

# 투 자 보 고 서

2023.01.01 부터 2023.12.31 까지

( 제 8 기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.04.01

회 사 명 :	(주)동탄92블럭아이파크제이알뉴스테이위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	권 영 설 			
본점소재지 :	서울특별시 중구 을지로 100			
	(전화번호)	02-2008-7056		
	(홈페이지)	<a href="http://www.jramc.com/">http://www.jramc.com/</a>		
작성책임자 :	(회사)	제이알투자운용 주식회사	(직책)	대리
	(전화번호)	02-2008-7061	성명	김성준 
공시책임자 :	(회사)	제이알투자운용 주식회사	(직책)	대리
	(전화번호)	02-2008-7061	성명	김성준 

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)동탄92블럭아이파크제이알뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2016.07.01
3) 소재지	서울특별시 중구 을지로 100
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31 <span style="float: right;">(단위: 원)</span>
자산총계	304,293,550,013
부채총계	277,849,548,003
자본총계	26,444,002,010
자본금	5,850,000,000
5) 자산관리회사	제이알투자운용 주식회사
6) 사무수탁회사	삼성KPMG AAS(주)
7) 자산보관회사	(주)신한은행
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유          당해 회사의 정관에서는 존속기간을 회사성립연월일로부터 만 30년으로 정하였으며, 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에 해산사유를 정하고 있습니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</li> <li>2. 주주총회의 해산결의</li> <li>3. 합병</li> <li>4. 파산</li> <li>5. 법원의 해산명령 또는 해산판결</li> <li>6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</li> <li>7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</li> <li>8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</li> </ol> <p>(2) 신용평가결과</p>

## 2. 회사의 연혁

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

#### 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2016. 07. 01 발기인총회
- 2016. 09. 13 자산관리계약체결 (제이알투자운용 주식회사)  
자산보관계약체결 (주식회사 신한은행)  
일반사무위탁계약체결 (삼정 KPMG AAS 주식회사)
- 2016. 09. 29 국토교통부 영업인가
- 2016. 12. 23 사업계획 승인
- 2017. 01. 11 유상증자
- 2017. 01. 19 토지매입
- 2017. 04. 18 유상감자

#### 나) 상호의 변경

- 해당사항없음

#### 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

- 해당사항없음

#### 라) 주요 자산 취득일

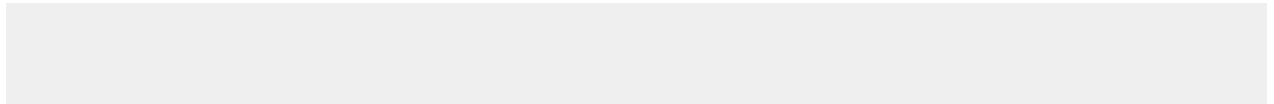
- 2017. 01.19 토지취득
- 2019. 07. 30 공동주택(아파트, 774세대/상가) 사용검사확인\_화성시

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	권영설	1944.10.02	중앙대학교 법학전문대학원 명예교수	결격요건 해당없음
기타비상무 이사	박흥국	1952.06.08	현대캐피탈 경영관리&회계	결격요건 해당없음
기타비상무 이사	이경환	1988.03.16	예교지성회계법인 공인회계사	결격요건 해당없음
감사	김승준	1977.02.12	삼일회계법인 감사본부(국제) 안진회계법인 감사본부(금융) 딜로이트 컨설팅 금융본부 가을회계법인 이사	결격요건 해당없음

※ 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

[ 2023.12.31 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	352,000	50,000	5,000	
기명식	에이종 우선주	818,000	50,000	5,000	

\* 종류는 보통주, 종류주 등

##### (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, 종류주발행 조건 등을 기재)

의결권이 있는 주식수(1,170,000주)

## 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			
2016.07. 01	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2017.01. 11	유상증자	종류주	818,000	50,000	5,000	4,090,000,000	4,590,000,000	818.00%
2017.01. 11	유상증자	보통주	352,000	50,000	5,000	1,760,000,000	6,350,000,000	38.34%
2017.04. 18	유상감자	보통주	-100,000	5,000	5,000	-500,000,000	5,850,000,000	-7.87%

## 3) 자본금 변동예정 등

--

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
뉴스테브 제3호위 탁관리 부동산 투자회 사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	에이중 우선주	818,000			818,000	
							(69.91%)			(69.91%)	

※ 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

【 2023.12.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	에이치디씨 (주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	316,000	27.01%	





### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	818,000	69.91%	
주요주주	1	33.33%	316,000	27.01%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	33.33%	36,000	3.08%	
합계	3	100.00%	1,170,000	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 정관에 명시된 바와 같이 매 회계연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야한다. 이경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 8기	제 7기	제 6기	제 5기
당기순이익		-2,522,857,673	-5,236,580,981	-6,456,214,375	-9,645,116,077
상법상 배당가능이익		0	0	0	0
당기감가상각비 등		2,939,227,471	2,938,776,748	2,938,650,588	2,936,983,315
이익배당한도		2,939,227,471	2,938,776,748	2,938,650,588	2,936,983,315
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	7,699,845,205	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	9,413	0	0	0
배당수익율		19.41%	0.00%	0.00%	0.00%

연환산배당율	19.41%	0.00%	0.00%	0.00%
--------	--------	-------	-------	-------

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

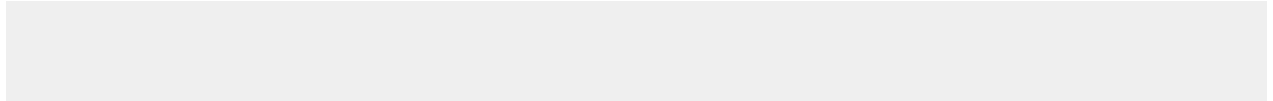
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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, %)

