세금과공과	47,760,965	471,583,920	(3,484,293)	375,074,891
16) 보험료	12,548,477	47,500,250	10,631,503	40,975,352
21) 수선유지비	102,060,861	284,660,392	49,512,095	160,410,030
23) 수도광열비	14,090,523	48,542,992	10,318,538	39,048,792
29) 기타영업비용	63,480	494,260	64,360	772,220
III. 영업이익	(633,618,736)	(2,641,326,713)	(494,738,232)	(2,326,472,942)
IV. 영업외수익	337,048,274	1,528,382,277	469,622,419	1,599,558,044
1) 이자수익	345,930,194	1,506,423,642	465,799,685	1,583,543,600
10) 기타영업외수익	(8,881,920)	21,958,635	3,822,734	16,014,444
V. 영업외비용	1,426,452,177	5,711,451,429	1,430,361,957	5,674,806,833
1) 이자비용	1,426,452,169	5,674,798,978	1,430,360,199	5,674,798,942
10) 기타영업외비용	8	36,652,451	1,758	7,891
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(1,723,022,639)	(6,824,395,865)	(1,455,477,770)	(6,401,721,731)
VII. 당기순이익(손실)	(1,723,022,639)	(6,824,395,865)	(1,455,477,770)	(6,401,721,731)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(1,723,022,639)	(6,824,395,865)	(1,455,477,770)	(6,401,721,731)
X I. 주당손익	(239)	(947)	(202)	(888)



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

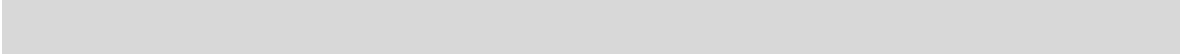
당기 제 9 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31

전기 제 8 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31

회사명: (주)지에스크랩뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	처분예정일	2025.03.31	처분확정일	2024.03.19
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(62,686,357,869)		(55,861,962,004)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(55,861,962,004)		(49,460,240,273)	
2. 당기순이익(손실)	(6,824,395,865)		(6,401,721,731)	
Ⅲ. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
Ⅳ. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(62,686,357,869)		(55,861,962,004)



IV. 현금흐름표

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

회사명: (주)지에스코크래프트스테이위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(7,023,681,459)		(4,964,814,905)
1. 당기순이익(손실)		(6,824,395,865)		(6,401,721,731)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		3,860,730,488		3,898,016,717
감가상각비	3,797,186,628		3,797,186,628	
기타	63,543,860		100,830,089	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(4,060,016,082)		(2,461,109,891)
매출채권의 변동	37,018,681		(30,085,988)	
미수수익의 변동	637,769,618		(735,024,590)	
기타미수금의 변동	526,938		2,004,775	
선급금의 변동	1,815,000		(1,815,000)	
선급비용의 변동	206,760,869		213,745,823	
기타선수금의 변동	217,062,712		106,515,333	
선수수익의 변동	(7,731,326)		(52,735,864)	
미지급금의 변동	19,336,737		(18,631,600)	
미지급비용의 변동	(143,033,581)		142,914,980	
예수금의 변동	(475,320)		(2,550,000)	
보증금의 변동	(4,829,530,000)		(2,005,500,000)	
기타	(199,536,410)		(79,947,760)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(5,063,543,860)		(30,100,830,089)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		60,037,455,600		0
기타	60,037,455,600			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(65,100,999,460)		(30,100,830,089)
기타	65,100,999,460		30,100,830,089	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(12,087,225,319)		(35,065,644,994)
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(12,087,225,319)		(35,065,644,994)
VII. 기초 현금및현금성자산		20,486,982,935		55,552,627,929
VIII. 기말 현금및현금성자산		8,399,757,616		20,486,982,935



V. 자본변동표

당기제9기기말시작일2024.01.01종료일2024.12.31

전기제8기기말시작일2023.01.01종료일2023.12.31

회사명: (주)지에스크로캡뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2023년 01월 01일(전기초)	72,100,000,000	-346,080,000			-49,460,240,273			22,293,679,727
당기순이익					-6,401,721,731			-6,401,721,731
2023년 12월 31일(전기말)	72,100,000,000	-346,080,000			-55,861,962,004			15,891,957,996
2024년 01월 01일(당기초)	72,100,000,000	-346,080,000			-55,861,962,004			15,891,957,996
당기순이익					-6,824,395,865			-6,824,395,865
2024년 12월 31일(당기말)	72,100,000,000	-346,080,000			-62,686,357,869			9,067,562,131



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

주석 14. 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 8 부 기타사항

I. 제재현황



주식

제 9(당) 기 2024년 12월 31일 현재

제 8(전) 기 2023년 12월 31일 현재

회사명 : (주)지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 1월 13일에 설립되어 2016년 3월 30일에 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 본점 소재지와 주요 사업내용 등은 다음과 같습니다.

