

주식회사 도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한  
감사보고서

제 6(당) 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

제 5(전) 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

이촌회계법인

# 목 차

독립된 감사인의 감사보고서	_____	1
재무제표		
재무상태표	_____	5
손익계산서	_____	6
자본변동표	_____	7
현금흐름표	_____	8
재무제표에 대한 주석	_____	9
외부감사 실시내용	_____	23

# 독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사  
주주 및 이사회 귀중

## 감사의견

우리는 주식회사 도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2024년 12월 31일과 2023년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 정보를 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2024년 12월 31일과 2023년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

## 감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표 감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

## 재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

### **재무제표감사에 대한 감사인의 책임**

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다.

중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울시 영등포구 여의나루로 60  
이 촌 회 계 법 인  
대 표 이 사 이 한 선

2025년 3월 xx일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

## (첨부)재 무 제 표

주식회사 도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사

### 제 6(당) 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

### 제 5(전) 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사

대표이사 주택도시보증공사

본점 소재지 : (도로명주소) 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동)

(전 화) 051-998-0000

재 무 상 태 표

제 6(당) 기말 2024년 12월 31일 현재

제 5(전) 기말 2023년 12월 31일 현재

주식회사 도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 6(당) 기말	제 5(전) 기말
자 산		
I. 유동자산	152,518,117,370	263,615,747,012
(1) 당좌자산	152,518,117,370	263,615,747,012
현금및현금성자산	314,110,446	244,537,532
단기금융상품	147,000,000,000	259,500,000,000
미수수익	4,087,735,904	2,442,970,280
선급법인세	1,116,271,020	1,428,239,200
II. 비유동자산	271,454,930,747	159,699,114,961
(1) 투자자산	271,454,930,747	159,699,114,961
지분법적용투자주식(주3)	271,454,930,747	159,699,114,961
자 산 총 계	423,973,048,117	423,314,861,973
부 채		
I. 유동부채	86,675,000	86,675,000
미지급금(주10,13)	86,675,000	86,675,000
부 채 총 계	86,675,000	86,675,000
자 본		
I. 자본금(주4)	41,726,400,000	41,726,400,000
보통주자본금	41,726,400,000	41,726,400,000
II. 자본잉여금(주4)	372,570,720,990	372,570,720,990
주식발행초과금	372,570,720,990	372,570,720,990
III. 기타포괄손익누계액(주3)	(246,985,650)	(264,907,333)
부의지분법자본변동	(246,985,650)	(264,907,333)
IV. 이익잉여금(주5)	9,836,237,777	9,195,973,316
미처분이익잉여금	9,836,237,777	9,195,973,316
자 본 총 계	423,886,373,117	423,228,186,973
부 채 및 자 본 총 계	423,973,048,117	423,314,861,973

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손익계산서

제 6(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 5(전) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 6(당) 기		제 5(전) 기	
I. 영업수익		-		-
II. 영업비용		379,882,440		355,508,460
임원보수(주8)	7,200,000		7,200,000	
자산관리수수료(주7,10)	278,000,000		278,000,000	
자산보관수수료(주7)	10,000,000		10,000,000	
사무수탁수수료(주7)	25,000,000		25,000,000	
지급수수료(주8)	28,382,440		4,008,460	
기타비용	31,300,000		31,300,000	
III. 영업이익(손실)		(379,882,440)		(355,508,460)
IV. 영업외수익		10,561,118,186		9,551,481,776
이자수익	8,893,279,520		9,180,300,095	
지분법이익(주3)	1,667,838,666		371,124,511	
잡이익	-		57,170	
V. 영업외비용		344,997,969		-
지분법손실(주3)	344,997,969		-	
VI. 법인세비용차감전순이익		9,836,237,777		9,195,973,316
VII. 법인세비용(주6)		-		-
VIII. 당기순이익		9,836,237,777		9,195,973,316
IX. 주당순이익(주9)				
기본주당순이익		2,357		2,362

