

# 투 자 보 고 서

2022.01.01 부터 2022.12.31 까지


( 제 5 기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.03.31

회 사 명 : 경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 김두철 

본점소재지 : 경기도 수원시 권선구 권중로 46(권선동)

(전화번호) 02-6958-2362

(홈페이지) <http://www.seoulreits.co.kr>

작성책임자 : (회사) 서울투자운용(주) (직책) 대리

(전화번호) 02-6958-2365 성명 백송희 (인)

공시책임자 : (회사) 서울투자운용(주) (직책) 대리

(전화번호) 02-6958-2365 성명 백송희 (인)

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사	
2) 설립일	2018.03.26	
3) 소재지	경기도 수원시 권선구 권중로 46(권선동)	
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.12.31	(단위: 원)
자산총계	719,466,052,852	
부채총계	670,573,956,641	
자본총계	48,892,096,211	
자본금	51,900,000,000	
5) 자산관리회사	서울투자운용(주)	
6) 사무수탁회사	신한아이타스	
7) 자산보관회사	NH투자증권	
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 해산사유</p> <p>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우</p> <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>	

## 2. 회사의 연혁

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

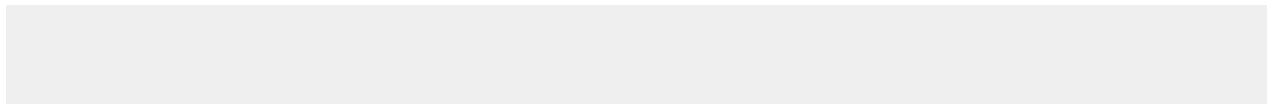
2018.03.26 : 발기인총회 개최  
2018.03.26 : 회사설립(자본금 : 3억원)  
2018.10.18 : 자산관리위탁계약체결(서울투자운용)  
2018.10.18 : 자산보관위탁계약체결(엔에이치투자증권)  
2018.10.18 : 사무관리위탁계약체결(신한아이타스)  
2018.10.18 : 영업인가 신청  
2019.01.15 : 국토교통부 영업인가  
2019.02.09 : 1차 유상증자(보통주 10,000,000,000원, 우선주 41,600,000,000원)  
2019.12.19 : 국토교통부 영업인가 변경(사업유형 변경)

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	김두철	1964.02.25	(주)아이브이에셋, (주)아이브이에셋플러스	결격사유 없음
기타비상무이사	김태근	1975.01.14	법무법인 용평	결격사유 없음
기타비상무이사	심태용	1978.08.17	회계법인 더올	결격사유 없음
감사	김수현	1972.05.30	도원회계법인 회계사	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2022.12.31 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	1,030,000	10,000	10,000	
기명	우선주	4,160,000	10,000	10,000	

\* 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)

## 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			
2018.03. 26	설립자본	보통주	30,000	10,000	10,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2019.02. 09	증자	보통주	1,000,000	10,000	10,000	10,000,000,000	10,300,000,000	3333.33%
2019.02. 09	증자	우선주	4,160,000	10,000	10,000	41,600,000,000	51,900,000,000	403.88%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

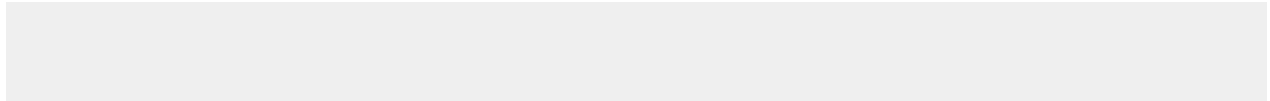
##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대한민국(주택도시기금운용·관리자·토교통부 장관의 대리인·도주택시보증공사)	최대주주	내국인	대한민국	기관	제17호	우선주	4,160,000			4,160,000	
							(80.15%)			(80.15%)	

※ 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

【 2022.12.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	경기주택도 시공사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,030,000	19.85%	





### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	4,160,000	80.15%	
주요주주	1	50.00%	1,030,000	19.85%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	2	100.00%	5,190,000	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

#### 배당가능이익

회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 영업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니하며 현금으로 지급합니다.

#### 배당정책

회사는 매 영업연도 이익배당 한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른이사회 결의에 따라 현금으로 배당 계획입니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다.

#### 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료할 계획입니다. 단, 설립 회계연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하여 당해연도 12월 31일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회 또는 이사회에서 결의를 받아 매 영업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다. 배당금은 배당금 승인을 한 주주총회 또는 이사회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회 또는 이사회에서 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 10,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 5기	제 4기	제 3기	제 2기
당기순이익		-1,227,001,154	-800,341,403	-723,560,873	108,318,282
상법상 배당가능이익		-3,007,903,789	-1,780,902,635	-980,561,232	108,318,282
당기감가상각비 등		2,855,967,061	-	-	-
이익배당한도		-151,936,728	-1,780,902,635	-980,561,232	108,318,282
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	108,318,282
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	26
배당수익율		0.00%	0.00%	0.00%	0.42%

연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.42%
--------	-------	-------	-------	-------

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

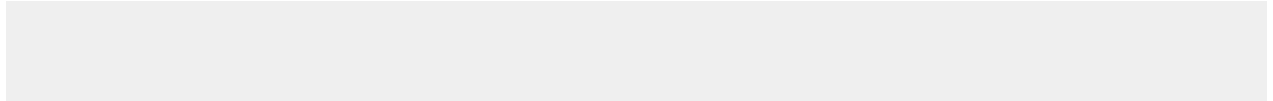
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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	105,267	36.67	381,282	53.00	53.00
부동산개발사업	179,348	62.48			
부동산관련 증권					
현금	2,126	0.74	334,422	46.48	46.48
기타 자산	289	0.10	3,762	0.52	0.52
총계	287,029	100.00	719,466	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

※ 자산항목중 부동산에 재고자산(777,051,838원)과 부동산의 매각대금(4,502,188,001원)이 포함되어있음.

<임대보증금으로 유입된 금액 조정내역 주석 입력>

- 주택을 임대하고 받은 임대보증금 중 금융기관에 예치 중인 금액은 총자산에는 포함되나 부동산 자산에는 포함되지 않아 부동산투자회사의 운용자산에서 부동산 자산 구성비율(70%이상)을 유지할 수 없음. 부투법시행령제27조제3항3호에 따라 자산 가액을 산정할 때 금융기관에 예치중인 임대보증금을 제외하고 자산을 산정함.