1-1. 본사 소재지: 서울특별시 강남구 삼성로 511

1-2. 주요사업 내용: 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분 등의 방법으로 자산을 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당

1-3. 주요주주현황

주주명	보통주		우선주	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)뉴스테이허브제1호위탁 관리부동산투자회사	-	0.0%	5,040,000	100.0%
신한투자증권(주)	1,081,499	49.8%	-	0.0%
키움증권(주)	374,501	17.3%	-	0.0%
지에스건설(주)	364,000	16.8%	-	0.0%
(주)코람코자산신탁	350,000	16.1%	-	0.0%

(주1) 신한투자증권(주) 및 키움증권(주)은 메인스트림제이십일차주식회사의 신탁업자의 지위에서 회사의 주식을 양수하였음.

1-4. 정관상 사업연도 : 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료

1-5. 사업개요

구분	내역
사업명	화성동탄2 B-15, 16BL 기업형임대주택 개발사업
시공사	지에스건설 주식회사
사업부지	경기도 화성시 화성동탄2 B-15, 16BL
대지면적	70,009.00㎡
연면적	94,681.33㎡
건축규모	지하1층, 지상4층 연립주택 483세대 및 부대복리시설

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.

한편, 유형자산에 대한 감가상각비는 아래의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상되고 있습니다.

구분	내용연수
건물	50년

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 공정

가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초 인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

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

후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2-6. 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.

2-8.특별수선충당부채

회사는 임대주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설(분양된 시설은 제외)에 대한 장기수선계획을 수립하고 임대주택의 보수 및 교체에 필요한 특별수선충당부채를 관계 법령따라 적립하고, 관련 특별수선충당부채전입액을 당기비용으로 계상하고 있습니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	보통예금	8,399,758	8,399,758	20,486,983	20,486,983
단기금융상품	정기예금	35,000,000	35,000,000	30,000,000	30,000,000
매출채권	매출채권	89,857	89,857	126,875	126,875
미수금	미수금	38,746	38,746	39,273	39,273
미수수익	미수수익	97,255	97,255	735,025	735,025
장기금융상품	보통예금(주1)	541,733	541,733	478,190	478,190
합 계		44,167,349	44,167,349	51,866,346	51,866,346

(주1) 상기 계좌는 특별수선충당금 적립계좌로 경기도 화성시와 공동명의로 개설되어 사용제한 되어 있습니다.

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당 기>

(단위 : 천원)

구 분	토지	건물	합계
당 기 초	116,318,685	168,038,023	284,356,708
당 기 취득	-	-	-
감 가 상 각	-	(3,797,186)	(3,797,186)
당 기 말	116,318,685	164,240,837	280,559,522
취 득 원 가	116,318,685	168,038,023	284,356,708
상 각 누 계 액	-	(3,797,186)	(3,797,186)

<전 기>

(단위 : 천원)

구 분	토지	건물	합계
전 기 초	116,318,685	171,835,209	288,153,894
전 기 취득	-	-	-
감 가 상 각	-	(3,797,186)	(3,797,186)
전 기 말	116,318,685	168,038,023	284,356,708
취 득 원 가	116,318,685	171,835,209	288,153,894
상 각 누 계 액	-	(3,797,186)	(3,797,186)

4-2. 보유 토지의 공시지가

당기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다

<당기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
경기도 화성시 송동 695	16,855.00	28,387,950	27,777,040
경기도 화성시 송동 696	53,154.00	87,930,735	82,441,854
합계	70,009.00	116,318,685	110,218,894