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 6(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 5(전) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
2023.01.01(전기초)	38,726,400,000	345,590,734,740	(119,726,250)	4,456,114,418	388,653,522,908
유상증자	3,000,000,000	26,979,986,250	-	-	29,979,986,250
부이지분법자본변동	-	-	(145,181,083)	-	(145,181,083)
당기순이익	-	-	-	9,195,973,316	9,195,973,316
배당금의 지급	-	-	-	(4,456,114,418)	(4,456,114,418)
2023.12.31(전기말)	41,726,400,000	372,570,720,990	(264,907,333)	9,195,973,316	423,228,186,973
2024.01.01(당기초)	41,726,400,000	372,570,720,990	(264,907,333)	9,195,973,316	423,228,186,973
지분법자본변동	-	-	17,921,683	-	17,921,683
당기순이익	-	-	-	9,836,237,777	9,836,237,777
배당금의 지급	-	-	-	(9,195,973,316)	(9,195,973,316)
2024.12.31(당기말)	41,726,400,000	372,570,720,990	(246,985,650)	9,836,237,777	423,886,373,117

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 6(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 5(전) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 6(당) 기		제 5(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		7,465,546,230		8,003,481,829
1. 당기순이익	9,836,237,777		9,195,973,316	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	344,997,969		-	
지분법손실	344,997,969		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	(1,667,838,666)		(371,124,511)	
지분법이익	1,667,838,666		371,124,511	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(1,047,850,850)		(821,366,976)	
미수수익의 감소(증가)	(1,644,765,624)		93,981,294	
선급법인세의 감소(증가)	311,968,180		(900,848,270)	
미지급금의 증가(감소)	-		(14,500,000)	
배당금의 수령	284,946,594			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		1,800,000,000		(33,600,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	112,500,000,000		-	
단기금융상품의 감소	112,500,000,000		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(110,700,000,000)		(33,600,000,000)	
단기금융상품의 증가	-		33,600,000,000	
지분법적용투자주식의 취득	110,700,000,000		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(9,195,973,316)		25,523,871,832
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		29,979,986,250	
유상증자	-		29,979,986,250	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(9,195,973,316)		(4,456,114,418)	
배당금의 지급	9,195,973,316		4,456,114,418	
IV. 현금의 증가(감소)		69,572,914		(72,646,339)
V. 기초의 현금		244,537,532		317,183,871
VI. 기말의 현금		314,110,446		244,537,532

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

## 주석

제 6(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 5(전) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

주식회사 도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 12월 03일 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 부산광역시 남구 문현금융로 40이고, 대한민국정부(주택도시기금)가 100% 지분(보유주식수 4,172,640주)을 소유하고 있습니다. 회사의 당기말 현재 납입자본금은 41,726백만원입니다.

회사의 통상적인 사업연도는 1년입니다. 다만 최초사업연도는 설립일로부터 2019년 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 발생된 경우에는 각각 자본계정 및 영업권(또는 염가매수차익으로 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. 지분법적용투자주식

(1) 당기말 및 전기말 현재 회사의 지분법적용투자주식의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
회사명	지분율	결산월	취득가액	순자산가액	장부금액	
					당기말	전기말
(주)고양성사혁신지구재생사업 위탁관리부동산투자회사	50.95%	12월	52,296,000	47,842,264	52,296,000	52,296,000
(주)천안역세권혁신지구재생사업 위탁관리부동산투자회사	43.55%	12월	20,000,000	20,265,967	20,774,774	19,700,000
(주)서울도시재생공간지원 위탁관리부동산투자회사	70.00%	12월	25,200,000	23,086,055	25,200,000	25,200,000
(주)산단재생2호성남지식산업센터 위탁관리부동산투자회사	70.63%	6월, 12월	39,200,000	36,714,944	39,200,000	39,200,000
(주)도시재생공간지원제1호위탁 관리부동산투자회사	100.00%	12월	49,500,000	48,730,858	48,730,858	23,303,115
(주)천안오룡민관협력형도시재생 제1호위탁관리부동산투자회사(*)	52.71%	12월	84,800,000	84,616,728	85,253,299	-
합 계			270,996,000	261,256,816	271,454,931	159,699,115

(\*) 회사는 당기 중 (주)천안오룡민관협력형도시재생제1호위탁관리부동산투자회사의 우선주 지분 100%를 신주로 인수하였습니다.

