

투 자 보 고 서

2022.07.01 부터 2022.09.30 까지

(제 12 기 3분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.11.10

회 사 명 : (주)경인자기관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 임 병 철 

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 유 보 람 

공시책임자 : (회사) (주)경인자기관리부동산투자회사 (직책) 팀장

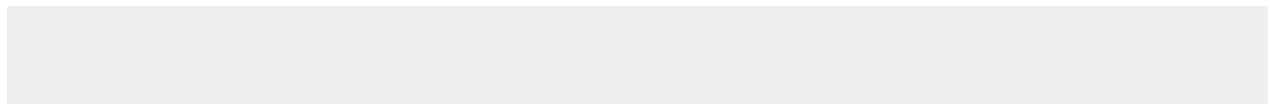
(전화번호) 02-6953-9513 성명 박 종 혁 

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) 2022.09.30	(단위: 원)
총자산	109,044,147,122	
자본금	10,100,000,000	
부채	75,413,920,755	
5) 자산관리회사	해당없음	
6) 사무수탁회사	해당없음	
7) 자산보관회사	유안타증권, 우리자산신탁	
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 준공공임대
사업
- 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) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
정기섭	1958.05.23	1989~2011. 고운시티아이(주) 회장	부

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(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	오성일	1968.08.25	2019 ~ 현재 한가람파트너스 대표이사	부
감사	이경열	1982.07.15	2017 ~ 현재 회계법인새시대 회계사	부

※ 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

[2022.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

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

(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 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

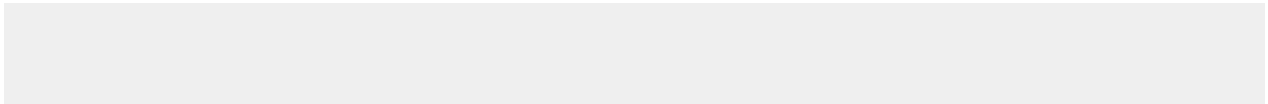
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.09.30 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	543,338			543,338	
							(26.90%)			(26.90%)	
(주)페트로뱅크	특별관계자	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	74,740			74,740	
							(3.70%)			(3.70%)	
(주)오픈메이트	특별관계자	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	74,739			74,739	
							(3.70%)			(3.70%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

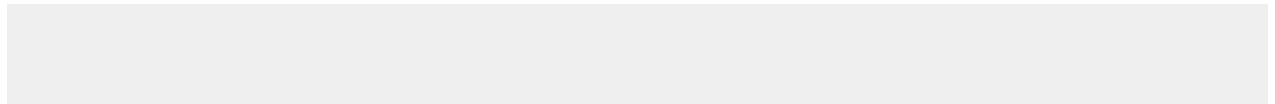
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2022.09.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	케이이디(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	기명식보 통주	240,000	11.88%	
2	(주)케이엠컴 퍼니	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	기명식보 통주	230,400	11.41%	
3	메이슨캐피 탈(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	기명식보 통주	224,214	11.10%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	3	3.95%	692,817	34.30%	
주요주주	3	3.95%	694,614	34.39%	
소액주주 -개인	66	86.84%	371,762	18.40%	
소액주주 -법인	4	5.26%	260,807	12.91%	
합계	76	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 11기	제 10기	제 9기	제 8기
당기순이익	8,194,867,828	18,571,372,705	2,946,580,586	2,520,296,517
상법상 배당가능이익	-19,004,391,370	-13,008,241,102	-6,767,446,449	4,946,938,610
당기감가상각비 등	195,530,103	134,342,027	59,781,364	15,890,061
이익배당한도	-18,808,861,267	-12,873,899,075	-6,707,665,085	4,931,048,549
배당금	0	0	0	0
주당배당금	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)

※ 당사의 제11기 당기순이익은 재평가차익으로 미실현 이익.
- 상법462조 1항 4호에 의거 배당 불가함.

