투 자 보 고 서

2026.01.01 부터 2026.06.30 까지

(제 10 기 2 분기)

2026.08.14

회 사 명 :	㈜대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	이태호			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 ,33층(삼성동,아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-4477		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁㈜	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0520	성명	나규태
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁㈜	(직책)	대리

(전화번호)	02-528-0520	성명	나규태

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명	㈜대한제16호고덕어울림뉴스 테이위탁관리부동산투자회사	
(2) 설립일	2017.06.05	
(3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 ,33층(삼성동,아셈타워)	
(4) 자산 및 자본금, 부채		(단위: 원)
구 분	당분기말	전기말
	2026.06.30	2025.12.31
자산총계	222,807,910,527	224,383,841,695
부채총계	199,585,214,630	198,954,649,726
자본총계	23,222,695,897	25,429,191,969
자 본 금	14,158,750,000	14,158,750,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 X)
(6) 비고	(가) 신용평가결과	
	해당사항 없음	
	(나) 기타	

제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	220,478	97.98%	219,787	98.64%	98.64%	98.64%	
부동산	220,478	97.98%	219,787	98.64%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권	0	0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	3,623	1.61%	2,205	0.99%	0.99%	0.99%	
기타 자산	929	0.41%	816	0.37%	0.37%	0.37%	
총계	225,030	100.00%	222,808	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

※2부.1.라.상의 현금현황에는 미수이자 금액이 포함되어 않은 예치금만 표시되어 있으며,
2부.1.가.(1) 총자산의 구성현황의 현금 금액에는 위의 예치금에 미수이자 금액이 포함되어 있음.

(2) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	공공지원민간임대
임대주택비율	100.0%
임대주택 포함 여부	O
임대주택 70% 이상 여부	O

※ 임대주택 구분은「공공주택 특별법」제2조에 따른 '공공건설', '공공매입', '지분적립형 임대주택', '이익공유형 분양주택',「민간임대주택 특별법」제2조 '민간건설', '민간매입', '공공지원민간임대', '장기일반민간임대' 중 선택하여 기재

나. 부동산 현황(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	평택고덕어울림스퀘어	주택(공동주택)	경기도 평택시 고덕중앙2로 100	2020.10.08		2018.07.13	장기차입금 : 112,800백만원 임대보증금 : 85,990백만원	일반	49,032.00	103,485.89	8,952.24	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재

(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 평택고덕어울림스퀘어	97,526	138,143					15,882		219,787	85,990	임대주택

(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가능면적, %)	임대차 계약수
1 평택고덕어울림스퀘어	60,142.93	59,056.00	98.19%	660

※ 임대차계약수(X세대) = 임대주택(X세대) + 상가(2세대)

(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류		주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1	아파트	69	30	30	89,466,667	297,767	
2	아파트	84A	102	101	124,078,431	293,148	
3	아파트	84B	287	287	137,421,603	336,351	
4	아파트	99A	80	80	120,098,765	524,705	
5	아파트	99B	80	80	141,670,886	459,179	
6	아파트	105	81	80	150,271,605	489,725	
7	근린생활시설	47	1	0	0	0	
8	근린생활시설	56	1	0	0	0	
9	근린생활시설	61	2	0	0	0	
10	근린생활시설	68	2	1	30,000,000	1,818,182	
11	근린생활시설	86	1	1	50,000,000	2,540,000	

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

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

(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	100.0%
개발사업에 관한 인 • 허가일	2018.05.04
개발사업에 관한 사용승인 • 준공검사일	2020.10.08

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 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

(다) 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									

라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	1,967	1,548	
기업자유예금	우리은행	변동	1,382	382	
보통예금	기업은행	변동	3	4	
보통예금	신한은행	변동	270	271	

※ 위 금액에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시함.

마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	선급비용	442	442	
그 밖의 기타자산	매출채권	51	51	
그 밖의 기타자산	기타	323	323	

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재

2. 총자산의 변경내역

가. 당분기 동안의 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

나. 당분기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

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

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2026.06.30 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	삼성생명보험	49,100	3.75%	3.75%	0.00%	2018.07.12	2028.11.11	고정	해당사항 없음
차입금	우리은행 (주택도시기금)	37,700	2.70%	2.70%	0.00%	2018.10.17	2030.10.17	변동	해당사항 없음
차입금	우리은행 (주택도시기금)	26,000	3.20%	3.20%	0.00%	2018.10.17	2030.10.17	변동	해당사항 없음

※ 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 경우, 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율이 변동되는 경우 그에 따라 변경됨.

