

투자보고서

2026.01.01 부터 2026.03.31 까지

(제 12 기 1 분기)

2026.05.15

회사명 :	(주)인천도화뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사		
대표이사 :	박영희		
본점소재지 :	인천광역시 남동구 인주대로 914번길 42(만수동)		
	(전화번호)	032-260-5666	
	(홈페이지)	www.ih.co.kr	
작성책임자 :	(회사)	인천도시공사	(직책) 차장
	(전화번호)	032-260-5666	성명 송미주
공시책임자 :	(회사)	인천도시공사	(직책) 차장
	(전화번호)	032-260-5666	성명 송미주



제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명	(주)인천도화뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사	
(2) 설립일	2015.04.09	
(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	470,802,177,714	470,546,266,928
부채총계	347,966,849,172	346,969,006,069
자본총계	122,835,328,542	123,577,260,859
자 본 금	153,800,000,000	153,800,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 <input checked="" type="checkbox"/>)
(6) 비고	(가) 신용평가결과	
(6) 비고	(나) 기타	



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	424,697	90.26%	422,991	89.84%	89.84%	89.84%	
부동산	424,697	90.26%	422,991	89.84%			
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		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권		0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	43,940	9.34%	45,724	9.71%	9.71%	9.71%	
기타 자산	1,909	0.41%	2,087	0.44%	0.44%	0.44%	
총계	470,546	100.00%	470,802	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. 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

(2) 임대주택 관련 사항



임대주택 구분	장기일반민간임대
임대주택비율	99.8%
임대주택 포함 여부	0
임대주택 70% 이상 여부	0

※ 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	도화이편한세상 (5단지)	주택(공동 주택)	인천광역시 미추홀구 속골 로112번길 11 (도화동, e편 한세상도화 5단지)	2018.01.25		2015.07. 29	장기차입금: 174,520백만원 임대보증금: 170,991백만원	일반	38,864.40	131,115.31	5,798.50	
2	도화이편한세상 (6-1단지)	주택(공동 주택)	인천광역시 미추홀구 속골 로88번길 46 (도화동, e편 한세상도화 6-1단지)	2018.01.25		2015.07. 29	장기차입금: 174,520백만원 임대보증금: 170,991백만원	일반	46,320	160,408	7,266	

* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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

- 담보 및 부채내역은 5단지와 6-1단지의 현황의 총합임.
- 채무 및 임대보증금에 대하여 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공 받음

(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 도화이편한세 상 (5단지)	138,072	341,219					56,300		422,991	170,991	임대주택
2 도화이편한세 상 (6-1단지)									0		

* 취득가액 및 감가상각누계액은 5단지과 6-1단지의 현황의 총합임.

(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 도화이편한세상 (5단지)	291,779.00	285,176.39	97.74%	2,030
2 도화이편한세상 (6-1단지)				

* 임대현황은 5단지과 6-1단지의 현황의 총합임.

(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평 균 월임대료 (원)	비고
1 아파트	59A	447	435	66,636,980	413,322	
2 아파트	59B	102	101	67,310,966	411,125	
3 아파트	72A	326	320	81,537,975	455,234	
4 아파트	72B	85	82	78,802,684	462,523	
5 아파트	72C	55	55	84,898,980	445,819	
6 아파트	72D	58	57	80,584,045	457,407	
7 아파트	72E	84	79	83,043,762	451,408	
8 아파트	84A	704	687	96,631,011	502,985	
9 아파트	84B	102	100	96,136,658	505,129	

1 0	아파트	84C	114	114	93,129,388	512,639	
--------	-----	-----	-----	-----	------------	---------	--

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

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

* 임대현황은 5단지과 6-1단지의 현황의 총합임.