<전기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
경기도 화성시 송동 695	16,855.00	28,387,950	27,743,330
경기도 화성시 송동 696	53,154.00	87,930,735	81,538,236
합계	70,009.00	116,318,685	109,281,566

4-3. 보험가입의 내용

당기말 현재 회사가 가입하고 있는 보험의 종류, 보험금액의 내용은 다음과 같습니다

(단위: 천원)

구 분	보험의 종류	보험기간	부보금액	납입보험료	보험회사
경기도 화성시 송동 695, 696	재산종합보험	2024년 04월 26일부터 2025년 04월 25일까지	246,728,539	46,713	DB손해보험(주)
	가스사고배상책임보험		380,000	15	
	승강기사고배상책임보험		180,000	1,197	
	어린이놀이시설배상책임보험		164,000	344	
	재난배상책임보험		1,150,000	1,017	
	체육시설업자배상책임보험		405,000	430	

5. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	차입처	차입일	만기	연이자율	당기말	전기말
선순위대출	삼성생명보험(주1)	2016-06-21	2026-10-21	3.20%	123,000,000	123,000,000
후순위대출	주택도시시기금 (수탁기관 : 우리은행)	2016-12-30	2028-12-31	3.00%(주2)	57,960,000	57,960,000
합 계					180,960,000	180,960,000

(주1) 상기 대출은 중도상환이 가능한 한도대출입니다.

(주2) 상기 후순위대출에 대하여 국토교통부의 기금운용계획에 의한 변동이자율을 적용합니다.

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

(단위 : 천원)

구분	차입처	약정이자율	약정한도	비고
선순위대출	삼성생명보험(주)	3.20%	193,900,000	(주1)
후순위대출	주택도시시기금 (수탁기관 : 우리은행)	3.00%	57,960,000	(주2)

(주1) 상기 선순위대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

(주2) 상기 후순위대출에 대하여 국토교통부의 기금운용계획에 의한 변동이자율을 적용합니다.

6. 금융부채

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

<당 기>

(단위 : 천원)

구 분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미 지 급 금	168,757	-	-	168,757
미지급비용	37,047	-	-	37,047
장기차입금	-	180,960,000	-	180,960,000
임대보증금(주1,2)	-	134,347,032	-	134,347,032
합 계	205,804	315,307,032	-	315,512,836

(주1) 기본 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년단위로 연장 가능합니다.

(주2) 상기 임대보증금과 관련하여 회사는 임대보증금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

<전 기>

(단위 : 천원)

구 분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미 지 급 금	149,421	-	-	149,421
미지급비용	180,081	-	-	180,081
장기차입금	-	180,960,000	-	180,960,000
임대보증금(주1,2)	-	139,176,562	-	139,176,562
합 계	329,502	320,136,562	-	320,466,064

(주1) 기본 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년단위로 연장 가능합니다.

(주2) 상기 임대보증금과 관련하여 회사는 임대보증금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

7. 특별수선충당부채

회사의 당기 및 전기 특별수선충당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
기 초	478,190	377,360
증 가	100,918	100,830
감 소	37,375	-
기 말	541,733	478,190

8. 자본금

당기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
20,000,000	7,210,000	10,000	72,100,000

당기말 및 전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

<당기말>

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)뉴스테이허브제1호위탁 관리부동산투자회사	-	0.0%	5,040,000	100.0%	5,040,000	69.9%
신한투자증권(주)	1,081,499	49.8%	-	0.0%	1,081,499	15.0%
키움증권(주)	374,501	17.3%	-	0.0%	374,501	5.2%
지에스건설(주)	364,000	16.8%	-	0.0%	364,000	5.0%
(주)코람코자산신탁	350,000	16.1%	-	0.0%	350,000	4.9%
합계	2,170,000	100.00%	5,040,000	100.0%	7,210,000	100.0%

<전기말>

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)뉴스테이허브제1호위탁 관리부동산투자회사	-	0.0%	5,040,000	100.0%	5,040,000	69.9%
지에스건설(주)	1,820,000	83.9%	-	0.0%	1,820,000	25.2%
(주)코람코자산신탁	350,000	16.1%	-	0.0%	350,000	4.9%
합계	2,170,000	100.0%	5,040,000	100.0%	7,210,000	100.0%

9. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 9(당) 기	2024년 01월 01일 부터 2024년 12월 31일 까지	제 8(전) 기	2023년 01월 01일 부터 2023년 12월 31일 까지
처리예정일	2025년 03월 31일	처리확정일	2024년 03월 19일

(단위 : 원)

과 목	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
I. 미처리결손금		62,686,357,869		55,861,962,004
1. 전기이월미처리결손금	55,861,962,004		49,460,240,273	
2. 당기순손실(이익)	6,824,395,865		6,401,721,731	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		62,686,357,869		55,861,962,004

10. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄이익은 당기순이익과 동일합니다.

