

투 자 보 고 서

2022.01.01 부터 2022.12.31 까지

(제 2 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.03.31

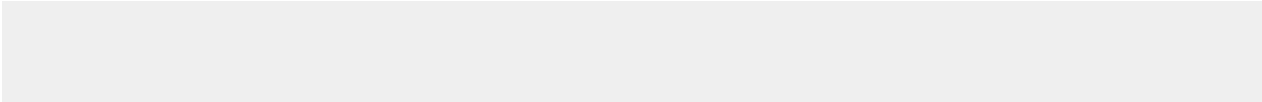
회 사 명 :	주식회사 도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	주택도시보증공사			(인)
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 의사당대로 8, 7층(여의도동)			
	(전화번호)	02-3771-6359		
	(홈페이지)	www.khug.or.kr		
작성책임자 :	(회사)	주택도시보증공사	(직책)	대리
	(전화번호)	02-3771-6355	성명	최영우 (인)
공시책임자 :	(회사)	신한아이타스	(직책)	대리
	(전화번호)	02-2180-0485	성명	강윤석 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2021.11.10
3) 소재지	서울특별시 영등포구 의사당대로 8, 7층(여의도동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.12.31 (단위: 원)
자산총계	23,185,321,533
부채총계	108,150,000
자본총계	23,077,171,533
자본금	23,600,000,000
5) 자산관리회사	주택도시보증공사
6) 사무수탁회사	신한아이타스
7) 자산보관회사	NH투자증권
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 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) 신용평가결과 해당사항 없음



2. 회사의 연혁

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

- 2021.11.10 : 발기인총회 개최
- 2021.11.10 : 회사설립(자본금 : 3억원)
- 2021.12.29 : 자산관리위탁계약 체결(주택도시보증공사)
- 2021.12.29 : 자산보관위탁계약 체결(NH투자증권)
- 2021.12.29 : 일반사무수탁계약 체결(신한아이타스(주))
- 2021.12.29 : 영업등록(국토교통부)
- 2021.12.31 : 유상증자 (자본금 23,600,000,000원)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	주택도시 보증공사	184371- 00032123	-	해당사항 없 음
감독이사	고희관	1967.07.12	한길회계법인	해당사항 없 음
감독이사	김용운	1968.09.10	우리회계법인	해당사항 없 음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2022.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	4,720,000	5,000	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

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			
2021.11. 10	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2021.12. 31	증자	보통주	4,660,000	5,000	5,000	23,300,000,000	23,600,000,000	766.70%

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	
도시재 생앵커 제1호위 탁관리 부동산 투자회 사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	보통주	4,720,000	0	0	4,720,000	
							(100.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(100.00%)	

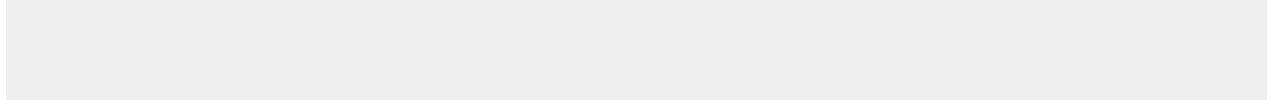
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 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
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	4,720,000	100.00%	
주요주주	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -법인	0	0.00%	0	0.00%	
합계	1	100.00%	4,720,000	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

이익배당

회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제53조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 금전으로 하여야 한다. 회사가 정관 제11조에 따라 상정한 경우, 총 자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

이익배당의 지급

배당금은 정기주주총회 또는 정관 제53조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

회사는 이익배당을 정기주주총회 또는 제53조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익		-399,809,232	-3,292,985		
상법상 배당가능이익		0	0		
당기감가상각비 등		-	-	-	-
이익배당한도		-	-	-	-
배당금	보통주	0	0		
	종류주	0	0		
주당 배당금	보통주	0	0		
	종류주	0	0		
배당수익율		0.00%	0.00%	-	-
연환산배당율		0.00%	0.00%	-	-