(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	90.0%
개발사업에 관한 인·허가일	2015.07.31
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	2018.01.25

* 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

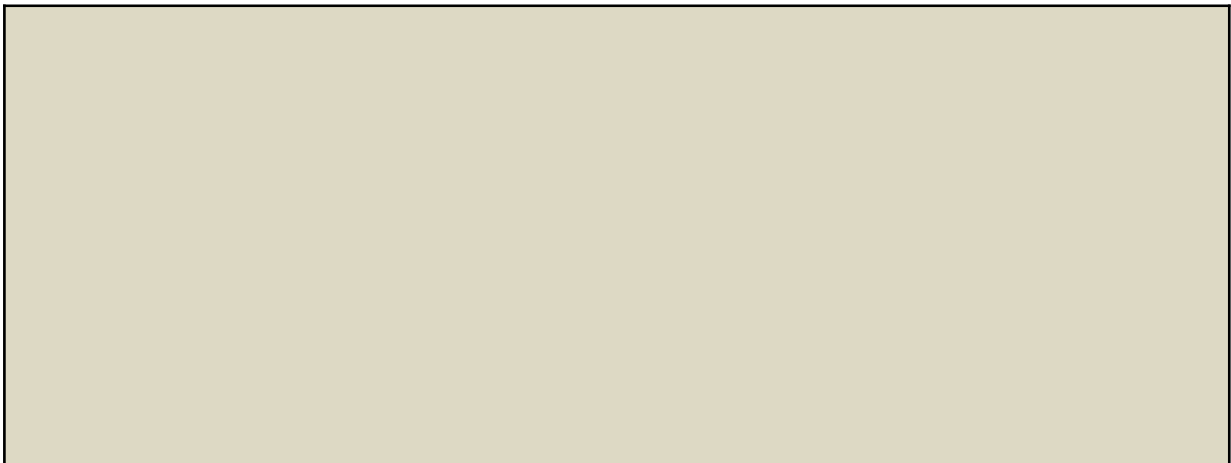
1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



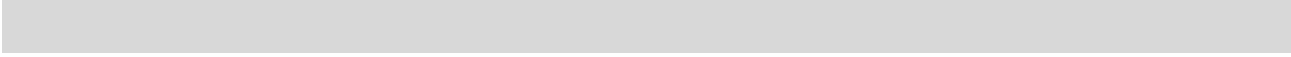
3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



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
MMDA	농협은행	변동금리	6,573	3,564	
MMDA	계양농협	변동금리	32,233	37,140	
보통예금	우리은행	변동금리	0	0	
정기예금	농협은행	3.03%	5,000	0	
정기예금	농협은행	3.03%	0	5,000	

※ 위 현금현황에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시했으나, 2부1.가(1).
총 자산의 구성 및 비율의 현금 금액에는 미수수익 금액이 포함됨

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	매출채권	1,170		
그 밖의 기타자산	기타비유동자산	517		
그 밖의 기타자산	기타	400		

※ 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
자료가 없습니다.								

※ 매각의 경우 비고란에 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	18,400	2.20%	2.20%	0.00%	2016.03.22	2028.03.22	고정	도화이편한세상 (5단지)
차입금	주택도시기금	45,200	2.70%	2.70%	0.00%	2016.03.22	2028.03.22	고정	도화이편한세상 (5단지)
차입금	주택도시기금	25,520	2.20%	2.20%	0.00%	2016.03.22	2028.03.22	고정	도화이편한세상 (6-1단지)
차입금	주택도시기금	85,400	2.70%	2.70%	0.00%	2016.03.22	2028.03.22	고정	도화이편한세상 (6-1단지)

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

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

고정금리여부 : 국도교통부 기금운용계획에 의한 이자율이 변경되는 경우 그에 따라 변경됨.

