

(주)도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사

제2기 정기주주총회 의사록

일 시 : 2023년 3월 30일(목) 오전 10시

장 소 : 서울시 영등포구 의사당대로 8, 7층(여의도동) 내 회의실

출석주식수: 의결권 있는 총발행주식 4,720,000주 중 4,720,000주(100.00%)

총주주수 1명중

참석주주수 1명

(주)도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사(이하 “본 회사”라 한다)의 의장인 법인이사 주택도시보증공사로부터 직무수행자로 선정된 김범준은 심의에 필요한 의결권을 가진 주주들이 소정의 소집절차에 따라 참석(서면의결권 포함)하였음을 확인한 후, 본 주주총회가 상법 및 정관 규정에 따라 적법하게 성립하였음을 알리고 개회를 선언하다.

이어서 의장이 상법 제413조에 의거, 안건 상정에 앞서 상정될 의안 및 서류들에 대한 감사결과 보고를 감독이사에게 요청하다.

이에 감독이사는 제2기 결산재무제표를 심의한 결과 법령과 정관에 따라 본 회사의 상황을 정확하게 표시하고 있으며, 여타 부의 안건에 대해서도 관계법령에 위반되는 사항이 없음을 보고하다.

의장은 “주주총회 보고자료”를 통해 보고한 후, 오늘 주주총회의 부의안건을 상정하다.

보고사항 1. 영업보고(2022.01.01~ 2022.12.31)

보고사항 2. 감사보고

제1호 의안 : 제2기 재무제표 승인의 건

의장은 의안1. 제2기 재무제표 승인의 건에 관하여 배부한 주주총회자료를 통하여 설명한 후, 그 승인을 요청한 바, 참석주주 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 본 의안을 승인 가결하다.

제2호 의안 : 당해 연도(제3기) 사업계획 승인의 건

의장은 의안2. 당해 연도(제3기) 사업계획 승인의 건에 관하여 배부한 주주총회자

료를 통하여 설명한 후, 그 승인을 요청한 바, 참석주주 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 본 의안을 승인 가결하다.

제3호 의안 : 제3기 이사보수 승인의 건

의장은 의안3. 이사보수 승인의 건에 관하여 배부한 주주총회자료를 통하여 설명한 후, 그 승인을 요청한 바, 참석주주 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 본 의안을 승인 가결하다.

의장은 이상으로 금일 상정의안 전부를 심의 종료하였으므로 폐회를 선언하다.

위 의사경과의 요령 및 그 결과를 명확히 하기 위하여 상법 제373조 및 당사 정관 제28조에 의하여 위와 같이 의사록을 작성하고 출석한 의장 및 이사가 서명 또는 기명날인하다.

2023년 3월 30일

(주)도시재생공간지원제1호위탁관리부동산
의 장 및 법인이사 주택도시보증공사



제2기 정기주주총회 자료

주식회사 도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사

(주)도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사
제2기 정기주주총회 자료

◇ 일 시 : 2023년 03월 30일(목) 오전 10시

◇ 장 소 : 서울시 영등포구 의사당대로 8, 7층(여의도동) 내 회의실

◇ 보 고

보고 1 : 영업보고(2022.01.01 ~ 2022.12.31)

보고 2 : 감사보고

◇ 안 건

안건 1 : 제2기 재무제표 승인의 건

안건 2 : 당해 연도(제3기) 사업계획(예산) 승인의 건

안건 3 : 제3기 이사보수 승인의 건



영 업 보 고 서

(2022.01.01 ~ 2022.12.31)

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사 도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2021년 11월 10일
- 3) 소재지 : 서울시 영등포구 의사당대로 8, 7층(여의도동)
- 4) 사업목적 :
당해회사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득·관리·개량·처분 및 개발·임대차 등의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 하고 있습니다.
- 5) 자산 및 자본금 규모(2022.12.31) : 총자산 232억원, 자본금 236억원
- 6) 상장여부 : 해당사항 없음.
- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)
당해 회사의 존속기간은 정관 제58조에 의거하여 다음 각각의 사유가 발생한 경우를 해산사유로 정하고 있습니다.
 - ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
 - ② 주주총회의 결의
 - ③ 합병
 - ④ 파산
 - ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결
 - ⑥ 국토교통부장관의 영업인가 취소
 - ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
 - ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

2. 영업의 경과 및 성과

해당사항 없음

3. 모회사, 자회사 및 기업결합 사항

- 1) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음
- 2) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음
- 3) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음

4. 발행한 주식의 내용

【 2022년 12월 31일 현재 】

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 주, 원)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	4,720,000	23,600,000,000	
합 계		4,720,000	23,600,000,000	

5. 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원)

