

투자보고서

2026.01.01 부터 2026.03.31 까지

(제 13 기 1 분기)

2026.05.15

회사명 :	(주)인천도화위탁관리부동산투자회사			
대표이사 :	박영희			
본점소재지 :	인천광역시 남동구 인주대로 914번길 42(만수동)			
	(전화번호)	032-260-5664		
	(홈페이지)	www.ih.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	인천도시공사	(직책)	부장
	(전화번호)	032-260-5664	성명	임창일
공시책임자 :	(회사)	인천도시공사	(직책)	부장
	(전화번호)	032-260-5664	성명	임창일



임창일

임창일

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명	(주)인천도화위탁관리부동산투자회사	
(2) 설립일	2014.03.31	
(3) 소재지	인천광역시 남동구 인주대로 914번길 42(만수동)	
(4) 자산 및 자본금, 부채	(단위: 원)	
구 분	당분기말	전기말
	2026.03.31	2025.12.31
자산총계	89,486,715,216	89,034,849,278
부채총계	57,723,647,324	44,639,984,191
자본총계	31,763,067,892	44,394,865,087
자 본 금	13,642,165,000	13,642,165,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사 프로젝트 부동산투자회사 여부 <input checked="" type="checkbox"/>)	
(6) 비고	(가) 신용평가결과	
	해당사항 없음	
	(나) 기타	
	해당사항 없음	



제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	88,780	99.71%	89,138	99.61%	99.61%	99.53%	
부동산	74,356	83.51%	73,515	82.15%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금	14,424	16.20%	15,623	17.46%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권		0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
기타 자산	255	0.29%	349	0.39%	0.39%	0.47%	
총계	89,035	100.00%	89,487	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산 관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

※ 위 부동산에는 소유 부동산의 매각대금이 포함되어 표시되었습니다.

당기말 기준 현금 : 15,623백만원, 소유 부동산의 누적 매각대금 : 53,820백만원

(위 누적금액에는 임차인 선분양 매각대금 중 상계된 임대보증금은 고려하지 않았습니다.)

<임대보증금으로 유입된 금액 조정내역 주석 입력>

- 임대보증금으로 유입된 금액 조정시 부동산구성비율

(조정전) 총자산 89,487백만원, 부동산 73,515백만원, 부동산비율 99.61%

MIN[{①임대보증금잔액(17,772백만원)-차입금상환액(0백만원)=17,772백만원},

②현금(15,623백만원)]

(조정후) 총자산 73,864만원, 부동산 73,515백만원, 부동산비율 99.53%

(2) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	공공지원민간임대
임대주택비율	100.0%
임대주택 포함 여부	○
임대주택 70% 이상 여부	○

※ 임대주택 구분은 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 ‘공공건설’, ‘공공매입’, ‘지분적립형 임대주택’, ‘이익공유형 분양주택’, 「민간임대주택 특별법」 제2조 ‘민간건설’, ‘민간매입’, ‘공공지원민간임대’, ‘장기일반민간임대’ 중 선택하여 기재



나. 부동산 현황(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	서희스타힐스 주택(공동 주택)	인천광역시 미추홀구 숙골로112번길 12 (도화동, 도화서희스타힐 스)	2016.11.29		2016.11.29	부채 : 24,012백만원	일반	5,887	91,299	2,997	

* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

* 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재



(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 서희스타힐스	37,952	88,299		33	-12,542	-29,192	11,035		73,515	17,772	임대주택

※ 부동산 매각으로 인해 발생한 자산의 처분은 평가손익에 음수로 표기하였습니다.

(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 서히스타힐스	20,033.91	19,971.30	99.69%	319



(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평 균 월임대료 (원)	비고
1 아파트	59㎡	169	168	50,636,524	385,479	
2 아파트	74㎡	151	151	60,831,290	480,799	

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(분기말 현재 기준)



(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	2016.10.27

* 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 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



