

# 투자보고서

2025.01.01 부터 2025.03.31 까지

( 제 7 기 1 분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.05.15

회 사 명 :	(주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	서울투자운용주식회사		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동,서울강남우체국빌딩)		
	(전화번호)	02-6958-2300	
	(홈페이지)	<a href="http://www.seoulreits.co.kr">www.seoulreits.co.kr</a>	
작성책임자 :	(회사)	서울투자운용주식회사	(직책) 차장
	(전화번호)	02-6958-2367	성명 홍석호
공시책임자 :	(회사)	서울투자운용주식회사	(직책) 차장
	(전화번호)	02-6958-2367	성명 홍석호



홍석호

홍석호

## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)고양성사혁신지구재생사업 위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2019.11.28
3) 소재지	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.03.31 (단위: 원)
자산총계	218,410,077,206
부채총계	126,372,691,077
자본총계	92,037,386,129
자 본 금	102,641,245,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</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>

6) 비고	해당사항 없음
-------	---------

## 2) 사업개요

### (1) 업무위탁현황

자산관리회사	서울투자운용주식회사
사무수탁회사	신한편드파트너스(주)
자산보관회사 (금융자산+부동산)	주식회사 우리은행
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

### (2) 투자대상

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

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

### (3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	민간건설
임대주택비율	15.26%
임대주택포함여부	O
임대주택 70% 이상 여부	X

### (4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	개발
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	78.87%
개발사업에 관한 인·허가일	2019.12.27
개발사업에 관한 사용승인·준 공검사일	2024.11.26

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

### (5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	51.0%
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

2019.11.28 : 발기인총회 개최

2019.11.28 : 회사 설립 (자본금 : 3억원)

2020.03.31 : 자산관리위탁계약 체결 (한국토지주택공사)

2020.07.03 : 일반사무관리업무위탁계약 체결 (신한펀드파트너스[구.신한아이타스(주)])

2020.08.25 : 자산보관위탁계약 체결 (주식회사 우리은행)

2020.11.27 : 국토교통부 영업인가

2020.02.26 : 주식양수도 거래

2020.12.29 : 유상증자 및 종류주 전환 (총 자본금 : 523.96억원)

2022.01.07 : 변경인가(정관변경-본점소재지 변경)

2022.03.31 : 자산관리위탁계약 체결(서울투자운용주식회사)

2022.04.19 : 변경인가(자산관리위탁계약 변경, 정관변경-본점소재지변경)

2022.06.24 : 자산보관위탁계약 변경 체결 (주식회사 우리은행)

2022.06.30 : 현물출자(성사동 408-1번지 및 394번지, 총 자본금 : 1,026.41억원)

2024.09.06 : 변경인가(사업계획 변경)

2024.11.26. : e편한세상 시티 원당(획지1) 사용승인

2024.11.26. : CIC 창조혁신캠퍼스 성사(획지2) 임시사용승인

2024.12.06. : 고양성사 도시재생혁신지구 부분준공 공고(획지1, 획지2)

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없음

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
법인이사	서울투자운용 주식회사	-	-	해당없음
감독이사	김승용	1973.10.09	고양도시관리공사	해당없음
감독이사	조기철	1973.04.01	대경세무회계사무소	해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

## 3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
신상영	1974.12.22	2016.07.12	서울투자운용 준법감시인 (2016.07.12.~현재)	해당없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[ 2025.03.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명식	보통주	10,069,049	5,000	5,000	
기명식	종류주	10,459,200	5,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등



(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				



(3) 현물출자 현황

현물출자일 : 2022.06.30 현물출자부지 : 성사동 408-1번지 및 394번지 발행주식수 : 10,049,049 주 (기명식 보통주) 발행가액 : 1주당 금 5,000원 (신주 총 발행가액 50,245,245,000원)
---

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



- 의결권이 있는 주식수 : 20,528,249 주
- 의결권이 제한된 주식수 : 해당사항 없음



## 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			
2019. 11.28	설립 자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2020. 12.29	유상 증자	보통주	20,000	5,000	5,000	100,000,000	400,000,000	17365.3%
2020. 12.29	유상 증자	종류주	10,399,200	5,000	5,000	51,996,000,000	52,396,000,000	17365.3%
2020. 12.29	전환	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	52,096,000,000	-0.6%
2020. 12.29	전환	종류주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	52,396,000,000	0.6%
2022. 06.30	현물 출자	보통주	10,049,049	5,000	5,000	50,245,245,000	102,641,245,000	95.9%

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

【 2025.03.31 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			
도시재생 앵커제1호 위탁관리 부동산투 자회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	10,459,200			10,459,200		청약예외주 주	52,296
							(50.95%)			(50.95%)			

※ 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

【 2025.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	경기도 고양시	내국인	대한 민국	기관	제1호	보통주	10,049,049	48.95%	청약예외주 주	50,245	

※ 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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.03.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	10,459,200	50.95%	
주요주주	1	33.33%	10,049,049	48.95%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	1	33.33%	20,000	0.10%	
합 계	3	100.00%	20,528,249	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

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원 ]

(단위 : 원, %)

구분		제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기
당기순이익		-8,221,449,418	366,295,302	-14,756,917	-1,080,900
상법상 이익배당한도		-8,221,449,418	284,946,594	-81,348,708	-66,591,791
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-8,221,449,418	284,946,594	-81,348,708	-66,591,791
당기감가상각비 등		344,140,342	-	-	-
배당가능이익		-7,877,309,076	284,946,594	-81,348,708	-66,591,791
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	284,946,594	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	27	0	0

배당수익율	0.00%	0.28%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.28%	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

【 2025.03.31 현재 】  
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	주택도시기금	87,465	2.00%	2.00%	0.00%	14.0	부	해당없음

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

\* 이자율은 변동금리로 하며, 국토교통부의 기금운용계획에 의해 이자율이 변경되는 경우 그에 따라 변경함

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	229,379	100.00	200,940	92.00	92.00	96%
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금		0.00	17,470	8.00	8.00	19%
기타 자산		0.00		0.00	0.00	
총계	229,379	100.00	218,410	100.00	100.00	1.14

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

- 2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
- 3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
- 4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

\* 소유 부동산의 매각대금을 매각일로부터 2년간 부동산으로 분류함에 따라, 2부. I '의 현금현황과 '2부. I .3'의 현금현황과의 차이가 있음.  
\* 소유 부동산의 매각대금을 매각일로부터 2년간 부동산으로 분류함에 따라, '2부. I 의 기타자산 현황과 '2부. I .4'의 기타자산 현황과의 차이가 있음.

