

# 투자보고서

2025.01.01 부터 2025.09.30 까지

(제 10 기 3 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.11.14

회사명 :	(주)지에스코크랩뉴스테이위탁관리부동산투자회사		
대표이사 :	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		
공시책임자 :	(회사)	코람코자산신탁(주)	(직책) 과장
(전화번호)	02-2251-7442		



박학범  
박학범

## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### I . 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

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) 2025.09.30 (단위: 원)  자산총계 321,528,611,526 부채총계 317,999,100,381 자본총계 3,529,511,145 자본금 72,100,000,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
6) 비고	(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 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우  (2) 신용평가결과  해당사항 없음

## 2) 사업개요

### (1) 업무위탁현황

자산관리회사	코람코자산신탁(주)
사무수탁회사	우리펀드서비스(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, 노인복지주택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
직접 취득 자산	기타	X
	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X

해외물건 소재지	해당없음
----------	------

(3) 임대주택 관련 사항

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

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	개발
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	100.0%
개발사업에 관한 인・허가일	2016.08.17
개발사업에 관한 사용승인・준공검사일	2018.04.11

\* 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	69.9%
청약예외주주 50% 이상 여부	O

(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 [㈜코람코자산신탁]
- 2016.03.08 자산보관위탁계약 체결 [흥국생명보험㈜]
- 2016.03.08 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스㈜]
- 2016.03.30 국토교통부 영업인가
- 2016.06.16 유상증자(증자 후 자본금 721억원)
- 2016.06.16 공사도급계약 체결(지에스건설㈜)
- 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㈜]
- 2020.03.24 자산보관위탁계약 2차 변경계약 체결 [흥국생명보험㈜]

#### 나) 상호의 변경

- 해당사항 없음

#### 다) 영업양수 또는 영업양도

- 해당사항 없음

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
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

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

## 3) 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
정경오	1971.02.28	2023.06.15	코람코자산신탁 감사팀 팀장 및 준법감시인	해당없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2025.09.30 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 등  
을 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	2,120,000	10,000	10,000	21,200,000,000	21,700,000,000	4240.0%
2016. 06.16	증자	종류주	5,040,000	10,000	10,000	50,400,000,000	72,100,000,000	10080.0%

## 3) 자본금 변동예정 등

--

## 4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

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

--

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.09.30 현재 】													
성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
(주)뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제25호	종류주	5,040,000			5,040,000		정약예외주주	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

【 2025.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 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

【 2025.09.30      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	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 이사회의 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다.

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 이사회의 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 이사회의 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
	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)



## 6. 차입에 관한 사항

【 2025.09.30 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	우리은행(주택도시 기금)	123,000	3.20%	3.20%	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

※ 우리은행(주택도시기금) 차입금의 이자율은 국토교통부 기금운용계획에 의한 이자율에 따라 변경될 수 있습니다.

검토보고서 주석5. 장기차입금 참고

## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	278,661	86.09	277,712	86.37	86.37	
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	44,516	13.75	43,221	13.44	13.44	
기타 자산	496	0.15	596	0.19	0.19	
총계	323,673	100.00	321,529	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

※ 위 현금 금액에는 미수수익 금액이 포함되어 있으나,

2부. I .3. 현금 현황에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시함.

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산	278,661	277,712			
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)일 자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (m <sup>2</sup> )	연면적 (m <sup>2</sup> )	건축면적 (m <sup>2</sup> )	비고
1 동탄 레이크 사이 더 테라스	주택(공동 주택)	경기도 화성시 동탄순환대로 1길 64 (송동, 동탄레이크사이 더 테라스)	2018.04.11		2016.06.21	장기차입금 180,960백만원 임대보증금 136,217백만원	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					28,466		277,712	136,217	임대주택



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 동탄 레이크 사이 더 테라스	98,838.71	92,710.29	93.80%	459



## 2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 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	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
MMDA	농협은행	변동금리	4,270	33,736	
보통예금	우리은행	0.10%	0	0	
MMDA	국민은행	변동금리	1,250	2,972	
보통예금	신한은행	0.10%	5,108	5,910	
정기예금	신한은행	2.70%	3,000	0	
정기예금	산업은행	3.04~3. 13%	30,000	0	
MMDA	농협은행	변동금리	587	603	

※ 위 금액에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시함.