<임대보증금으로 유입된 금액 조정시 부동산구성비율>

(조정전) 총자산 719,466백만원, 부동산 381,282백만원, 부동산비율 53.00%

(총자산 차감액) 338,924백만원

MIN[①임대보증금잔액(361,430백만원)-차입금상환액(0백만원)=361,430백만원, ②현금(338,924백만원)]

(조정후) 총자산 380,542백만원, 부동산 381,282백만원, 부동산비율 100.19%

# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	다산지금 A-2	주택	경기도 남양주시 다 산중앙로82번길 105(다산동)	2022.08 .19	2019.12 .30	-
2	다산진건 B-1	주택	경기도 남양주시 다 산중앙로171번길 21-10(다산동)	2022.08 .19	2019.12 .30	-

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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



## 2) 소유 부동산별 금액현황

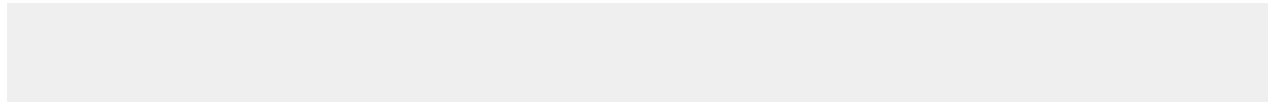
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	다산지금A- 2	55,172	144,160	218	720			1,509		198,761
2	다산진건B- 1	48,073	127,371	1,223	1,921			1,347		177,241



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	다산지금A-2	14,652.98	14,652.98	100.00%	142
2		2,689.44	2,689.44	100.00%	26
3		58,558.54	58,083.42	99.19%	489
4		19,472.40	18,751.20	96.30%	156
5		16,575.18	16,575.18	100.00%	138
6	다산진건B-1	15,361.92	15,224.76	99.11%	111
7		50,489.60	48,911.80	96.88%	310
8		17,502.10	17,502.10	100.00%	110
9		4,268.70	4,268.70	100.00%	27
10		4,584.90	4,584.90	100.00%	29
11		8,355.98	8,355.98	100.00%	53



## 2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

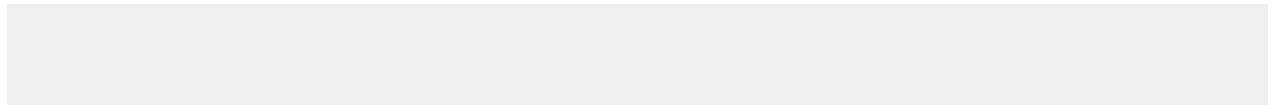




### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

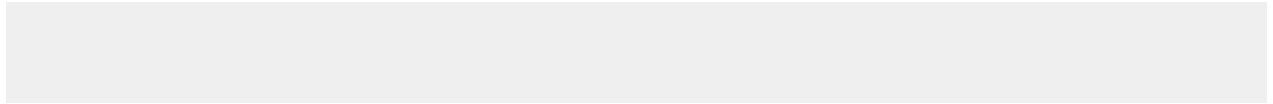
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
예금	하나은행	변동금리	1,801	3	
예금	주식회사 우리은행	변동금리	325	2,926	
정기예금	주식회사 국민은행	0.05	0	20,000	
정기예금	주식회사 농협은행	5.17~5.76%	0	40,000	
정기예금	주식회사 수협은행	5~5.1%	0	54,550	
정기예금	주식회사 신한은행	4.9~5.05%	0	60,000	
정기예금	주식회사 우리은행	3.68~5.22%	0	139,445	
정기예금	주식회사 하나은행	0.05	0	22,000	



#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수금	970	970	
	미수수익	2,014	2,014	
	선급비용	106	106	
	선납세금	138	138	
	건설임대관리보증금	534	534	



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	다산진건B-1	경기도 남양주시 다산중앙로 171번길 21- 10(다산동)	2022.08.1 9	129,292	-	준공(주택)
매입	다산진건B-1	경기도 남양주시 다산중앙로 171번길 21- 10(다산동)	2022.08.1 9	419	-	준공(상가)
매입	다산지금A-2	경기도 남양주시 다산중앙로82번 길 105(다산동)	2022.08.1 9	144,849	-	준공(주택)
매입	다산지금A-2	경기도 남양주시 다산중앙로82번 길 105(다산동)	2022.08.1 9	1,119	-	준공(상가)
매각	다산지금A-2	경기도 남양주시 다산중앙로82번 길 105(다산동)	2022.12.2 0	4,336	-	상가 일부 세대 매 각

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 2022.08.19 다산진건B-1, 다산지금A-2 사용승인이 완료되었으며,  
준공 후 단지내 상가중 13건이 매각 되었습니다.

※ 준공 매매가액에는 준공후에 납부한 취득세와 추가발생한 기성금, 공과금 금액이 포함되어있습니다.

※ 상가 매각에 대한 매매가액에는 부가세가 포함되어있지않습니다.

※ 상가 매각 거래일자는 당기동안 발생한 거래중 마지막 거래일자를 기재하였습니다.

### 2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

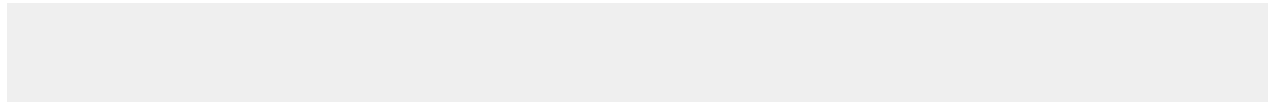
--

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금

예금	하나은행	변동금리	1,801	3
예금	주식회사 우리은행	변동금리	325	2,926
정기예금	주식회사 국민은행	0.05	0	20,000
정기예금	주식회사 농협은행	5.17~5.76 %	0	40,000
정기예금	주식회사 수협은행	5~5.1%	0	54,550
정기예금	주식회사 신한은행	4.9~5.05 %	0	60,000
정기예금	주식회사 우리은행	3.68~5.22 %	0	139,445
정기예금	주식회사 하나은행	0.05	0	22,000



#### 4. 기타 자산 변경내역

미수금(876백만원증가), 미수수익(2,014백만원증가), 선급비용(86백만원감소), 선납세금(135백만원증가), 건설임대관리보증금(534백만원증가)

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	4,336,249,000	58.96%	
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	2,906,327,512	39.52%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		111,902,911	1.52%	
총 수익		7,354,479,423	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)

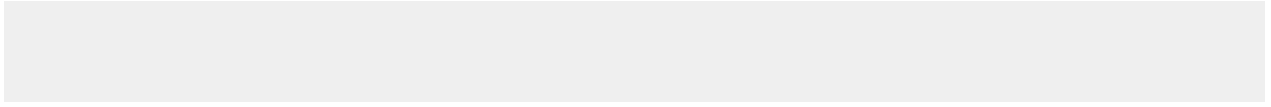
#### 1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	다산지금A-2			
2	다산진건B-1			