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산	202,871	170,548	2024.11.26		
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)



소유 부동산의 매각대금	26,508	30,392	2024.11.26		의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업	0				

\* 사유발생일: 최초 재무제표 인식일 기준  
\* 사유발생일(부동산,소유 부동산의 매각대금): 건물 (임시)사용승인일 기준

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 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 CIC 창조혁신캠퍼스 성사	복합시설	경기도 고양시 덕양구 성사 동 877	2024.11.26		2024.11. 26		일반	7,685	84,824	5,639	

※ 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 구분  
된 11가지 유형 중 한가지로 분류함

\* e편한세상 시티원당 당분기 매각 완료

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	CIC 창조혁신 캠퍼스 성사	38,237	133,193					881		170,548	9,067	임대주택

\* e편한세상 시티원당 당분기 매각 완료  
\* CIC 창조혁신캠퍼스 성사 : 주택을 포함한 복합건축물이며, 위 표의 보증금은 복합시설 전체의 임대보증금 금액임

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 CIC 창조혁신캠퍼스 성사	70,433.13	29,367.61	41.70%	145

\* 주택 및 근린/판매/업무(공공행정,산업지원)시설을 합산하여 기재함

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

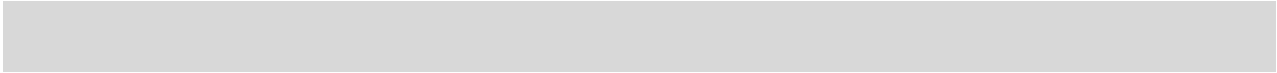
구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
기업자유예금	우리은행	변동금리	18,043	10,328	
정기예금	우리은행	3.0%~3.11%	150	8,150	
정기예금	수협은행	3.2%~4.25%	3,000		
정기예금	신한은행	2.87%~3.16%	1,500	10,000	
정기예금	전북은행	3.11%~3.45%		18,000	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수금	234	234	
그 밖의 기타자산	선급비용	275	275	
그 밖의 기타자산	선납세금	172	172	

\* 소유 부동산의 매각대금을 매각일로부터 2년간 부동산으로 분류함에 따라, '2부. 1의 기타자산 현황과 '2부. 1.4'의 기타자산 현황과의 차이가 있음.

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
매각	e편한세상 시 티 원당-공동주 택	경기도 고양시 덕양구 성 사동 876	2025.03.31	2025.03.31	27,351		28,775	
매각	e편한세상 시 티 원당-근린생 활시설	경기도 고양시 덕양구 성 사동 876	2025.03.31	2025.03.31	3,041		3,325	

- ※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재
- ※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재
- \* 당분기 중 주택 및 근린생활시설 잔여세대 모두 매각되었으며, 거래일자 및 처분일자는 분기말일(2025.03.31)로 기재함

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
기업자유예금	우리은행	변동금리	18,043	10,328
정기예금	우리은행	3.0%~3.11%	150	8,150
정기예금	수협은행	3.2%~4.25%	3,000	
정기예금	신한은행	.87%~3.16%	1,500	10,000
정기예금	전북은행	.11%~3.45%		18,000

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역



- 미수금 전분기대비 3,305,994,709원 감소
- 선급비용 전분기대비 174,842,374원 증가
- 선납세금 전분기대비 4,917,040원 증가

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	1,190,251,128	3.73%	
	분양수익	30,391,991,100	95.21%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	184,066,320	0.58%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		156,223,066	0.49%	
총 수 익		31,922,531,614	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(%)	비 고
1 CIC 창조혁신캠퍼스 성사	1,190,251,128	100.00%	

\* 위 임대료 수익은 근린/판매/업무(공공행정,산업지원)시설 임대료 수익임

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1 아파트	26AT	24	24	22,500,000	253,750	
2 아파트	26A	6	6	16,666,667	323,333	
3 아파트	36A	30	30	35,333,333	408,667	
4 아파트	36B	30	30	34,666,667	411,333	
5 아파트	49F	28	28	45,428,571	560,000	

※ 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
1	e편한세상 시 티 원당-공동 주택	28,775,017,403			28,775,017,403	27,351,000,000	-1,424,017,403	83.38%	
2	e편한세상 시 티 원당-근린 생활시설	3,324,745,267			3,324,745,267	3,040,991,100	-283,754,167	16.62%	

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비교란에 구분 기재

3) 부동산 관리 수익

부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	CIC 창조혁신캠퍼스 성사			

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
기업자유예금	우리은행	변동금리	8,307,115	3,740,044	
기업자유예금	우리은행	변동금리	246,577		
정기예금	우리은행	2.02%~4.27%	216,054,960	48,442,190	
정기예금	수협은행	3.2%~5.35%	376,553,673	3,849,338	
정기예금	하나은행	3.6%~3.8%	182,297,942		
정기예금	신한은행	2.87%~3.16%	1,813,114	19,788,174	
정기예금	농협은행	3.29%	-777,140,792		
정기예금	전북은행	3.11%~3.45%		108,246,574	

\* 직전분기예치금 발생수익의 경우, 차입원가 자본화로 인하여 전기중 자본화한 금액을 한도로 미성공사 및 건설중인자산의 반대계정으로 처리됨

\* 전기중 차입원가 자본화 금액은 811,515,312원이며, 해당금액을 표 가장 하단의 정기예금(농협은행) 발생수익 34,374,520원에서 차감하여 표기하였음(-777,140,792원)

4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가	31,806,188,512	94.14%	
	감가상각비	516,210,514	1.53%	
	기타비용	994,343,406	2.94%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		468,310,921	1.39%	
총 비 용		33,785,053,353	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재





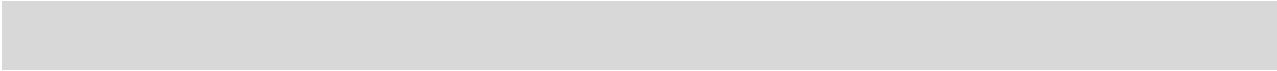
#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	CIC 창조혁신캠퍼스 성사	현금	기타자산	기타
분양원가	31,806,188,512	31,806,188,512			
급여	900,000	900,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	110,000,000	110,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	67,560,000	67,560,000			
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	15,000,000				15,000,000
기타지급수수료	566,860,969	566,860,969			
유형자산 감가상각비	0				
투자부동산 감가상각비	516,210,514	516,210,514			
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	4,185,802	4,185,802			
광고선전비	0				
보험료	7,236,635	7,236,635			
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				

수선유지비	230,100,000	230,100,000			
청소비	0				
수도광열비	0				
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	0				



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	서울투자운용주식회사	취득금액의		%			
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.001	%	- 분기당 금110,000,000원(부가가치세 별도) - 결산기별로 구분하여 지급하며 매분기 최종 일 기준으로 수탁자의 청구일로부터 7일 이내 에 현금 지급하되 위탁자가 영업인가를 받은 후 부터 지 급 - 단 당해 분기말 기준으로 자산관리자의 수탁 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 일할 계산한 금액으로 한다.	110,000,000	440,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의		%			
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스(주)	- 연간 육천만원(VAT별도), 매 분기마다 일천오백만원(VAT별도) - 분기말일로부터 7일 이내에 현금으로 지급 - 다만, 수탁자의 수탁업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 결산기의 수수료 는 실제로 업무를 수행한 일수에 따라 일할 계산(90일 기준)한 금액으로 하며, 수탁자 의 수탁업무 수행기간이 3개월을 초과하는 경우, 매 결산기 단위의 수수료에 3개월을 초과하는 기간에 대해 실제로 업무를 수행한 일수로 일할 계산(90일 기준)한 금액을 더한 금액으로 한다. - 제1결산기의 수수료는 국토교통부장관으로부터 영업인가를 취득한 날 또는 국토교 통부에 등록을 완료한 날부터 발생			15,000,000	60,000,000	
자산보관회사	위탁보수	주식회사 우리은행	- 연 금삼천만원(30,000,000)(해당 부가가치세 별도) - 매 분기 단위로 분기 종료 후 "은행"의 청구일로부터 7일 이내에 지급 - 단, 최초 분기는 "부동산투자회사"가 영업인가를 받은 날의 다음 영업일로부터 분 기 말까지, 최종 분기는 해당 분기 시작일로부터 청산종결 등기일까지로 하며, 최초 분기와 최종 분기는 해당 분기의 일수를 기준으로 일할 정산하기로 한다.			7,500,000	30,000,000	
시설관리회사	위탁보수	주식회사 맥서브	월 0.9백만원(vat 제외)			2,880,000	10,800,000	
임대관리회사	위탁보수	주식회사젠스타메이트 지에이치파트너즈 주식회 사	월 21.5백만원(vat 제외)			64,680,000	258,000,000	
재산관리회사	위탁보수							
합 계							200,060,000	798,800,000