#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	선급비용	307	307	
그 밖의 기타자산	선급법인세	144	144	
그 밖의 기타자산	기타	145	145	

\* 기타자산의 기타항목에는 미수금과 매출채권, 부가세대금금이 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	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
MMDA	농협은행	변동금리	4,270	33,736
보통예금	우리은행	0.10%	0	0
MMDA	국민은행	변동금리	1,250	2,972
보통예금	신한은행	0.10%	5,108	5,910
정기예금	신한은행	2.70%	3,000	0
정기예금	산업은행	3.04~3.13%	30,000	0
MMDA	농협은행	변동금리	587	603

\* 위 금액에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시함.

← 필요시 주석 기재

### 4. 기타자산 변경내역

\_\_\_\_\_

항목 전분기 / 당분기

선급비용 316,122,524원 / 306,540,306원

매출채권 80,220,151원 / 80,380,794원

선급법인세 60,347,510원 / 143,894,860원

미수금 38,983,654원 / 42,534,774원

부가세대급금 0원 / 22,467,310원

## 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

### I. 총수입금액 및 수입구조

구 분	금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대료	789,898,150	75.97%
	분양수익	-	0.00%
	관리수익	-	0.00%
	기타수익		0.00%
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%
	처분이익	-	0.00%
	이자, 배당금 등	-	0.00%
현금	현금관련수익	242,187,198	23.29%
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%
	기타	7,708,780	0.74%
	총 수 익	1,039,794,128	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(%)	비고
1 동탄 레이크 사이 더 테라스	789,898,150	100.00%	



#### ○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1 아파트	98형	483	459	297,000,000	584,000	

\* 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(%)	비고
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	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
MMDA	농협은행	변동금리	23,003,821	59,333,090	
MMDA	농협은행	변동금리	278,162	0	
MMDA	국민은행	변동금리	3,828,101	4,187,815	
보통예금	우리은행	0.10%	109	101	
보통예금	신한은행	0.10%	1,136,581	1,329,206	
정기예금	신한은행	2.7~3.59%	7,989,041	12,427,397	
정기예금	산업은행	3.04~3. 13%	245,183,469	164,909,589	



#### 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	분양월가		0.00%
	감가상각비	949,296,657	29.35%
	기타비용	805,025,109	24.89%
부동산관련 증권	평가손실		0.00%
	처분손실		0.00%
	기타비용		0.00%
현금	현금관련비용		0.00%
기타자산	기타자산관련비용		0.00%
	기타	1,479,578,421	45.75%
	총 비 용	3,233,900,187	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	동탄 레이크 자 이 더 테라스	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	3,300,000	3,300,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	75,616,438	75,616,438			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	35,882,510	35,882,510			
자산보관수수료	15,000,000	15,000,000			
일반사무 위탁수수료	20,000,000				20,000,000
기타지급수수료	152,069,234	152,069,234			
유형자산 감가상각비	949,296,657	949,296,657			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0	0			
세금과공과	427,205,890	427,205,890			
광고선전비	0	0			
보험료	11,922,896	11,922,896			
임차료	0	0			

교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			
통신비	0	0			
수선유지비	72,056,775	72,056,775			
청소비	0	0			
수도광열비	11,922,266	11,922,266			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	49,100	49,100			

