

# 투자보고서

2023.01.01 부터 2023.12.31 까지

(제 7 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.04.01

회 사 명 :	(주)인천공항영종위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	박 영 희 (인)		
본점소재지 :	서울특별시 중구 을지로 100, 비동 21층 (을지로2가, 파인에비뉴)		
(전화번호)	02-2008-7055		
(홈페이지)	www.jramc.com		
작성책임자 :	(회사)	제이알투자운용주	(직책) 상무
(전화번호)	02-2008-7055	성명	박사은 (인)
공시책임자 :	(회사)	제이알투자운용주	(직책) 상무
(전화번호)	02-2008-7055	성명	박사은 (인)

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)인천공항영종위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2017.05.19
3) 소재지	서울특별시 중구 을지로 100, 비동 21층 (을지로2가, 파인에비뉴)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31 (단위: 원)
자산총계	433,626,660,337
부채총계	359,705,907,697
자본총계	73,920,752,640
자본금	101,340,000,000
5) 자산관리회사	제이알투자운용(주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	흥국생명보험(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유  가) 존속기간 : 영속.  나) 해산사유 : 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</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  "해당사항 없음"</p>

## 2. 회사의 연혁

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

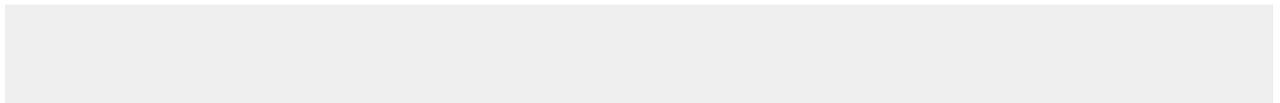
- 2017.05.18 발기인 총회
- 2017.05.19 회사설립(자본금 3억)
- 2018.09.03 자산보관위탁계약체결(주흥국생명보험)
- 2018.09.04 일반사무위탁계약체결(주국민은행)
- 2018.09.05 자산관리위탁계약체결(제이알투자운용(주))
- 2018.11.16 국토교통부 영업인가
- 2018.12.20 토지 매매계약 체결(취득가 1,377억)
- 2018.12.22 유상증자(증자 후 자본금 1,013억)

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1975.01.03	법무사 김현섭 사무소	해당사항 없음
기타비상무이사	신동우	1969.07.05	現 대우건설 부장	해당사항 없음
기타비상무이사	윤성훈	1971.03.20	現 인천도시공사	해당사항 없음
감사	김승준	1977.02.12	現 가유희계법인 이사	해당사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2023.12.31 현재]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	2,438,000	10,000	10,000	
기명식	종류주	5,658,000	10,000	10,000	에이종우선주
기명식	종류주	2,038,000	10,000	10,000	비종우선주

\* 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)

※ 발행주식 총수 : 10,134,000주  
※ 의결권 있는 주식수 : 10,134,000주

## 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			
2017.05. 19	설립	보통주	30,000	10,000	10,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2018.12. 22	증자	보통주	2,408,000	10,000	10,000	24,080,000,000	24,380,000,000	8026.67%
2018.12. 22	증자	종류주	5,658,000	10,000	10,000	56,580,000,000	80,960,000,000	18860.00%
2018.12. 22	증자	종류주	2,038,000	10,000	10,000	20,380,000,000	101,340,000,000	6793.33%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)뉴스 테이허 브제2호 위탁관 리부동 산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	5,658,000	0	0	5,658,000	
							(55.83%)	(0.00%)	(0.00%)	(55.83%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

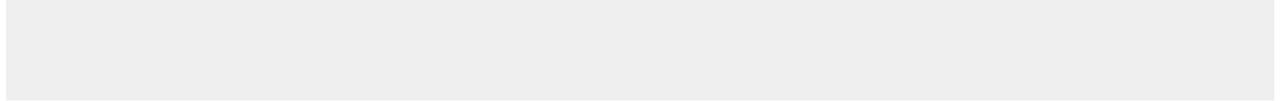
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

- 최대주주의 종류주는 에이종 우선주임.

## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)대우건설	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	2,438,000	24.06%	
2	인천도시공사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	2,038,000	20.11%	



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	5,658,000	55.83%	
주요주주	2	66.67%	4,476,000	44.17%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	3	100.00%	10,134,000	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

- ① 회사는 매 사업년도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제50조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 하며, 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 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니하며, 현금으로 지급하여야 한다.
- ③ 회사가 정관 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당여부 및 배당예정 금액을 결정하여야 한다.
- ④ 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제50조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ⑤ 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회의 결의한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

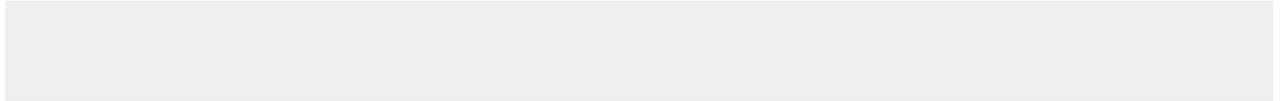
### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 10,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 7기	제 6기	제 5기	제 4기
당기순이익		-8,685,176,175	-8,970,483,175	-8,012,151,252	948,828,601
상법상 배당가능이익		0	0	0	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
이익배당한도		-	-	-	-
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익율		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율		0.00%	0.00%	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 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재  
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	408,409	91.73	402,907	92.92	92.92
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	33,506	7.53	27,889	6.43	6.43
기타 자산	3,305	0.74	2,831	0.65	0.65
총계	445,220	100.00	433,627	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

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	영종하늘 도시 A- 12BL	주택	인천광역시 중구 운 남동 1778번지	2021.07 .20	2018.12 .20	255,600,000,0 00원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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



## 2) 소유 부동산별 금액현황

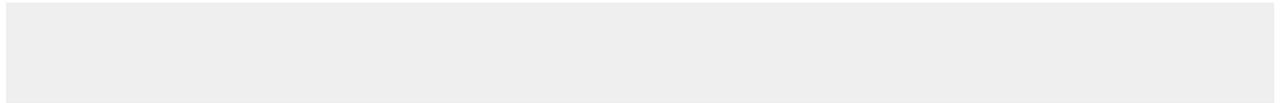
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	영종하늘도 시 A-12BL	141,585	275,068					13,746		402,907



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	영종하늘도시 A-12BL	218,897.20	205,472.53	93.87%	1,376



## 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
보통예금	우리은행	변동	3,386	27,528	
정기예금	국민은행	4.90	30,000	0	
보통예금	신한은행	변동	120	361	

- 신한은행 보통예금 특별수선충당금계좌로 회계상 장기금융상품으로 분류 함

#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	매출채권	188	188	
	선급비용	2,018	2,018	
	미수법인세환급액	187	187	
	기타유형자산	34	34	
	장기예치금	404	404	



## 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
보통예금	우리은행	변동	3,386	27,528
정기예금	국민은행	4.90	30,000	0
보통예금	신한은행	변동	120	361

### 4. 기타 자산 변경내역

- 매출채권 : 전기 92백만원 / 당기 188백만원
- 미수수익 : 전기 274백만원 / 당기 0백만원
- 선급비용 : 전기 2,415백만원 / 당기 2,018백만원
- 미수법인세환급액 : 전기 74백만원 / 당기 187백만원
- 기타유형자산 : 전기 46백만원 / 당기 34백만원

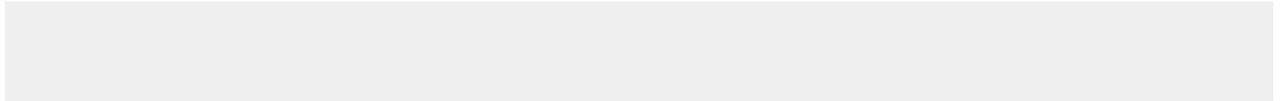
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	5,732,466,507	84.42%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	937,328,847	13.80%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		120,513,974	1.77%	잡이익
총 수익		6,790,309,328	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

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	영종하늘도시 A-12BL	5,732,466,507	100.00%	

#### ○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

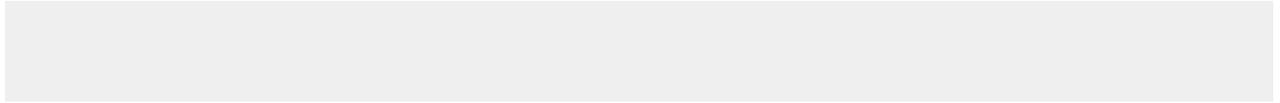
주택의 종류	주택형	총세대 수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
1	아파트	62A	204	203	61,758,621	316,911
2	아파트	62B	142	129	56,759,690	277,729
3	아파트	74A	63	61	78,524,590	337,721
4	아파트	74B	87	76	70,447,368	301,711
5	아파트	74C	112	110	73,090,909	352,127
6	아파트	84A	384	364	85,464,286	384,286
7	아파트	84B	105	99	76,454,545	408,030
8	아파트	84C	225	217	83,847,926	389,152
9	아파트	84D	62	61	73,573,770	351,180
10	아파트	84E	2	1	119,000,000	289,000
11	아파트	84F	59	46	75,695,652	410,696