(2) 당기 중 피투자회사에 대한 투자주식의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
회사명	기초	취득	지분법손익	지분법 자본변동	배당	기말
(주)고양성사혁신지구재생사업 위탁관리부동산투자회사(*)	52,296,000	-	139,766	145,181	(284,947)	52,296,000
(주)천안역세권혁신지구재생사업 위탁관리부동산투자회사(*)	19,700,000	-	1,074,774	-	-	20,774,774
(주)서울도시재생공간지원 위탁관리부동산투자회사(*)	25,200,000	-	-	-	-	25,200,000
(주)산단재생2호성남지식산업센터 위탁관리부동산투자회사(*)	39,200,000	-	-	-	-	39,200,000
(주)도시재생공간지원제1호위탁 관리부동산투자회사	23,303,115	25,900,000	(344,998)	(127,259)	-	48,730,858
(주)천안오룡민관협력형도시재생 제1호위탁관리부동산투자회사(*)	-	84,800,000	453,299	-	-	85,253,299
합 계	159,699,115	110,700,000	1,322,841	17,922	(284,947)	271,454,931

(\*) 상기 지분은 모두 우선주로서, 우선주 원본은 향후 잔여재산분배시 보통주 원본에 우선하여 회수 할 수 있다는 내용의 주주간 협약서를 반영하여 보통주 원본 금액 이내에서 발생한 지분법손실은 반영하지 않았습니다.

(3) 전기 중 피투자회사에 대한 투자주식의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
회사명	기초	취득	지분법손익	지분법 자본변동	배당	기말
(주)고양성사혁신지구재생사업 위탁관리부동산투자회사(*)	52,296,000	-	145,181	(145,181)	-	52,296,000
(주)천안역세권혁신지구재생사업 위탁관리부동산투자회사(*)	19,700,000	-	-	-	-	19,700,000
(주)서울도시재생공간지원 위탁관리부동산투자회사(*)	25,200,000	-	-	-	-	25,200,000
(주)산단재생2호성남지식산업센터 위탁관리부동산투자회사(*)	39,200,000	-	-	-	-	39,200,000
(주)도시재생공간지원제1호위탁 관리부동산투자회사	23,077,172	-	225,943	-	-	23,303,115
합 계	159,473,172	-	371,124	(145,181)	-	159,699,115

(\*) 상기 지분은 모두 우선주로서, 우선주 원본은 향후 잔여재산분배시 보통주 원본에 우선하여 회수 할 수 있다는 내용의 주주간 협약서를 반영하여 보통주 원본 금액 이내에서 발생한 지분법손실은 반영하지 않았습니다.

#### 4. 자본금 및 자본잉여금

##### (1) 자본금

당기말 현재 회사의 수권주식수는 100,000,000주, 발행주식수는 보통주 4,172,640주로서 1주당 금액은 10,000원이며 보통주 자본금은 41,726백만원입니다.

(2) 회사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)			
구 분	일 자	발행주식수	보통주 자본금
설립시	2019년 12월 03일	30,000	300,000
1차 유상증자	2019년 12월 20일	982,640	9,826,400
2차 유상증자	2020년 03월 24일	600,000	6,000,000
3차 유상증자	2020년 06월 26일	480,000	4,800,000
4차 유상증자	2021년 03월 31일	592,000	5,920,000
5차 유상증자	2021년 06월 28일	300,000	3,000,000
6차 유상증자	2021년 11월 30일	588,000	5,880,000
7차 유상증자	2022년 06월 15일	300,000	3,000,000
8차 유상증자	2023년 12월 07일	300,000	3,000,000
합 계		4,172,640	41,726,400

##### (3) 자본잉여금

당기말 현재 회사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본전입 및 결손금의 보전에만 사용할 수 있습니다.

## 5. 이익잉여금

### (1) 이익잉여금처분계산서

회사의 당기와 전기의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

제 6(당) 기	2024년 01월 01일 부터 2024년 12월 31일 까지	제 5(전) 기	2023년 01월 01일 부터 2023년 12월 31일 까지
처분예정일	2025년 03월 31일	처분확정일	2024년 03월 29일

주식회사 도시재생뱅크제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	당 기		전 기	
I. 미처리아이익잉여금		9,836,237,777		9,195,973,316
1. 전기이월미처리결손금	-		-	
2. 당기순이익(손실)	9,836,237,777		9,195,973,316	
II. 이익잉여금 처분액		9,836,237,777		9,195,973,316
1. 배당금	9,836,237,777		9,195,973,316	
현금배당 (보통주배당금(률): 당 기: 2,357원(23.57%) 전 기: 2,204원(22.04%))	9,836,237,777		9,195,973,316	
III. 차기이월미처리결손금		-		-

(2) 배당금

회사의 당기와 전기의 이익잉여금처분계산서상에 계상되어 있는 배당금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