## 2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 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 매수 대금을 지급한 날로부터 7일 이내 지급		1,500,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.9	%	연간 금 삼억원 (₩300,000,000) (VAT별도) 매 3개월마다 1분기 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7일 이내 지급	75,616,438	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 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한날로부터 7일 이내 지급		
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(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					20,000,000 80,000,000
자산보관회사	위탁보수	흥국생명보험(주)	1) 영업인사를 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					15,000,000 60,000,000
시설관리회사	위탁보수	(주)대우에스티	매월 17,941,255원 (VAT별도) 체결일로부터 평가 결과에 따라 연차별 보수 증액 또는 감액하여 정산 매월 25일 청구서 제출 후 익월 10일까지 지급					35,882,510 215,295,060
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							146,498,948	

\* 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 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 10 기 3 분 기	제 10 기 2 분 기	제 10 기 1 분 기	제 9 기 4 분 기
당해회사수익률	(10.11)	(9.06)	(8.67)	(9.47)

\* 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하여 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 자기자본수익률을 제시할 것

\* 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

## 제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

### I . 부동산개발사업의 현황

#### 1. 개요

(단위 : 백만원)

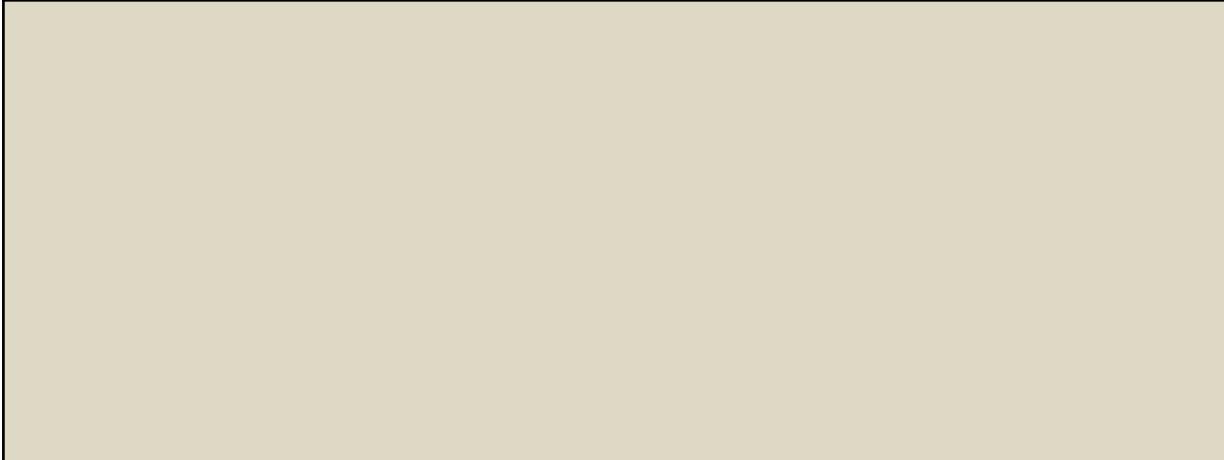
개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (m <sup>2</sup> )	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.										