2. 주식 현황

가. 자본금 변동 현황

(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			
2017.06.05	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2018.07.04	유상감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	0	4619.6%
2018.07.04	유상증자	보통주	75,000	20,000	5,000	375,000,000	375,000,000	4619.6%
2018.07.04	유상증자	보통주	737,000	20,000	5,000	3,685,000,000	4,060,000,000	4619.6%
2018.07.04	유상증자	종류주	1,949,750	20,000	5,000	9,748,750,000	13,808,750,000	4619.6%
2018.07.04	유상증자	종류주	70,000	20,000	5,000	350,000,000	14,158,750,000	4619.6%

나. 공모 관련사항

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

다. 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.										

3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.06.30 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
(주)민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제25호	종류주	1,949,750			1,949,750	-	청약예외주주	38,995
							(68.85%)			(68.85%)			

※ 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

나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.06.30 현재 】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (백만원)	비고
자료가 없습니다.											

※ 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

다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.06.30 현재 】

구분	주주 수 (명)	비 율	주식 수	비 율	비고
최대주주	1	12.50%	1,949,750	68.85%	
주요주주		0.00%		0.00%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인	7	87.50%	882,000	31.15%	
합 계	8	100.00%	2,831,750	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	68.9%
청약예외주주 50% 이상 여부	O

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

제 4 부 배당에 관한 사항

1. 총괄표

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분		제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기
당기순이익		-4,805,144,377	-4,888,541,308	-5,137,064,556	-5,298,049,075
상법상 이익배당한도		-31,126,417,151	-26,321,272,774	-21,432,731,466	-16,295,666,910
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-31,126,417,151	-26,321,272,774	-21,432,731,466	-16,295,666,910
당기감가상각비 등		2,762,958,372	2,762,958,372	2,762,958,372	2,762,958,372
배당가능이익		-28,363,458,779	-23,558,314,402	-18,669,773,094	-13,532,708,538
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익률		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당률		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)

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	774,405,366	98.56%	
	관리수익	0	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	707,840	0.09%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		10,589,338	1.35%	
총 수 익		785,702,544	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

나. 부동산(지상권 • 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

(2) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1	평택고덕어울림스퀘어	774,405,366	100.00%	43,273	

(3) 부동산 관리 수익

부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	평택고덕어울림스퀘어			

다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

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

라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동	386,257	407,463	
기업자유예금	우리은행	변동	204,170	291,585	
보통예금	기업은행	변동	841	924	
보통예금	신한은행	변동	126,246	7,868	

마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금 액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	690,739,593	36.33%	
	기타비용	274,996,869	14.47%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		935,299,999	49.20%	
총 비 용		1,901,036,461	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 10 기 2 분 기	제 10 기 1 분 기	제 9 기 4 분 기	제 9 기 3 분 기
당해회사수익률	(7.65)	(7.41)	(8.50)	(8.49)

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

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

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

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

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

제 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기	제 10 기	2 분기	기준일	2026.06.30	현재
전기	제 9 기	기말	기준일	2025.12.31	현재

회사명: ㈜대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 10 기 2 분기		제 9 기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		3,020,814,393		3,215,266,375
1) 현금및현금성자산	1,662,141,940		1,921,510,846	
2) 단기금융상품	542,365,541		485,158,725	
3) 매출채권	50,862,993		65,817,462	
5) 미수수익	95,137		92,967	
7) 기타미수금	774,263		528,846	
9) 선급비용	442,295,749		419,600,699	
11) 선급법인세	218,770		496,830	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
18) 기타유동자산	322,060,000		322,060,000	
2. 비유동자산		219,787,096,134		221,168,575,320
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	219,787,096,134		221,168,575,320	
토지	97,526,187,120		97,526,187,120	
건물	138,143,110,847		138,143,110,847	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(15,882,201,833)		(14,500,722,647)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		222,807,910,527		224,383,841,695
1. 유동부채		65,383,449,089		62,564,191,001
6) 미지급금	71,100,170		69,563,780	
7) 미지급비용	163,762,409		291,255,091	
8) 예수금	17,586,510		6,372,130	
15) 유동보증금	65,131,000,000		62,197,000,000	
2. 비유동부채		134,201,765,541		136,390,458,725
3) 장기차입금	112,800,000,000		111,800,000,000	
5) 비유동보증금	20,859,400,000		24,105,300,000	
9) 기타비유동부채	542,365,541		485,158,725	
부 채 총 계		199,585,214,630		198,954,649,726
1. 자본금		14,158,750,000		14,158,750,000
1) 보통주자본금	4,060,000,000		4,060,000,000	
2) 종류주자본금	10,098,750,000		10,098,750,000	
2. 자본잉여금		42,396,859,120		42,396,859,120
1) 주식발행초과금	42,396,859,120		42,396,859,120	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(33,332,913,223)		(31,126,417,151)
자 본 총 계		23,222,695,897		25,429,191,969
부 채 및 자 본 총 계		222,807,910,527		224,383,841,695

2. 손익계산서

당기	제 10 기	2 분기	시작일	2026.01.01	종료일	2026.06.30
전기	제 9 기	2 분기	시작일	2025.01.01	종료일	2026.06.30

