

투자보고서

2025.07.01 부터 2025.09.30 까지

(제 5 기 3 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.11.14

회사명 :	주식회사 도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사			
대표이사 :	주택도시보증공사			
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 의사당대로 8, 7층(여의도동)			
(전화번호)	02-1566-9009			
(홈페이지)	www.khug.or.kr			
작성책임자 :	(회사)	주택도시보증공사	(직책)	주임
	(전화번호)	02-3771-6353	성명	권이선
공시책임자 :	(회사)	주택도시보증공사	(직책)	주임
	(전화번호)	02-3771-6353	성명	권이선



권이선

권이선

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 도시재생공간지원제 1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2021.11.10
3) 소재지	서울특별시 영등포구 의사당대로 8, 7층(여의도동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.09.30 (단위: 원)
자산총계	71,548,199,810
부채총계	22,911,472,534
자본총계	48,636,727,276
자 본 금	49,500,000,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>해산사유</p> <p>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</p> <p>② 주주총회의 해산결의</p> <p>③ 합병</p> <p>④ 파산</p> <p>⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결</p> <p>⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</p> <p>⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</p> <p>⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</p>
	(2) 신용평가결과

6) 비고	해당사항 없음
-------	---------

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	주택도시보증공사
사무수탁회사	신한펀드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	NH투자증권
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

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

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

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	공공지원민간임대
임대주택비율	52.7%
임대주택포함여부	0
임대주택 70% 이상 여부	X

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	매입(선매입)
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준 공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	100.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모총족일	해당없음



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)
- 2023.12.28 : 매매약정 체결(천안역세권지구재생사업 205억원)
- 2024.12.10 : 유상증자 (자본금 25,900,000,000원)
- 2024.12.31 : 매매계약 체결(고양성사혁신지구재생사업 111.7억원)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	주택도시보증공사	184371-00032123	-	해당사항 없음
감독이사	고희관	1967.07.12	한경회계법인(2005~2020)한 길회계법인(2020~)	해당사항 없음
감독이사	김용운	1968.09.10	우리회계법인(2011~)	해당사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3) 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
정병익	1965.10.15	2021.02.15	주택도시보증공사(1996~)	해당사항 없음

※ 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

[2025.09.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명	보통주	9,900,000	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

--	--	--	--	--

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

자료가 없습니다.				
-----------	--	--	--	--

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	설립 자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2021. 12.31	증자	보통주	4,660,000	5,000	5,000	23,300,000,000	23,600,000,000	7766.7%
2024. 12.10	증자	보통주	5,180,000	5,000	5,000	25,900,000,000	49,500,000,000	109.8%

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

【 2025.09.30 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	보통주	9,900,000	0	0	9,900,000	증자	청약예외주 주	49,500
							(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

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



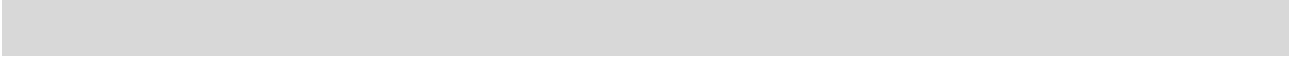
2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
자료가 없습니다.											

※ 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

【 2025.09.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	9,900,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합 계	1	100.00%	9,900,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월		년 월		년 월		비고
	년	월	년	월	년	월	
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 이사회에 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 배당한 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회에 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

■ 이익배당의 지급

배당금은 정기주주총회 또는 정관 제53조 제5항에 따른 이사회에 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 이사회에 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 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
당기순이익	-344,997,969	225,943,428	-399,809,232	-3,292,985
상법상 이익배당한도	0	0	0	0
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	0	0	0	0
당기감가상각비 등	-	-	-	-
배당가능이익	-	-	-	-
배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0

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

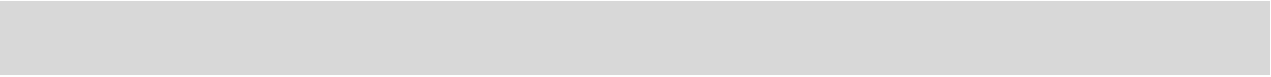
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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

【 2025.09.30 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	주택도시보증공사	11,400	1.80%	1.80%	0.00%	13.0	고정	해당없음

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



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	58,295	81.38	58,218	81.37	81.37	
부동산개발사업		0.00		0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	13,249	18.49	13,174	18.41	18.41	
기타 자산	93	0.13	156	0.22	0.22	
총계	71,637	100.00	71,548	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(기업구조조정 부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