(다) 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

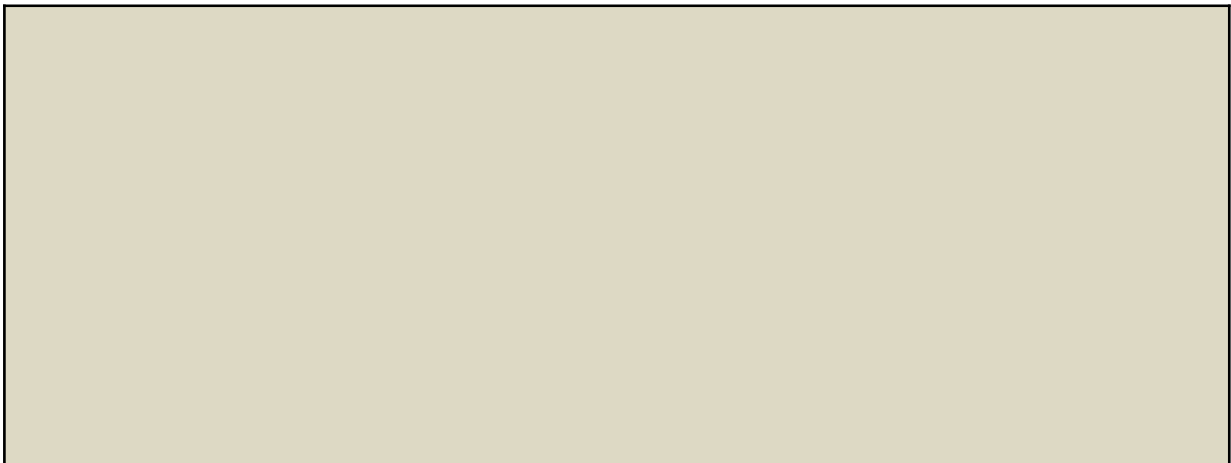
1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



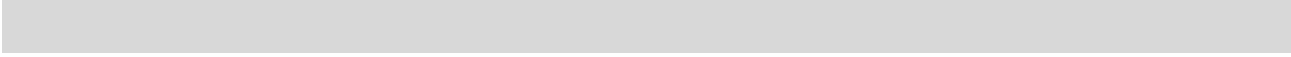
3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
정기예금	주식회사 우리은행	2.99%	7,000	7,000	
정기예금	주식회사 우리은행	2.97%	3,000	3,000	
MMDA	남동농협	변동금리	2,299	2,312	
예금	주식회사 우리은행	변동금리	0	0	
예금	국민은행	변동금리	2,124	3,310	

※ 위 현금현황은 소유 부동산의 매각대금이 포함되어 있고, 매각대금은 부동산에 해당하므로 2부. I 에는 현금을 부동산에 포함하여 표시되었습니다. (누적 매각대금 : 53,820백만원)

마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	기타미수금	148	148	
그 밖의 기타자산	미수수익	97	97	
그 밖의 기타자산	기타	104	104	선급법인세, 선급비용

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재



2. 총자산의 변경내역

가. 당분기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
매각	서희스타힐스	인천광역시 미추홀구 숙골로112번길 12 (도화동, 도화서희스타힐스)	2026.03.31	2026.03.31	1,327	0	544	총 520세대 중 520호 매각

※ 매각의 경우 비교란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

나. 당분기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2026.03.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
차입금	주택도시기금	9,985	2.20%	2.20%	0.00%	2016.12.15	2026.12.15	고정	해당없음
차입금	주택도시기금	14,028	2.70%	2.70%	0.00%	2016.12.15	2026.12.15	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



2. 주식 현황

가. 자본금 변동 현황

(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			
2014.03.31	설립 자본	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.0%
2014.05.23	증자	보통주	524,720	12,500	5,000	2,623,600,000	3,123,600,000	524.7%
2014.09.27	증자	보통주	153,125	16,000	5,000	765,625,000	3,889,225,000	24.5%
2014.11.12	증자	보통주	225,563	16,000	5,000	1,127,815,000	5,017,040,000	29.0%
2015.02.26	증자	종류주	1,593,750	16,000	5,000	7,968,750,000	12,985,790,000	158.8%
2016.03.29	증자	보통주	131,275	40,000	5,000	656,375,000	13,642,165,000	5.1%

나. 공모 관련사항

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

다. 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										



3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.03.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
국민주택 기금의 운용 관리자인 국토교통부	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제17호	종류주	1,593,750	0	0	1,593,750	-	청약예외주 주	25,500
							(58.41%)	(0.00%)	(0.00%)	(58.41%)			