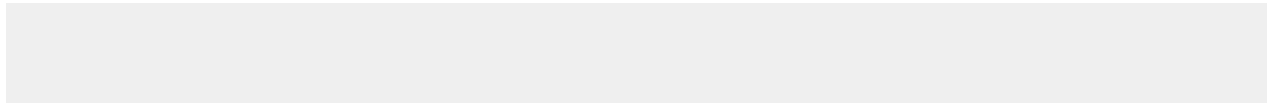
항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	232,971	75.96	230,037	75.60	75.60
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	71,453	23.30	71,795	23.59	23.59
기타 자산	2,280	0.74	2,461	0.81	0.81
총계	306,704	100.00	304,294	100.00	100.00

※ 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



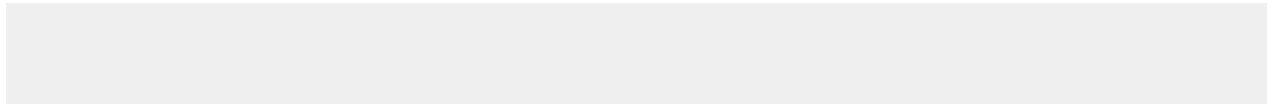
# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	동탄 92블럭 (건물)	주택	경기도 화성시 동탄 순환대로8길 14 (장 지동)	2019.07 .30	2017.01 .19	차입금 167,200,000, 000원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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



## 2) 소유 부동산별 금액현황

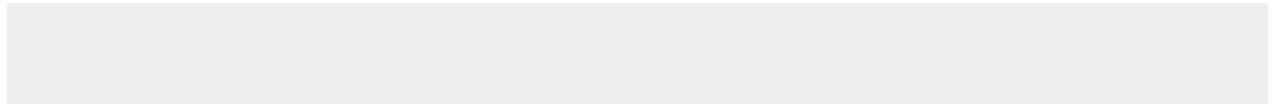
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	동탄92블럭 (건물)	96,527	146,714					13,204		230,037



### 3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	동탄92블럭(건물)	110,366.95	108,693.00	98.48%	762



## 2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

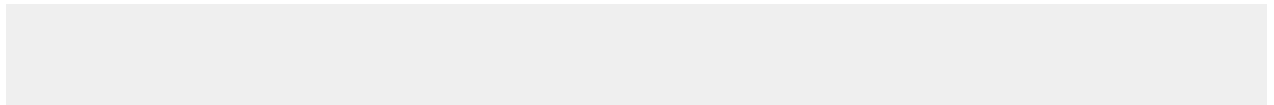




### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	신한은행	거치금액별 금리 적용	11,153	11,375	
보통예금	우리은행	거치금액별 금리 적용	0	0	
정기예금	신한은행	5.22	30,000	0	만기해지
정기예금	신한은행	5.10	30,000	0	만기해지
정기예금	신한은행	4.18	0	30,000	신규
정기예금	신한은행	4.16	0	30,000	신규
장기금융상품	농협	거치금액별 금리 적용	300	420	



#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	매출채권	82	82	
	미수수익	220	220	
	기타미수금	0	0	
	선급비용	1,328	1,328	
	선급법인세	450	450	
	기타유형자산	168	168	
	기타비유동자산	213	213	

기타유형자산은 감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)을 포함하고 있음.

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	신한은행	거치금액별 금리 적용	11,153	11,375
보통예금	우리은행	거치금액별 금리 적용	0	0
정기예금	신한은행	5.22	30,000	0
정기예금	신한은행	5.10	30,000	0
정기예금	신한은행	4.18	0	30,000
정기예금	신한은행	4.16	0	30,000
장기금융상품	농협	거치금액별 금리 적용	300	420

### 4. 기타 자산 변경내역

(전기 -> 당기)(단위 : 백만원)

1. 매출채권 (137.8->81.9)
2. 미수수익 (280.4->219.9)
3. 선급비용 (1,467.4->1,327.9)
4. 선급법인세 (10.7->450.5)
5. 기타유형자산 (170.7->168.1)
6. 기타비유동자산(213.0->213.0)

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	4,263,522,536	59.74%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	2,864,728,449	40.14%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		7,981,330	0.11%	
총 수익		7,136,232,315	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(%)	비고
1	동탄92블럭(건물)	4,263,522,536	100.00%	

#### ○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대 수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고	
1	아파트	74A	480	480	185,000,000	327,000	
2	아파트	84A	294	294	200,000,000	362,000	

## 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 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

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

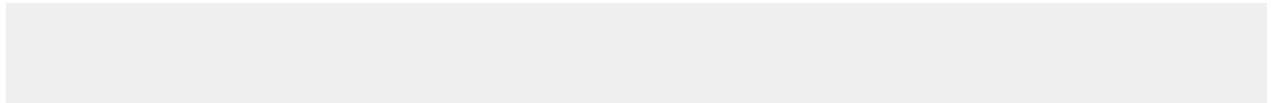




### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

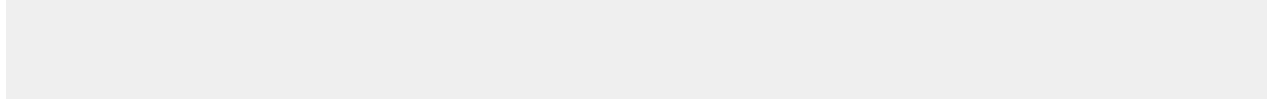
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	신한은행	거치금액별 금리 적용	66,794,351	9,611,181	
보통예금	우리은행	거치금액별 금리 적용	3,927	2,624	
장기금융상품	농협	거치금액별 금리 적용	233,349	352,319	
정기예금	신한은행	5.22	141,583,561	1,425,562,328	만기해지
정기예금	신한은행	5.10	138,328,767	624,575,341	만기해지
정기예금	신한은행	3.87	0	585,271,232	만기해지
정기예금	신한은행	4.18	0	109,939,725	신규
정기예금	신한은행	4.16	0	109,413,699	신규