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 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 7 기 1 분 기	제 6 기 4 분 기	제 6 기 3 분 기	제 6 기 2 분 기
당해회사수익률	(7.06)	(8.01)	(2.28)	(1.08)

※ 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 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
고양성사 도시재생 혁신지구 조성사업	복합시설	경기도 고양시 덕양구 성사 동 876,877		99,836	2024.11.26	100.00%	250,096		250,096	

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

\* 2024.11.26 사용승인, 임시사용승인 완료  
\* 2025년 1분기중, e편한세상 시티원당(획지1) 분양 완료

## 2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

### 1) 부동산개발사업명(1)

건설중인 프로젝트 해당사항 없음  
( '24.11.26. (임시)사용승인 완료)

### 2) 부동산개발사업명(2)

해당없음

### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

해당없음

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기제 7 기 1 분기기준일2025.03.31현재

전기제 6 기 기말기준일2024.12.31현재

회사명: (주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기 1 분기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		85,669,195,805		96,663,836,124
1) 현금및현금성자산	23,328,233,857		21,042,587,179	
2) 단기금융상품	23,000,000,000		1,500,000,000	
5) 미수수익	159,975,126		7,838,316	
7) 기타미수금	233,693,259		3,539,687,968	
9) 선급비용	275,167,668		100,325,294	
11) 선급법인세	172,499,800		167,582,760	
14) 채고자산	38,499,626,095		70,305,814,607	
완성주택	38,935,351,804		71,100,449,245	
미완성주택	(435,725,709)		(794,634,638)	
2. 비유동자산		132,740,881,401		132,714,924,915
1) 장기금융상품	150,000,000		150,000,000	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	132,048,714,401		132,564,924,915	
토지	29,666,962,758		29,666,962,758	
건물	105,768,674,390		105,768,674,390	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	(881,405,622)		(352,562,249)	
기타	(2,505,517,125)		(2,518,149,984)	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	542,167,000			
자 산 총 계		218,410,077,206		229,378,761,039
1. 유동부채		33,775,992,062		42,879,995,956
3) 분양선수금	11,171,400,000		15,717,758,180	
4) 기타선수금	19,112,000		175,200,695	
6) 미지급금	15,621,459,410		20,533,201,736	
7) 미지급비용	57,511,231		57,450,406	
8) 예수금	2,974,509,421		4,040,384,939	
15) 유동보충금	3,932,000,000		2,356,000,000	
2. 비유동부채		92,596,699,015		92,598,857,215
3) 장기차입금	87,465,000,000		87,465,000,000	
5) 비유동보충금	4,232,655,368		4,211,562,439	
9) 기타비유동부채	899,043,647		922,294,776	
부 채 총 계		126,372,691,077		135,478,853,171
1. 자본금		102,641,245,000		102,641,245,000
1) 보통주자본금	50,345,245,000		50,345,245,000	
2) 종류주자본금	52,296,000,000		52,296,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(519,887,714)		(519,887,714)
1) 주식할인발행차금	(519,887,714)		(519,887,714)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(10,083,971,157)		(8,221,449,418)
자 본 총 계		92,037,386,129		93,899,907,868
부 채 및 자 본 총 계		218,410,077,206		229,378,761,039



II. 손익계산서

당기 제 7 기 1 분기

시작일 2025.01.01

종료일 2025.03.31

전기 제 6 기 1 분기

시작일 2024.01.01

종료일 2024.03.31

회사명: (주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	31,582,242,228	31,582,242,228	0	0
1) 분양수익	30,391,991,100	30,391,991,100		
2) 임대료수익	1,190,251,128	1,190,251,128		
II. 영업비용	33,331,742,432	33,331,742,432	168,882,766	168,882,766
1) 분양원가	31,806,188,512	31,806,188,512		
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	110,000,000	110,000,000	110,000,000	110,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	67,560,000	67,560,000		
8) 자산보관수수료	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
9) 일반사무위탁수수료	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
10) 기타지급수수료	566,860,969	566,860,969	35,334,266	35,334,266
12) 투자부동산감가상각비	516,210,514	516,210,514		
14) 세금과공과	4,185,802	4,185,802	148,500	148,500
16) 보험료	7,236,635	7,236,635		
21) 수선유지비	230,100,000	230,100,000		
III. 영업이익	(1,749,500,204)	(1,749,500,204)	(168,882,766)	(168,882,766)
IV. 영업외수익	340,289,386	340,289,386	43,360,511	43,360,511
1) 이자수익	184,066,320	184,066,320	36,339,721	36,339,721
10) 기타영업외수익	156,223,066	156,223,066	7,020,790	7,020,790
V. 영업외비용	453,310,921	453,310,921	0	0
1) 이자비용	452,330,854	452,330,854		
10) 기타영업외비용	980,067	980,067		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(1,862,521,739)	(1,862,521,739)	(125,522,255)	(125,522,255)
VII. 당기순이익(손실)	(1,862,521,739)	(1,862,521,739)	(125,522,255)	(125,522,255)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(1,862,521,739)	(1,862,521,739)	(125,522,255)	(125,522,255)
X I. 주당손익	(91)	(91)	(6)	(6)





### 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 : 

적정

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 

적정

기타사항(특기사항 포함)

## 제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항

#### ■ 공사대금 청구소송

- 관할법원 : 서울중앙지방법원
- 사건번호 : 2024가합117889
- 사건명 : 공사대금
- 원고 : 디엘이앤씨(주), 금호건설(주), 신동아건설(주) (소송대리인 법무법인(유) 세종)
- 피고 : (주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사 (소송대리인 김앤장법률사무소)
- 소장송달일 : 2025.01.16.