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

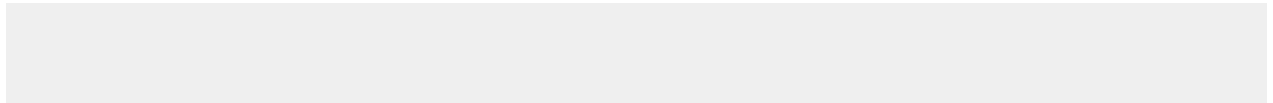
I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	2,904	2.56	2,904	2.66	94.22
부동산개발사업	99,833	88.05	99,833	91.55	
부동산관련 유가증권					
현금	9,141	8.06	4,780	4.38	4.38
기타 자산	1,509	1.33	1,527	1.40	1.40
총계	113,388	100.00	109,044	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 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

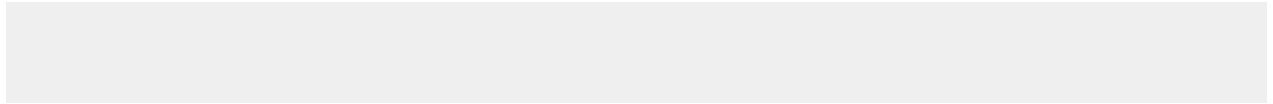


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	충장고운라피 네	광주광역시 동구 충 장로 4가 34	2017.10.13	2015.09.10	
2	신안동 모아 엘가	광주광역시 북구 신 안동 821	2020.06.26	2017.07.13	우리은행 기금 대출 22,032백만원 근저당설정

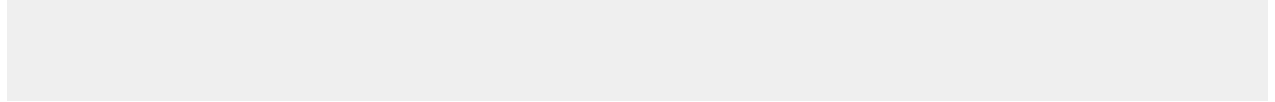
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

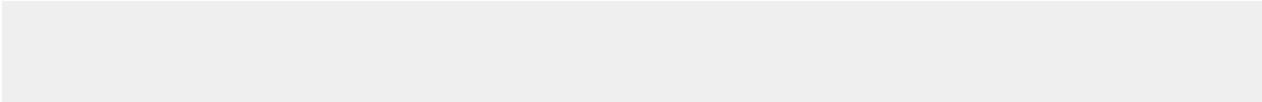
(단위 : 백만원)

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	신안동 모 아벨가	11,171	42,473			-607	44,377			97,414



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	총장고운라피네	1,053.68	913.19	86.67%	13
2	신안동 모아엘가	22,104.16	22,104.16	100.00%	204



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

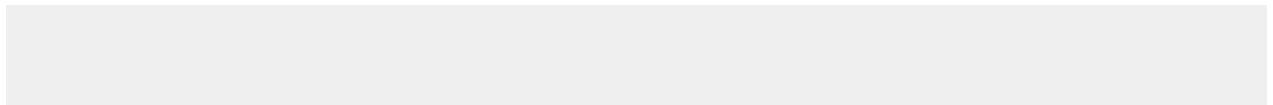
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

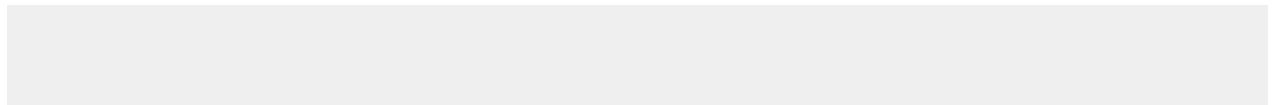
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	KB국민은행	0.10	1	5	
보통예금	KB국민은행	0.10	4	3	
보통예금	KB국민은행	0.10	10	30	
보통예금	KB국민은행	0.30	2,968	3,864	
보통예금	광주은행	0.01	0	0	
보통예금	광주은행	0.01	0	0	
보통예금	광주은행	0.01	29	36	
보통예금	우리은행	0.10	318	48	
보통예금	OSB저축은행	0.10	86	0	
보통예금	한국씨티은행	1.00	5,724	792	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권	(주)에스피개발	1,000	600	회사채
기타자산	당좌자산 (선급금 등)		584	선급금, 선급비용등
	유형자산 (비품 등)		279	비품, 사용권자산 등
	무형자산 및 기타비유동자산		64	소프트웨어, 기타보증금