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

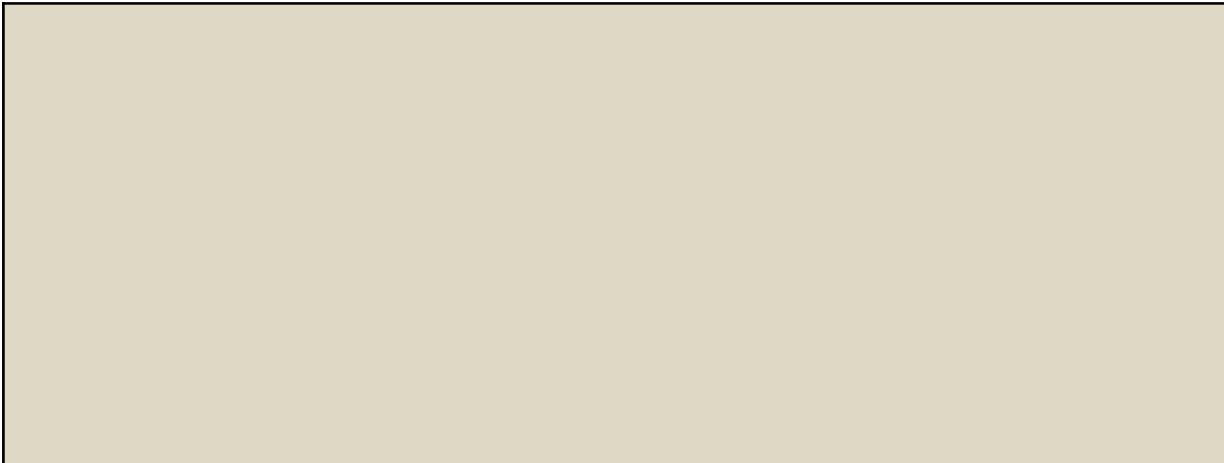


## 2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

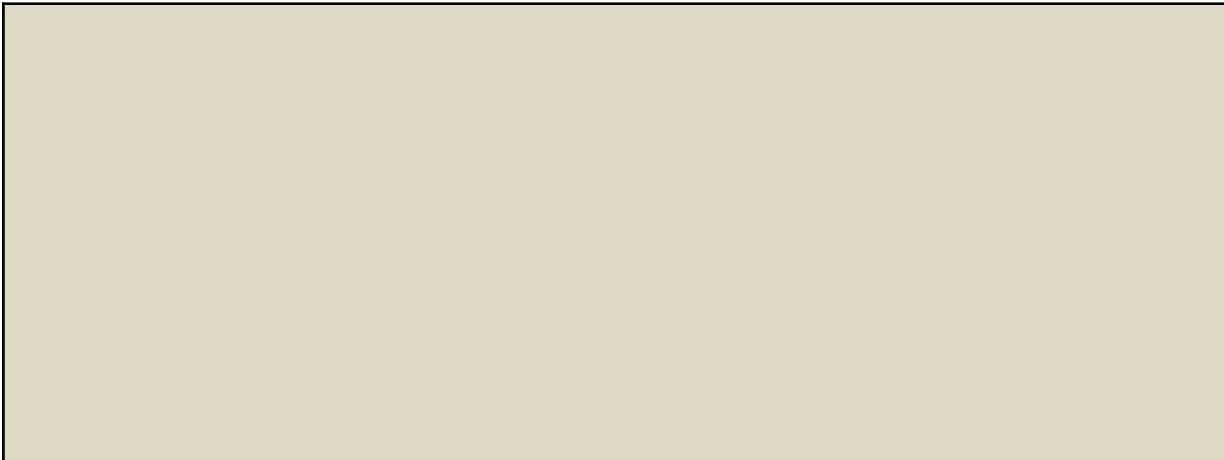
### 1) 부동산개발사업명(1)



### 2) 부동산개발사업명(2)



### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



---

---

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기	제 10 기	3 분기	기준일	2025.09.30	현재
전기	제 9 기	기말	기준일	2024.12.31	현재