## 제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

- 주식 참고

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

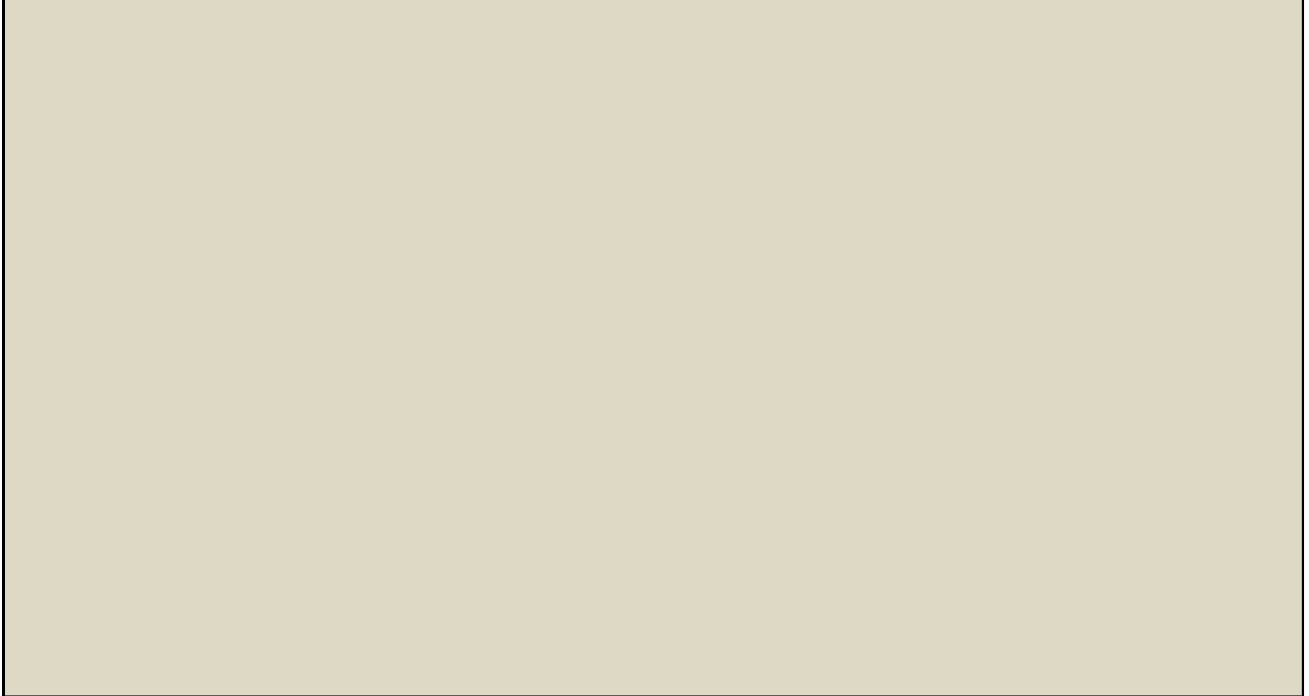
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8 부 기타사항

### I. 제재현황





## 주식

제 7(당) 기 1분기 2025년 03월 31일 현재

제 6(전) 기 2024년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사이하 "회사")는 부동산 투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 11월 28일에 설립되었습니다. 회사의 본점 소재지와 주요 사업내용 등은 다음과 같습니다.

1-1. 본사 소재지 : 서울특별시 강남구 개포로 619(개포동)

1-2. 주요사업 내용 : 회사는 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 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 배당하는 것을 목적으로 하고 있습니다.

### 1-3. 주요주주현황

주주명	보통주		우선주	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
주식회사 도시재생엔지니어링위탁관리부동산투자회사	-	-	10,459,200	50.95%
경기도 고양시	10,049,049	48.95%	-	-
고양도시관리공사	20,000	0.10%	-	-
합 계	10,069,049	49.05%	10,459,200	50.95%

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

## 2. 중요한 회계처리방침

당사가 재무제표 작성에 적용한 주요 회계정책은 다음과 같습니다.

### 2-1. 재무제표 작성기준

#### 1) 회계기준의 적용

당사는 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하고 있습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서와 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

#### 2) 제 · 개정된 기준서의 적용

분기재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 다음의 2024년 1월1일부터 적용되는 기준서를 제외하고는 2023년 12월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다. 회사는 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용하지 않았습니다. 여러 개정사항이 2024년부터 최초 적용되며, 회사의 분기재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

#### 2)-1. 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용합니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

2)-2. 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표', 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 공급자금융약정에 대한 정보 공시

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용합니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

2)-3. 기업회계기준서 제1116호 ‘리스’ 개정 - 판매후리스에서 생기는 리스부채

판매후리스에서 생기는 리스부채를 후속적으로 측정할 때 판매자-리스이용자가 보유하는 사용권 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스료나 수정리스료를 산정합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용합니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

3) 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서

공표되었으나 아직 시행되지 않은 제·개정된 기준서 및 해석서 중 당사가 조기적용한 기준서 또는 해석서는 없습니다.

4) 측정기준

재무제표는 금융상품 등 아래 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적 원가모형에 의하여 작성되었습니다.

5) 추정과 판단

한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하기 위해서 당사의 경영진은 회계정책의 적용, 자산 및 부채의 장부금액 및 손익에 영향을 미치는 사항에 대해서 많은 판단을 내리고 추정 및 가정을 사용합니다. 추정치와 추정에 대한 기본가정은 지속적으로 검토되고 있으며, 회계추정의 변경은 추정이 변경된 기간과 미래 영향을 받을 기간동안 인식되고 있습니다. 이러한 추정치는 실제 결과와 다를 수 있습니다.

## 2-2. 현금및현금성자산

현금및현금성자산은 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월이내인 것으로 합니다.

## 2-3. 금융자산

### 1) 분류

2019년 1월 1일부터 당사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

- 공정가치 측정 금융자산 (기타포괄손익 또는 당기손익에 공정가치 변동 인식)
- 상각후원가 측정 금융자산

금융자산은 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 분류합니다.

공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 채무상품에 대한 투자는 해당 자산을 보유하는 사업모형에 따라 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 당사는 금융자산을 관리하는 사업모형을 변경하는 경우에만 채무상품을 재분류합니다.

단기매매항목이 아닌 지분상품에 대한 투자는 최초 인식시점에 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 지정되지 않은 지분상품에 대한 투자의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다.

### 2) 측정

당사는 최초 인식시점에 금융자산을 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득이나 해당 금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가산합니다. 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 거래원가는 당기손익으로 비용처리합니다.

내재파생상품을 포함하는 복합계약은 계약상 현금흐름이 원금과 이자로만 구성되어 있는지를 결정할 때 해당 복합계약 전체를 고려합니다.

#### ① 채무상품

금융자산의 후속적인 측정은 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 그 금융자산을 관리하는 사업모형에 근거합니다. 당사는 채무상품을 다음의 세 범주로 분류합니다.

##### - 상각후원가

계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 자산은 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가로 측정하는 금융자산으로서 위험회피관계의 적용 대상이 아닌 금융자산의 손익은 해당 금융자산을 제거하거나 손상할 때 당기손익으로 인식합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다.

##### - 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융자산은 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 손상차손(환입)과 이자수익 및 외환손익을 제외하고는, 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 금융자산을 제거할 때에는 인식한 기타포괄손익누계액을 자본에서 당기손익으로 재분류합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다. 외환손익은 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시하고 손상차손은 '기타 비용'으로 표시합니다.

##### - 당기손익-공정가치 측정 금융자산

상각후원가 측정이나 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 채무상품은 당기손익-공정가치로 측정됩니다. 위험회피관계가 적용되지 않는 당기손익-공정가치 측정 채무상품의 손익은 당기손익으로 인식하고 발생한 기간에 포괄손익계산서에 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시합니다.

## ② 지분상품

당사는 모든 지분상품에 대한 투자를 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 선택한 지분상품에 대해 기타포괄손익으로 인식한 금액은 해당 지분상품을 제거할 때에도 당기손익으로 재분류하지 않습니다. 이러한 지분상품에 대한 배당수익은 당사가 배당을 받을 권리가 확정된 때 '금융수익'으로 당기손익으로 인식합니다.

당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 공정가치 변동은 포괄손익계산서에 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 지분상품에 대한 손상차손(환입)은 별도로 구분하여 인식하지 않습니다.

## 3) 손상

당사는 미래전망정보에 근거하여 상각후원가로 측정하거나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 기대신용손실을 평가합니다. 손상 방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 단, 매출채권에 대해 당사는 채권의 최초 인식시점부터 전체기간 기대신용손실을 인식하는 간편법을 적용합니다.

## 2-4. 금융자산(채무상품)의 기대신용손실

당기손익-공정가치측정금융자산을 제외한 상각후원가측정금융자산 및 기타포괄손익-공정가치측정채무상품은 매 보고기간 말에 기대신용손실을 평가하고 있습니다. 손실충당금의 측정방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 금융자산의 최초 인식 후 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 아래 표와 같이 3단계로 구분하여 12개월 기대신용손실이나 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다.

