

# 투자보고서

2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

( 제 14 기 1분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.05.13

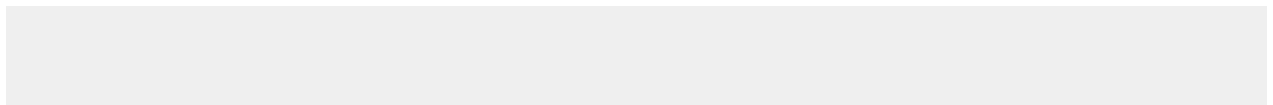
회 사 명 :	(주)경인자기관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	임 병 철		(인)
본점소재지 :	서울시 마포구 새창로7, 11층(도화동, SNU장학빌딩)		
	(전화번호)	02-515-9500	
	(홈페이지)	www.kireits.com	
작성책임자 :	(회사)	(주)경인자기관리부동산투자회사 (직책)	대리
	(전화번호)	02-6953-9512	성명 유보람 (인)
공시책임자 :	(회사)	(주)경인자기관리부동산투자회사 (직책)	팀장
	(전화번호)	02-6953-9513	성명 박종혁 (인)

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)경인자기관리부동산투자회사	
2) 설립일	2011.04.15	
3) 소재지	서울시 마포구 새창로7, 11층(도화동, SNU장학빌딩)	
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.03.31	(단위: 원)
자산총계	103,850,852,503	
부채총계	73,300,602,421	
자본총계	30,550,250,082	
자본금	10,100,000,000	
5) 자산관리회사	해당없음	
6) 사무수탁회사	해당없음	
7) 자산보관회사	유안타증권,코람코자산신탁	
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 존속기간 : 영속 해산사유 : 주주총회의 결의, 합병, 파산, 법원의 해산명령 또는 해산판결  (2) 신용평가결과	



## 2. 회사의 연혁

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

#### 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2011.04.15 : (주)경인개발전문자기관리부동산투자회사 발기설립 (자본금 10억원)
- 2012.02.08 : 국토해양부 영업인가 / 영등포동1가 주상복합 신축사업
- 2012.11.15 : 증권대행업무 수탁계약 (국민은행증권대행부)
- 2013.11.04 : 국토교통부 영업(변경)인가 / 영등포동3가 일반숙박시설 신축사업
- 2013.11.29 : 본사이전 (강남구 논현동 소재)
- 2013.12.10 : 영등포동1가 주상복합 신축사업 준공 및 사용승인
- 2014.02.11 : 국토교통부 영업(변경)인가 / 광교신도시 공동주택 신축사업
- 2014.02.21 : 유가증권 상장 대표주관사 계약 (IBK투자증권)
- 2014.06.05 : 한국거래소 유가증권시장 상장예비심사 신청 (미승인)
- 2015.04.30 : 광교신도시 공동주택 신축사업 준공 및 사용승인
- 2015.07.09 : 영등포동3가 일반숙박시설 신축사업 준공 및 사용승인
- 2015.08.31 : 국토교통부 영업(변경)인가 / 광주광역시 충장로 주상복합 신축사업  
사업계획 변경 : 영등포3가 일반숙박시설 임대 후 매각
- 2017.04.14 : 국토교통부 영업(변경)인가 / 광주광역시 신안동 주상복합 준공공임대사업
- 2017.10.20 : 광주광역시 충장로 주상복합 신축사업 준공 및 입주
- 2017.12.05 : 광주광역시 신안동 주상복합 준공공임대사업 착공
- 2018.01.30 : 광주광역시 신안동 주상복합 준공공임대사업 분양완료
- 2020.06.22 : 영등포동 3가 일반숙박시설 매각완료
- 2020.06.26 : 광주광역시 신안동 주상복합 준공공임대사업 준공 및 입주
- 2021.08.23 : 경기도 가평군 청평리 도시개발사업(PFV) 출자
- 2021.11.04 : 광주광역시 충장로 주상복합 근린생활시설 매각완료

#### 나) 상호의 변경

- 2016.04.01. (주)경인자기관리부동산투자회사 상호변경(부동산투자회사법 개정)

#### 다) 영업 양수 또는 영업양도

- 당사는 영업양수 또는 영업양도가 없습니다.