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 유가증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 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	1	5
보통예금	KB국민은행	0.10	4	3
보통예금	KB국민은행	0.10	10	30
보통예금	KB국민은행	0.30	2,968	3,864
보통예금	광주은행	0.01	0	0
보통예금	광주은행	0.01	0	0
보통예금	광주은행	0.01	29	36
보통예금	우리은행	0.10	318	48
보통예금	OSB저축은행	0.10	86	0
보통예금	한국씨티은행	1.00	5,724	792

4. 기타 자산 변경내역

--

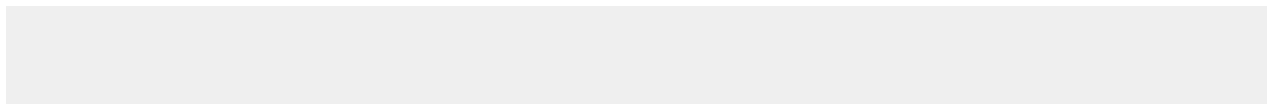
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	11,650,000	37.56%	총장고운라피네
	분양수익 (처분수익)			
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	13,759,279	44.36%	이자수익
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		5,605,836	18.07%	잡이익
총 수익		31,015,115	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

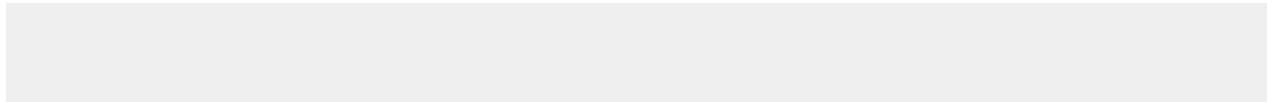


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	총장고운라피네	11,650,000	100.00%	
2	신안동 모아엘가			전세운용



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

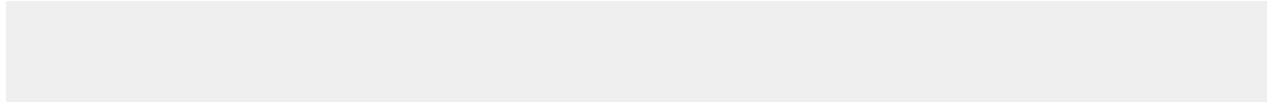
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

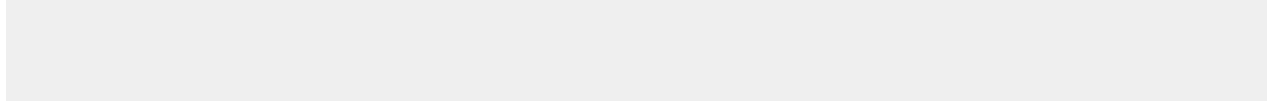
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

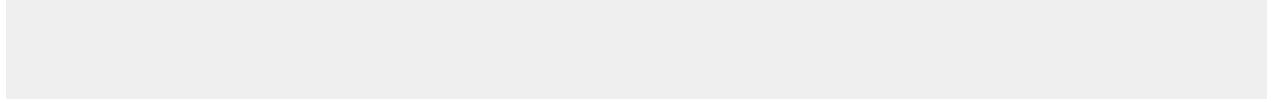
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	KB국민은행	0.30	2,699,183	4,545,268	
보통예금	광주은행	0.01	1,083	0	
보통예금	우리은행	0.10	34,970	100,419	
보통예금	한국씨티은행	1.00	17,095,921	9,113,592	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