회사명: (주)지에스코크랩뉴스테이워터관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 10 (당)기 3 분기		제 9 (전)기	
	금 액		금 액	
<b>1. 유동자산</b>		43,214,290,646		44,391,065,597
1) 현금및현금성자산	42,618,472,602		8,399,757,616	
2) 단기금융상품			35,000,000,000	
3) 매출채권	80,380,794		89,856,821	
5) 미수수익			97,254,972	
7) 기타미수금	42,534,774		38,746,304	
9) 선급비용	306,540,306		435,245,104	
10) 부가세대금금	22,467,310			
11) 선급법인세	143,894,860		330,204,780	
14) 재고자산	0		0	
<b>2. 비유동자산</b>		278,314,320,880		281,101,254,557
1) 장기금융상품	602,689,790		541,733,496	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	277,711,631,090		280,559,521,061	
토지	116,318,684,563		116,318,684,563	
건물	189,859,331,428		189,859,331,428	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(28,466,384,901)		(25,618,494,930)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
<b>자 산 총 계</b>		321,528,611,526		325,492,320,154
<b>1. 유동부채</b>		221,028,591		575,992,527
4) 기타선수금	2,476,490		369,663,160	
6) 미지급금	185,689,882		168,757,320	
7) 미지급비용	21,601,479		37,047,367	
8) 예수금	11,260,740		524,680	
<b>2. 비유동부채</b>		317,778,071,790		315,848,765,496
3) 장기차입금	180,960,000,000		180,960,000,000	
5) 비유동보증금	136,217,032,000		134,347,032,000	
8) 비유동충당부채	601,039,790		541,733,496	
<b>부 채 총 계</b>		317,999,100,381		316,424,758,023
<b>1. 자본금</b>		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	
<b>2. 자본잉여금</b>		0		0
<b>3. 자본조정</b>		(346,080,000)		(346,080,000)
1) 주식할인발행차금	(346,080,000)		(346,080,000)	
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>		0		0
<b>5. 이익잉여금(결손금)</b>		(68,224,408,855)		(62,686,357,869)
<b>자 본 총 계</b>		3,529,511,145		9,067,562,131
<b>부 채 및 자 본 총 계</b>		321,528,611,526		325,492,320,154



## II. 손익계산서

당기 제 10 기 3 분기	시작일 2025.01.01	종료일 2025.09.30
전기 제 9 기 3 분기	시작일 2024.01.01	종료일 2024.09.30

회사명: (주)지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	789,898,150	2,382,621,099	771,116,703	2,331,868,940
2) 임대료수익	789,898,150	2,382,621,099	771,116,703	2,331,868,940
II. 영업비용	1,774,321,766	4,489,039,769	1,710,306,809	4,339,576,917
2) 급여	3,300,000	9,900,000	3,300,000	10,932,258
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	75,616,438	224,383,561	75,409,836	224,590,164
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	35,882,510	147,835,941	53,823,765	174,388,999
8) 자산보관수수료	15,000,000	45,000,000	15,000,000	45,000,000
9) 일반사무위탁수수료	20,000,000	60,000,000	20,000,000	60,000,000
10) 기타지급수수료	152,069,234	382,992,621	113,416,466	300,518,017
11) 유형자산감가상각비	949,296,657	2,847,889,971	949,296,657	2,847,889,971
14) 세금과공과	427,205,890	474,745,540	385,507,830	423,822,955
16) 보험료	11,922,896	36,159,189	12,546,957	34,951,773
21) 수선유지비	72,056,775	204,972,977	69,939,022	182,599,531
23) 수도광열비	11,922,266	54,462,569	11,935,056	34,452,469
29) 기타영업비용	49,100	697,400	131,220	430,780
III. 영업이익	(984,423,616)	(2,106,418,670)	(939,190,106)	(2,007,707,977)
IV. 영업외수익	249,895,978	856,633,539	387,138,972	1,191,334,003
1) 이자수익	242,187,198	837,134,749	373,082,828	1,160,493,448
10) 기타영업외수익	7,708,780	19,498,790	14,056,144	30,840,555
V. 영업외비용	1,459,578,421	4,288,265,855	1,426,458,907	4,284,999,252
1) 이자비용	1,459,578,421	4,288,265,848	1,426,452,199	4,248,346,809
10) 기타영업외비용		7	6,708	36,652,443
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(2,194,106,059)	(5,538,050,986)	(1,978,510,041)	(5,101,373,226)
VII. 당기순이익(손실)	(2,194,106,059)	(5,538,050,986)	(1,978,510,041)	(5,101,373,226)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(2,194,106,059)	(5,538,050,986)	(1,978,510,041)	(5,101,373,226)
X I . 주당손익	(304)	(768)	(274)	(708)