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

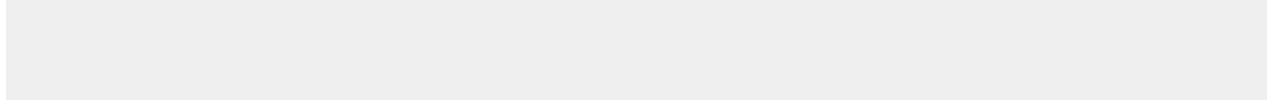
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

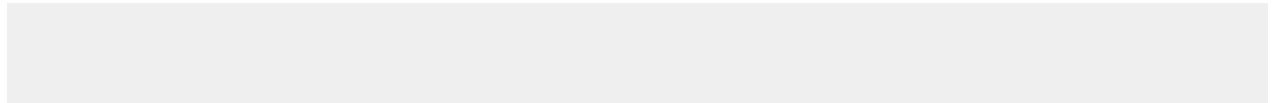
항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	23,488	100.00	22,789	98.29	98.29
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금					
기타 자산	0		396	1.71	1.71
총계	23,488	100.00	23,185	100.00	100.00

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

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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



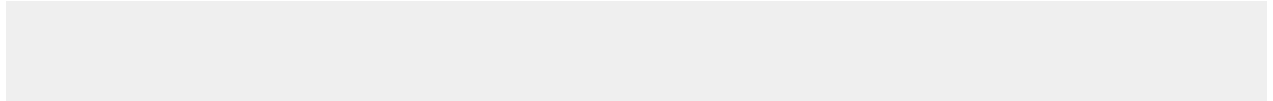
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.					

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

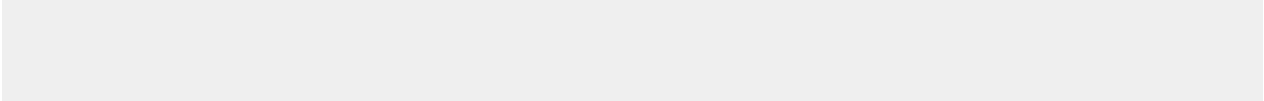
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

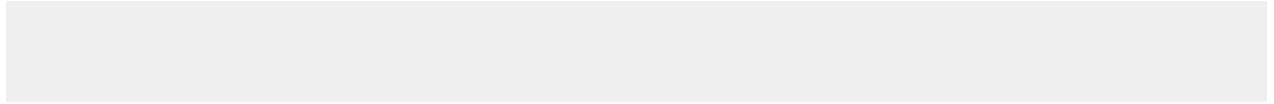
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
자료가 없습니다.									



3) 소유 부동산별 임대현황

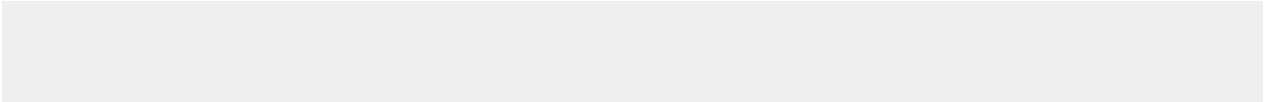
부동산 명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

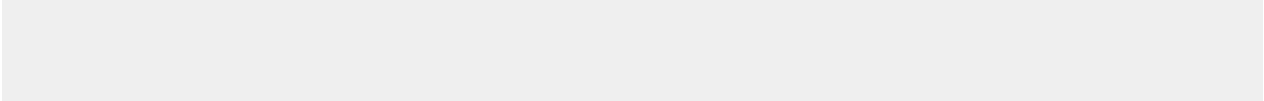
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