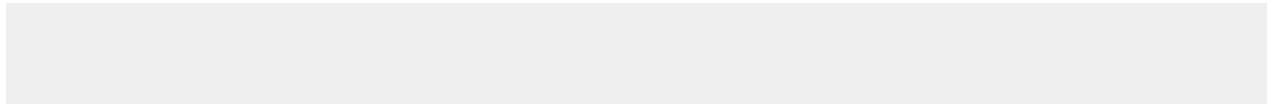


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	516,996,735	78.11%	판매관리비
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용	139,861,277	21.13%	이자비용
기타자산	기타자산관련비용			
기타		5,032,000	0.76%	잡손실
총비용		661,890,012	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

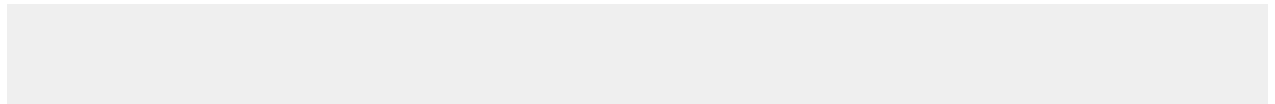
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	총장고운라피네	신안동모아엘가	본점	현금
분양원가					
급여	168,903,100			168,903,100	
상여	53,445,900			53,445,900	
퇴직급여	27,433,100			27,433,100	
복리후생비	24,550,088			24,550,088	
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	5,041,090			5,041,090	
일반사무 위탁수수료	4,500,000			4,500,000	
기타지급수수료	36,234,426	2,279,325	16,142,061	17,813,040	
유형자산 감가상각비	9,413,068			9,413,068	
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비	183,750			183,750	
세금과공과	92,418,400			92,418,400	
광고선전비					
보험료	3,816,724		1,640,704	2,176,020	
임차료	38,207,397			38,207,397	
교육훈련비					
여비교통비	8,360,600			8,360,600	
통신비	568,402			568,402	
수선유지비	38,000			38,000	
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비	5,741,000			5,741,000	
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	38,141,690	1,381,690	11,952,189	24,807,811	

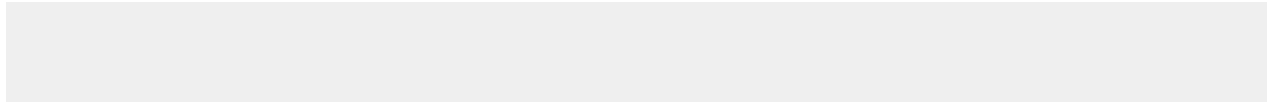
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

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 1,500,000원 지급	4,500,000
자산보관회사	위탁보수	유안타증권	연 2,000만원 / 분기말 지급	5,041,090
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				9,541,090



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

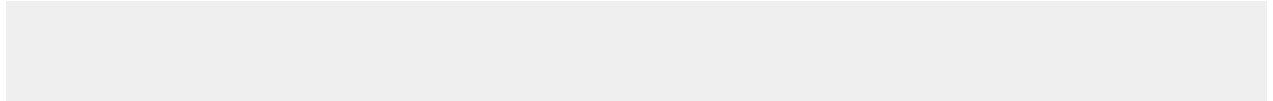
구분	제 12기 3분기	제 12기 2분기	제 12기 1분기	제 11기 4분기
당해회사수익률	-23.42	-22.36	-23.82	81.14

※ 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

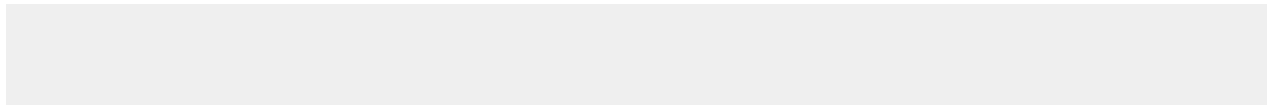
I. 부동산개발사업의 현황

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

2) 부동산개발사업명(2)

2) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

① 사업의 개요

- 사업방법 : 신축 및 분양
- 위치 : 서울시 종로구 평창동 150-1 일원
- 건축규모 : 지상6층 (도시형생활주택 23세대, 근린생활시설 2호실)
- 지역지구 : 2종 일반주거지역
- 용도 : 도시형생활주택(단지형 다세대)/근린생활시설
- 대지면적 : 1,887㎡
- 건축면적 : 894.12㎡
- 건폐율 : 47.94%
- 연면적 : 2,630.16㎡
- 용적률 : 141.03%

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

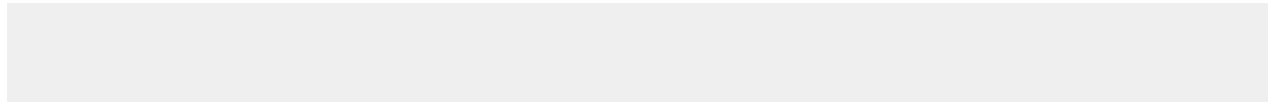
당기 제 12 기 3 분기 기준일 2022.09.30 현재
 전기 제 11 기 기말 기준일 2021.12.31 현재

회사명: (주)경인자기관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 12 (당)기 3 분기		제 11 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		13,809,625,447		19,281,581,943
1) 현금및현금성자산	4,779,863,340		7,576,552,374	
2) 단기금융상품	600,000,000		650,000,000	
3) 매출채권	950,000		700,000	
7) 기타미수금	160,720			
8) 선급금	506,415,950		3,008,172,040	
9) 선급비용	61,785,806		30,291,732	
10) 부가세대급금	6,904,647			
11) 선급법인세	7,698,090		8,736,530	
14) 재고자산	7,845,846,894		8,007,129,267	
완성주택	7,845,846,894		8,007,129,267	
2. 비유동자산		95,234,521,675		95,377,934,320
4) 유가증권	2,800,000,000		2,800,000,000	
기타	2,800,000,000		2,800,000,000	
5) 유형자산	278,599,175		421,460,570	
기타유형자산	677,136,277		677,136,277	
감가상각누계액(유형자산-기타유형 자산)	-398,537,102		-255,675,707	
6) 투자부동산	91,987,000,000		91,987,000,000	
건물	91,987,000,000		91,987,000,000	
7) 무형자산	2,082,500		2,633,750	
소프트웨어	2,082,500		2,633,750	
8) 비유동보증금	166,840,000		166,840,000	
자 산 총 계		109,044,147,122		114,659,516,263
1. 유동부채		557,248,672		6,693,101,687
4) 기타선수금	6,500,000		6,500,000	
6) 미지급금	8,304,655		8,738,895	
7) 미지급비용			259,914,943	
8) 예수금	23,648,640		41,094,150	
10) 미지급법인세			24,301,655	
12) 단기차입금			4,798,119,421	
15) 유동보증금	482,000,000		1,402,000,000	
18) 기타유동부채	36,795,377		152,432,623	
2. 비유동부채		74,856,672,083		72,504,605,804
3) 장기차입금	18,360,000,000		18,360,000,000	
5) 비유동보증금	49,179,137,000		46,847,500,000	
8) 비유동충당부채	36,318,159		15,888,880	

9) 기타비유동부채	7,281,216,924		7,281,216,924	
부 채 총 계		75,413,920,755		79,197,707,491
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)		23,668,675,631		25,500,258,036
자 본 총 계		33,630,226,367		35,461,808,772
부 채 및 자 본 총 계		109,044,147,122		114,659,516,263