회사명: ㈜대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 10 기 2 분기		제 9 기 2 분기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	774,405,366	1,521,182,301	739,615,970	1,476,572,910
2) 임대료수익	774,405,366	1,521,182,301	739,615,970	1,476,572,910
Ⅱ. 영업비용	980,736,462	1,915,896,821	971,381,975	1,915,529,180
2) 급여	3,900,000	7,800,000	3,900,000	7,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	55,770,000	111,540,000	55,770,000	111,540,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	58,835,400	117,670,800	58,878,600	117,708,600
8) 자산보관수수료	8,000,000	16,000,000	8,000,000	16,000,000
9) 일반사무위탁수수료	15,000,000	30,000,000	15,000,000	30,000,000
10) 기타지급수수료	56,071,011	112,625,911	56,121,384	122,867,288
11) 유형자산감가상각비	690,739,593	1,381,479,186	690,739,593	1,381,479,186
14) 세금과공과	42,857,443	43,053,594	31,219,166	31,394,168
16) 보험료	5,984,306	11,902,851	5,002,592	9,950,211
21) 수선유지비	11,082,363	17,102,853	8,801,603	13,508,148
23) 수도광열비	20,400	30,600	20,600	34,902
29) 기타영업비용	32,475,946	66,691,026	37,928,437	73,246,677
Ⅲ. 영업이익	(206,331,096)	(394,714,520)	(231,766,005)	(438,956,270)
Ⅳ. 영업외수익	11,297,178	15,082,012	11,534,402	20,376,137
1) 이자수익	707,840	1,425,354	909,686	1,924,169
10) 기타영업외수익	10,589,338	13,656,658	10,624,716	18,451,968
Ⅴ. 영업외비용	920,299,999	1,825,319,075	895,248,759	1,769,676,946
1) 이자비용	920,258,959	1,825,268,219	895,202,839	1,769,617,155
10) 기타영업외비용	41,040	50,856	45,920	59,791
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	(1,115,333,917)	(2,204,951,583)	(1,115,480,362)	(2,188,257,079)
Ⅶ. 당기순이익(손실)	(1,115,333,917)	(2,204,951,583)	(1,115,480,362)	(2,188,257,079)
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	(1,115,333,917)	(2,204,951,583)	(1,115,480,362)	(2,188,257,079)
ⅩⅠ. 주당손익	(398)	(779)	(394)	(773)

3. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

4. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

5. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

3. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

4. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

연결 재무제표 및 주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황

주석12. 특수관계자와의 거래 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

2. 제재현황 등 기타사항

주석

제 10 기 반기 : 2026년 06월 30일 현재

제 9 기 : 2025년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 6월 5일에 설립되어 2018년 3월 2일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자・운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)이며, 당반기말 현재 납입자본금은 14,158,750천원입니다.

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

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	보통주		에이종종류주식(*1)		비종종류주식(*1)		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
키움증권㈜	280,279	34.52%	-	0.00%	-	0.00%	280,279	9.90%
한국투자증권㈜	280,279	34.52%	-	0.00%	-	0.00%	280,279	9.90%
금호건설㈜	142,442	17.54%	-	0.00%	-	0.00%	142,442	5.03%
대한토지신탁㈜	75,000	9.23%	-	0.00%	-	0.00%	75,000	2.65%
㈜신영에스엘피 (구.㈜에스엘플랫폼)	25,000	3.08%	-	0.00%	-	0.00%	25,000	0.88%
㈜두잉이앤엠	9,000	1.11%	-	0.00%	-	0.00%	9,000	0.32%
㈜민간임대허브제4호 위탁관리부동산투자회사	-	0.00%	1,949,750	100.00%	-	0.00%	1,949,750	68.85%
삼성생명보험㈜	-	0.00%	-	-	70,000	100.00%	70,000	2.47%
합계	812,000	100.00%	1,949,750	100.00%	70,000	100.00%	2,831,750	100.00%

(*1) 당사의 종류주식은 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적 참가적(비종 종류주식은 비참가적) 종류주식이며, 1주당 1 의결권을 보유하고 있습니다.