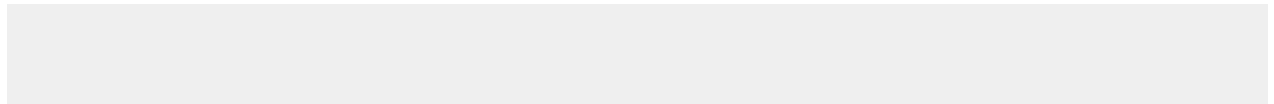
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
예금	농협은행	변동금리	23,488	0	
MMDA	농협은행	0.15	0	289	
정기에금	우리은행	2.13	0	11,400	12개월
정기에금	우리은행	3.34	0	11,100	6개월



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수수익	360	360	
	부가세대급금	20	20	
	선납세금	17	17	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
예금	농협은행	변동금리	23,488	0
MMDA	농협은행	0.15	0	289
정기에금	우리은행	2.13	0	11,400
정기에금	우리은행	3.34	0	11,100

4. 기타 자산 변경내역

- 미수수익 전기 0원 / 당기 359,789,312원
- 부가세대급금 전기 266,789원 / 당기 19,563,636원
- 선납세금 전기 0원 / 당기 16,587,920원

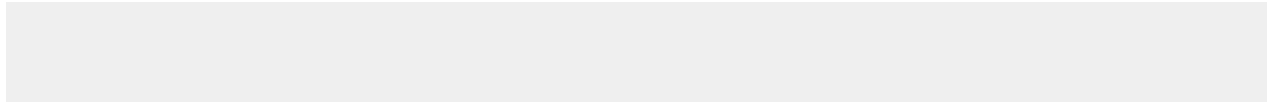
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	467,506,183	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		1	0.00%	
총 수 익		467,506,184	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

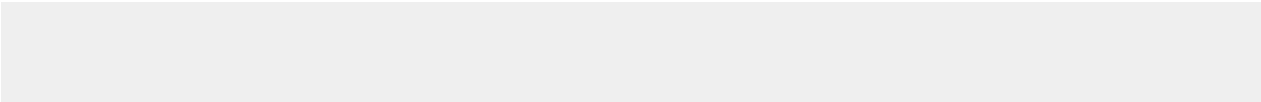


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

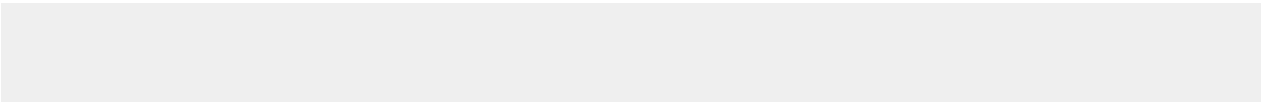
1) 부동산 임대료 수익

부동산 명	임대료(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

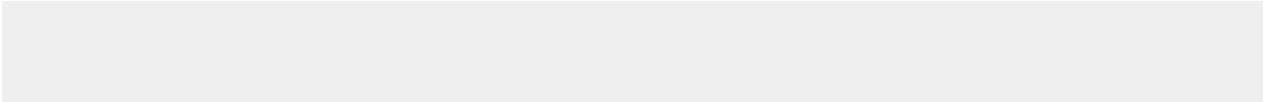
부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

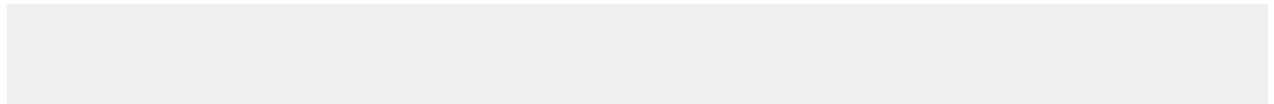
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