#### ○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류		주택형	총세대 수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평균 월임대료 (원)	비고
1	장기전세(진건B1)	72A	112	112	257,580,000	0	
2	장기전세(진건B1)	84A	320	320	275,600,000	0	
3	장기전세(진건B1)	84B	110	110	275,600,000	0	
4	장기전세(진건B1)	84C1	27	27	275,600,000	0	
5	장기전세(진건B1)	84C2	29	29	275,600,000	0	
6	장기전세(진건B1)	84D	53	53	275,070,000	0	
7	장기전세(지금A2)	51A	142	142	194,510,000	0	
8	장기전세(지금A2)	51B	26	26	194,510,000	0	
9	장기전세(지금A2)	59A	493	493	216,770,000	0	
10	장기전세(지금A2)	59B	162	162	219,420,000	0	

11	장기전세(지 금A2)	59C	138	138	218,890,000	0	
----	----------------	-----	-----	-----	-------------	---	--

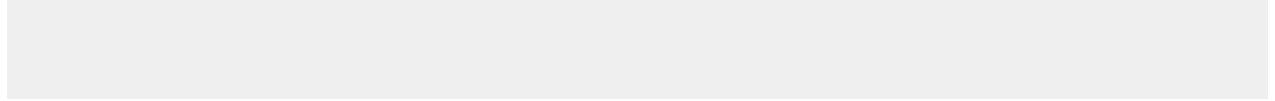


## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고	
1	다산지금A-2	1,341,484,069	0	0	1,341,484,069	4,336,249,000	2,994,764,931	100.00%	상가매각 분양수익

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

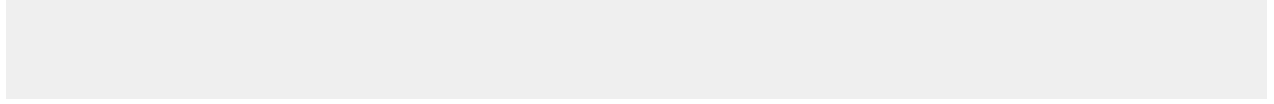




## 2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

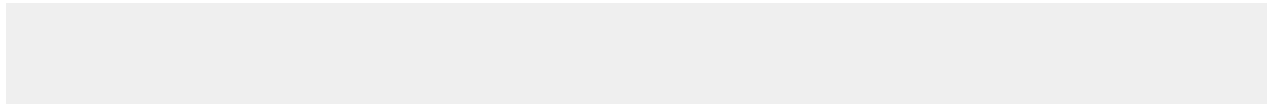
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

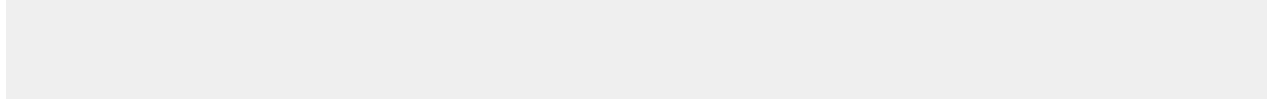
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
예금	하나은행	변동금리	5,299,076	6,888,404	
예금	주식회사 우리은행	변동금리	0	16,269,307	
정기예금	주식회사 국민은행	0.05	0	106,849,315	
정기예금	주식회사 농협은행	5.17~5.76 %	0	274,602,740	
정기예금	주식회사 수협은행	5~5.1%	0	443,904,108	
정기예금	주식회사 신한은행	4.9~5.05%	0	372,263,013	
정기예금	주식회사 우리은행	0.67~5.22 %	8,957,807	1,362,804,934	
정기예금	주식회사 하나은행	0.05		322,745,691	



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

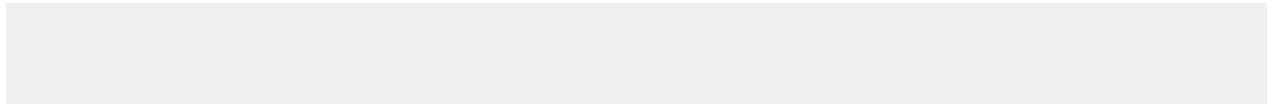


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가	1,341,484,069	15.63%	
	감가상각비	2,855,967,061	33.28%	
	기타비용	1,382,284,944	16.11%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		3,001,744,503	34.98%	
총비용		8,581,480,577	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



#### IV. 상세내역

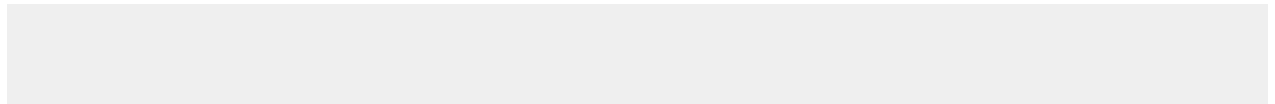
##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	다산지급A-2	다산진건B-1	ex)부동산 관련증 권 <sup>1</sup>	현금
분양원가	1,341,484,069	1,341,484,069			
급여	12,000,000	6,000,000	6,000,000		
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	227,272,728	113,636,364	113,636,364		
부동산관리수수료 (PM,FM등)	361,227,667	180,613,834	180,613,833		
자산보관수수료	27,272,728	13,636,364	13,636,364		
일반사무 위탁수수료	58,804,348				
기타지급수수료	337,454,795	168,727,398	168,727,397		
유형자산 감가상각비	2,855,967,061	1,427,983,531	1,427,983,530		
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	373,370,090	186,685,045	186,685,045		
광고선전비	26,416,000	13,208,000	13,208,000		
보험료	9,756,836	4,878,418	4,878,418		
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	7,514,100	3,757,050	3,757,050		

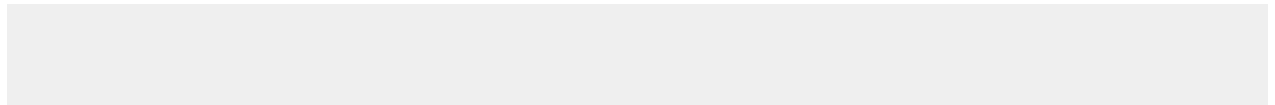
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		58,804,348
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)	서울투자운용(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		1. 운용수수료분기마다 62,500,000원(VAT포함) 매분기 종료후 7일 이내 지급 2. PM, FM, CM 등의 업무와 관련된 수수료는 미포함 3. 매 회계연도 종료일로부터 1개월 이내에 조정될 수 있음.	227,272,728
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스(주)	1. 개발기간 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 토지를 취득한 후 그 지상에 예정된 공동주택 전부를 신축하고 보존등기가 완료되는 시점까지는 연 5,000만원(VAT별도) 2. 운용기간 보존등기 완료일 이후에는 연 8,000만원(VAT별도)	58,804,348
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권	위탁자 설립이후 1차 유상증자 완료일(주금납입일)로부터 발생되며, 위탁자의 청산등기일까지 연3,000만원(VAT포함)으로 한다	27,272,728
시설관리회사	위탁보수	경기주택도시공사	최초임대공급(계약일~준공일) 288,050,000원 임대주택관리(준공일~약정만료일) 460,268,000원(年)	361,227,667
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				674,577,471