## 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)

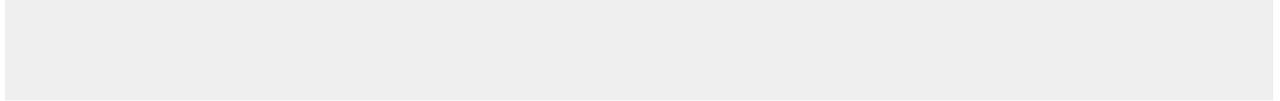
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

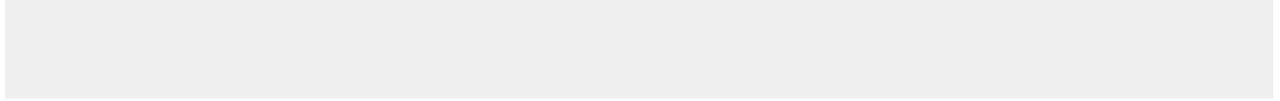
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	우리은행	변동	18,447,316	17,972,599	
정기예금	국민은행	4.90	463,290,408	919,134,247	
정기예금	국민은행	1.53	186,743,836	0	
보통예금	신한은행	변동	0	222,001	



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	5,513,564,472	35.63%	
	기타비용	2,397,996,686	15.50%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용	12,792,030	0.08%	
기타		7,551,132,315	48.79%	
총비용		15,475,485,503	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	영종하늘도시 A-12BL	ex)부동산명2	ex)부동산 관련증권1	현금
분양원가					
급여	3,600,000	3,600,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	230,000,000	230,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	480,032,000	480,032,000			
자산보관수수료	48,000,000	48,000,000			
일반사무 위탁수수료	60,000,000				
기타지급수수료	630,125,075	630,125,075			
유형자산 감가상각비	5,513,564,472	5,513,564,472			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	580,561,641	580,561,641			
광고선전비					
보험료	46,942,985	46,942,985			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	369,641,857	369,641,857			
청소비					
수도광열비	9,093,128	9,093,128			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	12,792,030				

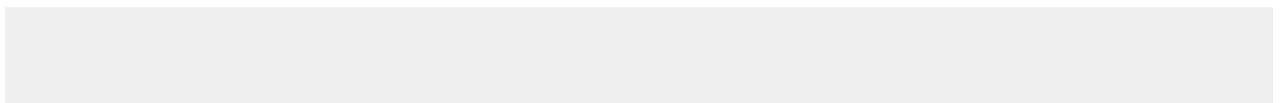
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		60,000,000
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용	12,792,030	



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)제이알투자운용	* 보수율: 총액 4.6억원 - 토지매입일로부터 7일 이내 : 2.3억원 - 토지매입일로부터 1년이 경과한 날로부터 1주일 이내 : 2.3억원	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		* 보수율: 총 23,000만원 * 지급일: 토지 매입일로부터 이년이 경과 후 부터 기산하되 매 반기 단위로 매반기 말일로부터 7일 이내 현금지급	230,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	* 보수율: 연 6,000만원 * 지급일: 매 반기 단위로 반기 종료일 후 청구 받은 날로부터 7일 이내 지급. 단, 일반사무 업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우 180일에 대한 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 함 * 토지매입일로부터 기산 함	60,000,000
자산보관회사	위탁보수	흥국생명보험(주)	1) 건설기간 * 보수율: 연 3,800만원 * 토지매입일로부터 리츠회사 명의의 소유권 보존등기일과 그 공동주택의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 2) 운용기간 * 보수율: 연 4,800만원 * 지급일: 매 반기 단위로 반기 종료일 후 청구 받은 날로부터 7일 이내 지급. 단, 자산보관 업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우 180일에 대한 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 함	48,000,000
시설관리회사	위탁보수	대우에스티	• 보수금액:매월 784,000원 • 지급일:매월 지급	9,408,000
임대관리회사	위탁보수	대우에스티	• 보수금액:매월 40,558,000원(23.08부터 인상) - 인상전 : 매월 38,262,000원(~23.07까지) • 지급일:매월 지급	470,624,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				818,032,000



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 7기	제 6기	제 5기	제 4 기
당해회사수익률	-8.57	-8.85	-7.91	-0.94

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함  
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+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