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

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

부동산 중 20,573백만원은 약정금만 지급한 건설중인 자산으로,
잔금지급 완료 후 2부. I. 1.1)에 기재할 예정

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산	58,295	58,218			
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)

법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 창조혁신캠퍼스 성사	주택(공동주택)	경기도 고양시 덕양구 성사동 877	2024.09.30		2025.05.23	차입금 : 114억원	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 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함



2) 소유 부동산별 금액현황

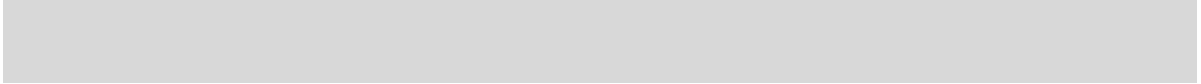
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1 창조혁신캠퍼스 성사	22,428	15,327					110		37,645	3,932	임대주택



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 창조혁신캠퍼스 성사	15,234.93	15,234.93	100.00%	118



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
MMDA	농협은행	0.15%	334	8,130	
정기예금	우리은행	2.56%	0	4,700	
정기예금	우리은행	2.58%	12,600	0	
일반	농협은행	변동	315	344	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	11	11	
그 밖의 기타자산	미수금	8	8	
그 밖의 기타자산	선급법인세	51	51	
그 밖의 기타자산	부가세대급금	14	14	
그 밖의 기타자산	선급금	72	72	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

* 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

* 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

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
MMDA	농협은행	0.15%	334	8,130
정기예금	우리은행	2.56%	0	4,700
정기예금	우리은행	2.58%	12,600	0
일반	농협은행	변동	315	344

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

--

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	142,692,950	68.74%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	62,888,062	30.30%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		2,003,710	0.97%	
총 수 익		207,584,722	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(%)	비고
1 창조혁신캠퍼스 성사	142,692,950	100.00%	

○ 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
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



3) 부동산 관리 수익

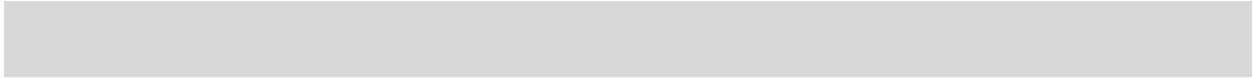
부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1 창조혁신캠퍼스 성사			



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)

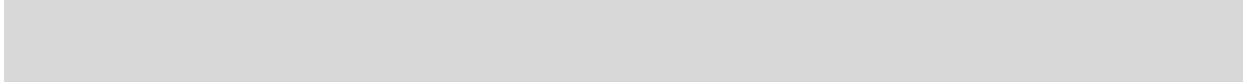
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
MMDA	농협은행	0.15%	3,128,994	4,607,431	
정기예금	우리은행	3.35%	10,279,451	0	
정기예금	산업은행	2.85%	67,332,876	0	
정기예금	우리은행	2.58%	9,796,932	47,327,670	
정기예금	우리은행	2.56%	0	10,878,247	
일반	농협은행	변동	10,675	74,714	



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	77,212,786	27.11%	
	기타비용	144,493,302	50.73%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용	50,597,247	17.77%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		12,500,000	4.39%	
총 비용		284,803,335	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	도시재생공간지 원1호			현금	기타자산	기타
분양원가	0						
급여	1,800,000	1,800,000					
상여	0						
퇴직급여	0						
복리후생비	0						
자산관리수수료 (AMC수수료)	81,818,182	81,818,182					
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	23,931,600	23,931,600					
자산보관수수료	8,750,000	8,750,000					
일반사무 위탁수수료	12,500,000						12,500,000
기타지급수수료	16,106,460	16,106,460					
유형자산 감가상각비	77,212,786	77,212,786					
투자부동산 감가상각비	0						
무형자산 감가상각비	0						
세금과공과	8,554,720	8,554,720					
광고선전비	0						
보험료	0						
임차료	0						
교육훈련비	0						
여비교통비	0						
통신비	0						
수선유지비	0						
청소비	0						
수도광열비	0						
대손상각비	0						
접대비	0						