### III. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

## 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 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

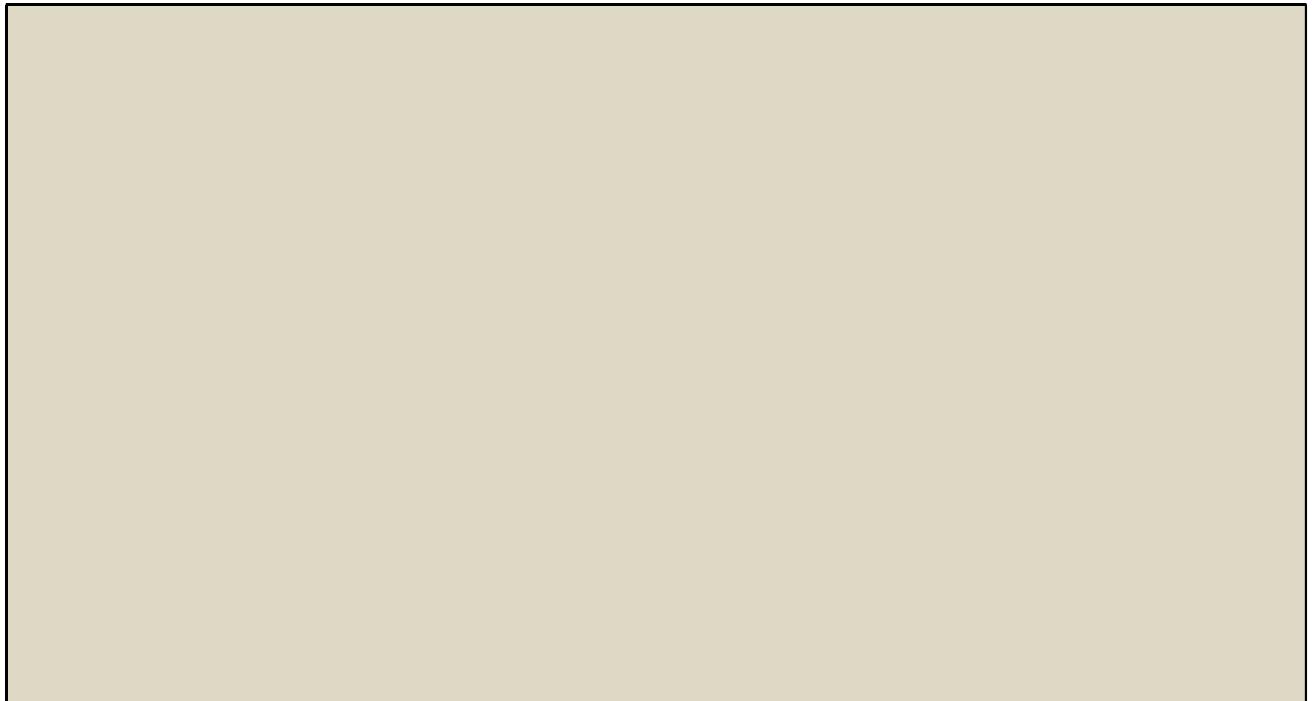
### - 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