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			
2015.04.09	설립	보통주	50,000	10,000	10,000	500,000,000	500,000,000	0.0%
2015.07.29	유상증 자	보통주	4,570,000	10,000	10,000	45,700,000,000	46,200,000,000	30660.0%
2015.07.29	유상증 자	종류주	10,760,000	10,000	10,000	107,600,000,000	153,800,000,000	30660.0%

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			
대한민국 (주1)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제17호	종류주	10,760,000			10,760,000		청약예외주 주	107,600
							(69.96%)			(69.96%)			

※ 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

*주1) 주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관의 수탁대리인
주택도시보증공사의 종류주는 에이중우선주

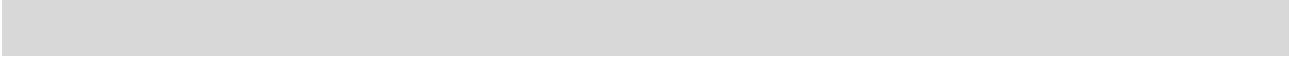
나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (백만원)	비고
2	인천도시공사	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	2,310,000	15.02%	자산관리회사	23,100	
3	디엘주식회사	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	2,310,000	15.02%	건설사	23,100	

※ 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%	10,760,000	69.96%	
주요주주	2	66.67%	4,620,000	30.04%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합계	3	100.00%	15,380,000	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	70.0%
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 : 10,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 11 기	제 10 기	제 9 기	제 8 기
당기순이익		-2,583,108,871	-2,444,598,222	-2,558,665,433	-1,935,880,715
상법상 이익배당한도		-29,484,499,141	-26,901,390,270	-24,456,792,048	-21,898,126,615
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-29,484,499,141	-26,901,390,270	-24,456,792,048	-21,898,126,615
당기감가상각비 등		6,824,209,836	6,824,209,836	6,890,543,160	6,890,543,160
배당가능이익		-22,660,289,305	-20,077,180,434	-17,566,248,888	-15,007,583,455
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익률		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당률		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 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	-	0.00%	
	임 대 료	2,926,041,818	90.92%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	283,226,126	8.80%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		8,981,360	0.28%	
총 수 익		3,218,249,304	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
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



(2) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1	도화이편한세상 (5단지)	2,926,041,818	100.00%	33,860	
2	도화이편한세상 (6-1단지)		0.00%		

* 5단지와 6-1단지의 임대료 수익의 합계 금액임.

(3) 부동산 관리 수익

	부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	도화이편한세상 (5단지)			
2	도화이편한세상 (6-1단지)			



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

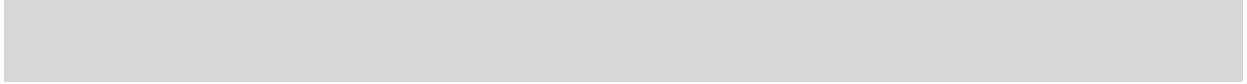
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
MMDA	농협은행	변동금리	10,494,787	7,739,830	
MMDA	남동농협	변동금리	0	0	
MMDA	계양농협	변동금리	213,787,987	237,486,294	
보통예금	우리은행	변동금리	0	0	
정기예금	농협은행	3.35%	0	0	
정기예금	농협은행	3.13%	0	20,152,057	
정기예금	농협은행	3.03%	38,186,301	17,847,945	



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	1,706,052,459	43.08%	
	기타비용	1,129,071,525	28.51%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		1,125,057,637	28.41%	
총 비용		3,960,181,621	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 12 기 1 분 기	제 11 기 4 분 기	제 11 기 3 분 기	제 11 기 2 분 기
당해회사수익률	(1.92)	(1.68)	(1.58)	(1.19)

※ 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 12 기 1 분기 기준일 2026.03.31 현재
 전기 제 11 기 기말 기준일 2025.12.31 현재