판매촉진비	0						
이자비용	0						
금융리스이자비용	0						
기타영업비용	3,532,340	3,532,340					



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
			취득금액의		%			
자산관리회사	기본보수(매입)	주택도시보증공사	취득금액의		%			
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	-운영기간 : 분기당 금 90,000,000원(부가세포함)	81,818,182	327,272,728
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	10.5	%			
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
사무수탁회사	위탁보수	신한편드파트너스	- 건설기간 : 연간 40,000,000원(부가세별도) - 임대기간 : 연간 50,000,000원(부가세별도)			12,500,000	50,000,000	
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)			8,750,000	35,000,000	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수	지에이치파트너즈	- 매월 7,977,200원(부가세별도)			23,931,600	95,726,400	
재산관리회사	위탁보수							
합계						126,999,782		

* 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주에 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 5 기 3 분 기	제 5 기 2 분 기	제 5 기 1 분 기	제 4 기 4 분 기
당해회사수익률	(0.25)	(0.07)	(0.03)	(0.94)

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

$$1\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{당분기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^4 - 1$$

$$2\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{당반기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^2 - 1$$

$$3\text{사분기수익률} = \{1 + (1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^{4/3} - 1$$

$$4\text{사분기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])$$

※ 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
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. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 5 기 3 분기 기준일 2025.09.30 현재
 전기 제 4 기 기말 기준일 2024.12.31 현재

회사명: 주식회사 도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기 3 분기		제 4 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		13,258,201,089		17,057,445,592
1) 현금및현금성자산	8,473,881,221		16,967,400,350	
2) 단기금융상품	4,700,000,000			
5) 미수수익	11,355,470		64,460,086	
7) 기타미수금	7,710,000			
10) 부가세대급금	14,209,778		23,238,186	
11) 선급법인세	51,044,620		2,346,970	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		58,289,998,721		31,780,512,000
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	58,217,916,721		31,780,512,000	
토지	22,427,913,884			
건물	15,326,738,130			
감가상각누계액(유형자산-건물)	(109,944,293)			
건설중인자산	20,573,209,000		31,780,512,000	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	72,082,000			
자 산 총 계		71,548,199,810		48,837,957,592
1. 유동부채		7,579,472,534		107,100,000
4) 기타선수금	8,000,000			
6) 미지급금	7,566,975,000		107,100,000	
7) 미지급비용	4,497,534			
2. 비유동부채		15,332,000,000		0
3) 장기차입금	11,400,000,000			
5) 비유동보충금	3,932,000,000			
부 채 총 계		22,911,472,534		107,100,000
1. 자본금		49,500,000,000		49,500,000,000
1) 보통주자본금	49,500,000,000		49,500,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(246,985,650)		(246,985,650)
1) 주식할인발행차금	(246,985,650)		(246,985,650)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(616,287,074)		(522,156,758)
자 본 총 계		48,636,727,276		48,730,857,592
부 채 및 자 본 총 계		71,548,199,810		48,837,957,592

II. 손익계산서

당기 제 5 기 3 분기 시작일 2025.01.01 종료일 2025.09.30
 전기 제 4 기 3 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.09.30

회사명: 주식회사 도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	142,692,950	235,804,520	0	0
2) 임대료수익	142,692,950	235,804,520		
II. 영업비용	234,206,088	539,068,038	134,474,315	341,647,539
2) 급여	1,800,000	5,400,000	1,800,000	5,400,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	81,818,182	245,454,546	81,818,182	245,454,546
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	23,931,600	32,051,470		
8) 자산보관수수료	8,750,000	20,388,888	5,000,000	15,000,000
9) 일반사무위탁수수료	12,500,000	33,666,665	10,000,000	30,000,000
10) 기타지급수수료	16,106,460	79,711,756	35,856,133	45,792,993
11) 유형자산감가상각비	77,212,786	109,944,293		
14) 세금과공과	8,554,720	8,622,220		
29) 기타영업비용	3,532,340	3,828,200		
III. 영업이익	(91,513,138)	(303,263,518)	(134,474,315)	(341,647,539)
IV. 영업외수익	64,891,772	280,531,539	17,184,180	51,749,214
1) 이자수익	62,888,062	278,354,879	17,184,180	51,749,214
10) 기타영업외수익	2,003,710	2,176,660		
V. 영업외비용	50,597,247	71,398,337	0	0
1) 이자비용	50,597,247	71,398,337		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(77,218,613)	(94,130,316)	(117,290,135)	(289,898,325)
VII. 당기순이익(손실)	(77,218,613)	(94,130,316)	(117,290,135)	(289,898,325)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(77,218,613)	(94,130,316)	(117,290,135)	(289,898,325)
X I. 주당손익	(8)	(10)	(25)	(61)

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)

Blank area for external auditor's comments and violations.