II. 손익계산서

당기 제 12기 3 분기 시작일 2022.01.01 종료일 2022.09.30
 전기 제 11기 3 분기 시작일 2021.01.01 종료일 2021.06.30

회사명: (주)경인자기관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 12 (당기)		제 11 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	11,650,000	209,850,000	11,800,000	223,503,218
1) 분양수익		184,000,000		180,000,000
2) 임대료수익	11,650,000	25,850,000	11,800,000	43,503,218
II. 영업비용	516,996,735	1,604,530,320	579,584,281	1,950,922,649
1) 분양원가		161,282,373		161,282,373
2) 급여	168,903,100	483,780,697	159,920,548	635,553,948
3) 상여	53,445,900	106,747,000	48,425,050	113,325,550
4) 퇴직급여	27,433,100	116,101,000	25,964,200	77,135,500
5) 복리후생비	24,550,088	69,383,450	20,933,332	64,387,192
8) 자산보관수수료	5,041,090	14,958,910	5,041,090	14,904,120
9) 일반사무위탁수수료	4,500,000	10,500,000	4,000,000	10,000,000
10) 기타지급수수료	36,234,426	185,299,060	114,233,740	427,546,595
11) 유형자산감가상각비	9,413,068	28,239,204		
13) 무형자산감가상각비	183,750	551,250		367,500
14) 세금과공과	92,418,400	144,652,781	108,531,080	151,073,766
16) 보험료	3,816,724	12,159,981	2,167,680	12,677,947
17) 임차료	38,207,397	115,117,191	38,207,397	138,986,570
18) 교육훈련비			3,960,000	3,960,000
19) 여비교통비	8,360,600	26,407,640	7,924,180	27,970,908
20) 통신비	568,402	1,602,072	484,617	1,592,299
21) 수선유지비	38,000	346,000	550,000	550,000
25) 접대비	5,741,000	13,655,200	7,027,520	11,215,770
29) 기타영업비용	38,141,690	113,746,511	32,213,847	98,392,611
III. 영업이익	-505,346,735	-1,394,680,320	-567,784,281	-1,727,419,431
IV. 영업외수익	19,365,115	55,599,325	24,525,366	112,837,664
1) 이자수익	13,759,279	49,990,451	14,512,063	40,337,635
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)			6,405,389	6,405,389
10) 기타영업외수익	5,605,836	5,608,874	3,607,914	66,094,640
V. 영업외비용	144,893,277	492,501,410	137,853,175	373,457,422
1) 이자비용	139,861,277	482,419,410	137,853,166	373,423,393
10) 기타영업외비용	5,032,000	10,082,000	9	34,029
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-630,874,897	-1,831,582,405	-681,112,090	-1,988,039,189
VIII. 당기순이익(손실)	-630,874,897	-1,831,582,405	-681,112,090	-1,988,039,189
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-630,874,897	-1,831,582,405	-681,112,090	-1,988,039,189

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)

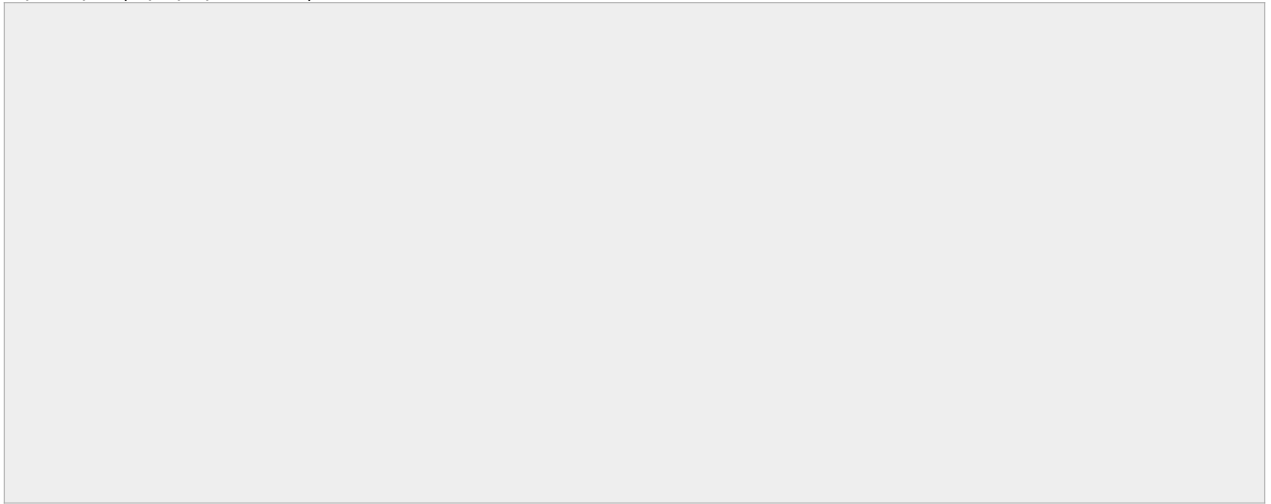
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