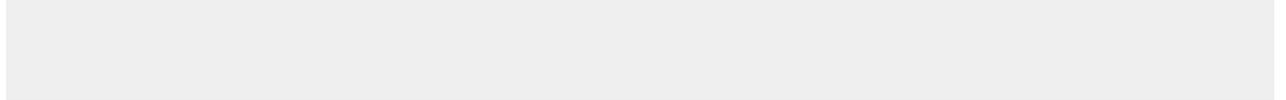
당기 제 7 기 기말 기준일      2023.12.31      현재  
 전기 제 6 기 기말 기준일      2022.12.31      현재

회사명: (주)인천공항영종위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당)기 기말		제 6 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		29,920,553,685		36,240,609,559
1) 현금및현금성자산	27,528,145,645		3,385,802,852	
2) 단기금융상품			30,000,000,000	
3) 매출채권	187,896,399		92,128,907	
5) 미수수익			273,863,013	
9) 선급비용	2,017,991,821		2,415,172,577	
11) 선급법인세	186,519,820		73,642,210	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		403,706,106,652		408,979,153,137
1) 장기금융상품	360,969,739		120,271,752	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	402,941,126,913		408,454,691,385	
토지	141,584,573,350		141,584,573,350	
건물	275,068,487,644		275,068,487,644	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-13,746,066,902		-8,244,542,246	
기타유형자산	60,199,051		60,199,051	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	-26,066,230		-14,026,414	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	404,010,000		404,190,000	
자 산 총 계		433,626,660,337		445,219,762,696
1. 유동부채		2,989,142,463		102,028,578,803
4) 기타선수금	217,401,432		45,020,197	
6) 미지급금	3,073,541		138,967,497	
7) 미지급비용	289,188,807		299,086,065	
9) 부가세예수금	2,478,683		2,505,044	
15) 유동보증금	2,477,000,000		101,543,000,000	
2. 비유동부채		356,716,765,234		260,585,255,078
3) 장기차입금	255,600,000,000		255,600,000,000	
5) 비유동보증금	100,756,000,000		4,865,000,000	
8) 비유동충당부채	360,765,234		120,255,078	
부 채 총 계		359,705,907,697		362,613,833,881
1. 자본금		101,340,000,000		101,340,000,000
1) 보통주자본금	24,380,000,000		24,380,000,000	
2) 종류주자본금	76,960,000,000		76,960,000,000	
2. 자본잉여금		0		0

3. 자본조정		-499,693,480		-499,693,480
1) 주식할인발행차금	-499,693,480		-499,693,480	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-26,919,553,880		-18,234,377,705
자 본 총 계		73,920,752,640		82,605,928,815
부 채 및 자 본 총 계		433,626,660,337		445,219,762,696



## II. 손익계산서

당기 제 7기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 6기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)인천공항영종위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당기)		제 6 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,470,265,491	5,732,466,507	1,467,408,018	5,836,768,783
2) 임대료수익	1,470,265,491	5,732,466,507	1,467,408,018	5,836,768,783
II. 영업비용	1,930,653,633	7,984,353,188	2,251,491,913	7,963,939,765
2) 급여	900,000	3,600,000	900,000	3,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,500,000	230,000,000	57,500,000	230,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	124,026,000	480,032,000	117,138,000	468,552,000
8) 자산보관수수료	12,000,000	48,000,000	12,000,000	48,000,000
9) 일반사무위탁수수료	15,000,000	60,000,000	15,000,000	60,000,000
10) 기타지급수수료	154,691,490	630,125,075	407,711,258	653,303,536
11) 유형자산감가상각비	1,378,391,118	5,513,564,472	1,367,802,008	5,514,039,377
14) 세금과공과	101,295,758	580,561,641	248,537,098	751,446,590
16) 보험료	11,828,085	46,942,985	11,837,195	50,632,450
21) 수선유지비	68,094,776	369,641,857	-6,785,352	120,255,078
23) 수도광열비	1,942,556	9,093,128	13,679,136	20,207,704
29) 기타영업비용	4,983,850	12,792,030	6,172,570	43,903,030
III. 영업이익	-460,388,142	-2,251,886,681	-784,083,895	-2,127,170,982
IV. 영업외수익	89,190,555	1,057,842,821	328,626,946	693,585,643
1) 이자수익	83,276,115	937,328,847	309,023,166	668,481,560
10) 기타영업외수익	5,914,440	120,513,974	19,603,780	25,104,083
V. 영업외비용	1,869,363,152	7,491,132,315	1,890,669,918	7,536,897,836
1) 이자비용	1,869,363,152	7,491,130,505	1,890,669,918	7,534,771,666
10) 기타영업외비용		1,810		2,126,170
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-2,240,560,739	-8,685,176,175	-2,346,126,867	-8,970,483,175
VIII. 당기순이익(손실)	-2,240,560,739	-8,685,176,175	-2,346,126,867	-8,970,483,175
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-2,240,560,739	-8,685,176,175	-2,346,126,867	-8,970,483,175
X I. 주당이익	-222	-858	-232	-886