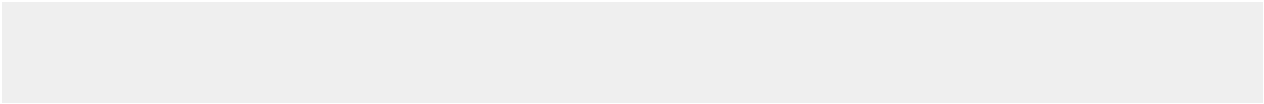
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	농협은행	0.10	0	2,697,407	
정기예금	우리은행	1.80	0	61,708,602	
정기예금	우리은행	2.13	0	215,544,329	
정기예금	우리은행	1.83	0	20,079,863	
MMDA	농협은행	0.15	0	396,640	
정기예금	우리은행	2.06	0	22,846,246	
정기예금	우리은행	3.34	0	144,233,096	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

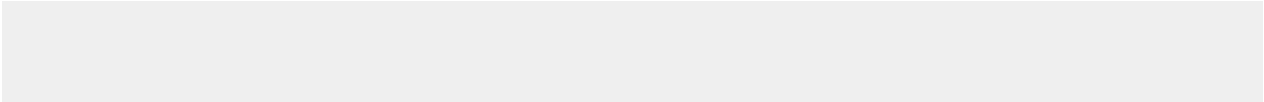


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	827,315,402	95.39%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		40,000,014	4.61%	
총비용		867,315,416	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

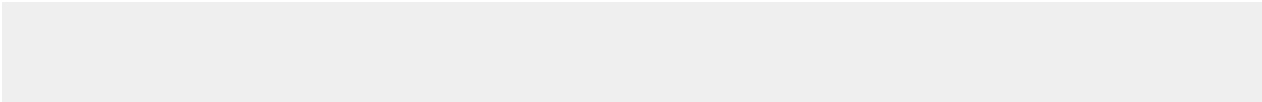
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	도시재생공간지원 제1호	ex)부동산명2	ex)부동산 관련증 권1	현금
분양원가					
급여	5,400,000	5,400,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	327,272,728	327,272,728			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	27,500,000	27,500,000			
일반사무 위탁수수료	40,000,000				
기타지급수수료	466,910,674	466,910,674			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비	232,000	232,000			
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

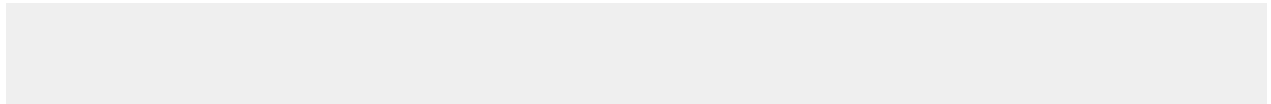
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		40,000,000
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)	주택도시보증공사		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		-운영기간 : 분기당 금 90,000,000원(부가세포함)	327,272,728
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스	- 건설기간 : 연간 40,000,000원(부가세별도) - 임대기간 : 연간 50,000,000원(부가세별도)	40,000,000
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권	(변경전) - 연간 50,000,000원(부가세별도) (변경후) - 2022.03.28 주주총회의 승인으로 4월부터 변경 - 건설기간 : 연간 20,000,000원(부가세별도) - 임대기간 : 연간 35,000,000원(부가세별도)	27,500,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				394,772,728



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 2기	제 1기	제 기	제 기
당해회사수익률	-1.69	-0.17		

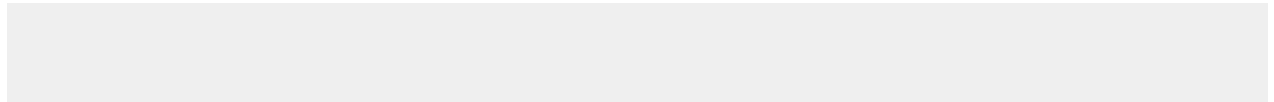
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

※ 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

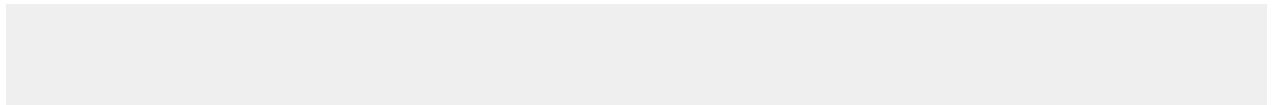
I. 부동산개발사업의 현황

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 2 기 기말 기준일 2022.12.31 현재
 전기 제 1 기 기말 기준일 2021.12.31 현재