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

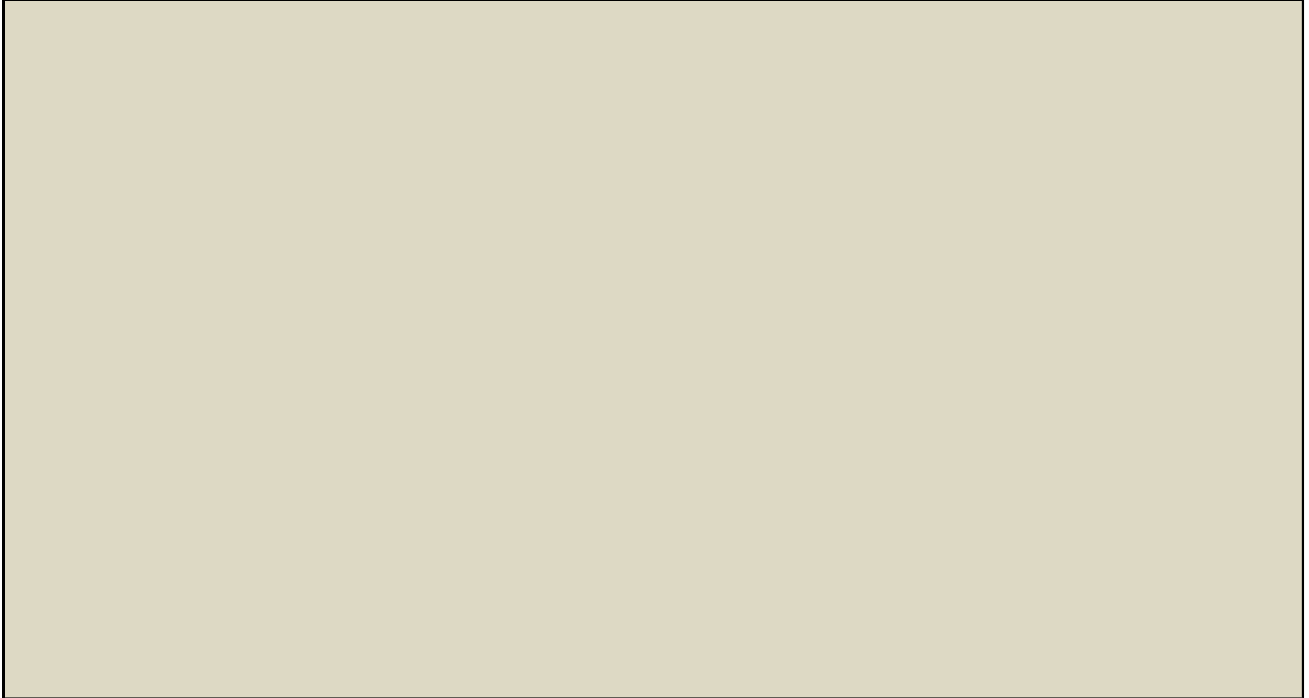
적정

기타사항(특기사항 포함)

Blank area for internal auditor's comments and violations.