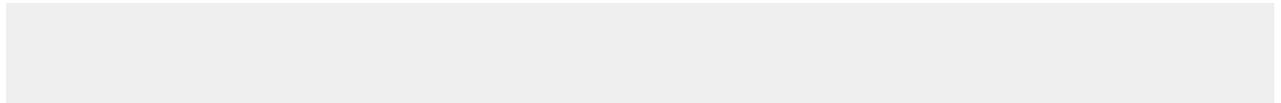
### III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 7기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 6기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)인천공항영종위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	처분예정일	2024.03.29	처분확정일	2023.03.31
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-26,919,553,880		-18,234,377,705
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-18,234,377,705		-9,263,894,530	
2. 당기순이익(손실)	-8,685,176,175		-8,970,483,175	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-26,919,553,880		-18,234,377,705



#### IV. 현금흐름표

당기 제 7기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 6기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)인천공항영종위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-5,616,959,220		-1,188,072,513
1. 당기순이익(손실)		-8,685,176,175		-8,970,483,175
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		5,754,074,628		5,634,294,455
감가상각비	5,513,564,472		5,514,039,377	
기타	240,510,156		120,255,078	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-2,685,857,673		2,148,116,207
매출채권의 변동	-95,767,492		-53,126,699	
미수수익의 변동	273,863,013		-190,260,246	
기타미수금의 변동	-112,877,610		-65,772,570	
선급비용의 변동	397,180,756		640,110,535	
기타선수금의 변동	172,381,235		-228,598,697	
미지급금의 변동	-135,893,956		113,535,659	
미지급비용의 변동	-9,897,258		-35,325,419	
예수금의 변동	-26,361		849,244	
보증금의 변동	-3,175,000,000		1,960,500,000	
기타	180,000		6,204,400	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		29,759,302,013		-145,271,752
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		30,000,000,000		30,000,000,000
만기보유금융자산의 처분	30,000,000,000		30,000,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-240,697,987		-30,145,271,752
만기보유금융자산의 취득	240,697,987		30,120,271,752	
유형자산의 취득			25,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		-15,300,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		-15,300,000,000
장기차입금의 상환			15,300,000,000	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		24,142,342,793		-16,633,344,265
VI. 현금및현금성자산의 순증감		24,142,342,793		-16,633,344,265
VII. 기초 현금및현금성자산		3,385,802,852		20,019,147,117
VIII. 기말 현금및현금성자산		27,528,145,645		3,385,802,852

## V. 자본변동표

당기 제 7기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 6기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)인천공항영종위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2022년 01월 01일 (전기초)	101,340,000, 000		-499,693,480		- 9,263,894,53 0		91,576,411,990
당기순이익					- 8,970,483,17 5		-8,970,483,175
2022년 12월 31일 (전기말)	101,340,000, 000		-499,693,480		- 18,234,377,7 05		82,605,928,815
2023년 01월 01일 (당기초)	101,340,000, 000		-499,693,480		- 18,234,377,7 05		82,605,928,815
당기순이익					- 8,685,176,17 5		-8,685,176,175
2023년 12월 31일 (당기말)	101,340,000, 000		-499,693,480		- 26,919,553,8 80		73,920,752,640



## 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

### I. 중요한 소송진행사항



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

1. 보고일자 : 2023년 7월 28일
2. 보고내용 : 주요주주 대우건설(24.06% 지분 소유)의 자회사인 대우에스티와 용역계약 체결
3. 주주총회 일자 : 2023년 7월 20일

※ 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 8부 기타사항

### 1. 제재현황



## 주석

제 7(당) 기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

제 6(전) 기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 인천공항영종위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

당사는 인천광역시 중구 운남동 소재 영종 A-12BL에 공동주택 등을 건설하여 임대주택사업을 시행하고자 2017년 5월 19일에 설립되었으며, 2018년 11월 16일에 국토교통부장관으로부터 '부동산투자회사법'상 영업인가를 득하였습니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 중구 을지로 100, 비동 21층(을지로2가, 파인에비뉴)이며, 주요사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

한편, 당사의 당기말 현재 자본금은 101,340,000천원(우선주자본금 76,960,000천원 포함)으로 주주구성은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

주 주 명	주 식 수(주)	지 분 율	금 액
(주)뉴스테이허브제2호위탁관리 부동산투자회사	5,658,000	55.8%	56,580,000
(주)대우건설	2,438,000	24.1%	24,380,000
인천도시공사	2,038,000	20.1%	20,380,000
계	10,134,000	100.0%	101,340,000

(주1)(주)뉴스테이허브제2호위탁관리부동산투자회사 보유주식은 에이종 우선주, 인천도시공사 보유주식은 비종 우선주이며, (주)대우건설 보유주식은 보통주임.