## 제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

### I . 중요한 소송진행사항



## 제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I . 거래현황

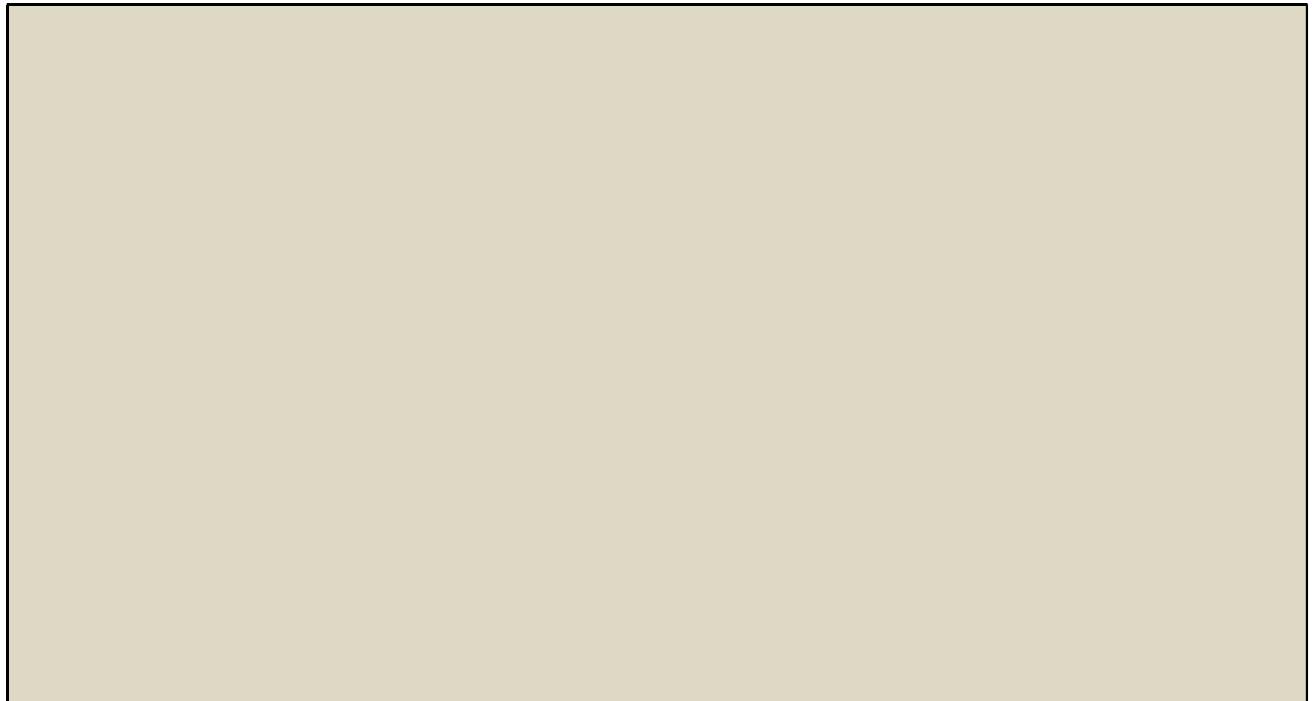
주석 12. 특수관계자와의 주요거래 참고.

※ 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



## 주석

제 10(당) 기 3분기 2025년 09월 30일 현재

제 09(전) 기 2024년 12월 31일 현재

회사명 : (주)지에스코크랩뉴스테이위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 지에스코크랩뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자 회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 1월 13일에 설립되어 2016년 3월 30일에 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 본점 소재지와 주요 사업내용 등을 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)뉴스테이허브제1호위탁관리부동산투자회사	-	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 메인스트림 제이십일차주식회사의 신탁업자의 지위에서 회사의 주식을 양수하였음.

1-4. 정관상 사업연도 : 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료(최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 12월 31일에 종료)

#### 1-5. 사업개요

구분	내역
사업명	화성동탄2 B-15, 16BL 기업형임대주택 개발사업
시공사	지에스건설 주식회사
사업부지	경기도 화성시 화성동탄2 B-15, 16BL
대지면적	70,009.00m <sup>2</sup>
연면적	98,498.91 m <sup>2</sup>
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 있습

니다. 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 발생되는 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, 금융

부채의 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 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 취득 원가로 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	당분기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	보통예금	42,618,473	42,618,473	8,399,758	8,399,758
단기금융상품	정기예금	-	-	35,000,000	35,000,000
매출채권	매출채권	80,381	80,381	89,857	89,857
미수금	미수금	42,535	42,535	38,746	38,746
미수수익	미수수익	-	-	97,255	97,255
장기금융상품	보통예금(주1)	602,690	602,690	541,733	541,733
합 계		43,344,079	43,344,079	44,167,349	44,167,349

(주1) 상기 계좌는 특별수선충당금 적립계좌로 경기도 화성시와 공동명의로 개설되었습니다.