구분		손실충당금
Stage 1	최초 인식 후 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 경우(주1)	12개월 기대신용손실: 보고기간 말 이후 12개월 내에 발생 가능한 금융상품의 채무 불이행 사건으로 인한 기대신용손실
Stage 2	최초 인식 후 신용위험이 유의적으로 증가한 경우	전체기간 기대신용손실: 기대존속기간에 발생할 수 있는 모든 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실
Stage 3	신용이 손상된 경우	

(주1) 보고기간 말 신용위험이 낮은 경우에는 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 것으로 간주할 수 있음

최초 인식 시점에 신용이 손상된 금융자산에 대하여 최초 인식 후 전체기간 기대신용손실의 누적변동분만을 손실충당금으로 계상합니다.

한편, 매출채권, 계약자산, 리스채권 등에 대해서는 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정하는 간편법을 적용하고 있습니다.

기대신용손실은 일정 범위의 발생 가능한 결과를 확률가중한 값으로, 화폐의 시간가치를 반영하고, 보고기간 말에 과거사건, 현재 상황과 미래 경제적 상황에 대한 예측에 대한 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 정보를 반영해 측정합니다.

## 2-5. 금융부채

금융부채는 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 재무상태표에 인식하고 있으며, 금융부채의 최초 인식시 당기손익-공정가치측정금융부채 또는 기타금융부채로 분류하고 공정가치로 측정하고 있습니다. 당기손익-공정가치측정금융부채를 제외하고는 해당 금융부채의 발생과 직접 관련되는 거래비용은 최초 측정시 공정가치에 차감하고 있습니다.

### 1) 당기손익-공정가치측정부채

당기손익-공정가치측정금융부채는 최초 인식시점에 당기손익-공정가치측정금융부채로 지정한 금융부채를 포함하고 있습니다. 당기손익-공정가치측정금융부채는 최

초 인식 후 공정가치로 측정하며, 공정가치의 변동은 당기손익으로 인식하고 있습니다. 한편, 최초 인식시점에 발행과 관련하여 발생한 거래비용은 발생 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

## 2) 당기손익-공정가치측정부채로 분류되지 않는 금융부채

당기손익-공정가치측정부채로 분류되지 않는 금융부채는 다음의 금융부채를 제외하고는 최초인식 후 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

금융자산의 양도가 제거 조건을 충족하지 못하거나 지속적관여접근법이 적용되는 경우에 발생하는 금융부채의 경우, 양도자산을 상각후원가로 측정한다면 양도자산과 관련부채의 순장부금액이 양도자가 보유하는 권리와 부담하는 의무의 상각후원가가 되도록 관련부채를 측정하며, 양도자산을 공정가치로 측정한다면 양도자산과 관련부채의 순장부금액이 양도자가 보유하는 권리와 부담하는 의무의 독립적으로 측정된 공정가치가 되도록 관련부채를 측정하고 있습니다.

금융보증부채(금융자산의 양도가 제거 조건을 충족하지 못하거나 지속적관여접근법이 적용되는 경우에 발생하는 금융부채 제외)와 시장이자율보다 낮은 이자율로 대출하기로 한 약정은 기대신용손실모형에 따른 손실충당금과 최초인식금액에서 이익누계액을 차감한 금액 중 큰 금액으로 측정됩니다.

## 2-6. 금융부채의 제거

금융부채(또는 금융부채의 일부)는 소멸한 경우(즉, 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우)에만 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 기존 차입자와 대여자가 실질적으로 다른 조건으로 채무상품을 교환하거나 기존 금융부채(또는 금융부채의 일부)의 조건이 실질적으로 변경된 경우 최초의 금융부채를 제거하고 새로운 금융부채를 인식하고 있으며, 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채(또는 금융부채의 일부)의 장부금액과 지급한 대가의 차액은 당기손익으로 인식하고 있습니다.



## 2-7. 금융자산과 금융부채의 상계

회사는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있으면서 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있는 경우에 금융자산과 금융부채를 상계하고 재무상태표에 순액으로 표시하고 있습니다.

## 2-8. 부채와 자본의 분류

채무상품과 지분상품은 계약의 실질 및 금융부채와 지분상품의 정의에 따라 금융부채 또는 자본으로 분류하고 있습니다.

## 2-9. 재고자산

당사는 완성공사, 미완성공사 및 용지를 개별법에 의해 산정된 취득원가로 평가하고 있습니다. 다만, 재고자산의 시가가 취득원가보다 하락한 경우에는 시가를 장부가액으로 하고 있으나, 이에 따라 당기와 전기에 계상한 재고자산평가손실은 없습니다.

## 2-10. 자본

보통주는 자본금으로 분류하며, 자본거래에 직접 관련되어 발생하는 증분원가는 관련된 법인세혜택을 차감한 순액을 자본에서 차감하고 있습니다. 자기지분상품을 취득하는 경우 (이하 "자기주식") 거래원가는 자기주식의 계정과목으로 하여 재무상태표상 자본의 차감항목으로 표시하고 있습니다.

## 2-11. 수익인식

당사는 아래의 5단계 수익인식 모형을 적용하여 수익을 인식하고 있습니다.

① 계약 식별 → ② 수행의무 식별 → ③ 거래가격 산정 → ④ 거래가격을 수행의무에 배분 → ⑤ 수행의무 이행 시 수익 인식

### 1) 수행의무의 식별

당사는 ① 고객이 재화나 용역 그 자체에서 효익을 얻거나 고객이 쉽게 구할 수 있는 다른 자원과 함께하여 그 재화나 용역에서 효익을 얻을 수 있고, ② 고객에게 재화나 용역을 이전하기로 하는 약속을 계약 내의 다른 약속과 별도로 식별해 낼 수 있다면 구별되는 별도의 수행의무로 식별합니다.

### 2) 기간에 걸쳐 이행하는 수행의무

당사는 당사가 수행하여 만들어지거나 가치가 높아지는 대로 고객이 통제하는 자산을 기업이 만들거나 그 자산 가치를 높이는 경우와 기업이 수행하여 만든 자산이 기업 자체에는 대체 용도가 없고, 지금까지 의무수행을 완료한 부분에 대해 집행 가능한 지급청구권이 기업에 있는 경우에만 진행기준을 적용하여 수익을 인식할 수 있습니다.

당사가 시행하는 자체분양공사의 수익은 한국회계기준원 질의회신'2017-I-KQA015'의 조건을 충족하지 못하여 인도기준으로 인식하며, 동 회계처리는 한국채택국제회계기준에 한하여 효력이 있습니다.

### 3) 변동대가

당사는 받을 권리를 갖게 될 대가와 관련하여 기댓값 또는 가장 가능성이 높은 금액을 기준으로 변동 대가를 추정하고, 이미 인식한 누적 수익금액 중 유의적인 부분을 되돌리지 않을 가능성이 매우 높은 금액까지만 변동대가를 거래가격에 포함하여 수익을 인식합니다.

### 4) 계약체결증분원가

계약체결증분원가는 고객과 계약을 체결하기 위해 들인 원가로서 계약을 체결하지 않았다면 들지 않았을 원가로 회사는 고객에게 그 원가를 명백히 청구할 수 있는 경우가 아니라면 발생시점에 비용으로 인식하고 있습니다. 당사는 계약체결증분원가를 발생항목별로 검토하여 자산화된 계약체결증분원가는 향후 계약이행원가로 인식하

고 있습니다.