## 2. 중요한 회계처리방침의 요약

당사의 재무제표는 한국의 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

### (1) 수익인식

당사는 분양전환수익에 대하여 재화의 소유에 따른 유의적인 위험과 효익이 이전된 시점에 수익으로 인식하고 있으며, 임대수익에 대해서는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 경우에 인식하고 있습니다.

### (2) 현금및현금성자산

당사는 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 단기금융상품으로서 취득당시 만기가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금성자산으로 분류하고 있습니다.

### (3) 유형자산

당사는 유형자산에 대해 당해 자산의 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 지출을 취득원가(현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가치)로 산정하고 있습니다. 또한, 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 유형자산으로 인식되기 위한 조건을 충족하는 경우에는 자본적 지출로, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

당사의 유형자산에 대한 감가상각은 정액법에 따라 아래의 내용연수에 의하여 계상하고 있습니다.

계 정 과 목	내 용 연 수
건 물	50년
기타유형자산	5년

#### (4) 이연법인세

당사는 자산·부채의 장부금액과 세무가액의 차이에 따른 일시적차이에 대하여 이연법인세자산과 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 이연법인세자산과 이연법인세부채는 미래에 일시적차이의 소멸 등으로 인하여 미래에 경감되거나 추가적으로 부담할 법인세부담액으로 측정하고 있습니다. 일시적차이의 법인세 효과는 발생한 기간의 법인세비용에 반영하고 있으며, 자본 항목에 직접 반영되는 항목과 관련된 일시적 차이의 법인세효과는 관련 자본 항목에 직접 반영하고 있습니다.

이연법인세자산의 실현가능성은 매 보고기간종료일마다 재검토하여 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 이연법인세자산의 법인세 절감 효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 자산으로 인식하고 있으며, 이월 세액공제와 세액감면에 대하여서는 이월공제가 활용될 수 있는 미래기간에 발생할 것이 거의 확실한 과세소득의 범위 안에서 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산과 이연법인세부채는 관련된 자산항목 또는 부채항목의 재무상태표상 분류에 따라 유동자산(유동부채) 또는 기타비유동자산(기타비유동부채)으로 분류하며, 동일한 과세당국과 관련된 이연법인세자산과 부채를 각각 상계하여 표시하고 있습니다.

#### (5) 주식할인발행차금

당사는 주식할인발행차금을 주식발행연도부터 또는 증자연도부터 3년 이내의 기간에 매기 균등액을 상각하고 동 상각액은 이익잉여금으로 처분하고 있습니다. 다만, 처분할 이익잉여금이 부족하거나 결손이 있는 경우에는 차기 이후 연도에 이월하여 상각하고 있습니다.

### 3. 현금및현금성자산 등

보고기간종료일 현재 당사의 현금및현금성자산 등의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	거래처	당 기	전 기
현금및현금성자산	우리은행	27,528,146	3,385,803
단기금융상품	국민은행	-	30,000,000
장기금융상품 (주1)	신한은행	360,970	120,272
합계		27,889,115	33,506,075

(주1) 특별수선예치금 적립금임

### 4. 보유토지의 공시지가

보고기간종료일 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	내 역	당 기		전 기	
		장부금액	공시지가	장부금액	공시지가
토지	공동주택부지	141,584,573	101,413,746	141,584,573	104,062,613

### 5. 유형자산

당사의 유형자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	대체	감가상각비	기말
토지	141,584,573	-	-	-	141,584,573
건물	275,068,488	-	-	-	275,068,488

구분	기초	취득	대체	감가상각비	기말
기타유형자산	60,199	-	-	-	60,199
감가상각누계액	(8,258,569)	-	-	(5,513,564)	(13,772,133)
합계	408,454,691	-	-	(5,513,564)	402,941,127

<전기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	대체	감가상각비	기말
토지	141,584,573	-	-	-	141,584,573
건물	275,068,488	-	-	-	275,068,488
기타유형자산	35,199	25,000	-	-	60,199
감가상각누계액	(2,744,529)	-	-	(5,514,039)	(8,258,569)
합계	413,943,731	25,000	-	(5,514,039)	408,454,691