구분	제2기	제1기	-	-	-
당기순이익	(399,809,232)	(3,292,985)	-	-	-
주당순이익(원)	(84.71)	(0.70)	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-	-
배당금총액	-	-	-	-	-
배당성향	-	-	-	-	-
배당수익률	-	-	-	-	-
연환산배당률	-	-	-	-	-

※ 주당순이익 = 당기순이익 / 가중평균하여 산정한 유통보통주식수

※ 이익배당한도 = 당기순이익-전기이월결손금-법정이익준비금+감가상각비-주식할인발행차금상각액

※ 배당성향 = 배당금/당기순이익

※ 배당수익률 = 배당금 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]

※ 납입자본금 = 자본금+자본잉여금

※ 연환산배당률 = 배당수익률 × 365일 / (해당사업연도의 일수)

6. 순자산가치 추이

(단위 : 백만원, 주)

구 분	2022. 12. 31	2021. 12. 31
부동산투자회사법 시행령 27조제3항에 따른 자산가액 (I)	23,185	23,488
재무상태표상 부채총액 (II)	108	4
순자산가치 가액 (III = I - II)	23,077	23,484
발행주식총수	4,720,000	4,720,000
주당 순자산가치 (원)	4,889.2	4,975.6

※ 주) 위 표의 주당순자산가치는 부동산투자회사법 시행령에 의거해 산출한 금액으로 주가와 관계 없으며 부동산의 경우 취득금액을 기준으로 평가한 것이므로 시가를 반영하지 않은 가치입니다.

7. 주가변동사항

: 해당 사항 없음

8. 최근 사업연도의 영업실적 및 재산상태

1) 영업실적

(단위 : 원)

과 목	제2(당)기	제1(전)기
영업수익	-	-
영업비용	867,315,402	3,292,985
영업이익	(867,315,402)	(3,292,985)
영업외수익	467,506,184	-
영업외비용	14	-
법인세비용차감전순이익	(399,809,232)	(3,292,985)
당기순이익	(399,809,232)	(3,292,985)

2) 재산상태

(단위 : 원)

과 목	제2(당)기	제1(전)기
자 산		
유동자산	23,185,321,533	23,488,426,798
비유동자산	-	-
자 산 총 계	23,185,321,533	23,488,426,798
부 채		
유동부채	108,150,000	3,559,783
비유동부채	-	-
부 채 총 계	108,150,000	3,559,783
자 본		
자 본 금	23,600,000,000	23,600,000,000
자본잉여금	(119,726,250)	(111,840,000)
이익잉여금	(403,102,217)	(3,292,985)
자 본 총 계	23,077,171,533	23,484,867,015
부채와 자본 총계	23,185,321,533	23,488,426,798

9. 회사가 대처할 과제

: 해당 사항 없음

10. 이사 및 감사현황

직위	성명	비고
법인이사	주택도시보증공사	-
감독이사	고희관	공인회계사
감독이사	김용윤	공인회계사

11. 최대주주 및 주요주주(5%이상) 현황

(2022.12.31 현재)

주주현황	주식의 종류	주식수	금액(천원)	지분율
도시재생앵커제1호 위탁관리부동산투자회사	보통주	4,720,000	23,600,000	100.00%
합 계		4,720,000	23,600,000	100.00%

12. 회사, 회사 및 그 자회사 또는 회사의 자회사의 타회사에 대한 출자 현황

: 해당 사항 없음

13. 주요채권자 등

: 해당 사항 없음



내부감사보고서

본 감사는 제2기 사업연도의 회계 및 업무에 대한 감사를 실시하고 그 결과를 다음과 같이 보고합니다.

1. 감사방법

회계감사를 위하여 회계에 관한 장부와 관계서류를 열람하고, 재무제표 및 부속 명세서를 검토하였으며 필요하다고 인정되는 경우, 대조 실사 입회 조회 기타 적절한 감사절차를 적용하였습니다.

업무감사를 위하여 이사회 및 기타 중요한 회의에 출석하고 필요하다고 인정되는 경우, 이사로부터 영업에 관한 보고를 받았으며 중요한 업무에 관한 서류를 열람하고 그 내용을 검토하는 등 적절한 방법을 사용하였습니다.

2. 재무상태표 및 손익계산서에 관한 사항

재무상태표와 손익계산서는 법령 및 정관에 따라 회사의 재산 및 손익상태를 적정하게 표시하고 있습니다.

3. 결손금처리계산서에 관한 사항

결손금처리계산서는 법령 및 정관에 적합하게 작성되어 있습니다.

4. 영업보고서에 관한 사항

영업보고서는 법령 및 정관에 따라 회사의 상황을 정확하게 표시하고 있습니다.