회사명: (주)인천도화뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 12 기 1 분기		제 11 기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		45,379,028,891		43,479,690,662
1) 현금및현금성자산	38,788,889,411		36,954,326,490	
2) 단기금융상품	5,000,000,000		5,000,000,000	
3) 매출채권	1,170,469,803		1,186,827,142	
5) 미수수익	20,152,057		133,652,055	
7) 기타미수금	2,686,110		2,940,554	
9) 선급비용	148,703,700		14,912,261	
11) 선급법인세	248,127,810		187,032,160	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		425,423,148,823		427,066,576,266
1) 장기금융상품	1,914,816,553		1,852,191,537	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	422,991,006,270		424,697,058,729	
토지	138,071,935,957		138,071,935,957	
건물	341,219,147,696		341,219,147,696	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(56,300,077,383)		(54,594,024,924)	
기타유형자산	398,000,000		398,000,000	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(398,000,000)		(398,000,000)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
11) 기타비유동자산	517,326,000		517,326,000	
자산 총계		470,802,177,714		470,546,266,928
1. 유동부채		541,125,825		372,540,192
4) 기타선수금	36,525,512		119,445,360	
6) 미지급금	73,323,930		120,121,200	
7) 미지급비용	324,418,762		125,930,249	
8) 예수금	100,931,621		1,549,633	
9) 부가세예수금	5,926,000		5,493,750	
2. 비유동부채		347,425,723,347		346,596,465,877
3) 장기차입금	174,520,000,000		174,520,000,000	
5) 비유동보증금	170,990,906,794		170,224,274,340	
9) 기타비유동부채	1,914,816,553		1,852,191,537	
부채 총계		347,966,849,172		346,969,006,069
1. 자본금		153,800,000,000		153,800,000,000
1) 보통주자본금	46,200,000,000		46,200,000,000	
2) 종류주자본금	107,600,000,000		107,600,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(738,240,000)		(738,240,000)
1) 주식할인발행차금	(738,240,000)		(738,240,000)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(30,226,431,458)		(29,484,499,141)
자본 총계		122,835,328,542		123,577,260,859
부채 및 자본 총계		470,802,177,714		470,546,266,928

2. 손익계산서

당기 제 12 기 1 분기 시작일 2026.01.01 종료일 2026.03.31
 전기 제 11 기 1 분기 시작일 2025.01.01 종료일 2025.03.31

회사명: (주)인천도화뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 12 기 1 분기		제 11 기 1 분기	
	금액		금액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	2,926,041,818	2,926,041,818	2,938,803,490	2,938,803,490
2) 임대료수익	2,926,041,818	2,926,041,818	2,938,803,490	2,938,803,490
II. 영업비용	2,847,623,984	2,847,623,984	2,752,531,550	2,752,531,550
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	32,500,000	32,500,000	32,500,000	32,500,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	311,550,000	311,550,000	311,550,000	311,550,000
8) 자산보관수수료	12,500,000	12,500,000	12,500,000	12,500,000
9) 일반사무위탁수수료	12,500,000	12,500,000	12,500,000	12,500,000
10) 기타지급수수료	39,441,500	39,441,500	54,734,797	54,734,797
11) 유행자산감가상각비	1,706,052,459	1,706,052,459	1,706,052,459	1,706,052,459
14) 세금과공과	338,602,507	338,602,507	324,108,271	324,108,271
16) 보험료	38,501,061	38,501,061	39,417,911	39,417,911
21) 수선유지비	278,534,621	278,534,621	224,376,600	224,376,600
29) 기타영업비용	76,541,836	76,541,836	33,891,512	33,891,512
III. 영업이익	78,417,834	78,417,834	186,271,940	186,271,940
IV. 영업외수익	292,207,486	292,207,486	262,872,503	262,872,503
1) 이자수익	283,226,126	283,226,126	257,495,104	257,495,104
10) 기타영업외수익	8,981,360	8,981,360	5,377,399	5,377,399
V. 영업외비용	1,112,557,637	1,112,557,637	1,026,510,086	1,026,510,086
1) 이자비용	1,107,724,870	1,107,724,870	1,021,677,320	1,021,677,320
10) 기타영업외비용	4,832,767	4,832,767	4,832,766	4,832,766
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(741,932,317)	(741,932,317)	(577,365,643)	(577,365,643)
VII. 당기순이익(손실)	(741,932,317)	(741,932,317)	(577,365,643)	(577,365,643)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(741,932,317)	(741,932,317)	(577,365,643)	(577,365,643)
X I. 주당손익	(48)	(48)	(38)	(38)