#### 5) 계약이행원가

당사는 고객과의 계약을 이행할 때 드는 원가가 다른 기업회계기준서의 적용범위(예: 기업회계기준서 제1002호 '재고자산', 제1016호 '유형자산', 제1038호 '무형자산')에 포함되지 않는다면, 그 원가는 다음 기준을 모두 충족해야만 자산으로 인식하고 있습니다.

- 원가가 계약이나 구체적으로 식별할 수 있는 예상 계약에 직접 관련된다.
- 원가가 미래의 수행의무를 이행할 때 사용할 기업의 자원을 창출하거나 가치를 높인다.
- 원가는 회수될 것으로 예상된다.

#### 2-12. 금융수익과 비용

금융수익은 투자로부터의 이자수익, 당기손익-공정가치금융자산의 공정가치 변동, 당기손익으로 인식하는 위험회피수단의 평가차익 등을 포함하고 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다. 금융비용은 차입금에 대한 이자비용, 충당부채의 상각액, 당기손익-공정가치금융자산의 공정가치 변동, 당기손익으로 인식하는 위험회피수단의 평가차손을 포함하고 있습니다. 차입금에 대한 이자비용은 유효이자율법을 적용하여 기간의 경과에 따라 당기손익으로 인식하고 있습니다.

#### 2-13. 차입원가

적격자산의 취득, 건설 또는 제조와 직접 관련된 차입원가는 적격자산을 의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태에 이를 때까지 당해 자산원가의 일부로서 자본화하고 있습니다. 적격자산이란 의도된 용도로 사용하거나 판매될 수 있는 상태가 될 때까지 상당한 기간을 필요로 하는 자산을 말합니다. 적격자산을 취득하기 위한 목적으로 차입한 당해 차입금의 일시적 운용에서 생긴 투자수익은 자본화가능 차입원가에서 차감합니다. 기타 차입원가는 발생기간에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

## 2-14 투자부동산

임대수익이나 투자차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류됩니다. 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정되며, 최초 인식 후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다. 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 추정 경제적 내용연수 동안 정액법으로 상각됩니다.

## 2-15. 법인세비용

법인세비용은 당기법인세비용과 이연법인세비용으로 구성되어 있으며, 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식되는 거래나 사건으로부터 발생하는 세액을 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

### 1) 당기법인세비용

당기법인세비용은 회계기간의 과세소득(세무상결손금)에 대하여 납부할(환급받을) 법인세액으로서 당기 및 과거기간의 당기법인세부채(자산)는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율을 사용하여, 과세당국에 납부하거나 과세당국으로부터 환급받을 것으로 예상되는 금액으로 측정하고 있습니다.

### 2) 이연법인세비용

이연법인세 자산과 부채는 재무상태표상 자산 또는 부채의 장부금액과 세무기준액과의 차이인 일시적차이와 미사용 세무상결손금 및 세액공제에 대하여 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하고, 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않다면 이연법인세자산의 장부금액을 감액시키고 있습니다. 감액된 금액은 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 높아지면 그 범위 내에서 환입하고 있습니다.

## 2-16. 정부보조금

자산관련보조금은 이연수익으로 인식하여 각각 자산의 내용연수와 해당 정부보조금으로 보전하려는 관련원가를 비용으로 인식하는 기간에 걸쳐 감가상각비등 관련비용과 상계하고있습니다.

## 2-17. 주당이익

당사는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 계속영업손익과 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 희석주당이익은 전환사채와 종업원에게 부여한 주식기준보상 등 모든 희석화 효과가 있는 잠재적 보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순손익 및 가중평균유통보통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다

## 2-18. 이익잉여금

당사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

### 3. 재무위험관리

#### 3-1. 재무위험관리요소

회사는 여러 활동으로 인하여 신용위험 및 유동성위험과 같은 다양한 재무위험에 노출되어 있습니다. 회사의 전반적인 위험관리정책은 금융시장의 변동성에 초점을 맞추고 있으며 재무성과에 미치는 부정적 영향을 최소화하는데 중점을 두고 있습니다.

##### 1) 신용위험

신용위험은 거래의 상대방이 계약에 의하여 정해진 기간에 이행해야 할 거래를 거절하거나, 이행능력을 상실함으로써 인해 회사가 입게 될 재무손실을 의미하며, 신용위험 관리의 목적은 신용위험의 원천을 회사가 수용할 수 있는 수준으로 유지하고 위험이 반영된 수익률을 최적화하는 것입니다. 금융자산의 신용위험에 대한 최대노출액은 보유한 담보물이나 기타 신용보강을 고려하기 전 특정 위험요인의 변동으로 인해 인해 금융자산의 순가치가 최대로 변동될 수있는 불확실성을 보여주며, 회사가 보유한 금융자산의 장부금액은 신용위험에 대한 최대노출정도를 나타냅니다.

당분기말 및 전기말 현재 신용 위험에 대한 최대 노출 정도는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기말	전기말
현금및현금성자산	23,328,234	21,042,587
단기금융상품	23,000,000	1,500,000
미수수익	159,975	7,838
미수금	233,693	3,539,688
장기금융상품	150,000	150,000
합계	46,871,902	26,240,113

## 2) 유동성 위험

유동성위험이란 거래부족이나 자금부족 등으로 어려운 상황에 처함에 따라 특정자산을 현금화 또는 가용자산화하는데 불확실성이 발생하여 재산가치의 변동을 초래할 위험을 말합니다.

### ① 유동성위험의 관리

유동성위험 관리의 목적은 자금조달 및 운용과 관련된 유동성 변동요인을 미리 예측하고 적정수준의 유동성을 관리함으로써 만기가 도래하는 지급의무를 이행하지 못하는 경우가 발생하지 않도록 관리하는 것입니다.

### ② 금융부채의 잔존계약 만기 분석

당분기말 및 전기말 현재의 금융부채의 잔존계약 만기 분석내용은 다음과 같습니다.

#### <당분기말>

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이내	1~2년	2년이후
미지급금	15,621,459	15,621,459	15,621,459	-	-
미지급비용	57,511	57,511	57,511	-	-
장기차입금	87,465,000	106,745,575	1,749,300	1,749,300	103,246,975
임대보증금(유동)	3,932,000	3,932,000	3,932,000	-	-
임대보증금(비유동)	4,232,655	5,134,600	-	19,137	5,115,463
합 계	111,308,625	131,491,145	21,360,270	1,768,437	108,362,438

#### <전기말>

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이내	1~2년	2년이후
미지급금	20,533,202	20,533,202	20,533,202	-	-
미지급비용	57,450	57,450	57,450	-	-
장기차입금	87,465,000	107,164,929	1,308,381	1,749,300	104,107,248
임대보증금(유동)	2,356,000	2,356,000	2,356,000	-	-
임대보증금(비유동)	4,211,562	5,134,600	-	19,137	5,115,463
합 계	114,623,214	135,246,181	24,255,033	1,768,437	109,222,711

### 3-2. 자본위험관리

회사의 자본관리의 목적은 건전한 자본구조의 유지를 통하여 주주 및 이해당사자들에게 안정적으로 이익을 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본 비용을 절감하기 위해 최적의 자본 구조를 유지하는 것입니다.

회사는 자본조달비율에 기초하여 자본을 관리하고 있습니다. 자본조달비율은 순부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다. 순부채는 총차입금(재무상태표의 장단기 차입금 포함)에서 현금및현금성자산을 차감한 금액이며 총자본은 재무상태표의 "자본"에 순부채를 가산한 금액입니다.