회사명: 주식회사 도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기 기말		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		23,185,321,533		23,488,426,798
1) 현금및현금성자산	289,380,665		23,488,160,000	
2) 단기금융상품	22,500,000,000			
5) 미수수익	359,789,312			
10) 부가세대급금	19,563,636		266,798	
11) 선급법인세	16,587,920			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		0		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		23,185,321,533		23,488,426,798
1. 유동부채		108,150,000		3,559,783
6) 미지급금	108,150,000		3,559,783	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		108,150,000		3,559,783
1. 자본금		23,600,000,000		23,600,000,000
1) 보통주자본금	23,600,000,000		23,600,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-119,726,250		-111,840,000
1) 주식할인발행차금	-119,726,250		-111,840,000	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-403,102,217		-3,292,985
자 본 총 계		23,077,171,533		23,484,867,015
부 채 및 자 본 총 계		23,185,321,533		23,488,426,798

II. 손익계산서

당기 제 2기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2021.11.10 종료일 2021.12.31

회사명: 주식회사 도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

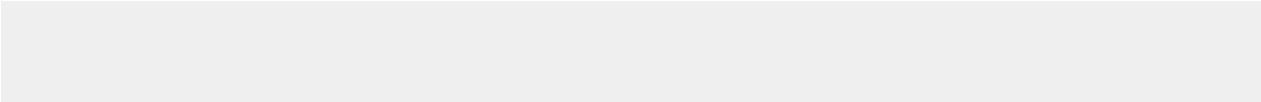
과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	100,192,362	867,315,402	3,292,985	3,292,985
2) 급여	1,800,000	5,400,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	81,818,182	327,272,728	2,667,985	2,667,985
8) 자산보관수수료	5,000,000	27,500,000	407,609	407,609
9) 일반사무위탁수수료	10,000,000	40,000,000	217,391	217,391
10) 기타지급수수료	1,574,180	466,910,674		
15) 광고선전비		232,000		
III. 영업이익	-100,192,362	-867,315,402	-3,292,985	-3,292,985
IV. 영업외수익	154,767,454	467,506,184	0	0
1) 이자수익	154,767,453	467,506,183		
10) 기타영업외수익	1	1		
V. 영업외비용	0	14	0	0
10) 기타영업외비용		14		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	54,575,092	-399,809,232	-3,292,985	-3,292,985
VIII. 당기순이익(손실)	54,575,092	-399,809,232	-3,292,985	-3,292,985
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	54,575,092	-399,809,232	-3,292,985	-3,292,985
X I. 주당이익	12	-85	-1	-1

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 2 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31
전기 제 1 기 기말 시작일 2021.11.10 종료일 2021.12.31

회사명: 주식회사 도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	처분예정일	2023.03.30	처분확정일	2022.03.28
	금액		금액	
I . 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-403,102,217		-3,292,985
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-3,292,985			
2. 당기순이익(손실)	-399,809,232		-3,292,985	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-403,102,217		-3,292,985



IV. 현금흐름표

당기 제 2기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2021.11.10 종료일 2021.12.31

회사명: 주식회사 도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-690,893,085		0
1. 당기순이익(손실)		-399,809,232		-3,292,985
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-291,083,853		3,292,985
미수수익의 변동	-359,789,312			
기타미수금의 변동	-19,296,838		-266,798	
미지급금의 변동	104,590,217		3,559,783	
기타	-16,587,920			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-22,500,000,000		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-22,500,000,000		0
매도가능금융자산의 취득	22,500,000,000			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-7,886,250		23,488,160,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		23,488,160,000
주식의 발행			23,488,160,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-7,886,250		0
기타	7,886,250			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-23,198,779,335		23,488,160,000
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-23,198,779,335		23,488,160,000
VII. 기초 현금및현금성자산		23,488,160,000		
VIII. 기말 현금및현금성자산		289,380,665		23,488,160,000