① 배당금 산정 내역

(단위: 주, 원)		
구 분	당 기	전 기
배당금	9,836,237,777	9,195,973,316
발행주식수	4,172,640	4,172,640
1주당 배당금	2,357원	2,204원
1주당 액면가액	10,000원	10,000원
액면배당률	23.57%	22.04%

② 배당성향

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
배당금	9,836,237,777	9,195,973,316
당기순이익(손실)	9,836,237,777	9,195,973,316
배당성향	100.00%	100.00%

③ 배당비율

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 회사의 정관 제54조 제2항에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 매사업연도별 초과배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기에 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

## 6. 법인세비용 등

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.

## 7. 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 신한펀드파트너스(주)와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

### ③ 자산보관계약

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

## 8. 부가가치계산에 필요한 사항

당기와 전기 중 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
임원보수	7,200	7,200
지급수수료	28,382	4,008
합 계	35,582	11,208

## 9. 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)	9,836,237,777	9,195,973,316
가중평균유통보통주식수 (B)	4,172,640	3,893,188
기본주당순이익(손실) (C=A÷B)	2,357	2,362

(2) 당기와 전기 중 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

### ① 당기

(단위: 주)			
일 자	주식수(주)	가중치(일)	적 수
기 초	4,172,640	366	1,527,186,240
합 계			1,527,186,240
일 수			366
가중평균유통보통주식수			4,172,640

② 전기

(단위: 주)			
일 자	주식수(주)	가중치(일)	적 수
기 초	3,872,640	365	1,413,513,600
2023-12-07	300,000	25	7,500,000
합 계			1,421,013,600
일 수			365
가중평균유통보통주식수			3,893,188

10. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자는 다음과 같습니다.

구 분	당기말
최대주주	대한민국정부(주택도시기금)
종속기업	(주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사, (주)천안역세권혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사, (주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사, (주)산단재생2호성남지식산업센터위탁관리부동산투자회사, (주)도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사, (주)천안오룡민관협력형도시재생제1호위탁관리부동산투자회사(*)
기타 특수관계자	주택도시보증공사

(\*) 회사는 당기 중 (주)천안오룡민관협력형도시재생제1호위탁관리부동산투자회사의 우선주 지분 100%를 신주로 인수하였습니다.

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

(단위: 천원)			
회사명	구 분	당 기	전 기
주택도시보증공사	자산관리수수료	278,000	278,000

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

(단위: 천원)			
회사명	구 분	당기말	전기말
주택도시보증공사	미지급금	76,450	76,450

#### 11. 현금흐름표

당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 없습니다.

#### 12. 포괄손익계산서

당기 및 전기의 포괄손익계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
당기순이익(손실)	9,836,237,777	9,195,973,316
(부의)지분법자본변동	17,921,683	(145,181,083)
포괄이익(손실)	9,854,159,460	9,050,792,233

### 13. 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	86,675	-	-	86,675

#### ① 전기말

(단위 : 천원)				
구분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합계
미지급금	86,675	-	-	86,675

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

### 14. 재무제표의 승인

회사의 재무제표는 2025년 3월 31일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

# 외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

## 1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2024년 01월 01일	부터	2024년 12월 31일	까지

## 2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계		
			담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사								
			당기	전기	당기	전기	당기	전기							당기
투입 인원수	2	2	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	5	5	
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	8	8	9	9	114	114	-	-	-	-	-	131	131	
	합계	8	8	9	9	114	114	-	-	-	-	-	131	131	

## 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2024.10.07			1 일	
	주요내용	감사경형, 회사 및 산업에 대한 전반적 이해를 바탕으로 감사절차의범위와 시기 등을 결정				
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원		주요 감사업무 수행내용
		상주	비상주			
	2024.10.07	1 일	3 명	- 명	내부통제 이해 및 평가	
	2025.01.23 ~ 01.24	2 일	3 명	- 명	중요 계정잔액 및 공시내용에 대해 질문, 분석적절차, 표본점검(문서검증, 재계산등)	
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			- 일	
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			- 일	
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				

외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회	-	변호사조회	-
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2024.10.07 / 2025.01.24				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-	-	일		

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 10월 07일	감사, 회계팀장, 감사인	서면회의	내부통제 결과 보고
2	2025년 01월 24일	감사, 회계팀장, 감사인	서면회의	기말입증감사 결과 보고