#### 라) 주요 자산 취득일 등

##### ①토지

- 2012.03.20 : 영등포동1가 113-1 외 사업부지 취득
- 2013.12.03 : 영등포동3가 1-32 외 사업부지 취득
- 2014.03.28 : 광교택지개발사업부지 사업부지 취득
- 2015.09.10 : 광주광역시 충장로 사업부지 취득
- 2017.07.13 : 광주광역시 신안동 사업부지 취득

##### ②건축물

- 2013.12.10 : 여의도시티아이 건축물 사용승인 득
- 2015.04.13 : 광교시티아이 건축물 사용승인 득
- 2015.07.09 : 롯데호텔 건축물 사용승인 득
- 2017.10.13 : 충장고운라피네 건축물 사용승인 득
- 2020.06.26 : 신안동 모아엘가 더스카이 건축물 사용승인 득

##### ③기타자산

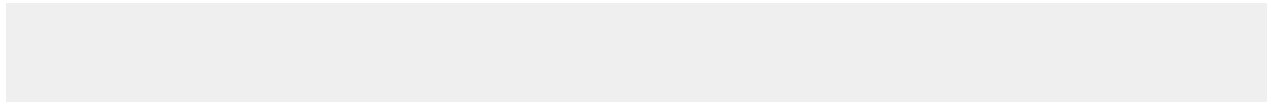
- 2021.08.23 : 케이아이청평피에프브이(주) 지분 취득

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	임병철	1966.05.26	2013 ~ 현재 (주)경인리츠 사내이사	부
사내이사	고명균	1965.06.17	2021 ~ 현재 (주)경인리츠 사내이사	부
사외이사	김상식	1973.12.27	2013 ~ 현재 (주)웰리브 건설사업 총괄	부
감사	이경열	1982.07.15	2017 ~ 현재 회계법인새시대 회계사	부

※ 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

[ 2024.03.31 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	2,020,000	5,000	5,000	

\* 종류는 보통주, 종류주 등

##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

##### (3) 현물출자 현황

없음

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

- 주식매수선택권 : 없음
- 의결권 있는 주식수 : 2,020,000
- 의결권이 제한된 주식수 : 없음

## 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			
2011.04. 15	발기	보통주	200,000	5,000	5,000	1,000,000,000	1,000,000,000	0.00%
2011.06. 03	사모	보통주	290,000	5,000	5,000	1,450,000,000	2,450,000,000	145.00%
2012.02. 22	사모	보통주	400,000	5,000	5,000	2,000,000,000	4,450,000,000	81.60%
2012.02. 29	사모	보통주	271,000	5,000	5,000	1,355,000,000	5,805,000,000	30.50%
2012.03. 16	사모	보통주	260,000	5,000	5,000	1,300,000,000	7,105,000,000	22.40%
2013.05. 06	사모	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	7,605,000,000	7.00%
2013.12. 27	사모	보통주	134,000	5,000	5,000	670,000,000	8,275,000,000	8.80%
2017.03. 17	사모	보통주	265,000	5,000	5,000	1,325,000,000	9,600,000,000	16.00%
2017.05. 16	사모	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	10,100,000,000	5.20%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

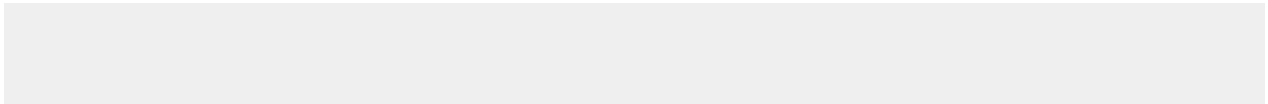
##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.03.31 현재】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)웰리브	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	243,338 (12.05%)			243,338	
(주)페트로뱅크	특별관계자	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	74,740 (3.70%)			74,740	
(주)오픈메이트	특별관계자	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	74,739 (3.70%)			74,739	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

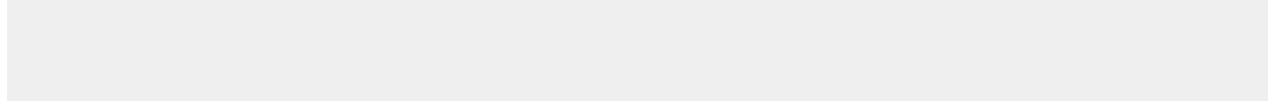
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.03.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)옥구아메 리칸타운	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	기명식보 통주	300,000	14.85%	
2	메이슨캐피 탈(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	기명식보 통주	224,214	11.10%	





### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	3	3.90%	392,817	19.45%	
주요주주	2	2.60%	524,214	25.95%	
소액주주 -개인	60	77.92%	387,677	19.19%	
소액주주 -법인	12	15.58%	715,292	35.41%	
합계	77	100.00%	2,020,000	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

부동산투자회사법 제 28조 배당규정에 의거하여 배당 할 계획이며, 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당해 회사의 주주에게 지급되고, 배당금 지급시기는 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 정하지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1개월 이내에 지급할 계획입니다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

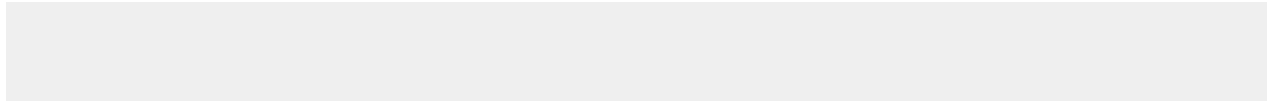
[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 13기	제 12기	제 11기	제 10기
당기순이익	-442,581,977	-3,844,366,732	8,194,867,828	18,571,372,705
상법상 이익배당한도	-24,112,340,079	-25,778,758,102	-19,004,391,370	-13,008,241,102
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-24,112,340,079	-25,778,758,102	-19,004,391,370	-13,008,241,102
당기감가상각비 등	195,137,356	188,536,866	195,530,103	134,342,027
배당가능이익	-23,917,202,723	-25,590,221,236	-18,808,861,267	-12,873,899,075
배당금	보통주	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 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)
- ※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도 까지 누적 된 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)



## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	100,290	95.88	100,290	96.57	96.57
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	1,842	1.76	726	0.70	0.70
기타 자산	2,468	2.36	2,835	2.73	2.73
총계	104,600	100.00	103,851	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



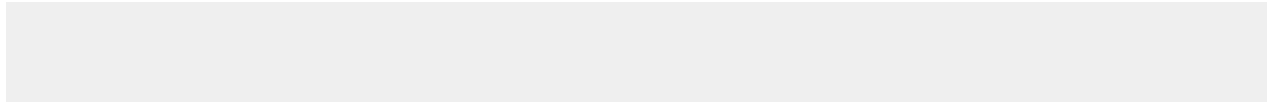
# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	총장고운 라피네	복합형	광주광역시 동구 총장로 4가 34	2017.10 .31	2015.09 .10	
2	신안동모 아엘가	복합형	광주광역시 북구 신안동 821	2020.06 .26	2017.07 .28	우리은행 기금 대출 22,032백 만원 근저당설 정

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

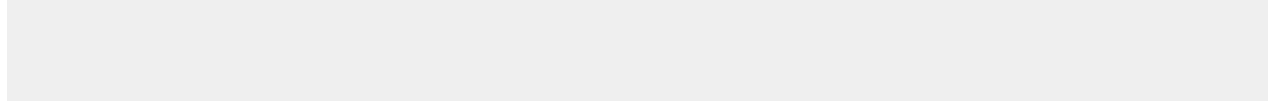
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



## 2) 소유 부동산별 금액현황

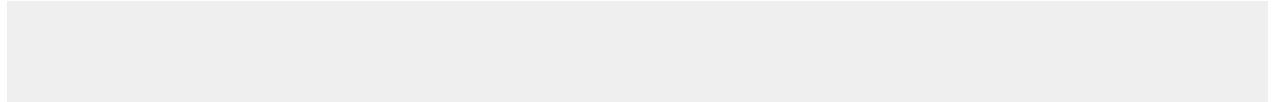
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	총장고운라 피네	391	2,028							2,419
2	신안동모아 엘가	10,815	41,201			-607	43,556			94,965



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	총장고운라피네	1,053.68	1,053.68	100.00%	15
2	신안동모아엘가	22,104.16	22,104.16	100.00%	204