당분기말 및 전기말의 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기말	전기말
총차입금(a)	87,465,000	87,465,000
차감: 현금및현금성자산(b)	23,328,234	21,042,587
차감: 장단기금융상품(b)	23,150,000	1,650,000
순부채(c)=(a)-(b)	40,986,766	64,772,413
자본총계(d)	92,494,741	93,899,908
총자본(e)=(c)+(d)	133,481,507	158,672,321
자본조달비율(c)/(e) (주1)	30.71%	40.82%



#### 4. 금융상품 공정가치

당분기말 및 전기말 현재 금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 인식된 자산				
현금및현금성자산	23,328,234	23,328,234	21,042,587	21,042,587
단기금융상품	23,000,000	23,000,000	1,500,000	1,500,000
미수수익	159,975	159,975	7,838	7,838
미수금	233,693	233,693	3,539,688	3,539,688
장기금융상품	150,000	150,000	150,000	150,000
합계	46,871,902	46,871,902	26,240,113	26,240,113
상각후원가로 인식된 부채				
미지급금	15,621,459	15,621,459	20,533,202	20,533,202
미지급비용	57,511	57,511	57,450	57,450
장기차입금	87,465,000	87,465,000	87,465,000	87,465,000
임대보증금(유동)	3,932,000	3,932,000	2,356,000	2,356,000
소계	107,075,970	107,075,970	110,411,652	110,411,652
공정가치측정 부채				
임대보증금(비유동)	4,232,655	4,232,655	4,211,562	4,211,562
소계	4,232,655	4,232,655	4,211,562	4,211,562
합계	111,308,625	111,308,625	114,623,214	114,623,214

## 5. 범주별 금융상품

### 5-1. 금융상품 범주별 장부금액

#### 1) 금융자산

(단위 : 천원)

구 분	상각후원가 측정 금융자산	
	당분기말	전기말
현금및현금성자산	23,328,234	21,042,587
단기금융상품	23,000,000	1,500,000
미수수익	159,975	7,838
미수금	233,693	3,539,688
장기금융상품	150,000	150,000
합계	46,871,902	26,240,113

#### 2) 금융부채

(단위 : 천원)

구 분	당분기말	전기말
상각후원가 측정 금융부채		
미지급금	15,621,459	20,533,202
미지급비용	57,511	57,450
장기차입금	87,465,000	87,465,000
임대보증금(유동)	3,932,000	2,356,000
공정가치측정 금융부채		
임대보증금(비유동)	4,232,655	4,211,562
합계	111,308,625	114,623,214

## 5-2. 금융상품 범주별 순손익

회사의 금융상품 범주별 순손익은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기	전기
상각후원가 측정금융자산, 부채		
이자수익	184,066	8,133
이자비용	431,238	167,379
공정가치측정 금융자산, 부채		
이자비용	21,093	7,008

## 6. 현금및현금성자산

당분기말 및 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

종류	당분기말	전기말
보통예금	9,769,148	18,027,703
MMDA	559,086	14,884
정기예금	4,000,000	3,000,000
합계	14,328,234	21,042,587

## 7. 사용이 제한된 금융상품

당기말 및 전기말 현재 당사의 사용이 제한된 금융상품 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

종류	당기말	전기말	비고
장기금융상품	150,000	150,000	(주1)

(주1) 정기예금으로 임차보증금(비유동)에 대하여 질권설정된 자산입니다.

## 8. 재고자산

당분기말 및 전기말 현재 재고자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	금 액		비 고
	당분기말	전기말	
완성건물	39,062,032	71,100,449	
(정부보조금)	(435,726)	(794,635)	
합계	38,626,306	70,305,814	

(주1) 당분기 및 전기 중 비용으로 인식되어 매출 원가에 포함된 재고자산의 원가는 각각 31,806백만원 및 51,334백만원입니다.

## 9. 유형자산

9-1. 당분기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

### <당분기>

당분기 중 유형자산의 변동내역은 없습니다.

### <전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
전기초	34,367,707	53,489,350	87,857,057
전기 취득	3,869,043	82,710,224	86,579,267
대체	(38,236,750)	(136,199,574)	(174,436,324)
전기말	-	-	-

(주1) 전기 중 건물 완공으로 유형자산 금액은 재고자산 39,000백만원(토지분 8,570백만원, 건물분30,430백만원) 및 투자부동산 135,436백만원(토지분 29,667백만원, 건물분105,769백만원)으로 대체 되었습니다.

## 10. 투자부동산

10-1. 당분기 및 전기 중 투자부동산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
당분기초	29,666,963	102,897,962	132,564,925
당분기 취득	-	-	-
감가상각	-	(528,843)	(528,843)
정부보조금상각	-	12,633	12,633
당분기말	29,666,963	102,381,752	132,048,715
취득원가	29,666,963	105,768,674	135,435,637
감가상각누계액	-	(881,406)	(881,406)
정부보조금잔액	-	(2,505,517)	(2,505,517)

(주1) 투자부동산과 관련하여 당분기 및 전기 중 손익계산서에 인식된 임대수익은 각각 1,190백만원 및 462백만원입니다.

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
전기초	-	-	-
전기 취득	-	-	-
대체	29,666,963	105,768,674	135,435,637
정부보조금증감	-	(2,526,572)	(2,526,572)
감가상각	-	(352,562)	(352,562)
정부보조금상각	-	8,422	8,422
전기말	29,666,963	102,897,962	132,564,925
취득원가	29,666,963	105,768,674	135,435,637
감가상각누계액	-	(352,562)	(352,562)
정부보조금잔액	-	(2,518,150)	(2,518,150)

(주1) 투자부동산과 관련하여 전기 중 손익계산서에 인식된 임대수익은 462백만원입니다.

10-2. 당분기말 현재 투자부동산에 대한 보험내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

상품명	부보금액	보험기간	보험회사
패키지보험	259,024,880	2024-11-26~2025-11-26	한화손해보험(주)
주택화재보험	28,259,316		
가스사고배상책임보험	600,000		
승강기사고배상책임보험	240,000		
승강기사고배상책임보험	1,200,000		
합계	289,324,196		

10-3. 보유토지등의 공시지가

당분기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지 등의 공시지가는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과목	위치	면적(㎡)	장부가액	공시지가
투자부동산(토지)	고양시 성사동 408-1일원	8,576	29,666,963	(주1)
합계		8,576	29,666,963	(주1)

(주1) 상기 보유토지는 지구단위 계획 등의 절차가 진행 중인 관계로 지번 등이 확정되지 아니하여 개별공시지가가 공시되지 아니하였습니다.

## 11. 정부보조금

당분기 및 전기 중 자산취득관련 정부보조금내역은 다음과 같습니다.