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

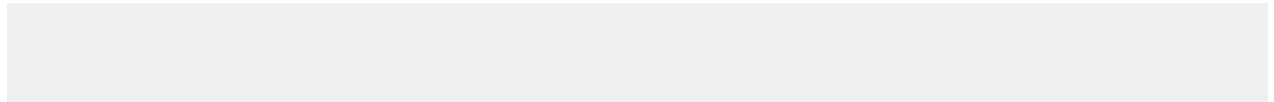
구분	제 5기	제 4기	제 3기	제 2 기
당해회사수익률	-2.36	-1.54	-1.39	0.42

※ 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

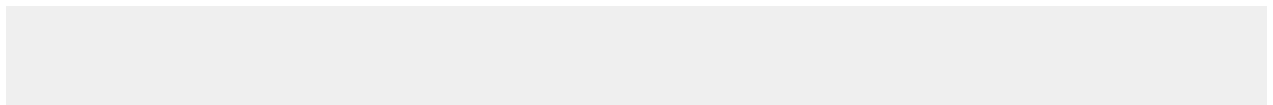
### I. 부동산개발사업의 현황

#### 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

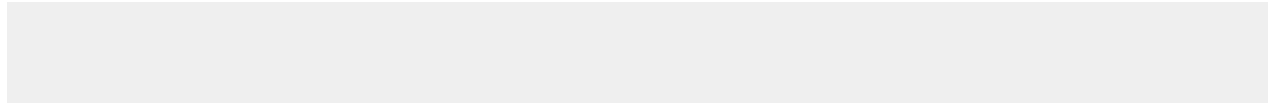
당기 제 5 기 기말 기준일      2022.12.31      현재  
 전기 제 4 기 기말 기준일      2021.12.31      현재

회사명: 경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기 기말		제 4 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		342,928,942,897		2,414,773,068
1) 현금및현금성자산	5,198,809,206		2,126,015,855	
2) 단기금융상품	333,725,000,000			
5) 미수수익	2,014,424,821		358,186	
6) 분양미수금	446,000,001			
7) 기타미수금	524,433,444		94,511,582	
9) 선급비용	105,700,687		191,466,245	
11) 선급법인세	137,522,900		2,421,200	
14) 재고자산	777,051,838		0	
완성주택	777,051,838			
2. 비유동자산		376,537,109,955		284,614,572,976
4) 유가증권	534,183,719		0	
기타	534,183,719			
5) 유형자산	376,002,926,236		284,614,572,976	
토지	104,686,055,468		105,266,909,752	
건물	274,172,837,829			
감가상각누계액(유형자산-건물)	-2,855,967,061			
건설중인자산			179,347,663,224	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		719,466,052,852		287,029,346,044
1. 유동부채		207,463,636,641		7,647,998,679
3) 분양선수금	428,846,155			
4) 기타선수금	2,170,908,000			
6) 미지급금	193,857,515		7,594,750,000	
7) 미지급비용	70,024,971		53,248,679	
13) 유동성장기차입금	204,600,000,000			
2. 비유동부채		463,110,320,000		229,262,250,000
3) 장기차입금	101,680,000,000		229,262,250,000	
5) 비유동보증금	361,430,320,000			
부 채 총 계		670,573,956,641		236,910,248,679
1. 자본금		51,900,000,000		51,900,000,000
1) 보통주자본금	10,300,000,000		10,300,000,000	
2) 종류주자본금	41,600,000,000		41,600,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-257,000,359		-257,000,359
1) 주식할인발행차금	-257,000,359		-257,000,359	

4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-2,750,903,430		-1,523,902,276
자 본 총 계		48,892,096,211		50,119,097,365
부 채 및 자 본 총 계		719,466,052,852		287,029,346,044



## II. 손익계산서

당기 제 5기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31  
 전기 제 4기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: 경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당기)		제 4 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,879,611,976	4,336,249,000	0	0
1) 분양수익	1,879,611,976	4,336,249,000		
II. 영업비용	2,657,366,254	5,638,540,422	181,400,116	814,598,308
1) 분양원가	593,185,835	1,341,484,069		
2) 급여	3,000,000	12,000,000	3,000,000	7,122,600
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	56,818,182	227,272,728	56,818,182	227,272,728
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	153,422,667	361,227,667	66,471,000	88,628,000
8) 자산보관수수료	6,818,182	27,272,728	6,818,182	27,272,728
9) 일반사무위탁수수료	21,304,348	58,804,348	12,500,000	50,000,000
10) 기타지급수수료	93,782,930	337,454,795	16,256,752	71,525,692
11) 유형자산감가상각비	1,713,847,964	2,855,967,061		
14) 세금과공과		373,370,090		322,824,560
15) 광고선전비		26,416,000	19,536,000	19,952,000
16) 보험료	7,672,046	9,756,836		
29) 기타영업비용	7,514,100	7,514,100		
III. 영업이익	-777,754,278	-1,302,291,422	-181,400,116	-814,598,308
IV. 영업외수익	2,885,550,787	3,018,230,423	1,810,265	14,256,923
1) 이자수익	2,801,742,666	2,906,327,512	1,810,265	14,256,883
10) 기타영업외수익	83,808,121	111,902,911		40
V. 영업외비용	2,071,787,652	2,942,940,155	2	18
1) 이자비용	2,071,709,132	2,942,861,574		
10) 기타영업외비용	78,520	78,581	2	18
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	36,008,857	-1,227,001,154	-179,589,853	-800,341,403
VIII. 당기순이익(손실)	36,008,857	-1,227,001,154	-179,589,853	-800,341,403
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	36,008,857	-1,227,001,154	-179,589,853	-800,341,403
X I. 주당이익	7	-236	-35	-154

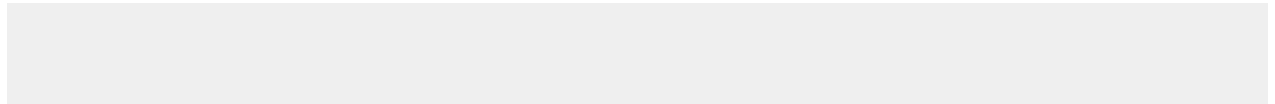
### III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 5기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31  
 전기 제 4기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: 경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당기)		제 4 (전기)	
	처분예정일	2023.03.29	처분확정일	2022.03.29
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-2,750,903,430		-1,523,902,276
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-1,523,902,276		-723,560,873	
2. 당기순이익(손실)	-1,227,001,154		-800,341,403	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-2,750,903,430		-1,523,902,276