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

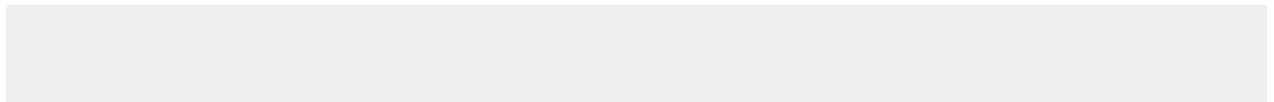


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	2,939,227,471	30.43%	
	기타비용	1,924,132,198	19.92%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		4,795,730,319	49.65%	일반사무수탁수수료 이자비용 잡손실
총비용		9,659,089,988	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



#### IV. 상세내역

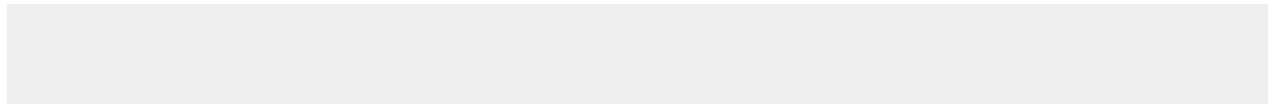
##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	동탄92BL	ex)부동산명2	ex)부동산 관련증 권1	현금
분양원가					
급여	21,600,000	21,600,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	328,966,362	328,966,362			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	407,454,974	407,454,974			
자산보관수수료	57,652,457	57,652,457			
일반사무 위탁수수료	76,758,818				
기타지급수수료	399,695,465	399,695,465			
유형자산 감가상각비	2,939,227,471	2,939,227,471			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	427,907,639	427,907,639			
광고선전비					
보험료	20,893,564	20,893,564			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	259,961,737	259,961,737			

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		76,758,818
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, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	제이알투자운용주식회사	위탁자의 토지매입일에 기산하여 위탁자의 청산 종결등기가 종료되는 날까지, 연 금 삼역원 (₩300,000,000/ VAT별도)을 지급한다. 자산관리업무 기본 수수료는 매3개월 마다 1분기 단위로 매분기 말일로부터 7일 이내에 지급한다. 단, 당해 결산기 자산관리자의 자산관리업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 결산기 자산관리어부 기본수수료는 90일에 대한 실제 업무수행기간을 일한 계산한 금액으로 한다.	328,966,362
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	삼성KPMG AAS(주)	사업의 토지매입일로부터 기산하여 본건 사업에 따라 신축한 공동주택에 관한 "갑" 명의의 소유권보존등기일과 그 공동주택의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지는 연간 [4,000]만원 (VAT 별도), 그 이후에는 연 [7,000]만원 (VAT 별도)로 정하고 그 지급은 매 분기마다 매 분기 종료 후 "을"의 청구일로부터 7일 이내에 현금으로 지급한다. 다만 "을"의 일반사무업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 결산기 보수는 90일에 대한 실제업무수행기간을 일한 계산한 금액으로 한다.	76,758,818
자산보관회사	위탁보수	(주)신한은행	보수는 "갑"의 사업연도 별로 6개월 단위의 반기(이하 "반기"라함)마다 2,750만원 (VAT 별도)(연 5,500만원, VAT 별도)에 상당하는 금액을 현금 지급한다. 다만, 당해 반기의 "을"의 자산보관 업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우 180일에 대한 실제업무수행기간을 일한 계산한 금액으로 하고, 계약의 효력 발생 후 최초로 도래하는 반기에 대한 수수료는 토지 매입일로부터 계산하기로 한다. 다만 "갑"이 부동산의 취득이전에 해산하는 경우 보수는 발생하지 아니한다.	57,652,457
시설관리회사	위탁보수	에이치디씨아이서비스(주)	"갑"이 "을"에게 지급하는 위수탁관리 보수는 월 28,289,000 (VAT 별도) 같다. 다만, 위탁관리 기간 개시월 및 종료월의 위수탁관리 보수는 해당 월의 관리일수에 비례하여 일할 계산하고, 본건 자산의 매각 등 관리대상의 수량 변동이 있는 경우에는 이를 감안하여 조정한다. "을"은 매월 말일(공휴일인 경우 직전 영업일로 한다)에 "갑"에게 청구서(산출근거자료 포함)를 제출하여야 하며, "갑"은 다음달 10일까지 지급하며, 제8조 제2항 및 제3항의 청구비용 발생 시 "을"의 보수와 별도로 지급하되, 다음달 10일에 지급하기로 한다.	379,614,024
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				842,991,661

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

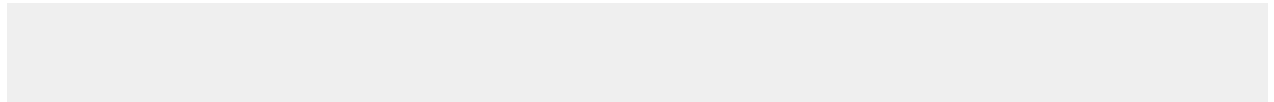
구분	제 8기	제 7기	제 6기	제 5 기
당해회사수익률	-6.36	-8.96	-11.04	-16.50