## 2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

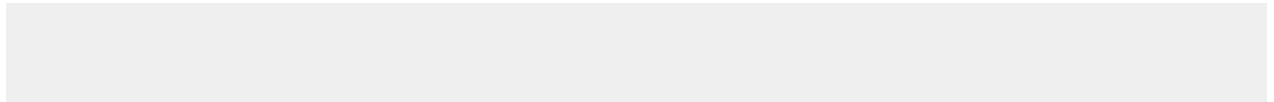




### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

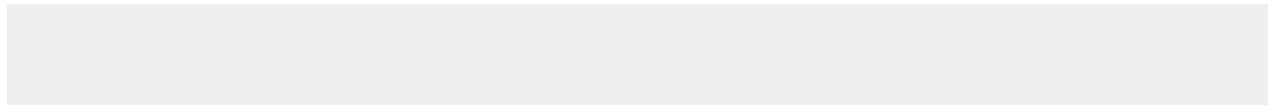
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	KB국민은행	0.10	10	9	
보통예금	KB국민은행	0.10	4	26	
보통예금	KB국민은행	0.10	21	160	
보통예금	KB국민은행	0.30	102	102	
보통예금	광주은행	0.01	0	2	
보통예금	광주은행	0.01	0	2	
보통예금	광주은행	0.01	70	77	
보통예금	우리은행	0.10	6	1	
보통예금	한국씨티은행	1.00	1,628	350	



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	당좌자산 (단기대여금 등)	2,479	2,353	선급급, 선급비용 등
	유형자산 (비품 등)	655	414	비품, 사용권자산 등
	무형자산 및 기타비유동자산	68	66	소프트웨어, 기타 보증금



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	KB국민은행	0.10	10	9
보통예금	KB국민은행	0.10	4	26
보통예금	KB국민은행	0.10	21	160
보통예금	KB국민은행	0.30	102	102
보통예금	광주은행	0.01	0	0
보통예금	광주은행	0.01	0	0
보통예금	광주은행	0.01	70	77
보통예금	우리은행	0.10	6	1
보통예금	한국씨티은행	1.00	1,628	350

### 4. 기타 자산 변경내역



### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	25,340,000	91.62%	총장고운라피네
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	2,315,361	8.37%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		2,135	0.01%	잡이익
총 수익		27,657,496	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	총장고운라피네	25,340,000	100.00%	
2	신안동모아엘가			전세운용

#### ○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류		주택형	총세대 수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1	도시형 생활주택	49	10	10	15,420,000	625,000	총장고운라 피네
2	도시형 생활주택	49	5	5	153,950,000		총장고운라 피네_일부전세
3	아파트	84A	12	12	226,280,000		신안동모아 엘가
4	아파트	84A	161	161	239,770,000		신안동모아 엘가
5	아파트	84B	1	1	222,130,000		신안동모아 엘가
6	아파트	84B	2	2	226,280,000		신안동모아 엘가
7	아파트	84B	23	23	239,770,000		신안동모아 엘가
8	오피스텔	84	5	5	186,840,000		신안동모아 엘가

## 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.					

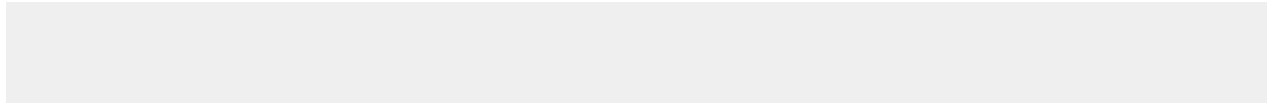




### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

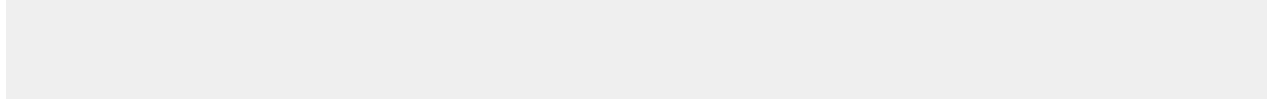
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	KB국민은행	0.10	219,235	28,840	
보통예금	광주은행	0.01	3,118		
보통예금	우리은행	0.10	14,136	8,996	
보통예금	한국씨티은행	1.00	5,911,167	2,277,525	
보통예금	기타 은행	5.00	36,684,931		대여금 이자 수익



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

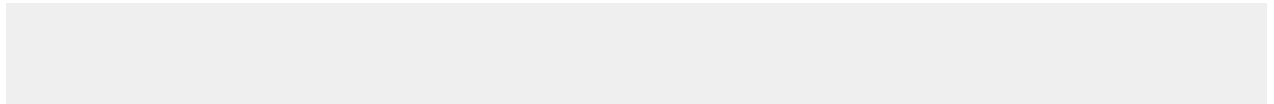


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	536,136,903	82.20%	판매관리비
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용	116,130,574	17.80%	이자비용
기타자산	기타자산관련비용			
기타				
총비용		652,267,477	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