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 : 해당사항 없음

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

주식 12 특수관계자와의 주요거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

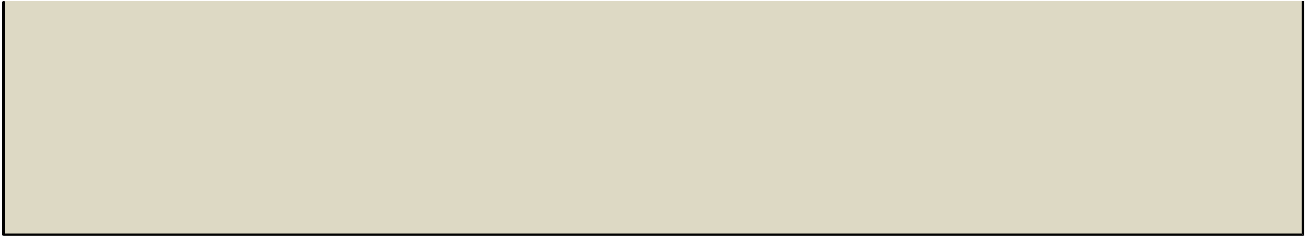
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

2. 제재현황 등 기타사항

해당사항 없음



주석

제 12(당) 기 1분기 2026년 03월 31일 현재

제 11(전) 기 1분기 2025년 03월 31일 현재

회사명 : (주)인천도화뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

1-1. 회사의 개요

(주)인천도화뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 4월 9일에 설립되었습니다. 회사의 주요 목적 사업은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차 사업을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 인천광역시 남동구 인주대로 914번길 42 (만수동)이며, 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 단, 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료합니다.

1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)인천도화뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2015년 4월 9일
대 표 자	박 영 희
본점소재지	인천광역시 남동구 인주대로 914번길 42 (만수동)
목적 사업	<p>회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산 투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2. 주택건설사업 3. 부동산의 개발사업 4. 부동산의 임대차 5. 증권의 매매 6. 금융기관에의 예치 7. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분 8. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
30,000,000	15,380,000	10,000	153,800,000

주주명	당기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자 인 국토교통부장관의 수탁대 리인, 주택도시보증공사)	-	0.0%	10,760,000	100.0%	10,760,000	70.0%
인천도시공사	2,310,000	50.0%	-	0.0%	2,310,000	15.0%
DL(주)	2,310,000	50.0%	-	0.0%	2,310,000	15.0%
합계	4,620,000	100.0%	10,760,000	100.0%	15,380,000	100.0%

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
30,000,000	15,380,000	10,000	153,800,000

주주명	당기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자 인 국토교통부장관의 수탁대 리인, 주택도시보증공사)	-	0.0%	10,760,000	100.0%	10,760,000	70.0%
인천도시공사	2,310,000	50.0%	-	0.0%	2,310,000	15.0%
DL(주)	2,310,000	50.0%	-	0.0%	2,310,000	15.0%
합계	4,620,000	100.0%	10,760,000	100.0%	15,380,000	100.0%

2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

2-1. 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2-2. 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 충당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

당사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 건물을 정액법에 따라 산정된 감가상각누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

구분	추정내용연수
건물	50년
비품	6년

2-3. 수익의 인식기준

회사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

2-4. 법인세비용

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

2-5. 금융자산과 금융부채의 측정

최초측정

회사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정

가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2-6. 임대자산특별수선충당부채

회사는 임대주택의 장기 수선계획을 수립하고 임대주택의 보수 및 교체에 필요한 특별수선충당부채를 민간임대주택에 관한 특별법 제53조, 민감임대주택에 관한 특별법 시행령 제43조에 근거하여 표준건축비의 1만분의 1를 적용하여 적립하고, 관련 특별수선충당부채전입액을 당기비용으로 계상하고 있습니다.