※ 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

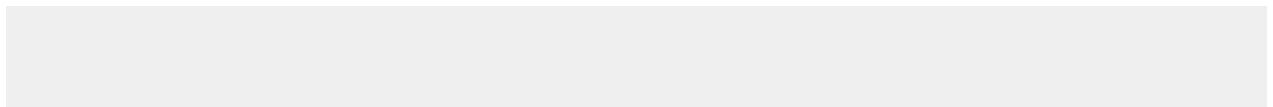
### I. 부동산개발사업의 현황

#### 1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	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. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

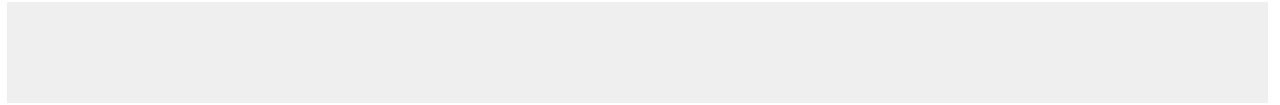
당기 제 8 기 기말 기준일      2023.12.31      현재  
 전기 제 7 기 기말 기준일      2022.12.31      현재

회사명: (주)동탄92블럭아이파크제이알뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당)기 기말		제 7 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		73,455,327,977		73,049,204,792
1) 현금및현금성자산	11,375,135,875		11,152,881,841	
2) 단기금융상품	60,000,000,000		60,000,000,000	
3) 매출채권	81,919,340		137,834,692	
5) 미수수익	219,850,193		280,369,227	
9) 선급비용	1,327,935,049		1,467,432,972	
11) 선급법인세	450,487,520		10,686,060	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		230,838,222,036		233,654,959,737
1) 장기금융상품	420,149,378		299,980,431	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	230,205,072,658		233,141,979,306	
토지	96,526,861,323		96,526,861,323	
건물	146,714,054,190		146,714,054,190	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-13,203,897,472		-10,269,608,320	
기타유형자산	184,885,128		182,564,305	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	-16,830,511		-11,892,192	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	213,000,000		213,000,000	
자 산 총 계		304,293,550,013		306,704,164,529
1. 유동부채		336,641,065		409,114,166
4) 기타선수금	41,887,439		95,646,350	
7) 미지급비용	291,053,691		310,832,075	
8) 예수금	515,100			
9) 부가세예수금	3,184,835		2,635,741	
2. 비유동부채		277,512,906,938		277,328,190,680
3) 장기차입금	167,200,000,000		167,200,000,000	
5) 비유동보증금	109,893,358,900		109,828,513,510	
9) 기타비유동부채	419,548,038		299,677,170	
부 채 총 계		277,849,548,003		277,737,304,846
1. 자본금		5,850,000,000		5,850,000,000
1) 보통주자본금	1,760,000,000		1,760,000,000	
2) 종류주자본금	4,090,000,000		4,090,000,000	
2. 자본잉여금		15,000,000,000		52,621,831,108
1) 주식발행초과금	15,000,000,000		52,621,831,108	

3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		5,594,002,010		-29,504,971,425
자 본 총 계		26,444,002,010		28,966,859,683
부 채 및 자 본 총 계		304,293,550,013		306,704,164,529



## II. 손익계산서

당기 제 8기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 7기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)동탄92블럭아이파크제이알뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당기)		제 7 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,084,153,090	4,263,522,536	1,048,639,069	4,131,777,212
2) 임대료수익	1,084,153,090	4,263,522,536	1,048,639,069	4,131,777,212
II. 영업비용	1,117,955,810	4,940,118,487	1,189,950,139	5,008,145,224
2) 급여	5,400,000	21,600,000	5,400,000	21,629,033
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	81,967,946	328,966,362	82,423,406	329,846,812
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	100,069,252	407,454,974	99,231,428	400,444,091
8) 자산보관수수료	13,652,457	57,652,457	16,471,916	63,207,874
9) 일반사무위탁수수료	19,125,854	76,758,818	19,232,128	76,964,256
10) 기타지급수수료	94,836,225	399,695,465	79,512,781	319,124,485
11) 유형자산감가상각비	734,816,538	2,939,227,471	734,672,299	2,938,776,748
14) 세금과공과	391,209	427,907,639	3,003,961	563,985,027
16) 보험료	5,203,968	20,893,564	5,306,094	21,958,232
21) 수선유지비				12,012,000
29) 기타영업비용	62,492,361	259,961,737	144,696,126	260,196,666
III. 영업이익	-33,802,720	-676,595,951	-141,311,070	-876,368,012
IV. 영업외수익	669,935,246	2,872,709,779	293,457,936	358,586,371
1) 이자수익	667,291,679	2,864,728,449	292,687,704	346,943,955
10) 기타영업외수익	2,643,567	7,981,330	770,232	11,642,416
V. 영업외비용	1,184,110,380	4,718,971,501	1,189,396,000	4,718,799,340
1) 이자비용	1,184,094,630	4,718,799,340	1,189,396,000	4,718,799,340
10) 기타영업외비용	15,750	172,161		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-547,977,854	-2,522,857,673	-1,037,249,134	-5,236,580,981
VIII. 당기순이익(손실)	-547,977,854	-2,522,857,673	-1,037,249,134	-5,236,580,981
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-547,977,854	-2,522,857,673	-1,037,249,134	-5,236,580,981
X I. 주당이익	-468	-2,156	-887	-4,476