#### IV. 현금흐름표

당기 제 5기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31  
 전기 제 4기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: 경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당기)		제 4 (전기)	
		금액		금액
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		354,024,363,672		-8,883,858,251
1. 당기순이익(손실)		-1,227,001,154		-800,341,403
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		2,855,967,061		0
감가상각비	2,855,967,061			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		352,395,397,765		-8,083,516,848
재고자산의 변동	-777,051,838			
미수수익의 변동	-2,014,066,635		-214,560	
기타미수금의 변동	-875,921,863		-48,506,103	
선급비용의 변동	85,765,558		-113,849,091	
기타선수금의 변동	2,599,754,155			
미지급금의 변동	-7,400,892,485		-7,956,187,000	
미지급비용의 변동	16,776,292		30,135,586	
보증금의 변동	360,896,136,281			
기타	-135,101,700		5,104,320	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-427,969,320,321		-120,909,771,963
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		235,200,000,000		8,000,000,000
기타	235,200,000,000		8,000,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-663,169,320,321		-128,909,771,963
유형자산의 취득	94,244,320,321		120,909,771,963	
기타	568,925,000,000		8,000,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		77,017,750,000		130,326,250,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		77,017,750,000		130,326,250,000
장기차입금의 차입	77,017,750,000		130,326,250,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		3,072,793,351		532,619,786
VI. 현금및현금성자산의 순증감		3,072,793,351		532,619,786
VII. 기초 현금및현금성자산		2,126,015,855		1,593,396,069
VIII. 기말 현금및현금성자산		5,198,809,206		2,126,015,855

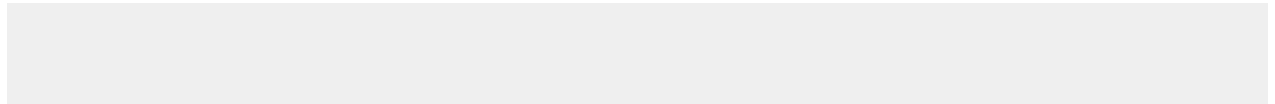
## V. 자본변동표

당기 제 5기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31  
 전기 제 4기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: 경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
44197	51,900,000,000	0	-257,000,359	0	-723,560,873		50,919,438,768
당기순이익	0	0	0	0	-800,341,403		-800,341,403
44561	51,900,000,000	0	-257,000,359	0	- 1,523,902,276		50,119,097,365
44562	51,900,000,000	0	-257,000,359	0	- 1,523,902,276		50,119,097,365
당기순이익	0	0	0	0	- 1,227,001,154		-1,227,001,154
44926	51,900,000,000	0	-257,000,359	0	- 2,750,903,430		48,892,096,211





## VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

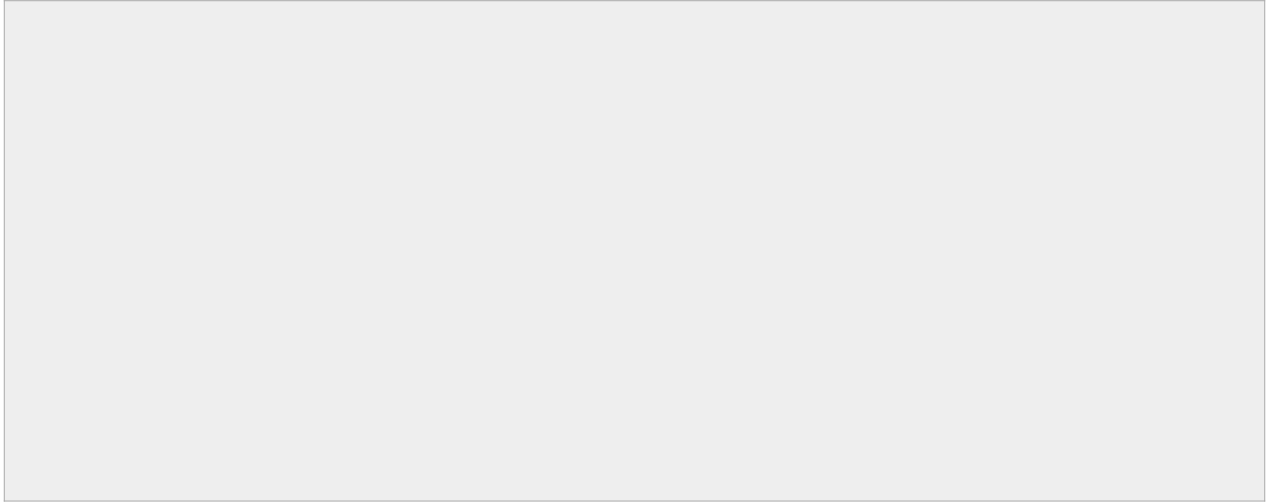
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

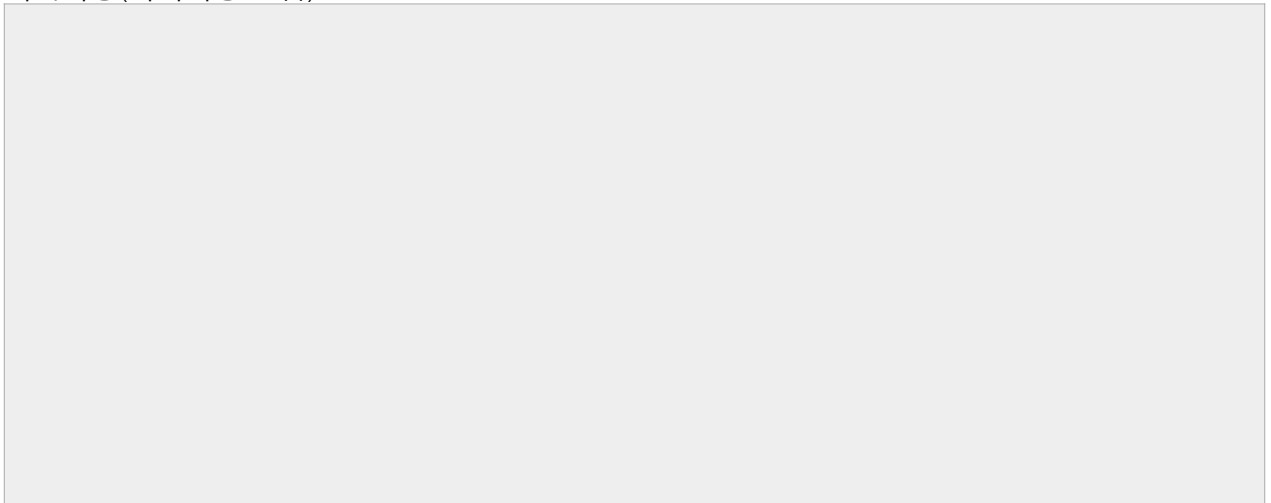
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