V. 자본변동표

당기 제 2기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2021.11.10 종료일 2021.12.31

회사명: 주식회사 도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2021.11.10(설립 일)							0
보통주발행	23,600,000,000	- 111,840,000					23,488,160,000
당기순이익(손실)					-3,292,985		-3,292,985
현금배당							0
2021.12.31(전기 말)	23,600,000,000	- 111,840,000			-3,292,985		23,484,867,015
2022.01.01(당기 초)	23,600,000,000	- 111,840,000			-3,292,985		23,484,867,015
주식발행비용		-7,886,250					-7,886,250
당기순이익(손실)					-399,809,232		-399,809,232
2022.12.31(당기 말)	23,600,000,000	- 119,726,250			-403,102,217		23,077,171,533

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 9. 특수관계자와의 거래 참고

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

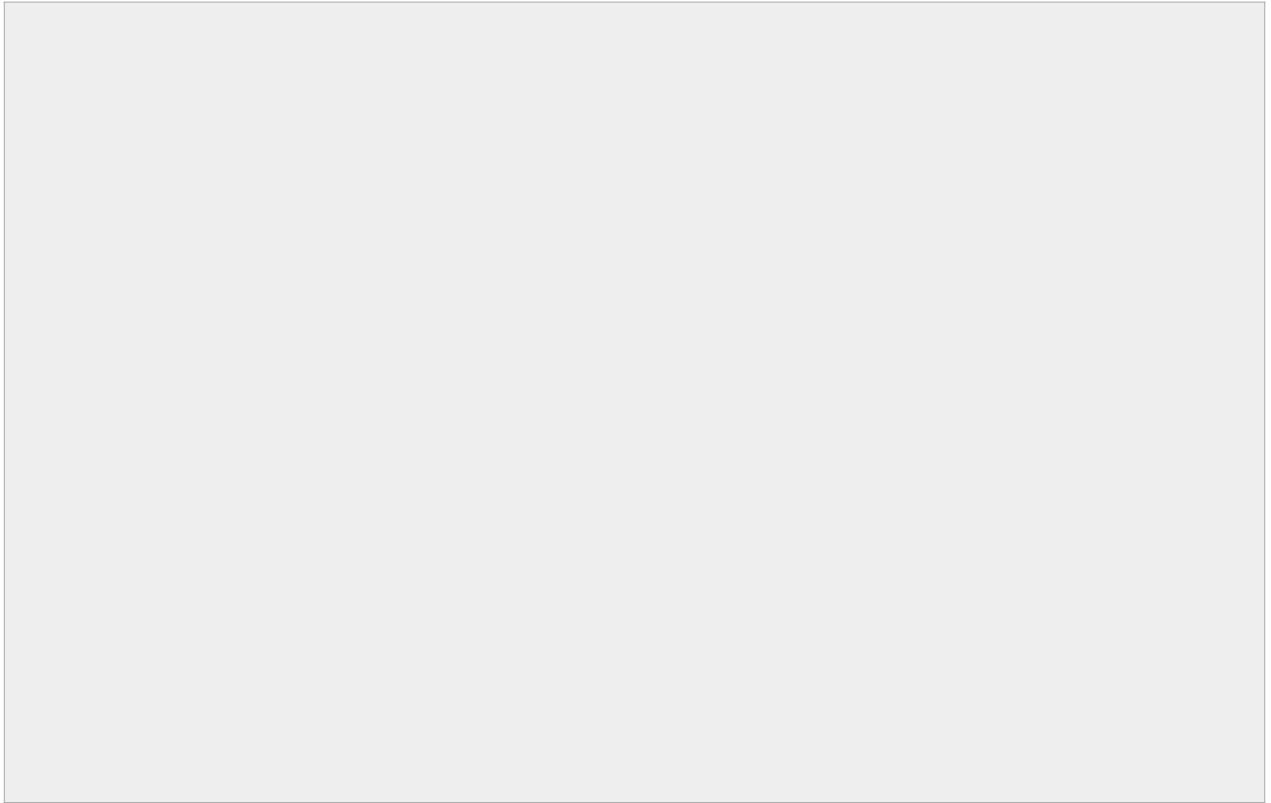
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