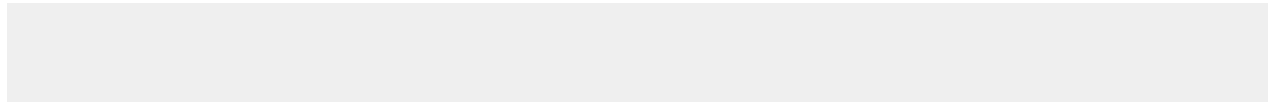
### III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 8기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 7기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)동탄92블럭아이파크제이알뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당)기		제 7 (전기)	
	처분예정일	2024.03.29	처분확정일	2023.03.31
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-32,027,829,098		-29,504,971,425
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-29,504,971,425		-24,268,390,444	
2. 당기순이익(손실)	-2,522,857,673		-5,236,580,981	
II. 임의적립금등의 이입액		37,621,831,108		
III. 이익잉여금처분액		-7,699,845,205		0
4. 배당금	7,699,845,205		0	
종류주현금배당금	7,699,845,205			
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-2,105,843,195		-29,504,971,425



#### IV. 현금흐름표

당기 제 8기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 7기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)동탄92블럭아이파크제이알뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당기)		제 7 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		344,743,804		-2,519,469,986
1. 당기순이익(손실)		-2,522,857,673		-5,236,580,981
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		3,059,098,339		3,058,647,616
감가상각비	2,939,227,471		2,938,776,748	
기타	119,870,868		119,870,868	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-191,496,862		-341,536,621
매출채권의 변동	55,915,352		-66,348,432	
미수수익의 변동	60,519,034		-277,548,888	
선급비용의 변동	139,497,923		179,940,288	
분양선수금의 변동	-53,758,911		1,686,400	
미지급비용의 변동	-19,778,384		26,509,632	
예수금의 변동	1,064,194		862,119	
보증금의 변동	64,845,390		-207,486,490	
기타	-439,801,460		848,750	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-122,489,770		-60,128,843,797
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-122,489,770		-60,128,843,797
만기보유금융자산의 취득			60,000,000,000	
유형자산의 취득			8,775,490	
기타	122,489,770		120,068,307	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		222,254,034		-62,648,313,783
VI. 현금및현금성자산의 순증감		222,254,034		-62,648,313,783
VII. 기초 현금및현금성자산		11,152,881,841		73,801,195,624
VIII. 기말 현금및현금성자산		11,375,135,875		11,152,881,841



## 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 및 위반사항

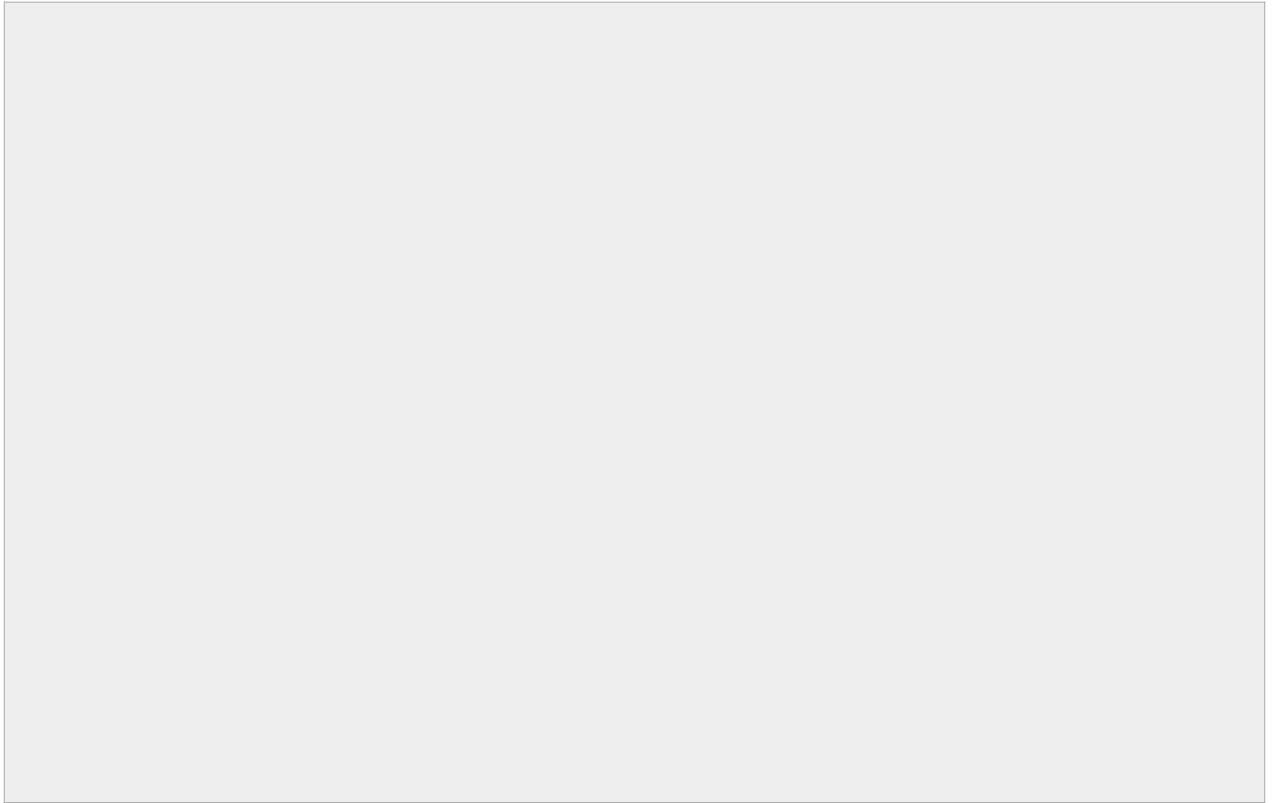
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