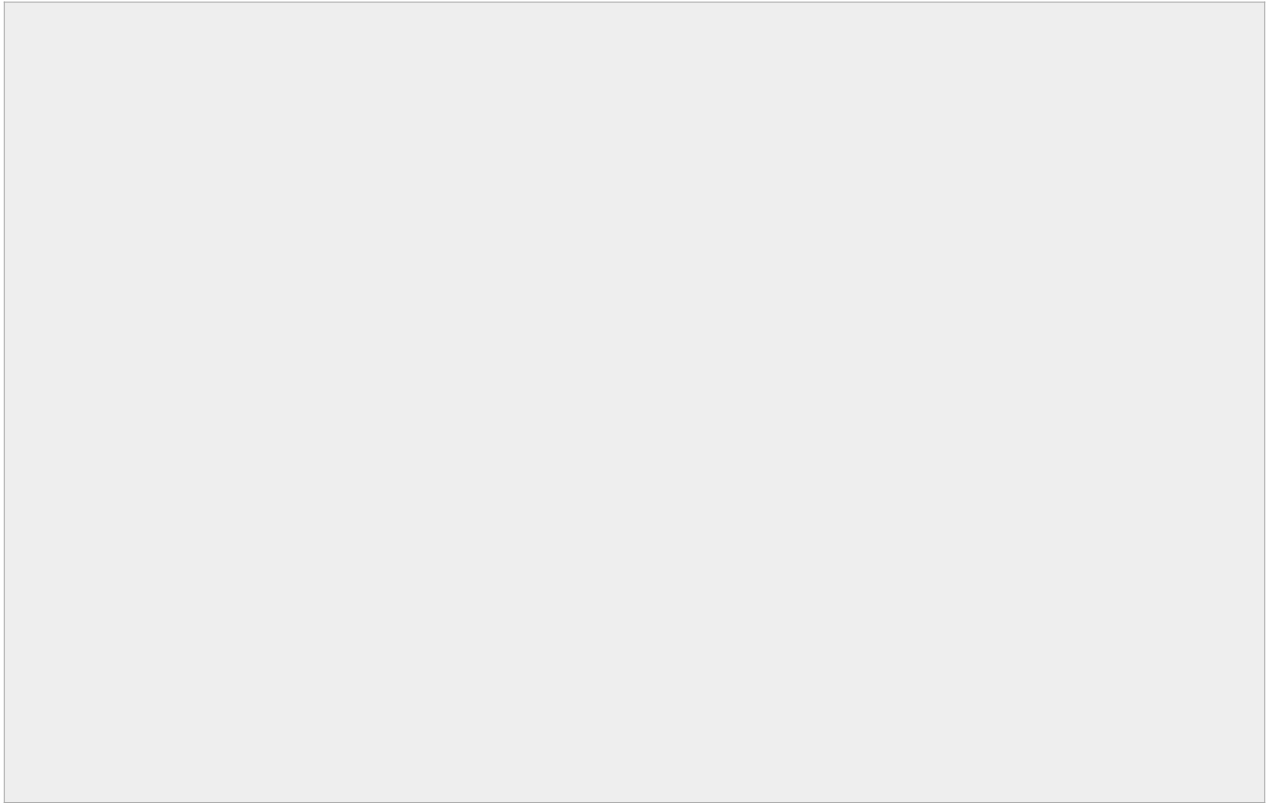
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### 1. 중요한 소송진행사항



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

주석 참고.

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

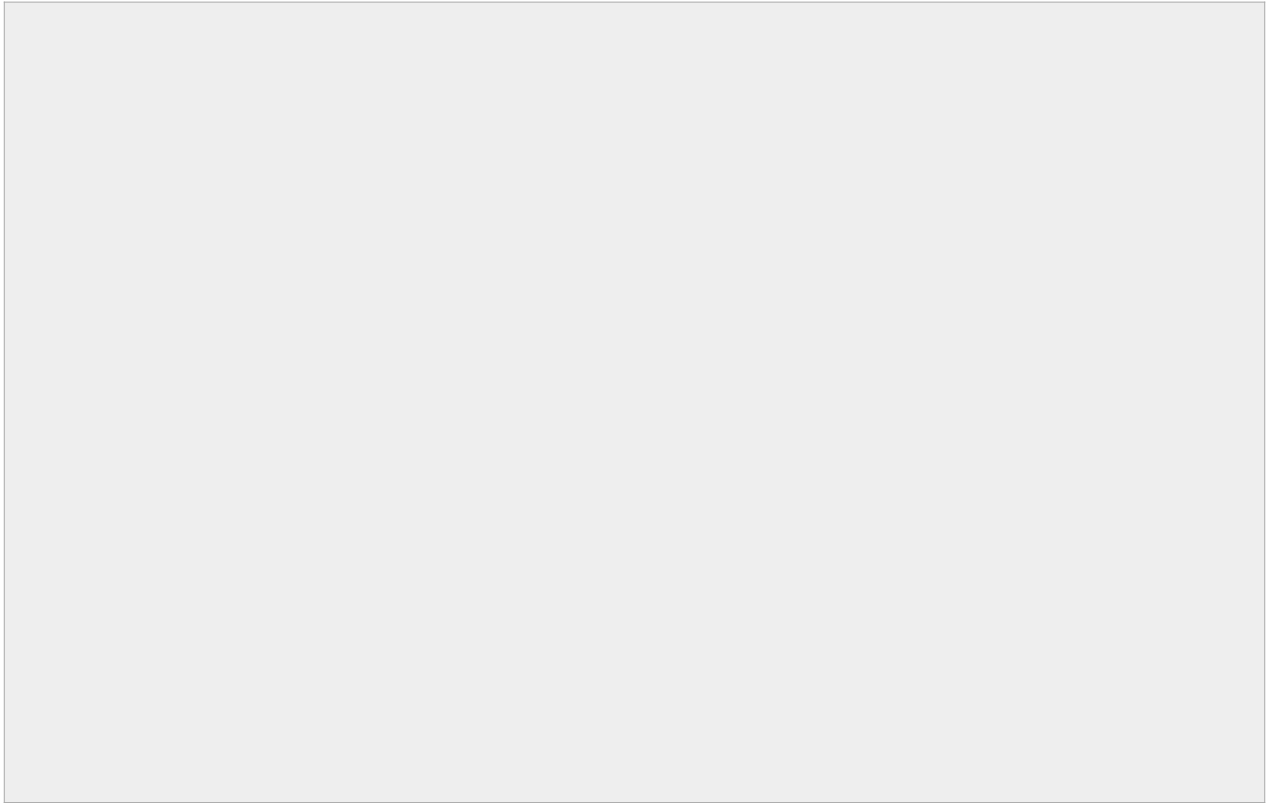
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8부 기타사항

### I. 제재현황



## 주석

제 5(당) 기 2022년 12월 31일 현재

제 4(전) 기 2021년 12월 31일 현재

회사명 : (주)경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

#### 1-1. 회사의 개요

주식회사 경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 3월 26일에 설립되었습니다. 회사의 주요 목적 사업은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차 사업을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 경기도 수원시 권선구 권중로 46(권선동)이며, 사업연도는 12월입니다.