주식

제 2(당) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

제 1(전) 기 2021년 11월 10일부터 2021년 12월 31일까지

(감사받지 아니한 재무제표)

주식회사 도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 11월 10일 설립되어 국토교통부의 본인가를 획득하였습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울 영등포구 의사당대로 8, 7층이고, 주식회사 도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사가 100% 지분(보유주식수 4,720,000주)을 소유하고 있습니다. 회사의 당기말 현재 납입자본금은 23,600백만원입니다.

회사의 통상적인 사업연도는 1년입니다. 다만 최초사업연도는 설립일로부터 2021년 12월 31일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에 제시되어 있습니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용되었습니다.

(1) 재무제표 작성기준

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

(2) 수익의 인식기준

회사는 배당수익의 경우에는 배당금을 받을 권리가 확정되는 시점에 인식하고 있습니다.

(3) 현금및현금성자산의 분류

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

(4) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부금액과 세무금액의 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 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 유동자산(유동부채) 또는 비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분 내의 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세당국과 관련된 경우에는 각각 상계하여 표시하고 있습니다.

또한, 당기법인세부담액(환급액)과 이연법인세는 손익계산서상 법인세비용의 계산에 반영하고 있으며, 이 경우 전기 이전의 기간과 관련된 법인세부담액(환급액)을 당기에 인식한 금액(법인세 추납액 또는 환급액)은 당기법인세부담액(환급액)으로 하여 법인세비용에 포함하고 있습니다.

그러나 당해기간 또는 다른 기간에 자본계정에 직접적으로 인식되는 거래나 사건 및 기업결합으로부터 발생한 경우에는 각각 자본계정 및 영업권(또는 잉가매수차익으로 즉시 인식)에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 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 배당소득 공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(5) 금융자산과 금융부채의 측정

최초측정

회사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다.

회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초 인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

(6) 지분법적용투자주식

피투자기업에 대하여 유의한 영향력이 있는 지분법적용투자주식은 취득원가에 취득시점 이후 발생한 지분변동액을 가감하여 처리하고 있습니다. 피투자기업의 지분변동이 피투자기업의 당기순손익으로 인하여 발생한 경우에는 당기손익(지분법손익)으로, 중대한 오류 또는 회계정책의 변경에 의한 전기이월이익잉여금의 증감으로 인한 경우에는 전기이월이익잉여금의 증감으로, 이를 제외한 자본의 증감으로 인하여 발생한 경우에는 기타포괄손익누계액(지분법자본변동)의 증감으로 처리하고 있습니다.

또한, 지분법피투자기업이 종속기업인 경우, 투자계정의 잔액이 0(영)이 되어 지분법적용을 중지하게 되는 경우를 제외하고는 지배기업 개별재무제표의 당기순손익 및 순자산이 연결재무제표를 작성하는 경우에는 연결재무제표의 당기순손익 및 순자산에 대한 지배기업의 지분과 일치되도록 회계처리하고 있습니다.

(7) 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. 자본금 및 자본조정

(1) 자본금

당기말 현재 당사의 수권주식수는 20,000,000주, 발행주식수는 보통주 4,720,000주로서 1주당 금액은 5,000원이며 보통주 자본금은 23,600백만원입니다.