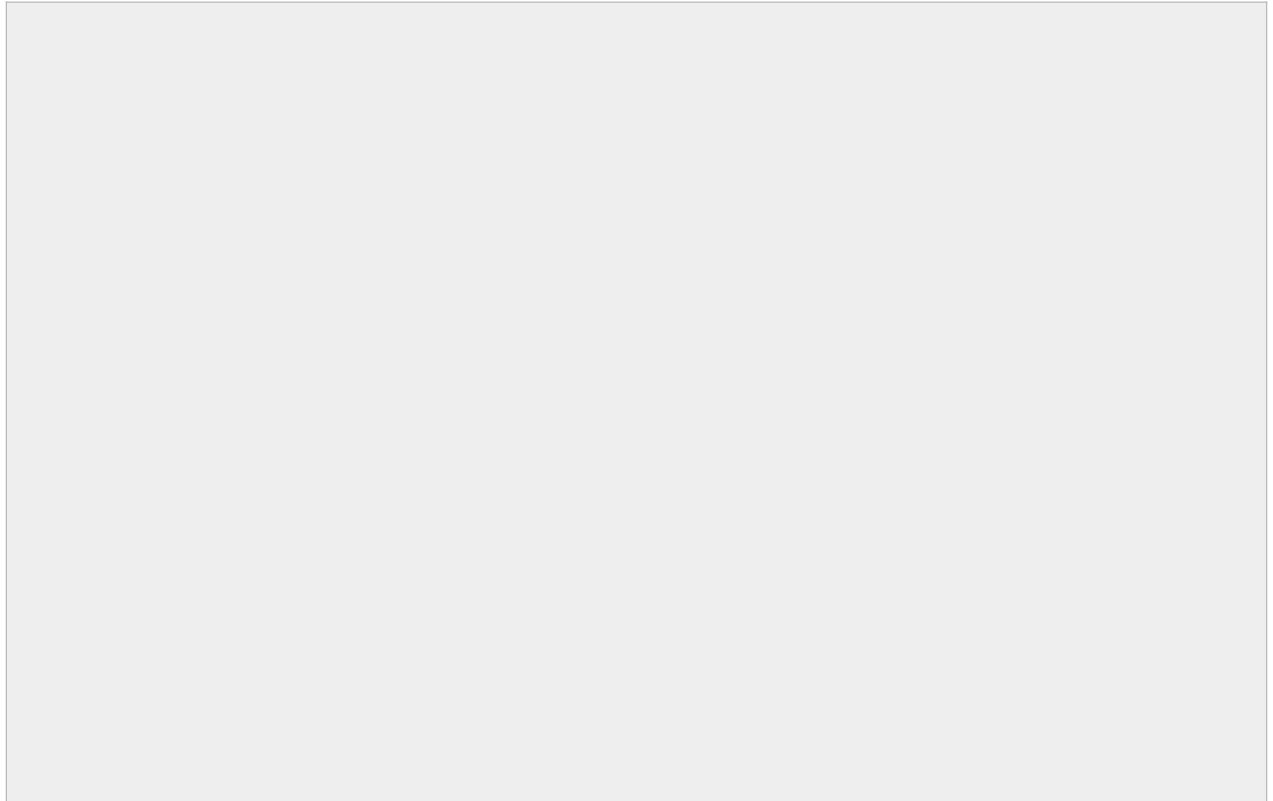
## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### 1. 중요한 소송진행사항



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황



※ 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 8(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 7(전) 기 2022년 12월 31일 현재

회사명 : (주)동탄92블럭아이파크제이알뉴스테이위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

#### 1-1. 회사의 개요

(주)동탄92블럭아이파크제이알뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 07월 01일에 설립되어 2016년 10월 24일에 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 본점소재지와 주요 사업목적 등은 다음과 같습니다.

### 1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)동탄92블록아이파크제이알뉴스테이위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2016년 07월 01일
대 표 자	권 영 설
본점소재지	서울특별시 중구 을지로 100, B동 21층
목 적 사 업	<p>회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산 투자회사법 또는 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>

1-3. 정관상 사업연도 : 매년 01월 01일에 개시하여 12월 31일에 종료(단, 최초 사업 연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 12월 31일에 종료)

### 1-4. 사업개요

구 분	내 용
사업명	화성동탄2 A-92BL 뉴스테이
시공사	에이치디씨(주)
사업부지	경기도 화성시 화성동탄2 A-92BL
대지면적	45,614㎡
연면적	110,274.59㎡
건축규모	지하 2층 지상 29층, 6개동 총 774세대 및 부대복리시설

(\*)상기 공동주택 신축사업은 2019년 07월에 완공되었으며, 이에 따라 공동주택 임대를 개시하였습니다

## 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.

당사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 정액법에 따라 산정된 감가상각누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

구분	추정내용연수
건물	50년
공구기구비품	5년

### 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. 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.

#### 2-7. 임대자산특별수선충당부채

회사는 임대주택의 장기 수선계획을 수립하고 임대주택의 보수 및 교체에 필요한 특별수선충당부채를 민간임대주택에 관한 특별법 제 53조, 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제43조에 근거하여 표준건축비의 1만분의 1을 적용하여 적립하고, 관련 특별수선충당부채전입액을 당기비용으로 계상하고 있습니다.