## 4. 유형자산

### 4-1. 유형자산의 변동

당분기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

#### <당분기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
당 분 기 초	116,318,685	164,240,837	280,559,522
당분기취득	-	-	-
감 가 상 각	-	(2,847,890)	(2,847,890)
당 분 기 말	116,318,685	161,392,947	277,711,632
취 득 원 가	116,318,685	189,859,331	306,178,016
상각누계액	-	(28,466,384)	(28,466,384)

#### <전 기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
전 기 초	116,318,685	168,038,023	284,356,708
전 기 취 득	-	-	-
감 가 상 각	-	(3,797,186)	(3,797,186)
전 기 말	116,318,685	164,240,837	280,559,522
취 득 원 가	116,318,685	189,859,331	306,178,016
상각누계액	-	(25,618,494)	(25,618,494)

#### 4-2. 보유 토지의 공시지가

당분기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

##### <당분기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(m <sup>2</sup> )	장부가액	공시지가
경기도 화성시 송동 695	16,855.00	28,387,950	28,771,485
경기도 화성시 송동 696	53,154.00	87,930,735	86,268,942
합계	70,009.00	116,318,685	115,040,427

##### <전기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(m <sup>2</sup> )	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

#### 4-3. 보험가입의 내용

당분기말 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	2025년 04월 26일부터 2026년 04월 26일까지	281,287,042	44,371	DB손해보험(주)
	가스사고배상책임보험		450,000	20	
	승강기사고배상책임보험		180,000	986	
	어린이놀이시설배상책임보험		216,000	359	
	재난배상책임보험		1,150,000	1,099	
	체육시설업자배상책임보험		436,000	409	
	합계		283,719,042	47,244	

## 5. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말
선순위대출	삼성생명보험(주)	2016-06-21	2026-10-21	3.20%	123,000,000	123,000,000
후순위대출	주택도시기금 (수탁기관 : 우리은행)	2016-12-30	2028-12-31	3.20%	57,960,000	57,960,000
합 계					180,960,000	180,960,000

(주1) 상기 선순위대출은 중도상환이 가능한 한도대출입니다.

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	주택도시기금 (수탁기관 : 우리은행)	(주2)	57,960,000	

(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

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

### <당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 이상 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	185,690	-	-	185,690
미지급비용	21,601	-	-	21,601
장기차입금	-	180,960,000	-	180,960,000
임대보증금(주1,2)	-	136,217,032	-	136,217,032
합계	207,291	317,177,032	-	317,384,323

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

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

### <전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 이상 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	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
합계	205,804	315,307,032	-	315,512,836

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

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

## 7. 특별수선충당부채

회사의 당분기 및 전기 특별수선충당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기	전기
기 초	541,733	478,190
증 가	75,591	100,918
감 소	16,284	37,375
기 말	601,040	541,733

## 8. 자본금

당분기말 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

당분기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

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)코랄코자산신탁	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%

## 9. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 회사의 포괄이익은 분기순이익과 동일합니다.

## 10. 주요 약정사항

### 10-1. 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.

### 10-2. 일반사무위탁계약

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

### 10-3. 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.

### 10-4. 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

라. 보증료 : 실제 차입금액에 대하여 실제 차입일로부터 대출 상환기일까지  
0.171%를 적용하여 일할계산한 금액

## 10-5. 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 : 2025년 7월 2일부터 2026년 7월 1일까지

## 11. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

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

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
급여	9,900	10,932
세금과공과금	474,746	423,823
감가상각비	2,847,890	2,847,890
합계	3,332,536	3,282,645

## 12. 특수관계자와의 주요거래

12-1. 당분기 및 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기	전분기
(주)코람코자산신탁	지급수수료	224,384	224,590
합 계		224,384	224,590

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

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기말	전기말
(주)코람코자산신탁	미지급금	83,178	83,178
합 계		83,178	83,178