## IV. 상세내역

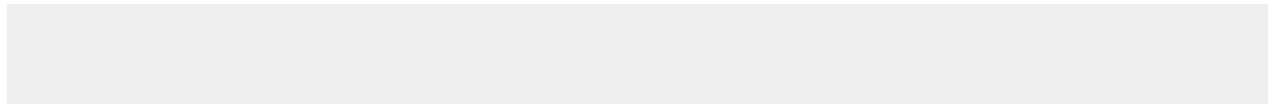
### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	총장고운라피네	신안동모아엘가	본점	현금
분양원가					
급여	144,699,937			144,699,937	
상여	54,389,200			54,389,200	
퇴직급여	29,242,300			29,242,300	
복리후생비	25,232,433			25,232,433	
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	17,490,386	328,197	12,175,879	4,986,310	
일반사무 위탁수수료	4,500,000			4,500,000	
기타지급수수료	104,494,939	450,000	56,907,907	47,137,032	
유형자산 감가상각비	9,085,113			9,085,113	
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비	183,750			183,750	
세금과공과	37,014,231			37,014,231	
광고선전비					
보험료	4,115,395		2,371,605	1,743,790	
임차료	43,106,419			43,106,419	
교육훈련비	720,000			720,000	
여비교통비	9,602,260			9,602,260	
통신비	544,649			544,649	
수선유지비	825,000	275,000	550,000		
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비	8,897,920			8,897,920	
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	41,992,971	894,400	15,151,724	25,946,847	

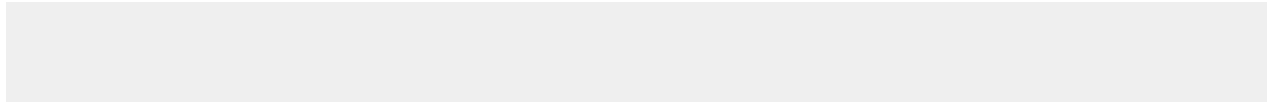
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		
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, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)			
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	법무법인세줄	월 150만원 지급	4,500,000
자산보관회사	위탁보수	유안타증권	연 2,000만원 / 분기말 지급	4,986,310
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				9,486,310



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

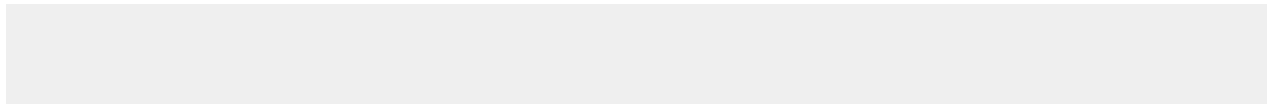
구분	제 14기 1분기	제 13기 4분기	제 13기 3분기	제 13기 2분기
당해회사수익률	-22.54	-4.38	-26.18	-19.30

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함  
 1사분기수익률={1+(당분기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4 -1  
 2사분기수익률={1+(당반기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^2 -1  
 3사분기수익률={1+(1분기부터 3분기까지의 순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4/3 -1  
 4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+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