11. 주요 약정사항

11-1. 자산관리계약

회사는 주식회사 코람코자산신탁과 자산관리위탁계약을 체결하고 회사가 소유하거나 소유할 예정인 부동산, 유가증권, 부동산의 사용에 관한 권리 기타 자산의 투자 및 운용 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 자산관리위탁수수료를 매 분기 종료 후 지급합니다.

11-2. 일반사무위탁계약

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

11-3. 자산보관계약

회사는 흥국생명 주식회사와 자본금과 차입금의 합계액 또는 이를 운용하여 취득한 부동산, 권리, 현금, 기타 재산 등의 자산 보관업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

11-4. 장기차입금 관련 보증

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

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 193,900,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 2016년 6월 21일부터 2026년 10월 21일

11-5. 임대보증금 관련 보증

회사는 회사의 임대보증금과 관련하여 회사가 임차인에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 화성동탄2택지개발지구 B15블럭 - 35,170백만원

화성동탄2택지개발지구 B16블럭 - 108,330백만원

다. 보증기간 : 2024년 7월 2일부터 2025년 7월 1일까지

12. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

12-1. 당기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

12-2. 당기에 납부할 법인세 등은 없으며, 당기의 기업회계상 법인세비용차감전순이익과 세무회계상 과세소득간의 차이 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	일시적차이	일시적차이아님	계
법인세비용차감전순이익			(6,824,396)
익금산입 및 손금불산입	835,943	-	835,943
미수수익	735,024	-	
특별수선충당부채	100,919	-	
손금산입 및 익금불산입	134,630	-	134,630
미수수익	97,255	-	
특별수선충당부채	37,375	-	
각사업연도소득금액			(6,123,082)
이월결손금공제			-
과세표준			(6,123,082)

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제52조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으나 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

12-2. 당기 중 회사의 일시적 차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	기초잔액	당기감소액	당기증가액	기말잔액
미수수익	(735,024)	(735,024)	(97,255)	(97,255)
특별수선충당부채	478,190	37,375	100,919	541,734
합계	(256,834)	(697,650)	(634,194)	444,479

13. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

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

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
급여	14,232	18,000
세금과공과금	471,584	375,075
감가상각비	3,797,187	3,797,187
합계	4,283,003	4,190,262

14. 특수관계자와의 주요거래

14-1. 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당 기	전 기
(주)코람코자산신탁	지급수수료	300,000	300,000
합 계		300,000	300,000

14-2. 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기말	전기말
(주)코람코자산신탁	미지급금	82,951	83,178
합 계		82,951	83,178

15. 재무제표 확정일 등

2025년 3월 31일 정기주주총회에서 재무제표가 이의없이 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사전 재무제표 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)지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2024년 01월 01일	부터	2024년 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	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	1	1	1	2	2	1	-	-	-	-	-	5	4
투입 시간	분·반기검토	3	3	3	3	15	15	-	-	-	-	-	-	21	21
	감사	4	4	4	4	20	30	15	-	-	-	-	-	43	38
	합계	7	7	7	7	35	45	15	-	-	-	-	-	64	59

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2024.07.26-2024.07.26			1	일
	주요내용	업무팀 구성 및 팀토의 수행				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원		주요 감사업무 수행내용	
			상주	비상주		
	2025.02.19-2025.02.21	3 일	3 명	1 명	실증적 분석절차 및 세부테스트 수행	
	-	- 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	-				
	금융거래조회	○	채권채무조회	-	변호사조회	-

외부조회	기타조회	-		
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회	
	수행시기	2024.07.26, 2025.03.04		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 07월 26일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	전반 감사계획에 대한 논의
2	2025년 03월 04일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	감사결과에 대한 논의