2023년 3월 일

주식회사 도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사



감독이사 고 희 관
감독이사 김 용 윤

안건 1	제2기 재무제표 승인의 건
------	----------------

1.1. 재무상태표

제2(당)기 2022년 12월 31일 현재

제1(전)기 2021년 12월 31일 현재

(단위 : 원)

과 목	제2(당)기	제1(전)기
자 산		
유동자산	23,185,321,533	23,488,426,798
비유동자산	-	-
자 산 총 계	23,185,321,533	23,488,426,798
부 채		
유동부채	108,150,000	3,559,783
비유동부채	-	-
부 채 총 계	108,150,000	3,559,783
자 본		
자 본 금	23,600,000,000	23,600,000,000
자본잉여금	(119,726,250)	(111,840,000)
이익잉여금	(403,102,217)	(3,292,985)
자 본 총 계	23,077,171,533	23,484,867,015
부채와 자본 총계	23,185,321,533	23,488,426,798

2. 손익계산서

제2(당)기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

제1(전)기 2021년 11월 10일부터 2021년 12월 31일까지

(단위 : 원)

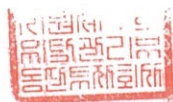
과 목	제2(당)기	제1(전)기
영업수익	-	-
영업비용	867,315,402	3,292,985
영업이익	(867,315,402)	(3,292,985)
영업외수익	467,506,184	-
영업외비용	-	-
법인세비용차감전순이익	(399,809,232)	(3,292,985)
당기순이익	(399,809,232)	(3,292,985)

3. 이익잉여금처분계산서(안)

제2(당)기	2022년 01월 01일	부터	제1(전)기	2021년 11월 10일	부터
	2021년 12월 31일	까지		2021년 12월 31일	까지
처분예정일	2023년 03월 30일		처분확정일	2022년 03월 28일	

(단위 : 원)

과 목	제2(당)기		제1(전)기	
I. 미처분이익잉여금		(403,102,217)		(3,292,985)
1. 전기이월미처리결손금	(3,292,985)		-	
2. 당기순이익	(399,809,232)		(3,292,985)	
II. 차기이월미처리결손금		(403,102,217)		(3,292,985)



4. 현금흐름표

제2(당)기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

제1(전)기 2021년 11월 10일부터 2021년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과목	제2(당)기		제1(전)기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(690,893,085)		-
1. 당기순이익	(399,809,232)		(3,292,985)	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	-		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동	(291,083,853)		3,292,985	
가. 미수수익의 감소(증가)	(359,789,312)		-	
나. 미수금의 감소(증가)	(19,296,838)		(266,798)	
다. 선급법인세의 감소(증가)	(16,587,920)		-	
라. 미지급금의 증가(감소)	104,590,217		3,559,783	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(22,500,000,000)		-
1. 투자활동으로 인한 현금유입액			-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(22,500,000,000)		-	
가. 단기금융상품의 증가	22,500,000,000			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(7,886,250)		23,488,160,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		23,488,160,000	
가. 유상증자	-		23,488,160,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(7,886,250)		-	
가. 주식발행비용	7,886,250		-	
IV. 현금의 증가(감소)(I+II+III)		(23,198,779,335)		23,488,160,000
V. 기초의 현금		23,488,160,000		-
VI. 기말의 현금		289,380,665		23,488,160,000



5. 자본변동표

제2(당)기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지
제1(전)기 2021년 11월 10일부터 2021년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과목	자본금	자본잉여금	이익잉여금	총계
2021.11.10(설립일)	-	-	-	-
보통주발행	23,600,000,000	(111,840,000)	-	23,488,160,000
당기순손익(손실)	-	-	(3,292,985)	(3,292,985)
현금배당	-	-	-	-
2021.12.31.(전기말) (감사받지 아니한 재무제표)	23,600,000,000	(111,840,000)	(3,292,985)	23,484,867,015
2022.01.01(당기초)	23,600,000,000	(111,840,000)	(3,292,985)	23,484,867,015
주식발행비용	-	(7,886,250)	-	(7,886,250)
당기순손익	-	-	(399,809,232)	(399,809,232)
2022.12.31(전기말)	23,600,000,000	(119,726,250)	(403,102,217)	23,077,171,533



안건 2	당해 연도(제3기) 사업계획(예산) 승인의 건
------	---------------------------

“별첨2. 2023년 사업계획서” 참조



□ 이사의 보수관련 규정

○ 정관 제44조 (법인이사 및 감독이사의 보수)

③ 법인이사의 보수는 없는 것으로 하며, 감독이사의 보수는 1인당 월 30만원으로 한다.

□ 제2기 이사보수

○ 법인이사 : 없음.

○ 감독이사 : 월 30만원

○ 퇴직위로금은 없는 것으로 함.

○ 주주총회 승인 받은 익월부터 다음 정기주주총회일의 당월까지 적용.