1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2018년 3월 26일
대 표 자	김 두 철
본점소재지	경기도 수원시 권선구 권중로 46(권선동)
목적 사업	<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 또하는 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. 주택건설사업</li> <li>3. 부동산의 개발사업</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>

## 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 재고자산

회사의 재고자산은 개별법을 적용하여 산정한 원가로 평가되고 있습니다. 또한, 재고자산의 시가가 취득원가 보다 하락한 경우에는 순실현가능가액을 재무상태표가액으로 하고 있습니다. 다만, 재고자산의 평가손실을 초래했던 상황이 해소되어 새로운 시가가 장부금액보다 상승한 경우에는 최초의 장부금액을 초과하지 않는 범위 내에서 평가손실을 환입하고 있으며, 재고자산평가손실의 환입은 분양원가에서 차감하여 표시하고 있습니다.

### 2-3. 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.



유형자산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다.

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

자산	내용연수
건물	40년

#### 2-4. 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 수익과 비용으로 인식하고 있습니다.

#### 2-5. 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.

#### 2-6. 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 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 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.

#### 2-7. 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 자금을 차입금이 포함된다면, 당해 자산의 취득원가로 계상하고 있습니다.

## 2-8. 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

당기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	금 액		비 고
	제 5(당) 기	제 4(전) 기	
현금및현금성자산			
보통예금	5,198,809	2,126,016	
단기금융상품			
정기예금	233,725,000	-	
장기금융상품			
정기예금	100,000,000	-	
합 계	338,923,809	2,126,016	

### 4. 재고자산

당기말 현재 재고자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	당기말		합계
	토지	건물	
남양주 다산지금지구 다산동 6109(주1,2)	55,202	145,734	200,936
남양주 다산진건지구 다산동 6026(주1)	156,950	419,166	576,116
합 계	212,152	564,900	777,052

(주1) 당기 중 건설공사가 완료되어 건설중인자산 1,538백만원과 토지 580백만원을 각각 재고자산으로 대체하였습니다.

(주2) 당기 중 지금지구 재고자산 일부가 분양 되었습니다.

## 5. 유형자산

### 5-1. 유형자산의 변동

<당기>

당기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	건물	재고자산	합계
당기초	105,266,910	179,347,663	-	-	284,614,573
취득	-	96,362,856	-	-	96,362,856
계정대체(주1,2)	(580,854)	(275,710,519)	274,172,838	2,118,536	-
처분(주3)	-	-	-	(1,341,484)	(1,341,484)
감가상각	-	-	(2,855,967)	-	(2,855,967)
당기말	104,686,056	-	271,316,871	777,052	376,779,978
취득원가	104,686,056	-	274,172,838	777,052	379,635,945
상각누계액	-	-	(2,855,967)	-	(2,855,967)

(주1) 당기 중 건설공사가 완료되어 건설중인자산의 장부금액 중 274,173백만원을 건물(임대주택), 1,538백만원을 재고자산(분양상가)으로 각각 대체하였습니다.

(주2) 당기 중 건설공사가 완료되어 토지 장부금액 중 580백만원을 재고자산(분양상가)으로 대체하였습니다.

(주3) 당기 중 재고자산 일부가 처분 되었습니다.

<전기>

전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
전기초	105,266,910	58,437,891	163,704,801
취득	-	120,909,772	120,909,772
감가상각	-	-	-
전기말	105,266,910	179,347,663	284,614,573
취득원가	105,266,910	179,347,663	284,614,573
상각누계액	-	-	-

## 5-2. 보유 토지의 공시지가

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

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
		장부가액	공시지가	장부가액	공시지가
남양주 다산지금지구 다산동 6109	37,233	55,414,754	113,336,807	55,839,156	98,766,463
남양주 다산진건지구 다산동 6026	32,451	49,271,301	97,806,431	49,427,754	84,800,565
합계	69,684	104,686,055	211,143,238	105,266,910	183,567,028

(주) 당기 중 건설중인자산의 완공으로 분양상가에 해당하는 토지분에 대하여 재고자산으로 대체하였습니다.

## 5-3. 보험가입의 내용

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

### <지금지구>

(단위 : 천원)

구분	보험의 종류	보험기간	부보금액	납입보험료	보험회사
남양주시 다산중앙로8 2번길 105	주택화재보험	2022.09.05 ~2023.09.05	154,495,621	7,609	메리츠화재 해상보험(주)
	어린이놀이시설배상책임보험	2022.09.05 ~2023.09.05	164,000	35	
	아파트영업배상책임보험	2022.09.05 ~2023.09.05	105,000	6,412	
	승강기사고배상책임보험	2022.09.05 ~2023.09.05	270,000	253	

### <진건지구>

(단위 : 천원)

구분	보험의 종류	보험기간	부보금액	납입보험료	보험회사
남양주시 다산중앙로17 1번길 21-10	주택화재보험	2022.09.05 ~2023.09.05	132,540,364	8,943	메리츠화재 해상보험(주)
	어린이놀이시설배상책임보험	2022.09.05 ~2023.09.05	82,000	35	
	아파트영업배상책임보험	2022.09.05 ~2023.09.05	105,000	6,768	
	승강기사고배상책임보험	2022.09.05 ~2023.09.05	180,000	384	

## 6. 유동성장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 유동성장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처(주1)	차입일	만기	연이자율	제 5(당) 기	제 4(전) 기
KB생명보험	2019-12-27	2023-06-24	2.90%	29,837,500	-
미래에셋생명	2019-12-27	2023-06-24	2.90%	38,362,500	-
동양생명보험	2019-12-27	2023-06-24	2.90%	136,400,000	-
합계				204,600,000	-

(주1) 상기 대출은 중도상환이 가능한 한도대출이며, 당기 중 유동성대체 되었습니다.