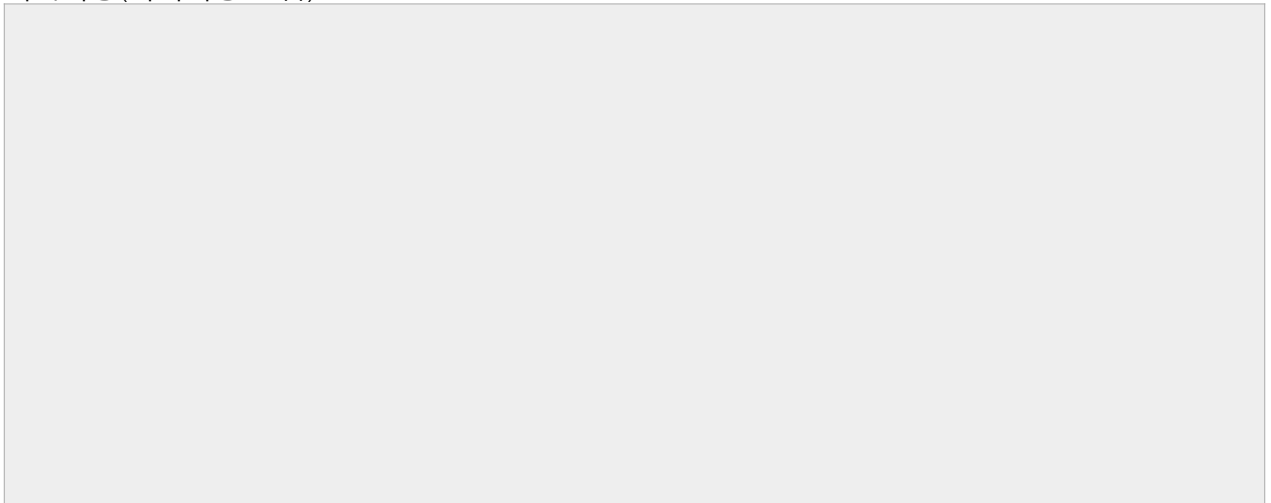
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

1. 하자보수보증금 등 청구

◎ 사건개요

- 1) 총장고운라피네 하자보수 손해배상 청구
- 청구금액 : ₩201,000,000
- 2) 원고 : 총장로운라피네 관리인 박*호
- 3) 피고 : 경인리츠, 고운시티아이, 주택도시보증공사