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준서 제29장(중간재무제표)에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

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

(2) 현금및현금성자산

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

(3) 유형자산

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

(4) 법인세회계

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

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

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

(5) 차입원가자본화

당사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.
특정차입금 관련 차입원가 중 자본화 할 수 있는 금액은 자본화기간동안 특정차입금으로부터 발생한 차입원가에서 동 기간 동안 자금의 일시적 운용에서 생긴 수익을 차감한 금액으로 산정하고 있습니다. 한편, 일반차입금에 대한 차입원가 중 자본화할수 있는 차입원가는 회계기간 동안의 적격자산에 대한 평균지출액 중 특정차입금을 사용한 평균지출액을 초과하는 부분에 대해 자본화이자율을 적용하는 방식으로 산정하고 있습니다.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

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

3. 사용이 제한된 금융상품 등

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	당반기말	전기말	비고
단기금융상품	542,366	485,159	특별수선충당금 적립계좌

4. 유형자산

당반기 및 전반기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당반기)

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	반기말
토지	97,526,187	-	-	-	-	97,526,187
건물	123,642,388	-	-	-	(1,381,479)	122,260,909
합계	221,168,575	-	-	-	(1,381,479)	219,787,096

(전반기)

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	반기말
토지	97,526,187	-	-	-	-	97,526,187
건물	126,405,347	-	-	-	(1,381,479)	125,023,868
합계	223,931,534	-	-	-	(1,381,479)	222,550,055

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	대출한도	당반기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
삼성생명보험(*1)	52,600,000	49,100,000	48,100,000	3.75%	2028-11-11	만기일시 상환
우리은행	70,820,000	63,700,000	63,700,000	2.7%~3.2%	2030-10-17	만기일시 상환
합계	123,420,000	112,800,000	111,800,000			

(*1) 당사는 상기대출과 관련하여 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

6. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2017-06-05	5,000	60,000	300,000	-
유상증자	2018-07-04	5,000	2,831,750	4,060,000	10,098,750
유상감자	2018-07-04	5,000	(60,000)	(300,000)	-
합계			2,831,750	4,060,000	10,098,750

(2) 자본잉여금

보고기간 종료일 현재 당사의 자본잉여금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당반기말	전기말
주식발행초과금	42,396,859	42,396,859

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

(3) 종류주식(우선주식)

당사는 종류주식에 대하여 보통주에 우선하여 주주간협약서에 따라 배당금을 지급합니다. 우선주식은 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 참가적(비종 종류주식은 비참가적) 우선주입니다.
또한 청산시 잔여재산을 분배하는 경우 종류주식의 누적된 미배당금액, 종류주식의 청약금 납부 익일부터 잔여재산 분배일까지의 종류주식의 내부수익률이 주주간협약서상 수익률에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 종류주식의 발행가액 상당액을 분배하고 남은 잔여재산은 모두 보통주식에 대하여 분배합니다.

7. 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득・관리・개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 건설기간 동안 연간 256,320천원(운영기간에는 연간 223,080천원)을 보수로 매월 20일에 지급하고 있습니다.

(2) 일반사무위탁계약

당사는 우리펀드서비스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 건설기간에는 연간 45,000천원(운영기간에는 연간 60,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 연간 32,000천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 청구일로부터 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 타인으로부터 제공받은 지급보증

보고기간 종료일 현재 당사는 장기차입금 관련하여 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

8. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

9. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

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

(당반기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	71,100	-	-	71,100
미지급비용	163,762	-	-	163,762
임대보증금	65,131,000	-	-	65,131,000
장기차입금	-	-	112,800,000	112,800,000
장기임대보증금	-	20,677,000	182,400	20,859,400
합 계	65,365,862	20,677,000	112,982,400	199,025,262

(전기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	69,564	-	-	69,564
미지급비용	291,255	-	-	291,255
임대보증금	62,197,000	-	-	62,197,000
장기차입금	-	-	111,800,000	111,800,000
장기임대보증금	-	24,000,000	105,300	24,105,300
합 계	62,557,819	24,000,000	111,905,300	198,463,119

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

10. 부가가치계산에 필요한 사항

당반기 및 전반기 중 당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당반기	전반기
급여	7,800	7,800
감가상각비	1,381,479	1,381,479
세금과공과	43,054	31,394
합계	1,432,333	1,420,673

11. 현금흐름표

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

(2) 당반기 및 전반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기	전반기
임대보증금의 유동성 대체	2,934,000	12,130,000

12. 특수관계자와의 거래

(1) 당반기 및 전반기 중 특수관계자와의 거래 내용은 다음과 같습니다.

(당반기)

(단위: 천원)				
구분	과목	거래내용	수익	비용
대한토지신탁㈜	자산관리수수료	자산관리수수료	-	111,540
삼성생명보험㈜	이자비용	이자비용	-	907,921
삼성생명보험㈜	지급수수료	미인출수수료	-	324
합계			-	1,019,785

(전반기)

(단위: 천원)				
구분	과목	거래내용	수익	비용
대한토지신탁㈜	자산관리수수료	자산관리수수료	-	111,540
삼성생명보험㈜	이자비용	이자비용	-	899,391
삼성생명보험㈜	지급수수료	미인출수수료	-	436
합계			-	1,011,367

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 거래에서 발생한 채권 및 채무의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당반기말		전기말	
	매출채권 등	차입금 등	매출채권 등	차입금 등
삼성생명보험㈜	-	49,195,876	-	48,198,883