※ 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



나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관 / 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (백만원)	비고
1	인천도시공사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	655,995	24.04%	자산관리회사	11,810	
2	서희건설	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	478,688	17.54%	건설사	6,559	

※ 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



다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.03.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비율	주식 수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	1,593,750	58.41%	
주요주주	2	66.67%	1,134,683	41.59%	
기타주주 - 개인	0	0.00%	0	0.00%	
기타주주 - 법인	0	0.00%	0	0.00%	
합계	3	100.00%	2,728,433	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	58.4%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

제 4 부 배당에 관한 사항

1. 총괄표

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 12 기	제 11 기	제 10 기	제 9 기
당기순이익		20,141,232,932	-1,466,833,791	-1,819,685,436	-1,822,052,150
상법상 이익배당한도		10,289,452,587	-9,851,780,345	-8,384,946,554	-6,565,261,118
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		10,289,452,587	-9,851,780,345	-8,384,946,554	-6,565,261,118
당기감가상각비 등		4,512,304,255	4,691,681,753	4,691,149,906	4,690,916,626
배당가능이익		14,801,756,842	-5,160,098,592	-3,693,796,648	-1,874,344,492
배당금	보통주	11,905,109,638	0	0	0
	종류주	6,222,000,000	0	0	0
주당 배당금	보통주	10,492	0	0	0
	종류주	2,280	0	0	0
배당수익률		53.15%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당률		53.15%	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 추가지재 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	783,252,636	60.75%	
	임 대 료	413,774,315	32.09%	
	관리수익	0	0.00%	
	기타수익	-	0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	89,406,368	6.93%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		2,939,430	0.23%	
총 수 익		1,289,372,749	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



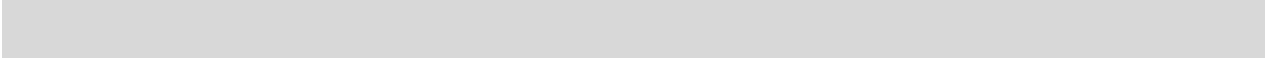
나. 부동산(지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

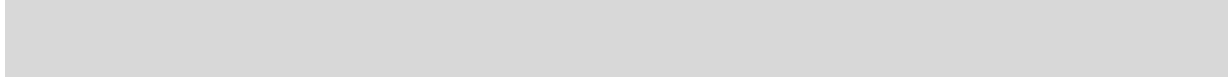
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
1 서희스타힐스	625,017,536	0	81,404,284	543,613,252	1,326,865,888	783,252,636	100.00%	

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비교란에 구분 기재



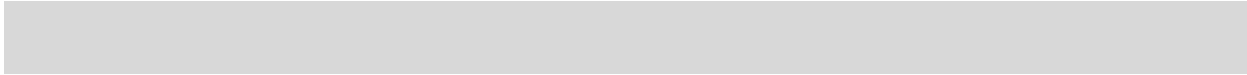
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 서히스타힐스	413,774,315	100.00%	13,126	3월기준 평당임대료



(3) 부동산 관리 수익

	부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	서히스타힐스			



다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

(단위 : %, 원)

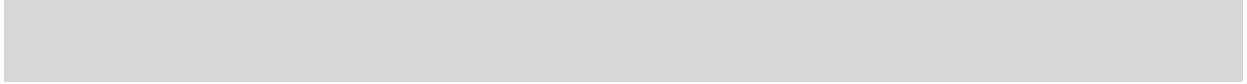
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
정기예금	주식회사 우리은행	2.99%	16,055,890	51,608,220	
정기예금	주식회사 우리은행	2.97%	6,835,068	21,969,864	
MMDA	남동농협	변동금리	93,104,524	15,273,398	
예금	주식회사 우리은행	변동금리	83,570	1,233	
예금	국민은행	변동금리	504,431	553,653	

- 직전분기 : 2025-10-01 ~ 2025-12-31

- 당분기 : 2026-01-01 ~ 2026-03-31

마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가	-	0.00%	
	감가상각비	297,658,319	42.11%	
	기타비용	254,559,186	36.02%	
부동산관련 증권	평가손실	-	0.00%	
	처분손실	-	0.00%	
	기타비용	-	0.00%	
현금	현금관련비용	-	0.00%	
기타자산	기타자산관련비용	-	0.00%	
기타		154,560,485	21.87%	
총 비용		706,777,990	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 13 기 1 분 기	제 12 기 4 분 기	제 12 기 3 분 기	제 12 기 2 분 기
당해회사수익률	7.01	59.06	85.79	(5.74)