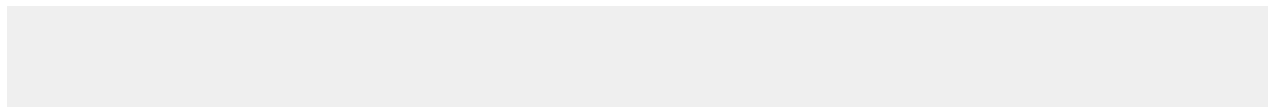
### I. 부동산개발사업의 현황

#### 1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	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. 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 14 기 1 분기 기준일 2024.03.31 현재  
 전기 제 13 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: (주)경인자기관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 14 (당)기 1 분기		제 13 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		9,299,143,309		9,996,715,670
1) 현금및현금성자산	726,211,957		1,842,277,429	
3) 매출채권	6,850,000		2,550,000	
5) 미수수익	11,753,425		12,744,364	
7) 기타미수금	1,408,840			
8) 선급금	505,668,650		505,668,650	
9) 선급비용	53,950,698		90,684,598	
11) 선급법인세	24,748,210		24,239,100	
12) 단기대여금	1,750,000,000		1,300,000,000	
14) 재고자산	6,218,551,529		6,218,551,529	
완성주택	6,218,551,529		6,218,551,529	
2. 비유동자산		94,551,709,194		94,603,534,476
4) 유가증권	2,800,000,000		2,800,000,000	
종속기업투자			2,800,000,000	
기타	2,800,000,000			
5) 유형자산	414,370,194		466,011,726	
기타유형자산	654,887,993		654,887,993	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	-240,517,799		-188,876,267	
6) 투자부동산	91,166,000,000		91,166,000,000	
건물	91,166,000,000		91,166,000,000	
7) 무형자산	980,000		1,163,750	
소프트웨어	980,000		1,163,750	
8) 비유동보증금	170,359,000		170,359,000	
자 산 총 계		103,850,852,503		104,600,250,146
1. 유동부채		614,189,754		903,013,343
4) 기타선수금	6,500,000		6,500,000	
6) 미지급금	16,249,287		67,033,320	
7) 미지급비용			21,007,388	
8) 예수금	27,705,612		38,733,042	
15) 유동보증금	391,850,000		599,350,000	
18) 기타유동부채	171,884,855		170,389,593	
2. 비유동부채		72,686,412,667		72,522,376,740
3) 장기차입금	18,360,000,000		18,360,000,000	
5) 비유동보증금	48,477,160,000		48,277,160,000	
8) 비유동충당부채	77,181,864		70,372,464	
9) 기타비유동부채	5,772,070,803		5,814,844,276	

부 채 총 계		73,300,602,421		73,425,390,083
1. 자본금		10,100,000,000		10,100,000,000
1) 보통주자본금	10,100,000,000		10,100,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-138,449,264		-138,449,264
1) 주식할인발행차금	-138,449,264		-138,449,264	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		20,588,699,346		21,213,309,327
자 본 총 계		30,550,250,082		31,174,860,063
부 채 및 자 본 총 계		103,850,852,503		104,600,250,146



## II. 손익계산서

당기 제 14기1 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.03.31  
 전기 제 13기1 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.03.31

회사명: (주)경인자기관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 14 (당기)		제 13 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	25,340,000	25,340,000	15,151,650	15,151,650
2) 임대료수익	25,340,000	25,340,000	15,151,650	15,151,650
II. 영업비용	536,136,903	536,136,903	530,125,028	530,125,028
2) 급여	144,699,937	144,699,937	159,468,400	159,468,400
3) 상여	54,389,200	54,389,200	50,497,600	50,497,600
4) 퇴직급여	29,242,300	29,242,300	26,002,600	26,002,600
5) 복리후생비	25,232,433	25,232,433	23,452,040	23,452,040
8) 자산보관수수료	17,490,386	17,490,386	4,931,520	7,020,014
9) 일반사무위탁수수료	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000
10) 기타지급수수료	104,494,939	104,494,939	122,321,500	120,233,006
11) 유형자산감가상각비	9,085,113	9,085,113	9,112,193	9,112,193
13) 무형자산감가상각비	183,750	183,750	183,750	183,750
14) 세금과공과	37,014,231	37,014,231	27,341,930	27,341,930
16) 보험료	4,115,395	4,115,395	3,276,472	3,276,472
17) 임차료	43,106,419	43,106,419	38,702,397	38,702,397
18) 교육훈련비	720,000	720,000	4,480,000	4,480,000
19) 여비교통비	9,602,260	9,602,260	9,434,550	9,434,550
20) 통신비	544,649	544,649	506,876	506,876
21) 수선유지비	825,000	825,000	1,796,000	1,796,000
25) 접대비	8,897,920	8,897,920	6,427,400	6,427,400
29) 기타영업비용	41,992,971	41,992,971	37,689,800	37,689,800
III. 영업이익	-510,796,903	-510,796,903	-514,973,378	-514,973,378
IV. 영업외수익	2,317,496	2,317,496	12,591,327	12,591,327
1) 이자수익	2,315,361	2,315,361	11,926,480	11,926,480
10) 기타영업외수익	2,135	2,135	664,847	664,847
V. 영업외비용	116,130,574	116,130,574	119,055,088	119,055,088
1) 이자비용	116,130,574	116,130,574	112,805,087	112,805,087
10) 기타영업외비용			6,250,001	6,250,001
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-624,609,981	-624,609,981	-621,437,139	-621,437,139
VIII. 당기순이익(손실)	-624,609,981	-624,609,981	-621,437,139	-621,437,139
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-624,609,981	-624,609,981	-621,437,139	-621,437,139
X I. 주당이익	-309	-309	-308	-308

### Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

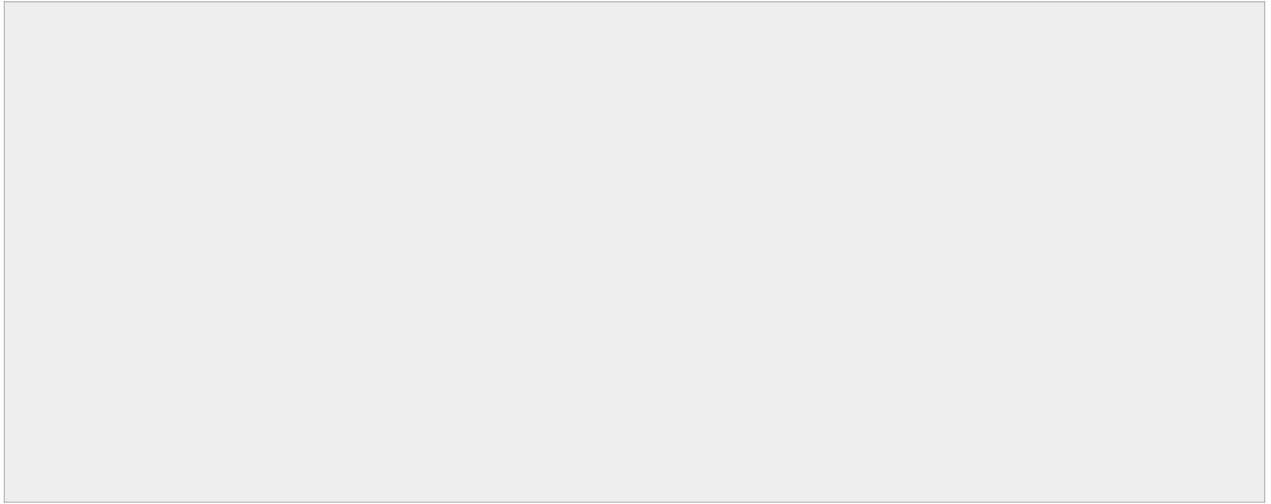


## VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

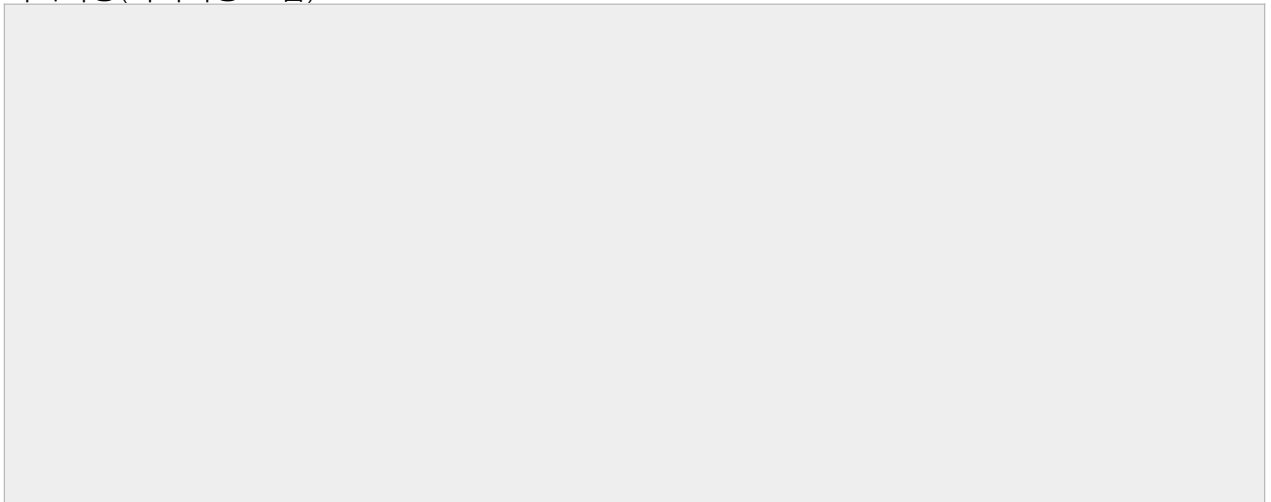
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)



## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항

#### 1. 부당이득금 청구

##### ◎ 사건개요

1) 세우빌딩 부동산매매약정(계약이행보증금) 청구

- 청구금액 : ₩500,000,000

2) 원고 : 경인리츠

3) 피고 : 한국증권금융

##### ◎ 경과사항

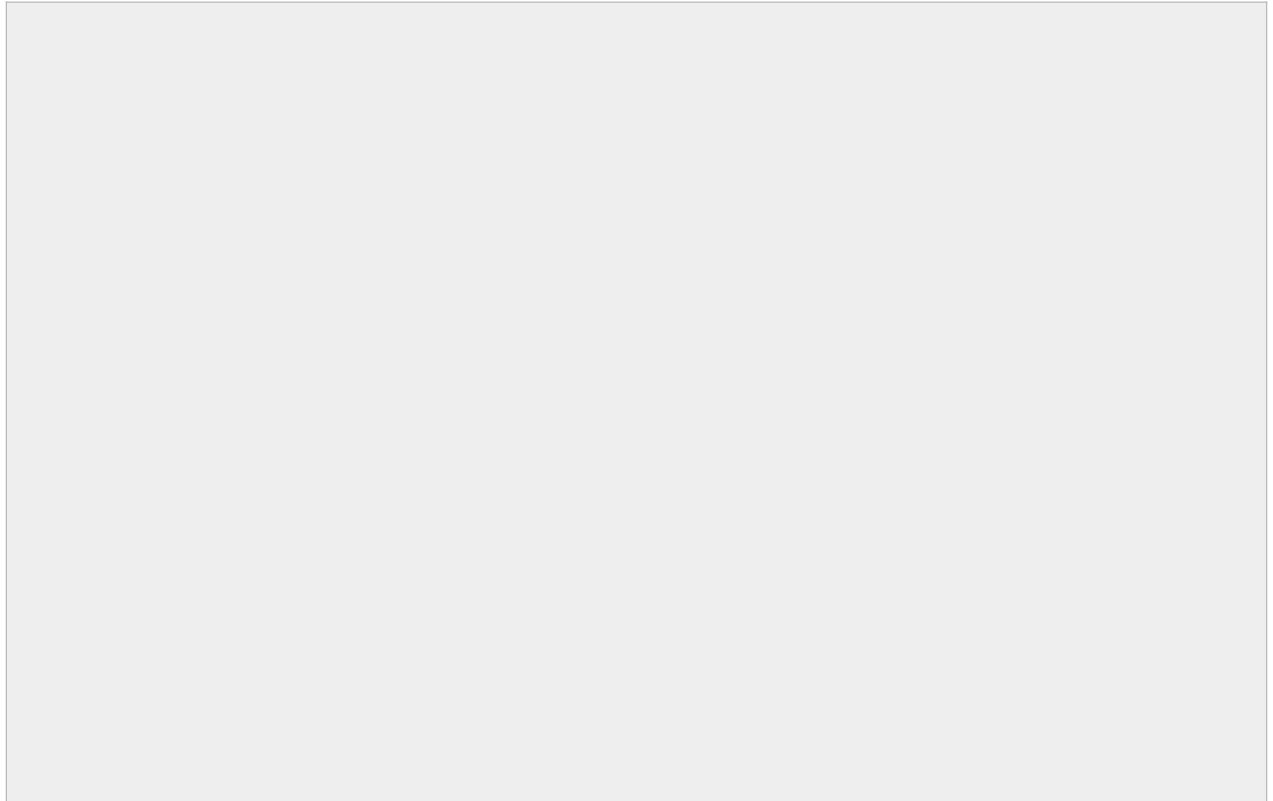
2021년 6월 소장접수

2023년 9월 서울고등법원 항소심 진행

2024년 3월(현재) 사건 진행 중

## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황



※ 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

### 1. 제재현황



# 주석

2024년 03월 31일 현재

회사명 : (주)경인자기관리부동산투자회사

## 1. 차입금

당분기말과 전기말 현재 차입금의 상세내역은 다음과 같습니다 (단위 : 천원).

구분	차입처	최종	연이자율	당분기말	전기말	
		만기일	(2024.03.31)			
장기차입금	민간임대건설자금대출	우리은행(*1)	2029-12-28	3.50%	450,000	450,000
	민간임대건설자금대출	우리은행(*1)	2029-12-28	2.50%	17,910,000	17,910,000
소계					18,360,000	18,360,000
합계					18,360,000	18,360,000

(\*1) 당분기말 현재 해당 차입금에 관련하여 당사가 보유한 투자부동산(임대주택)에 대한 근저당권을 우리은행(22,032,000천원)에 담보로 제공되어 있습니다.