## 6. 장기차입금

당사의 장기차입금의 내역과 상환방법은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	이자율	당기	전기	상환방법
민간한도대출 (선순위)	미래에셋생명보험(주)	3.50%	55,500,000	55,500,000	2030년 3월 28일 만기일시상환
	신한생명보험(주)		29,300,000	29,300,000	
	동양생명보험(주)		26,300,000	26,300,000	
소계			111,100,000	111,100,000	
주택도시기금대출 (후순위)	우리은행(주1)	2.50%	144,500,000	144,500,000	2031년 3월 31일 만기일시상환(주2)
합계			255,600,000	255,600,000	
차감:유동성대체			-	-	
잔액			255,600,000	255,600,000	

(주1) 후순위 차입금으로 대한민국(주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관)의 수탁은행인 우리은행으로부터 144,500백만원 한도의 대출을 받음

(주2) 중도상환이 가능한 한도대출로 후순위대출금의 원금 상환기일은 선순위대출의 최종만기 이후로 설정되며, 후순위대주는 선순위대출의 채권이 전부 상환되어 당사에 대한 채권이 완전히 소멸되기 전에는 후순위대출의 대출원금을 상환받을 수 없음.

## 7. 특별수선충당금

당사의 특별수선충당금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
기초	120,255	-
증가	240,510	120,255
감소	-	-
기말	360,765	120,255

## 8. 자본금

보고기간종료일 현재 당사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

(1) 발행할 주식의 총수 : 100,000,000주

(2) 발행한 주식의 수 : 10,134,000주(전기말 10,134,000주)

1) 보통주 : 2,438,000주(전기말 2,438,000주)

2) 우선주 : 7,696,000주(에이종 우선주 5,658,000주 및 비종 우선주 2,038,000주)

(3) 1주의 금액 : 10,000원(전기말 10,000원)

(4) 의결권 및 배당 등에 관한 사항 : 종류주식(우선주, 에이종 우선주가 비종 우선주에 대해 우선권 보유)은 누적적, 참가적이고, 의결권이 있으며, 매 결산기에 종류주식 발행가액의 연 3.00%의 비율로 보통주에 우선하여 배당하고 종류주식에 대한 누적된 미배당금액은 다음 사업연도의 배당시에 종류주식의 이익배당액에 추가하여 배당함. 또한, 대상부동산의 매각일이 포함되어 있는 결산기에 배당가능이익이 있는 경우 종류주식에 대하여 해당 결산기의 배당금액과 누적된 미배당금액을 우선하여 배당하며, 대상부동산의 매각가격이 기준매각가격 이상 상승한 경우 매각가격과 기준매각가격의 차액의 10%에 해당하는 금액은 종류주식에 배당함. 한편, 잔여재산의 분배는 청산시까지 종류주식에 배당된 이익배당액 및 잔여재산 배분액의 합계가 종류주식의 출자금 납부일로부터 연 3.00%를 적용하여 계산된 금액과 종류주식 발행가액의 합계액에 미달하는 경우 그 미달된 금액을 종류주식에 대하여 분배함.

(5) 보통주자본금 : 24,380,000천 원(전기말 24,380,000천 원)

(6) 우선주자본금 : 76,960,000천 원(전기말 76,960,000천 원)

### 9. 결손금처리계산서

당기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

#### 결손금처리계산서

제7(당)기 2023년 01월 01일 부터 2022년 01월 01일 부터  
2023년 12월 31일 까지 제6(전)기 2022년 12월 31일 까지  
처리예정일 2024년 03월 29일 처리확정일 2023년 03월 31일

주식회사 인천공항영종위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 미처리결손금		26,919,553,880		18,234,377,705
1. 전기이월미처리결손금(잉여금)	18,234,377,705		9,263,894,530	
2. 당기순손실(이익)	8,685,176,175		8,970,483,175	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금(잉여금)		26,919,553,880		18,234,377,705

### 10. 보험가입현황

보고기간종료일 현재 당사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

보 험 종 류	보 험 회 사	부 보 액
패키지보험	삼성화재해상보험(주)	246,704,857
승강기배상책임보험		8천만원/대인, 1천만원/대물
어린이놀이시설		8천만원/대인, 2백만원/대물

11. 법인세비용과 이연법인세 자산(부채)

당기 및 전기의 법인세비용과 이연법인세자산(부채)의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 당기 및 전기 손익에 반영된 법인세비용의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	당 기	전 기
법인세부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
세무상결손금 등으로 인한 이연법인세 변동액	-	-
총 법인세효과	-	-
자본에 직접 반영된 법인세비용	-	-
법인세비용(이익)	-	-

(2) 당사의 당기의 유효세율은 법인세법상 환급세액이 발생하므로 산정하지 아니하였습니다.