### 3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	금 액		비 고
	당기말	전기말	
현금및현금성자산	11,375,136	11,152,882	
단기금융상품	60,000,000	60,000,000	정기예금
장기금융상품	420,149	299,980	특별수선충당금적립(사용제한)
합계	71,795,285	71,452,862	

### 4. 유형자산

#### 4-1. 유형자산의 변동

<당기>

당기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	기타유형자산	공구기구비품	합계
당기초	96,526,861	136,444,446	160,000	10,671	233,141,978
당기 취득	-	-	-	2,321	2,321
감가상각	-	(2,934,289)	-	(4,938)	(2,939,227)
당기말	96,526,861	133,510,157	160,000	8,054	230,205,072
취득원가	96,526,861	146,714,054	160,000	24,885	243,425,800
상각누계액	-	(13,203,897)	-	(16,831)	(13,220,728)

<전기>

전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	기타유형자산	공구기구비품	합계
전기초	96,525,252	139,371,544	160,000	15,184	236,071,980
전기 취득	1,609	7,166	-	-	8,775
감가상각	-	(2,934,264)	-	(4,513)	(2,938,777)
전기말	96,526,861	136,444,446	160,000	10,671	233,141,978
취득원가	96,526,861	146,714,054	160,000	22,564	243,423,479
상각누계액	-	(10,269,608)	-	(11,892)	(10,281,500)

4-2. 보유 토지의 공시지가

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

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	당기말		전기말	
		장부가액	공시지가	장부가액	공시지가
경기도 화성시 동탄순환대로8길 16	45,614	96,526,861	98,754,310	96,526,861	103,452,552

## 5. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	차입일	만기	연이자율	당기말	전기말
선순위대출	교보생명보험(주)	2017-01-19	2028-04-19	3.10%	21,900,000	21,900,000
		2017-03-20	2028-04-19	3.10%	2,000,000	2,000,000
		2017-12-19	2028-04-19	3.10%	8,100,000	8,100,000
		2018-01-19	2028-04-19	3.10%	9,600,000	9,600,000
		2018-06-19	2028-04-19	3.10%	3,000,000	3,000,000
		2018-07-19	2028-04-19	3.10%	7,000,000	7,000,000
		2018-09-19	2028-04-19	3.10%	4,300,000	4,300,000
		2018-11-19	2028-04-19	3.10%	7,300,000	7,300,000
		2019-03-19	2028-04-19	3.10%	1,500,000	1,500,000
		2019-04-19	2028-04-19	3.10%	5,100,000	5,100,000
		2019-05-20	2028-04-19	3.10%	8,200,000	8,200,000
		2019-07-19	2028-04-19	3.10%	8,800,000	8,800,000
		2019-08-28	2028-04-19	3.10%	3,000,000	3,000,000
후순위대출	대한민국 (주택도시기금)	2017-04-27	2029-04-27	2.50%	3,300,000	3,300,000
		2017-05-29	2029-04-27	2.50%	1,500,000	1,500,000
		2017-07-27	2029-04-27	2.50%	2,900,000	2,900,000
		2017-09-28	2029-04-27	2.50%	7,600,000	7,600,000
		2017-12-04	2029-04-27	2.50%	300,000	300,000
		2018-03-28	2029-04-27	2.50%	8,400,000	8,400,000
		2018-05-29	2029-04-27	2.50%	6,900,000	6,900,000
		2018-09-01	2029-04-27	2.50%	1,600,000	1,600,000
		2018-09-27	2029-04-27	2.50%	4,700,000	4,700,000
		2019-01-28	2029-04-27	2.50%	8,600,000	8,600,000
		2019-03-27	2029-04-27	2.50%	7,400,000	7,400,000
		2019-05-27	2029-04-27	2.50%	10,000,000	10,000,000
		2019-07-29	2029-04-27	2.50%	6,400,000	6,400,000
		2019-10-29	2029-04-27	2.50%	7,800,000	7,800,000
합 계					167,200,000	167,200,000

(주) 선순위대출은 중도상환이 가능한 한도대출입니다. 회사는 선순위대주에 대한 채무가 완전히 소멸되기 전에는 후순위대출의 차입원금을 상환할 수 없습니다.

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

(단위 : 천원)

구분	차입처	약정이자율	약정한도	비고
선순위	교보생명보험(주1)	3.10%	136,700,000	미인출수수료:0.03%
후순위	대한민국 (주택도시기금)	2.50%(주2)	77,400,000	
합계			214,100,000	

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

(주2) 대한민국(주택도시기금) 차입금의 이자율은 국토교통부 기금운용계획에 의한 이자율에 따라 변경될 수 있습니다.

## 6. 금융부채

### <당기말>

당기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급비용	291,054	-	-	291,054
임대보증금(주1,2)	-	109,893,359	-	109,893,359
장기차입금	-	89,800,000	77,400,000	167,200,000
합 계	291,054	199,693,359	77,400,000	277,384,413

(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 임대보증금 보증약정에 가입 하였습니다.

### <전기말>

전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급비용	310,832	-	-	310,832
임대보증금(주1,2)	-	109,828,514	-	109,828,514
장기차입금	-	-	167,200,000	167,200,000
합 계	310,832	109,828,514	167,200,000	277,339,346

(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 임대보증금 보증약정에 가입 하였습니다.

## 7. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄손익은 당기순손익과 동일합니다.

## 8. 특별수선충당부채

회사의 당기 및 전기의 특별수선충당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기 초	299,677	179,806
증 가	119,871	119,871
감 소	-	-
기 말	419,548	299,677

## 9. 자본

### 9-1. 자본금

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

#### <당기말>

(단위 : 주)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	1,170,000	5,000	5,850,000

#### <전기말>

(단위 : 주)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	1,170,000	5,000	5,850,000

당기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)뉴스테이허브제3호위탁 관리부동산투자회사	-	-	818,000	100.00%	818,000	69.91%
제이알투자운용(주)	36,000	10.23%	-	-	36,000	3.08%
에이치디씨(주)(*)	316,000	89.77%	-	-	316,000	27.01%
합계	352,000	100.00%	818,000	100.00%	1,170,000	100.00%

(\*) 2018년 5월부로 현대산업개발(주)에서 에이치디씨(주)로 사명이 변경되었습니다.