※ 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

※ 상환산식은 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 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기 제 13 기 1 분기 기준일 2026.03.31 현재
 전기 제 12 기 기말 기준일 2025.12.31 현재

회사명: (주)인천도화위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 13 기 1 분기		제 12 기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		15,971,951,134		14,678,813,625
1) 현금및현금성자산	5,622,825,431		4,423,934,815	
2) 단기금융상품	10,000,000,000		10,000,000,000	
5) 미수수익	97,130,415		22,998,678	
7) 기타미수금	147,592,487		125,273,547	
9) 선급비용	10,691,661		15,247,515	
11) 선급법인세	93,711,140		91,359,070	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		73,514,764,082		74,356,035,653
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	73,514,764,082		74,356,035,653	
토지	25,409,922,215		25,597,759,487	
건물	59,140,140,144		59,577,320,408	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(11,035,298,277)		(10,819,044,242)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		89,486,715,216		89,034,849,278
1. 유동부채		54,261,320,715		28,639,270,402
4) 기타선수금	4,083,955		3,450,955	
6) 미지급금	2,321,339,922		2,426,135,283	
7) 미지급비용	23,692,016		23,402,296	
8) 예수금	962,868		962,868	
11) 미지급배당금	13,214,391,954			
13) 유동성장기차입금	24,012,200,000		24,012,200,000	
15) 유동보증금	14,684,650,000		2,173,119,000	
2. 비유동부채		3,462,326,609		16,000,713,789
5) 비유동보증금	3,087,229,000		15,637,562,000	
8) 비유동충당부채	375,097,609		363,151,789	
부 채 총 계		57,723,647,324		44,639,984,191
1. 자본금		13,642,165,000		13,642,165,000
1) 보통주자본금	5,673,415,000		5,673,415,000	
2) 종류주자본금	7,968,750,000		7,968,750,000	
2. 자본잉여금		20,463,247,500		20,463,247,500
1) 주식발행초과금	20,463,247,500		20,463,247,500	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(2,342,344,608)		10,289,452,587
자 본 총 계		31,763,067,892		44,394,865,087
부 채 및 자 본 총 계		89,486,715,216		89,034,849,278

미지급배당금 증가에 따른 부채증가

2. 손익계산서

당기 제 13 기 1 분기 시작일 2026.01.01 종료일 2026.03.31
 전기 제 12 기 1 분기 시작일 2025.01.01 종료일 2025.03.31

회사명: (주)인천도화위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 13 기 1 분기		제 12 기 1 분기	
	금액		금액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	413,774,315	413,774,315	592,980,195	592,980,195
2) 임대료수익	413,774,315	413,774,315	592,980,195	592,980,195
II. 영업비용	558,942,040	558,942,040	625,163,538	625,163,538
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	67,245,352	67,245,352	67,245,352	67,245,352
8) 자산보관수수료	6,724,535	6,724,535	6,724,535	6,724,535
9) 일반사무위탁수수료	6,724,535	6,724,535	6,724,535	6,724,535
10) 기타지급수수료	47,122,178	47,122,178	68,025,341	68,025,341
11) 유형자산감가상각비	297,658,319	297,658,319	441,685,597	441,685,597
14) 세금과공과	367,500	367,500	67,500	67,500
16) 보험료	4,491,616	4,491,616	5,107,208	5,107,208
21) 수선유지비	15,235,000	15,235,000	9,581,000	9,581,000
29) 기타영업비용	112,473,005	112,473,005	19,102,470	19,102,470
III. 영업이익	(145,167,725)	(145,167,725)	(32,183,343)	(32,183,343)
IV. 영업외수익	875,598,434	875,598,434	76,883,234	76,883,234
1) 이자수익	89,406,368	89,406,368	74,195,124	74,195,124
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)	783,252,636	783,252,636		
10) 기타영업외수익	2,939,430	2,939,430	2,688,110	2,688,110
V. 영업외비용	147,835,950	147,835,950	458,403,596	458,403,596
1) 이자비용	147,835,950	147,835,950	458,403,596	458,403,596
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	582,594,759	582,594,759	(413,703,705)	(413,703,705)
VII. 당기순이익(손실)	582,594,759	582,594,759	(413,703,705)	(413,703,705)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	582,594,759	582,594,759	(413,703,705)	(413,703,705)
XI. 주당손익	214	214	(152)	(152)

3. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

4. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

5. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

3. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

4. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 걱정

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

연결 재무제표 및 주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황

주석 9. 참조

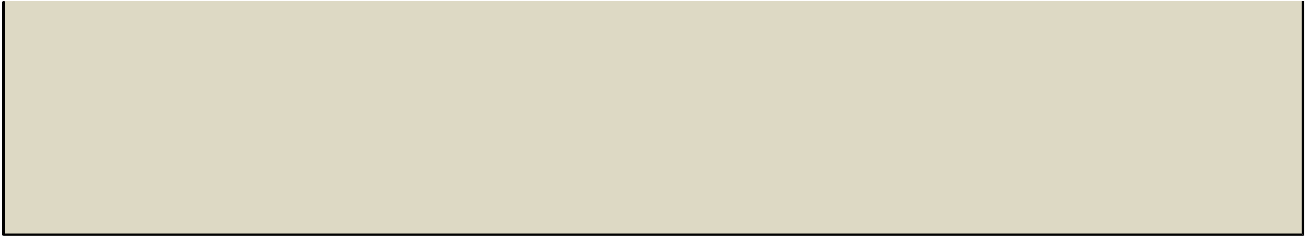
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

2. 제재현황 등 기타사항



주식

제 13 기 1분기 2026년 01월 01일부터 2026년 03월 31일까지

제 12 기 1분기 2025년 01월 01일부터 2025년 03월 31일까지

주식회사 인천도화위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 인천도화위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득·개발 및 처분, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2014년 3월 31일에 설립되었으며, 당분기말 현재 회사는 인천광역시 남동구 인주대로 914번 길42(만수동)에 소재하고 있습니다.

당분기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)서희건설	보통주식	478,688	2,393,440	17.55
인천도시공사	보통주식	655,995	3,279,975	24.04
대한주택보증(주)	우선주식	1,593,750	7,968,750	58.41
합계		2,728,433	13,642,165	100.00

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 차입원가자본화

회사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

(4) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정의 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해

서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인 발행차금에 가산하고 있습니다.

(5) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법

제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

당분기말과 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)					
계정과목	예금의종류	금융기관명	당분기말	전기말	인출제한 등
현금및현금성자산	보통예금	국민은행 등	5,622,825,431	4,423,934,815	-

4. 유형자산

(1) 당분기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)					
구 분	기초금액	증가	감소	감가상각	기말금액
토지	25,597,759,487	-	(187,837,272)	-	25,409,922,215
건물	48,758,276,166	-	(355,775,980)	(297,658,319)	48,104,841,867
합계	74,356,035,653	-	(543,613,252)	(297,658,319)	73,514,764,082

(2) 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)					
구 분	기초금액	증가	감소	감가상각	기말금액
토지	37,952,378,890	-	(12,354,619,403)	-	25,597,759,487
건물	74,055,951,720	-	(14,478,631,312)	(10,819,044,242)	48,758,276,166
합계	112,008,330,610	-	(26,833,250,715)	(10,819,044,242)	74,356,035,653

5. 차입금

당분기말과 전기말 현재 회사의 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)						
차입처	이자율	차입일자	최종만기일	상환방법	당분기말	전기말
대한민국(*)	2.0~2.5%	2016.12.15	2026.12.16	만기일시상환	24,012,200,000	24,012,200,000
합계					24,012,200,000	24,012,200,000

(*) 주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관을 의미합니다.

6. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당분기말과 전기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당분기말	전기말
발행할 주식의 총수:	30,000,000주	30,000,000주
1주당 액면금액	5,000	5,000
발행한 주식의 수:		
보통주	1,134,683주	1,134,683주
우선주	1,593,750주	1,593,750주
보통주자본금	5,673,415,000	5,673,415,000
우선주자본금	7,968,750,000	7,968,750,000

회사가 발행할 주식의 종류는 각 의결권이 있는 기명식 보통주식과 기명식 종류주식으로 하며, 회사가 발행할 종류주식에 대하여는 발행시 이사회 결의로 액면가액을 기준으로 최대 연 9%이하의 범위에서 우선배당율을 정합니다. 회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우 종류주식에 대한 신주의 배정(실권주 배정 포함)은 그와 같은 종류의 주식으로 하여야 합니다.