2-7. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당분기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	금 액		비 고
		당분기말	전기말	
현금및현금성자산	보통예금	38,788,889	36,954,326	-
단기금융상품	단기금융상품	5,000,000	5,000,000	
대여금및수취채권	매출채권	1,170,470	1,186,827	
대여금및수취채권	미수금	2,686	2,941	
대여금및수취채권	미수수익	19,508	133,652	
장기금융상품	장기금융상품	1,914,817	1,852,192	
합 계		46,896,370	45,129,938	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당분기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	비품	합계
당분기초	138,071,936	286,625,123	-	424,697,059
감가상각	-	(1,706,053)	-	(1,706,053)
당분기말	138,071,936	284,919,070	-	422,991,006
취득원가	138,071,936	341,219,148	398,000	479,689,084
상각누계액	-	(56,300,077)	(398,000)	(56,698,077)

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	비품	합계
전기초	138,071,936	293,449,333	-	431,521,269
감가상각	-	(6,824,210)	-	(6,824,210)
전기말	138,071,936	286,625,123	-	424,697,059
취득원가	138,071,936	341,219,148	398,000	479,689,084
상각누계액	-	(54,594,025)	(398,000)	(54,992,025)

4-2. 보유 토지의 공시지가

당분기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	당분기말		전기말	
		장부가액	공시지가	장부가액	공시지가
인천광역시 미추홀구 속골로 88번길 46, 112번길 11(도화동)	85,184.5	138,071,936	164,498,251	138,071,936	163,305,668

4-3. 보험가입의 내용

당분기말 및 전기말 현재 회사가 가입하고 있는 보험의 종류, 보험금액의 내용은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위: 천원)

구분	보험의 종류		부보금액	보험회사
인천광역시 미추홀구 속골로 88번길 46, 112번길 11	재산 종합보험	건물	299,767,117	DB 손해보험(주)
		신체손해배상책임	법정보상한도액	
		특수건물화재대물배상책임	2,000,000	
	기계 파손보험	기계위험	3,000,000	
		시설소유(관리)자 배상책임	100,000/1사고당	
		승강기사고배상책임_대인	80,000/1인당	
	승강기사고배상책임_대물	10,000/1사고당		

구분	보험의 종류		부보금액	보험회사
(도화동)	일반 책임보험	가스사고 배상책임_대인	150,000/1인당	
		가스사고 배상책임_대물	300,000/1사고당	
		어린이놀이시설 배상책임_대인	150,000/1인당	
		어린이놀이시설 배상책임_대물	10,000/1사고당	

(주) 당분기말 보험기간 : 2026년 2월 22일부터 2027년 2월 22일까지

<전기말>

(단위: 천원)

구분	보험의 종류		부보금액	보험회사
인천광역시 미추홀구 속골로 88번길 46, 112번길 11 (도화동)	재산 종합보험	건물	299,767,117	DB 손해보험(주)
		신체손해배상책임	법정보상한도액	
		특수건물화재대물배상책임	2,000,000	
	기계파손보험	기계위험	3,000,000	
	일반책임보험	시설소유(관리)자 배상책임	100,000/1사고당	
		승강기사고배상책임_대인	80,000/1인당	
		승강기사고배상책임_대물	10,000/1사고당	
		가스사고 배상책임_대인	사망후유장애: 80,000/1인당 부상 : 15,000/1인당	
		가스사고 배상책임_대물	300,000/1사고당	
		어린이놀이시설 배상책임_대인	100,000/1인당	
어린이놀이시설 배상책임_대물		10,000/1사고당		

(주) 당기말 보험기간 : 2025년 2월 22일부터 2026년 2월 22일까지

5. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분		차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말
Tranche A		삼성생명보험 주식회사	2015-07-29	2026-06-29	2.95%	-	-
후순위대출	5BL 60㎡이하	우리은행 (주택도시기금)	2016-03-22	2028-03-22	2.20%	18,400,000	18,400,000
	5BL 60㎡초과		2016-03-22	2028-03-22	2.70%	45,200,000	45,200,000
	6-1BL 60㎡이하		2016-03-22	2028-03-22	2.20%	25,520,000	25,520,000
	6-1BL 60㎡초과		2016-03-22	2028-03-22	2.70%	85,400,000	85,400,000
합계						174,520,000	174,520,000

(주1) Tranche A 는 중도상환이 가능한 한도대출이며, 회사는 약정 한도 177,480백만원 중 113,500백만원을 인출하였으며, 해당 한도대출은 전액 중도상환되어 당기말 및 전기말 현재 차입잔액은 없습니다. 회사는 Tranche A 대주에 대한 채무가 완전히 소멸되기 전에는 후순위 대출의 차입원금을 상환할 수 없습니다.