(2) 회사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)			
구 분	일 자	발행주식수	보통주 자본금
설립시	2021년 11월 10일	60,000주	300,000
1차 유상증자	2021년 12월 31일	4,660,000주	23,300,000
합 계		4,720,000주	23,600,000

(3) 자본조정

회사는 설립 자본 및 유상 증자 등과 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하고 있습니다.

4. 결손금처리계산서

회사의 당기와 전기의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

제 2(당) 기	2022년 01월 01일 부터	제 1(전) 기	2021년 11월 10일 부터
	2022년 12월 31일 까지		2021년 12월 31일 까지
처분예정일	2023년 03월 30일	처분확정일	2022년 03월 28일

주식회사 도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	당 기		전 기	
I. 미처리결손금		(403,102,217)		(3,292,985)
1. 전기이월미처리결손금	(3,292,985)		-	
2. 당기순이익(손실)	(399,809,232)		(3,292,985)	
II. 결손금 처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		(403,102,217)		(3,292,985)

5. 법인세비용

회사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 회사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성이 현저히 낮을 것으로 예측되어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

6. 주요 약정사항

(1) 당기말 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

① 자산관리계약

회사는 주택도시보증공사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 운용수수료(분기별 지급)를 지급합니다.

② 일반사무위탁계약

회사는 (주)신한아이타스와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

③ 자산보관계약

회사는 (주)엔에이치투자증권과 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

7. 부가가치계산에 필요한 사항

당기와 전기 중 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
임원보수	5,400	-
지급수수료	466,911	-
합 계	472,311	-

8. 주당순이익

(1) 주당순이익은 보통주 1주에 대한 순이익을 계산한 것으로서, 보통주 순이익을 기 중 가중평균한 발행보통주식수로 나누어 산정하고 있습니다. 당기와 전기 중 주당순 이익의 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)		
구 분	당 기	전 기
보통주당기순이익(손실) (A)	(399,809,232)	(3,292,985)
가중평균유통보통주식수 (B)	4,720,000	60,000
기본주당순이익(손실) (C=A÷B)	(85)	(55)

(2) 당기 중 가중평균유통보통주식수의 변동은 없으며, 전기 중 가중평균유통보통주 식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주)			
일 자	주식수(주)	가중치(일)	적 수
2021-11-10	60,000	52	3,120,000
2021-12-31	4,660,000	-	-
합 계			3,120,000
일 수			52
가중평균유통보통주식수			60,000

9. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자는 다음과 같습니다.

구 분	당기말
최대주주	(주)도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사
기타특수관계자	주택도시보증공사

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
회사명	구 분	당 기	전 기
주택도시보증공사	자산관리수수료	327,273	2,668

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
회사명	구 분	당기말	전기말
주택도시보증공사	미지급금	90,000	2,935

10. 현금흐름표

당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 없습니다.

11. 포괄손익계산서

당기 및 전기의 포괄손익은 회사의 당기순이익과 동일하여 별도의 포괄손익계산서를 작성하지 아니하였습니다.

12. 금융부채의 유동성 위험관리 방법 및 종류별 만기 분석

(1) 유동성위험

유동성위험이란 회사가 금융부채에 관련된 의무를 충족하는 데 어려움을 겪게 될 위험을 의미합니다. 회사의 유동성 관리방법은 재무적으로 어려운 상황에서도 받아들일 수 없는 손실이 발생하거나 사의 평판에 손상을 입힐 위험 없이 만기일에 부채를 상환할 수 있는 충분한 유동성을 유지하도록 하는 것입니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 금융부채의 계약상 만기는 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위 : 천원)				
구분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합계
미지급금	108,150	-	-	108,150

① 전기말

(단위 : 천원)				
구분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합계
미지급금	3,560	-	-	3,560

회사는 이 현금흐름이 유의적으로 더 이른 기간에 발생하거나 유의적으로 다른 금액일 것으로 기대하지 않습니다.

13. 재무제표의 승인

회사의 재무제표는 2023년 3월 30일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.