(2) 당분기말 현재 회사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면과액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본전입 및 결손금의 보전 목적으로 사용할 있으며, 자본금의 1.5배를 초과하는 경우 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액의 범위에서 감액할 수 있습니다.

7. 법인세비용 등

(1) 회사의 당분기 및 전분기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당분기	전분기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당분기 및 전분기 중 회사의 법인세비용차감전순손익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당분기	전분기
법인세비용차감전순이익(손실)	582,594,759	(413,703,705)
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-	-

(*) 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당분기 및 전분기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제59조 제3항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

8. 우발채무 및 약정사항

(1) 일반사무수탁계약

회사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 수수료로 건설기간중에는 연간 19,700천원(VAT별도)에 대하여 매 분기마다 4,925천원(VAT별도)을 매분기 종료일로부터 7일 이내에 지급하고, 운영기간중에는 부동산 취득가액의 연 0.02%상당금액(VAT별도)을 매 분기마다 4분의 1에 해당하는 금액을 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하기로 약정하였습니다.

(2) 자산보관계약

회사는 (주)국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 수수료로 건설기간중에는 연간 19,700천원(VAT별도)에 대하여 매 분기마다 4,925천원(VAT별도)을 매분기 종료일로부터 7일 이내에 지급하고, 운영기간중에는 부동산 취득가액의 연 0.02% 상당금액(VAT별도)을 매 분기마다 4분의 1에 해당하는 금액을 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하기로 약정하였습니다.

(3) 자산관리계약

회사는 인천도시공사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며, 수수료관련사항은 다음과 같습니다.

① 매입수수료: 부동산 매매계약이 체결된 날로부터 3영업일 이내에 400백만원(VAT별도)을 지급하기로 약정하였습니다.

② 건설기간 운용수수료: 회사의 설립등기일부터 부동산 소유권 취득 또는 잔금 납부일 중 빠른 날까지는 연간 총 1,500백만원의 보수를 2/년 회에 걸쳐 지급하기로 약정하였습니다.

③ 운영기간 운용수수료: 부동산 소유권 취득 또는 잔금납부일부터 회사의 청산등기일까지의 기간의 보수는 연간 부동산 취득가액의 0.2%상당의 금액으로 하고, 매 분기마다 위 금액의 4분의 1에 해당하는 금액을 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하기로 약정하였습니다. 만일, 상기와 같이 계산한 연간 수수료가 200백만원 이하일 경우에는 200백만원을 지급하여야 합니다.

④ 매각수수료: 부동산이 전부 매각된 경우 회사는 3영업일 이내에 300백만원을 지급하여야 합니다.

(4) 보험계약

당분기말 현재 건물과 관련하여 회사가 가입한 보험내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)			
보험종류	내용	부보금액	연보험료
재산종합보험	재산종합위험담보	87,587,797,000	17,986,600
	특수건물화재대물배상책임	1,000,000,000	
	기계위험담보	1,300,000,000	
	기업휴지담보	5,065,286,332	
승강기배상책임		270,000,000	231,400
어린이놀이시설배상책임		대인 : 무한 대물 : 2,500,000	36,200

9. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당분기 및 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다

(단위: 원)			
특수관계자	거래내용	당분기	전분기
인천도시공사	임대관리수수료	100,527,185	-
인천도시공사	자산관리수수료	67,245,352	67,245,352
대한주택보증	보증수수료	64,238	17,826,621

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

(단위: 원)			
특수관계자	구분	당분기말	전기말
인천도시공사	미지급금	-	112,845,361
대한주택보증	선급비용	64,238	138,983,261

10. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당분기 및 전분기 중 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
계 정 과 목	당분기	전분기
임원보수	900,000	900,000
세금과공과	367,500	67,500
감가상각비	297,658,319	441,685,597
합계	298,925,819	442,653,097

11. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산과 일치하며 당분기 및 전분기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당분기	전분기
임대보증금의 유동성대체	12,511,531,000	(17,671,940,000)