### <당분기>

(단위 : 천원)

구분	재고자산	투자부동산	합계
당분기초	794,635	2,518,150	3,312,785
당분기 증감	-	-	-
정부보조금상계	(358,909)	(12,633)	(371,542)
당분기말	435,726	2,505,517	2,941,243
자산취득에 사용된 정부보조금 총액	1,701,274	2,526,572	4,227,846
상계누계액	(1,265,548)	(21,055)	(1,286,603)

### <전기>

(단위 : 천원)

구분	재고자산	유형자산	투자부동산	합계
전기초	1,272,993	2,954,853	-	4,227,846
전기 증감	-	-	-	-
대체	428,281	(2,954,853)	2,526,572	-
정부보조금상계	(906,639)	-	(8,422)	(915,061)
당기말	794,635	-	2,518,150	3,312,785
자산취득에 사용된 정부보조금 총액	1,701,274	-	2,526,572	4,227,846
상계누계액	(906,639)	-	(8,422)	(915,061)



## 12. 계약부채

12-1. 당분기말 및 전기말 현재 계약부채 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	당분기말	전기말	비 고
선수금	11,171,400	15,717,758	
합계	11,171,400	15,717,758	

12-2. 계약부채는 고객과의 계약을 위해 고객으로부터 선수취한 금액으로 구성되며, 인식된 계약부채 중 당분기 및 전기에 수익으로 인식된 금액은 각각 30,392백만원과 45,274백만원 입니다.

## 13. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당기말	전기말	비고
대한민국 (주택도시보증공사)	2023-04-06	2036-04-05	2.00%(주1)	87,465,000	87,465,000	
합계				87,465,000	87,465,000	

(주1) 상기 차입금의 이자율은 변동이자율로 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율입니다.

#### 14. 금융비용 자본화

당분기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기	전기
장기차입금 이자비용	452,331	1,569,880
합계	452,331	1,569,880
운용수익	184,066	811,515
자본화한 금융비용	-	583,978
손익계산서 금융비용	452,331	174,387

한편, 회사가 당기 및 전기에 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

##### <당분기>

당기 중 자본화한 차입원가 금액은 없습니다.

##### <전기>

(단위 : 천원)

구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
투자부동산(건물)	105,768,674	105,956,531	(187,857)
완성공사	71,100,449	71,496,570	(396,121)
이자비용	174,387	1,569,880	(1,395,493)
이자수익	8,133	819,648	(811,515)
당기순이익	(8,221,449)	(8,805,427)	583,978

## 15. 자본금

15-1. 당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금 및 주주에 관한 사항은 다음과 같습니다.

### <당분기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	20,528,249	5,000	102,641,245

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
주식회사 도시재생앵커제1호 위탁관리부동산투자회사	-	-	10,459,200	50.95%	10,459,200	50.95%
경기도 고양시	10,049,049	48.95%	-	-	10,049,049	48.95%
고양도시관리공사	20,000	0.10%	-	-	20,000	0.10%
합 계	10,069,049	49.05%	10,459,200	50.95%	20,528,249	100.00%

### <전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	20,528,249	5,000	102,641,245

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
주식회사 도시재생앵커제1호 위탁관리부동산투자회사	-	-	10,459,200	50.95%	10,459,200	50.95%
경기도 고양시	10,049,049	48.95%	-	-	10,049,049	48.95%
고양도시관리공사	20,000	0.10%	-	-	20,000	0.10%
합 계	10,069,049	49.05%	10,459,200	50.95%	20,528,249	100.00%

15-2. 당분기 및 전기 중 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

주주명	당분기		전기	
	주식수(주)	자본금	주식수(주)	자본금
기초	20,528,249	102,641,245	20,528,249	102,641,245
증감	-	-	-	-
기말	20,528,249	102,641,245	20,528,249	102,641,245

15-3. 당분기 및 전기 중 자본조정 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

주주명	당분기	전기
	주식할인발행차금	주식할인발행차금
기초	519,888	519,888
증감	-	-
기말	519,888	519,888

## 16. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 회사의 포괄손익은 분기순손익과 동일합니다.

## 17. 주요 약정사항

### 17-1. 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.

### 17-2. 일반사무위탁계약

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

### 17-3. 자산보관계약

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

### 17-4. 매입확약

회사는 경기도 고양시 덕양구 성사동 394번지의 판매시설등으로 구성된 주상복합시설에 대하여 원활한 사업진행을 위하여 복합건축물 중 업무시설(산업지원), 업무시설(공공행정), 판매시설, 근생시설을 일정한 조건하에 회사로부터 경기도 고양시가 매입하기로 확약하였습니다.

구분	내용
매입실행자	경기도 고양시
매각대상자산	판매시설, 근생시설, 업무시설(산업지원), 업무시설(공공행정)
매각시기	사용승인일 이후 120개월이 되는 날 이후 6개월 이내
매각가액	218,258백만원

#### 17-5. 임차확약

회사는 경기도 고양시 덕양구 성사동 394번지의 판매시설등으로 구성된 주상복합시설에 대하여 원활한 사업진행을 위하여 복합건축물 중 공공업무시설, 일반업무시설 및 상업시설을 일정한 조건하에 고양시가 임차하기로 확약하였습니다.

구분	내용
임차확약자	경기도 고양시
임차기간	사용승인일을 임차개시 시점으로하여 120개월
임차조건	분기별 임대료 1,283.7백만원, 보증금 5,134.6백만원(4년마다2%증액)
기타 특약사항	전부 또는 일부에 대하여 제3자와 별도의 임대차계약을 체결할 수 있으며, 제3자 임대차계약시 제3자 임대차계약상 임차보증금과 임대료를 임차확약상 임대차보증금 및 임대료에서 제외,감액되는것으로 한다.

#### 17-6. 한도약정내역

당기말 현재 회사의 한도약정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	약정한도	실행금액	비고
대한민국 (주택도시기금)	2.00%(주1)	87,465,000	87,465,000	
합계		87,465,000	87,465,000	

(주1) 상기 차입금의 이자율은 변동이자율로 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율임  
니

## 17-7. 보험가입내역

(단위 : 천원)

상품명	부보금액	보험기간	보험회사
패키지보험	259,024,880	2024-11-26~2025-11-26	한화손해보험(주)
주택화재보험	28,259,316		
가스사고배상책임보험	600,000		
승강기사고배상책임보험	240,000		
승강기사고배상책임보험	1,200,000		
전기요금 납부 지급보증보험	16,250	2024-04-22~2027-04-21	서울보증보험
손해배상채무 지급보증	532,973	2024-05-30~2025-04-30	
원상복구이행 보증보험	151,710	2025-02-04~2031-02-04	
합계	290,025,129		

## 18. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

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

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전기
임원급여	900	3,600
세금과공과금	261	202,874
간주임대료	3,925	1,768
감가상각비	517,782	344,140
합계	522,868	552,382

## 19. 특수관계자와의 주요거래

19-1. 당분기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당분기	전기
서울투자운용	자산관리수수료	110,000	440,000
경기도 고양시	임대료수익	1,104,010	444,314
	관리비수익	298,061	-
	분양수익	-	37,119,000
주식회사 도시재생앵커제1호 위탁관리부동산투자회사	배당금	-	284,947
합계		1,512,071	38,288,261

19-2. 당분기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당분기말	전기말
서울투자운용	미지급금	121,000	121,000
고양도시관리공사	미수금	8,421	-
경기도 고양시	예수금	2,960,629	4,019,133
	임대보증금	3,489,116	3,970,262
	미수금	1,438	-
합계		6,580,604	8,110,395



## 20. 현금흐름표

20-1. 당사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

20-2. 당분기 및 전기 중 투자·재무활동 현금흐름 관련 주요 비현금거래는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

내용	당분기	전기
토지 취득시 미지급금	-	1,692
건설중인자산 취득시 미지급금	-	13,932,456
토지의 건설용지대체	-	8,410,259
건설중인자산 미성공사대체	-	29,926,435
건설중인자산의 투자부동산(건물)대체	-	105,768,674
토지의 투자부동산(토지)대체	-	29,666,963
합계	-	187,706,479