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 7. 특수관계자와의 거래 참고

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

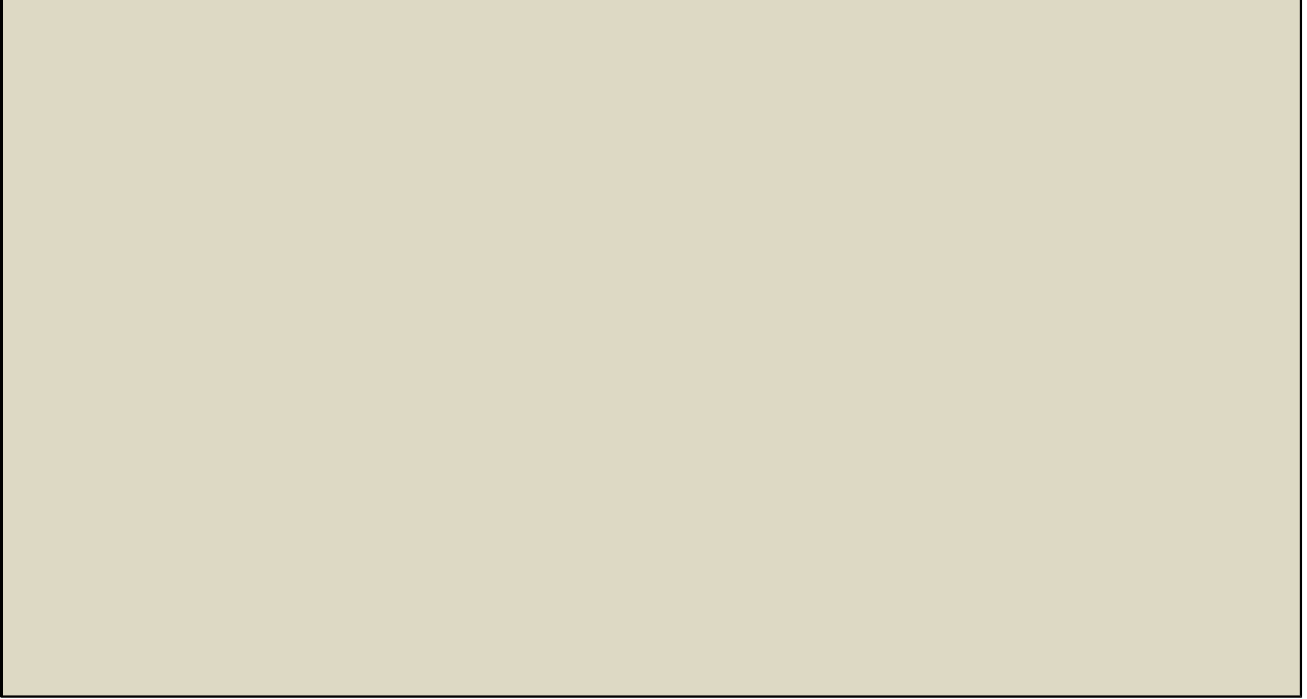
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



주석

제 5(당) 기 3분기 2025년 01월 01일부터 2025년 09월 30일까지

제 4(전) 기 3분기 2024년 01월 01일부터 2024년 09월 30일까지

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 서울시 영등포구 의사당대로 8 이고, 주식회사 도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사가 100% 지분(보유주식수 9,900,000주)을 소유하고 있습니다. 회사의 당분기말현재 납입자본금은 49,500백만원입니다.

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

2. 재무제표 작성기준과 유의적인 회계정책

회사의 분기재무제표는 일반기업회계기준 제29장 '중간재무제표'에 따라 작성되었으며, 중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 유의적인 회계정책은 연차 재무제표 작성의 채택한 회계정책과 동일합니다.

한편, 분기재무제표의 주석에는 직전회계연도말 이후 발생한 재무상태와 경영성과의 중요한 변동과 관련된 거래나 회계사건을 기재하였습니다

3. 자본금

(1) 자본금

당분기말 현재 회사의 수권주식수는 20,000,000주, 발행주식수는 보통주 9,900,000주로서 1주당 금액은 5,000원이며 보통주 자본금은 49,500백만원입니다.

(2) 회사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)			
구 분	일 자	발행주식수	보통주 자본금
설립시	2021년 11월 10일	60,000	300,000
1차 유상증자	2021년 12월 31일	4,660,000	23,300,000
2차 유상증자	2024년 12월 10일	5,180,000	25,900,000
합 계		9,900,000	49,500,000

4. 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.

5. 주요 약정사항

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

6. 부가가치계산에 필요한 사항

당분기와 전분기 중 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기	전분기
임원보수	5,400	5,400
감가상각비	109,944	-
지급수수료	79,712	45,793
합계	195,056	51,193

7. 특수관계자와의 거래

(1) 당분기와 전분기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
회사명	구 분	당분기	전분기
주택도시보증공사	자산관리수수료	245,455	245,455

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

(단위: 천원)			
회사명	구 분	당분기말	전기말
주택도시보증공사	미지급금	90,000	90,000

8. 현금흐름표

당분기와 전분기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 없습니다.

9. 포괄손익계산서

당분기와 전분기의 포괄손익은 회사의 분기순이익과 동일하여 별도의 포괄손익계산서를 작성하지 아니하였습니다.

10. 금융부채

(1) 금융부채의 공정가치

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) 당분기말과 전기말 현재 금융부채의 계약상 만기는 다음과 같습니다

① 당분기말

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	7,566,975	-	-	7,566,975

② 전기말

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	107,650	-	-	107,650

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