9-2. 자본잉여금

회사의 당기말 및 전기말 현재 자본잉여금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말			전기말		
	대금납입액	자본금	주식발행초과금	대금납입액	자본금	주식발행초과금
설립자본금	500,000	500,000	-	500,000	500,000	-
유상증자	58,472,000	5,850,000	52,621,831	58,472,000	5,850,000	52,621,831
유상감자	(500,000)	(500,000)	-	(500,000)	(500,000)	-
이익잉여금이입(주1)	-	-	(37,621,831)	-	-	-
합계	58,472,000	5,850,000	15,000,000	58,472,000	5,850,000	52,621,831

(주1) 당기 중 임시주주총회에 따라 자본준비금의 결손금보전 승인건이 가결됨.

10. 이익잉여금처분계산서

회사의 당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

제 8(당)기	2023년 01월 01일 부터 2023년 12월 31일 까지	제 7(전기)	2022년 01월 01일 부터 2022년 12월 31일 까지
처분예정일	2024년 03월 29일	처리확정일	2023년 03월 31일

(단위 : 천원)

과 목	당기말		전기말	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		5,594,002		(29,504,971)
1. 전기이월미처분이익잉여금 (전기이월미처리결손금)	(29,504,971)		(24,268,390)	
2. 자본잉여금 전입액	37,621,831		-	
3. 당기순손익	(2,522,858)		(5,236,581)	
II. 이익잉여금이입액		-		-
III. 이익잉여금처분액		7,699,845		-
1. 현금배당	7,699,845		-	
IV. 차기이월미처분이익잉여금 (차기이월미처리결손금)		(2,105,843)		(29,504,971)

(주1) 당사는 부동산투자회사법 제28조에 따라 감가상각비의 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 것을 결정함.

11. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

11-1. 당기 및 전기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

11-2. 당기 중 회사의 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	당기초	감소	증가	당기말
미수수익	(280,369)	(280,369)	(219,850)	(219,850)
특별수선충당금	299,677	-	119,871	419,548
합계	19,308	(280,369)	(99,979)	199,698

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조 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 90 이상을 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. 배당금

12-1. 회사의 배당금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

당기의 배당금은 정관 제9조의2에 따라 우선주주(발행 주식수 818,000주)에게 우선 배당하였습니다.

(단위 : 주,원)

구분	우선주	보통주	합계
배당총액(주1)	7,699,845,205	-	7,699,845,205
발행주식수	818,000	352,000	1,170,000
주당 배당금액	9,413	-	9,413
주당 액면금액	5,000	5,000	5,000
주당 발행금액	50,000	50,000	50,000
배당률(액면가액)	188.26%	-	188.26%
배당률(발행가액)	18.83%	-	18.83%
연환산배당률(액면가액)	27.00%	-	27.00%
연환산배당률(발행가액)	2.70%	-	2.70%

(주1) 당기 배당금은 총발행가액에 주금납입일(2017.01.11)부터 8기 결산일(2023.12.31)일까지의 일수를 배당율을 적용하여 산정됨.

12-2. 회사의 당기 및 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구분	당기	전기
배당액	7,699,845,205	-
당기순손익	(2,522,857,673)	-
배당성향	-305.20%	-

당기 중 회사는 상법 제461조의 2에 따라 주식발행초과금 37,621,831천원을 배당가능액으로 전입하였고, 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제53조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 이익을 초과하여 7,699,845천원(감가상각비 2,939,227천원)의 배당을 결의하였습니다.

### 13. 주요 약정사항

#### 13-1. 자산관리위탁계약

회사는 제이알투자운용 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 자산관리위탁계약서 제3조에서 정하는 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서 제8조에 따라 자산운용업무의 수행에 대한 대가로 매입보수와 기본보수를 지급합니다.

#### 13-2. 일반사무위탁계약

회사는 삼정케이피엠지에이에이에스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서 제8조에 따라 일반사무 업무의 수행에 대한 대가로 일정금액을 매 분기 종료 후 지급합니다.

#### 13-3. 자산보관계약

회사는 주식회사 신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서 제21조에 따라 자산보관 업무의 수행에 대한 대가로 일정금액을 매 반기마다 지급합니다.

#### 13-4. 장기차입금 관련 보증

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

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 136,700,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 최초 대출실행일로부터 135개월

#### 13-5. 임대보증금 관련 보증

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

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 147,878 백만원

다. 보증기간 : 2023년 12월 13일부터 2025년 12월 12일까지

14. 현금흐름에 관한 사항

회사는 현금흐름표상의 영업활동으로 인한 현금흐름표를 간접법으로 작성하였으며, 현금의 유입과 유출이 없는 유의적인 거래는 없습니다.

15. 특수관계자와의 주요거래

15-1. 당기와 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	구분	당기	전기
제이알투자운용(주)	자산관리수수료	328,966	329,847

15-2. 보고기간종료일 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기말	전기말
제이알투자운용(주)	미지급비용	82,500	82,500

16. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당기 및 전기 중 부가가치산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
임원급여	21,600	21,629
세금과공과	427,908	563,985
감가상각비	2,939,227	2,938,777
합계	3,388,735	3,524,391

17. 보험가입내역

본건 사업과 관련하여 당기말 현재 회사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

보험종류	부보금액	보험계약기간	부보처
지급보증	235,000	2019.11.22~2026.02.21	SG서울보증
Package	199,912,497	2023.09.04~2024.09.04	삼성화재해상보험(주)
어린이놀이시설 배상책임보험	80,000	2023.09.03~2024.09.03	
승강기사고 배상책임보험	1,000,000	2023.09.03~2024.09.03	

18. 재무제표 확정일 등

당사의 재무제표는 2024년 3월 29일 정기주주총회에서 최종 승인될 예정이며, 보고 기간 종료일 이후 감사보고서 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.