## 7. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	제 5(당) 기	제 4(전) 기
KB생명보험(주1)	2019-12-27	2023-06-24	2.90%	-	24,981,250
미래에셋생명(주1)	2019-12-27	2023-06-24	2.90%	-	32,118,750
동양생명보험(주1)	2019-12-27	2023-06-24	2.90%	-	114,200,000
주택도시 기금(주2)	진건지구 사업장	2020-04-28	2050-04-28	48,825,000	34,177,500
	지금지구 사업장	2020-04-28	2050-05-28	52,855,000	23,784,750
합계				101,680,000	229,262,250

(주1) 상기 대출은 중도상환이 가능한 한도대출이며, 당기 중 유동성대체 되었습니다.

(주2) 상기 대출은 120개월 거치하고 거치기간 만료 다음날부터 대출기간 만료일까지 원리금균등으로 분할상환하는 대출입니다.

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

(단위 : 천원)

차입처		약정이자율	약정한도	비고
KB생명보험(주1)		2.90%	35,000,000	
미래에셋생명(주1)		2.90%	45,000,000	
동양생명보험(주1)		2.90%	160,000,000	
주택도시기금(주2)	진건지구 사업장	2.80%	48,825,000	
	지금지구 사업장	2.30%	52,855,000	

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

(주2) 주택도시기금 차입금의 이자율은 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율이 변경되는 경우 그에 따라 변경 될 수 있습니다.



## 8. 금융부채

### <당기말>

당기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	193,858	-	-	193,858
미지급비용	70,025	-	-	70,025
임대보증금(주1)	-	361,430,320	-	361,430,320
유동성장기차입금(주2)	204,600,000	-	-	204,600,000
장기차입금	-	-	101,680,000	101,680,000
합계	204,863,883	361,430,320	101,680,000	667,974,203

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

(주2) 상기 대출은 중도상환이 가능한 한도대출이며, 당기 중 유동성대체 되었습니다.

### <전기말>

전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	7,594,750	-	-	7,594,750
미지급비용	53,249	-	-	53,249
장기차입금	-	171,300,000	57,962,250	229,262,250
합계	7,647,999	171,300,000	57,962,250	236,910,249

## 9. 분양공사 내역

당기 말 현재 회사의 분양공사의 분양수익, 분양미수금 등의 내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

공사명	총분양예정액	분양수익누계	분양원가누계	당기분양수익	분양미수금
진건지구 근린생활시설	2,959,000	-	-	-	-
지금지구 근린생활시설	4,765,095	4,336,249	1,341,484	4,336,249	428,846

## 10. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄손익은 당기순손익과 동일합니다.

## 11. 자본금

### <당기말>

당기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
40,000,000	5,190,000	10,000	51,900,000

당기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

주주명	당기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한민국	-	-	4,160,000	100.00%	4,160,000	80.15%
경기주택도시공사	1,030,000	100.00%	-	-	1,030,000	19.85%
합계	1,030,000	100.00%	4,160,000	100.00%	5,190,000	100.00%

### <전기말>

전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
40,000,000	5,190,000	10,000	51,900,000

전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

주주명	전기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한민국	-	-	4,160,000	100.00%	4,160,000	80.15%
경기주택도시공사	1,030,000	100.00%	-	-	1,030,000	19.85%
합계	1,030,000	100.00%	4,160,000	100.00%	5,190,000	100.00%

## 12. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

제 5(당) 기	2022년 01월 01일 부터 2022년 12월 31일 까지	제 4(전) 기	2021년 01월 01일 부터 2021년 12월 31일 까지
처리에정일	2023년 03월 30일	처리확정일	2022년 03월 29일

(단위 : 천원)

과 목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
I. 미처리결손금		2,750,903		1,523,902
1. 전기이월미처리결손금	1,523,902		723,561	
2. 당기순손익	(1,227,001)		(800,341)	
II. 임의적립금 등의 이입액		-		-
III. 결손금처리액		-		-
IV. 차기이월미처리결손금		2,750,903		1,523,902

13. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

13-1. 당기 및 전기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

13-2. 당기 중 회사의 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	기초	감소	증가	기말
미수수익	-	-	(2,014,425)	(2,014,425)

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순손익 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.

## 14. 주요 약정사항

### 14-1. 자산관리계약

회사는 서울투자운용(주)와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

### 14-2. 일반사무위탁계약

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

### 14-3. 자산보관계약

회사는 농협은행 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

### 14-4. 유동성장기차입금 관련 보증

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

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 240,000,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 대출약정 체결일로부터 3년 6개월이 되는날

15. 금융비용 자본화

당기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	제 5(당) 기	제 4(전) 기
장기차입금 이자비용	4,535,366	4,660,275
금융수수료	84,651	77,308
합계	4,620,017	4,737,583
운용수익	(746)	(1,680)
자본화한 금융비용	4,619,271	4,735,903
손익계산서 금융비용	2,942,862	-

한편, 회사가 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
토지	104,686,055	104,686,055	-
건설중인자산	-	(4,619,271)	4,619,271
이자비용	2,942,862	7,478,228	(4,535,366)
금융수수료	-	84,651	(84,651)
이자수익	(2,906,328)	(2,907,074)	746
당기순손익	(1,227,001)	(8,789,134)	7,562,133

<전기>

(단위 : 천원)

구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
토지	105,266,910	105,266,910	-
건설중인자산	179,347,663	174,611,760	4,735,903
이자비용	-	4,660,275	(4,660,275)
금융수수료	-	77,308	(77,308)
이자수익	(14,257)	(15,937)	1,680
전기순손익	(800,341)	(5,536,244)	4,735,903

## 16. 현금흐름에 관한 사항

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과목	제 5(당) 기	제 4(전) 기
건설중인자산의 건물 대체	274,172,838	-
건설중인자산의 재고자산 대체	1,537,682	-
토지의 재고자산 대체	580,854	-
장기차입금의 유동성대체	204,600,000	-

## 17. 특수관계자와의 주요거래

17-1. 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	제 5(당) 기	제 4(전) 기
대한민국	건설중인자산(이자비용)	1,146,728	1,069,821
	이자비용	766,220	-
경기주택도시공사	부동산관리용역위탁수수료	361,228	88,628

17-2. 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	제 5(당) 기	제 4(전) 기
대한민국	미지급비용	21,228	12,362
	장기차입금	101,680,000	57,962,250



18. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

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

(단위 : 천원)

구 분	제 5(당) 기	제 4(전) 기
임원급여	12,000	7,123
감가상각비	2,855,967	-
세금과공과	373,370	322,825
합계	3,241,337	329,948

19. 재무제표 확정일 등

2023년 3월 30일 정기주주총회에서 재무제표가 이의없이 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.