◎ 경과사항

2021년 2월 소장접수
2022년 9월(현재) 고운시티아이(시공사)에서 대표피고로 법적대응 중

2. 부당이득금 청구

◎ 사건개요

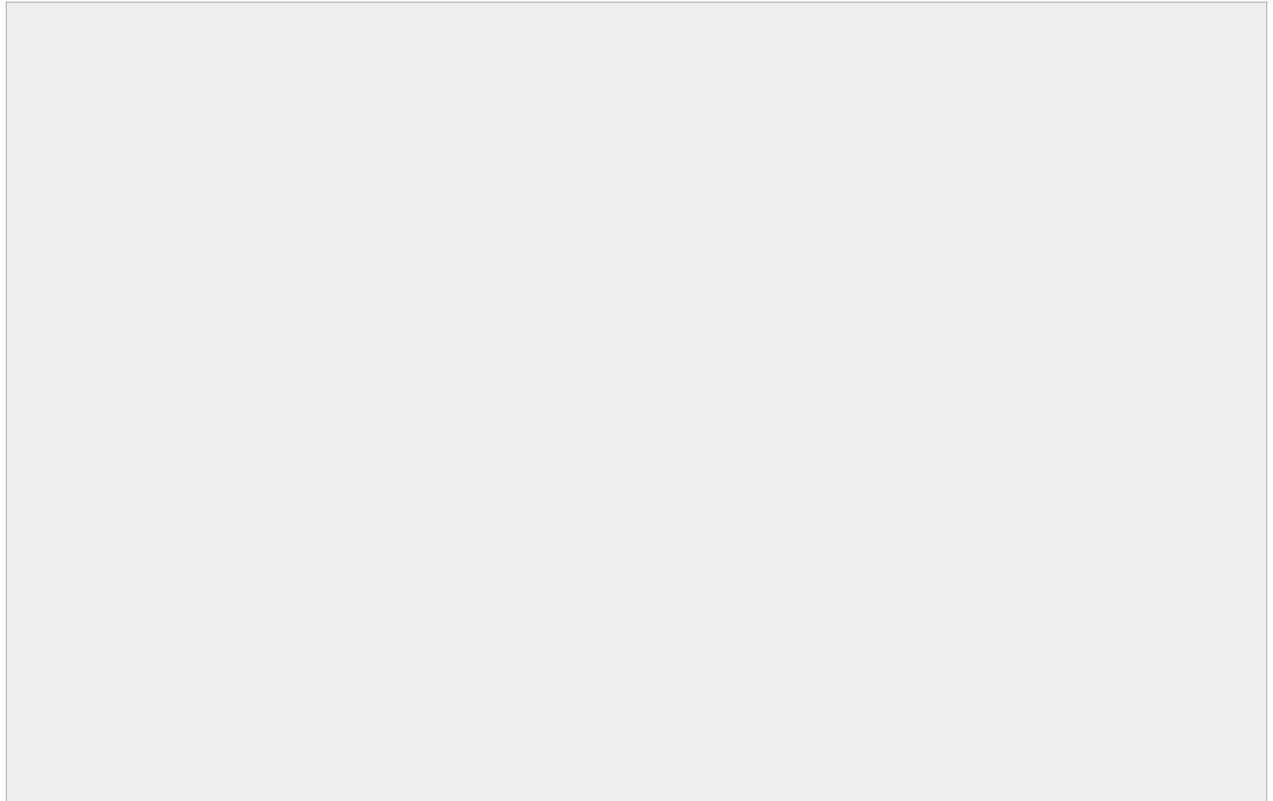
- 1) 세우빌딩 부동산매매약정(계약이행보증금) 청구
- 청구금액 : ₩500,000,000
- 2) 원고 : 경인리츠
- 3) 피고 : 한국증권금융

◎ 경과사항

2021년 6월 소장접수
2022년 9월(현재) 3차 변론기일 종료

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

2022년 09월 30일 현재

회사명 : (주)경인자기관리부동산투자회사

1. 차입금

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

구분	차입처	최종	연이자율	당분기말	전기말		
		만기일	(2022.09.30)				
단기차입금	일반자금대출	OSB저축은행	2022-07-25	4.80%	-	4,798,119	
소 계						-	4,798,119
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	
소 계						18,360,000	18,360,000
합 계						18,360,000	23,158,119

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