한편, 회사가 장기차입금 조달과 관련하여 금융기관과 체결한 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분		차입처	약정이자율	약정한도	비고
Tranche A		삼성생명보험 주식회사	2.95%	177,480,000	만기상환 / 미인출수수료:0.03%
후순위대출	5BL 60㎡이하	대한민국 (주택도시기금)	2.20%	18,400,000	
	5BL 60㎡초과		2.70%	70,200,000	
	6-1BL 60㎡이하		2.20%	25,520,000	
	6-1BL 60㎡초과		2.70%	85,400,000	
합계				377,000,000	

(주1) Tranche A 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

6. 금융부채

당분기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	73,324	-	-	73,324
미지급비용	324,419	-	-	324,419
장기차입금	-	174,520,000	-	174,520,000
임대보증금(주1)	-	170,990,907	-	170,990,907
합계	397,743	345,510,907	-	345,908,649

(주1) 임대보증금의 기본계약기간은 2년이나, 임차인의 권리에 따라 2년단위로 연장 가능합니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	120,121	-	-	120,121
미지급비용	125,930	-	-	125,930
장기차입금	-	174,520,000	-	174,520,000
임대보증금(주1)	-	170,224,274	-	170,224,274
합계	246,051	344,744,274	-	344,990,325

(주1) 임대보증금의 기본계약기간은 2년이나, 임차인의 권리에 따라 2년단위로 연장 가능합니다.

7. 특별수선충당부채

회사의 당분기 및 전기중 특별수선충당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기	전기
당기초(전기초)	1,852,192	1,676,814
증가	62,625	175,378
감소	-	-

구분	당분기	전기
당분기말(전기말)	1,914,817	1,852,192

8. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 중 회사의 포괄이익은 당분기순손익과 동일합니다.

9. 수수료비용 및 주요 약정사항

9-1. 자산관리계약

회사는 인천도시공사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약 서상 기본 운용수수료(반기별 지급) 및 청산수수료를 지급합니다.

9-2. 일반사무위탁계약

회사는 우리펀드서비스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

9-3. 자산보관계약

회사는 농협은행 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

9-4. 임대관리계약

회사는 디엘이엔씨 주식회사와 임대차 계약관리 및 전유시설물 관리 등의 업무를 위탁하는 주택임대관리 위수탁계약을 체결하고, 주택임대관리 위수탁계약에 따른 보수를 매월지급합니다.

10. 제공받은 보증내역 및 주요 약정사항

회사는 회사의 장기차입금과 관련하여 회사가 대주에게 부담하는 채무 및 임대보증금에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

10-1. Tranche A 장기차입금 관련 보증

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 177,480,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 2015년 7월부터 2026년 6월

10-2. 임대보증금 관련 보증

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 임대보증금 171,127,296,080원

다. 보증기간 : 2026년 1월 14일부터 2027년 1월 13일까지

11. 금융비용 자본화

당분기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용은 없습니다.

12. 특수관계자와의 주요거래

12-1. 당분기 및 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당분기	전분기
대한민국(주택도시기금)	이자비용	1,107,725	1,021,677
인천도시공사	자산관리수수료	32,500	32,500
합 계		1,140,225	1,054,177

12-2. 당분기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당분기말	전기말
주택도시기금	장기차입금	174,520,000	174,520,000
	미지급비용	110,772	110,772
인천도시공사	미지급금	-	71,500
	미지급비용	32,500	-
합 계		174,663,272	174,702,272

13. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

당분기 및 전분기 중 회사의 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
임원급여	900	900
세금과공과금	338,603	324,108
감가상각비	1,706,052	1,706,052
합계	2,045,555	2,031,060