(3) 당기 및 전기 중 당사의 일시적 차이 및 이연법인세자산(부채)의 증감내역과 상계 전 총액기준 이연법인세자산(부채)의 증감내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

관련계정과목	기초잔액	증가	감소	기말잔액	인식한 이연법인세 자산(부채)
(차감할 일시적차이)					
세무상결손금	18,298,890	8,411,313	-	26,710,203	-

<전기>

(단위 : 천원)

관련계정과목	기초잔액	증가	감소	기말잔액	인식한 이연법인세 자산(부채)
(차감할 일시적차이)					
세무상결손금	9,346,836	8,952,053	-	18,298,890	-

(4) 이연법인세자산으로 인식하지 아니한 일시적 차이 총액

(단위 : 천원)

과 목	금 액
세무상결손금	26,710,203

(주1) 당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니함.

(주2) 당기말 현재 이연법인세자산으로 인식되지 못한 세무상결손금의 만기일은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

구 분	당 기	전 기
이월결손금		
2028년 만기	303,682	303,682
2034년 만기(주)	948,199	948,199
2035년 만기(주)	8,094,955	8,094,955
2036년 만기(주)	8,952,053	8,952,053
2037년 만기(주)	8,411,313	-
합 계	26,710,203	18,298,890

(주) 법인세법 개정으로 인하여 2020년 이후 개시하는 사업연도에 발생한 결손금 이월공제기간은 15년으로 적용하였습니다.

## 12. 담보제공자산

보고기간종료일 현재 당사의 장기차입금과 관련하여 금융기관 등에 담보로 제공한 자산은 다음과 같습니다.

금융기관명	담보제공자산	차입일
미래에셋생명보험(주) 외 2개사	표준사업약정서 및 PF보증서	2018.12.20
	책임준공확약의무 및 확약서	”
	시공권 및 유치권 포기각서	”
	시행권 등 포기각서	”

(주1) 책임준공확약서, 시공권 및 유치권 포기각서의 경우 당사의 주주인 (주)대우건설이 제공한 담보임.

(주2) PF보증서는 주택도시보증공사가 주택사업보증약관에 따라 발급한 주택사업금융보증서임.

## 13. 지급보증

보고기간종료일 현재 당사가 타인으로부터 제공받은 지급보증의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

제공자	보증일	보증금액	보증내용
주택도시보증공사	2020.06.24(3차) ~2021.06.24(10차)	111,100,000	미래에셋생명보험(주) 외 2개사 민간임대주택건설자금
	보증기간 : 2023.07.29 ~2024.07.28	109,617,000	임대보증금
합계		220,717,000	

#### 14. 주요 약정사항

##### (1) 사업 및 대출약정서

당사는 '부동산투자회사법'에 따라 설립된 위탁관리부동산투자회사로 인천광역시 중구 운남동 소재 영종 A-12BL에서 공공지원 민간임대주택의 건설, 임대 및 분양사업을 수행하고자 본 사업의 시공업무를 (주)대우건설에 도급하고, 시공사는 본 공사에 대하여 책임준공의무를 부담하며, 본 사업의 건설비 및 제 사업비를 조달하기 위하여 미래에셋생명보험(주) 외 2개사로부터 174,496백만원 한도(대출이자율 : 연 3.50%, 대출만기 : 최초 대출실행일로부터 135개월이 되는 날 또는 PF보증서의 만기일)의 대출을 받는 사업 및 대출약정을 2018년 12월 20일에 체결함.

##### (2) 자산관리위탁계약

당사는 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 등 자산운용업무를 위탁하기 위하여 2018년 9월 5일 제이알투자운용(주)와 자산관리위탁계약을 체결함.

##### (3) 자산보관위탁계약

당사는 부동산의 보관 및 관리, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등을 위하여 2018년 9월 3일 흥국생명보험(주)와 자산보관위탁계약을 체결함.

##### (4) 일반사무위탁계약

당사는 주식발행업무 등 일반사무업무 및 일반사무업무에 한정된 부수업무를 위탁하기 위하여 2018년 9월 4일 (주)국민은행과 일반사무위탁계약을 체결함.

#### 15. 재무제표의 사실상 확정된 날과 승인기관

당사의 재무제표는 정기주주총회 제출을 위하여 2024년 3월 14일에 당사의 이사회에서 사실상 승인될 예정입니다.