

투자보고서

2026.01.01 부터 2026.03.31 까지

(제 12 기 1 분기)

2026.05.15

회 사 명 : 주식회사 인천도화공공임대위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 박 영 희

본점소재지 : 인천광역시 남동구 인주대로 914번길 42

(전화번호) 032-260-5000

(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	주식회사 인천도화공공임대위 탁관리부동산투자회사	
(2) 설립일	2015.04.09	
(3) 소재지	인천광역시 남동구 인주대로 914번길 42	
(4) 자산 및 자본금, 부채	(단위: 원)	
구 분	당분기말	전기말
	2026.03.31	2025.12.31
자산총계	67,309,365,115	68,050,975,688
부채총계	40,027,589,907	34,689,602,885
자본총계	27,281,775,208	33,361,372,803
자 본 금	21,000,000,000	21,000,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 X)
	(가) 신용평가결과	
	해당사항 없음	
	(나) 기타	

(6) 비교

존속기간 : 없음

해산사유 :

- ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
- ② 주주총회의 해산결의
- ③ 합병
- ④ 파산
- ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결
- ⑥ 국토교통부장관의 영업인가 취소
- ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가를 거부된 경우
- ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우

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	67,932	99.82%	54,723	81.30%	81.30%	81.30%	
부동산	47,215	69.38%	33,929	50.41%			
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	20,717	30.44%	20,794	30.89%			03월 31일
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%	12,396	18.42%	18.42%	18.42%	
기타 자산	119	0.18%	190	0.28%	0.28%	0.28%	
총계	68,051	100.00%	67,309	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

주1) 조기분양전환 분양대금 중 차입금 및 임대보증금 상환 후 잔액 12,174백만원

(2) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	공공건설
임대주택비율	100.0%
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(6-2 단지)	주택(공동 주택)	인천광역시 미추홀구 속골 로88번길 56(도화동, e편 한세상도화 6-2단지)	2018.01.25		2015.07.29	차입금 : 14,575백 만원	일반	18,378	67,813	2,876	

* 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 도화이편한세 상(6-2단지)	10,290	28,311					4,672		33,929	11,379	임대주택



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 도화이편한세상(6-2단지)	24,377.88	21,284.24	87.31%	172

(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평 균 월임대료 (원)	비고
1 아파트	59A	548	172	52,866,552	366,584	

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

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

* 총 임대 대상 세대 197세대

* 분양전환 계약 351세대 완료(2026.03.31. 기준)

(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

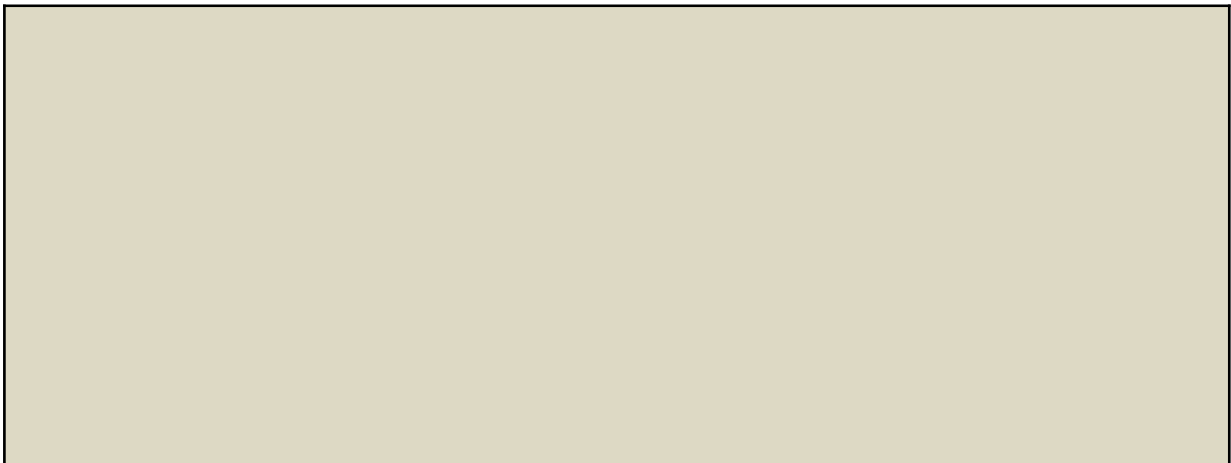
1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



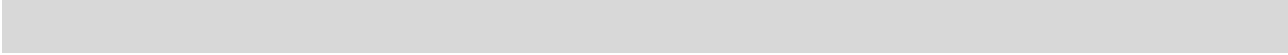
3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



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	1,349	1,266	
MMDA	농협은행	변동금리	983	3,737	
MMDA	농협은행	변동금리	392	382	
MMDA	농협은행	변동금리	17,993	27,806	



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	선급금	65	65	
그 밖의 기타자산	선급법인세	82	82	
그 밖의 기타자산	장기선급금	42	42	

※ 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	도화이편한세상 (6-2단지)	인천광역시 미추홀구 속골 로88번길 56(도화동, e편 한세상도화 6-2단지)	2026.03.31	2026.03.31	20,794	151	13,104	

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

※도화이편한세상 6-2단지 총 548세대 중 351세대를 당분기까지 매각완료함(2026.03.31)

※매각 전 실사보고서는 2025년 1월 31일 제출 완료하였음.

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	주택도시시기금	14,575	2.50%	2.50%	0.00%	2016.01.27	2051.01.27	고정	도화이편한세상 (6-2단지)

* 구분 : 차입금, 회사채 등

* All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

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

주1) 국토교통부 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	설립자 본	보통주	50,000	10,000	10,000	500,000,000	500,000,000	-
2015.07.29	유상증 자	보통주	510,000	10,000	10,000	5,100,000,000	5,600,000,000	4100.0%
2015.07.29	유상증 자	에이종 종류 주, 비종 종류 주	1,540,000	10,000	10,000	15,400,000,000	21,000,000,000	4100.0%

주1) 에이종 종류주 12,600,000,000원, 비종 종류주 2,800,000,000원

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	에이종 종류주	1,260,000			1,260,000		청약예외주 주	12,600
							(60.00%)			(60.00%)			

※ 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)주택도시보증기금의 운용관리자인 국토교통부장관의 수탁대리인, 주택도시보증공사

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	비종 종류 주	280,000	13.33%	공공기관 (청약예외 주주 외)	2,800	의결권없음
2	인천도시공사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	280,000	13.33%	공공기관 (청약예외 주주 외)	2,800	
3	디엘주식회사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	280,000	13.33%	건설사	2,800	

※ 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%	1,260,000	60.00%	
주요주주	2	66.67%	840,000	40.00%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합계	3	100.00%	2,100,000	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	60.0%
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		25,044,653,874	-2,021,911,702	-1,529,397,596	-1,598,301,394
상법상 이익배당한도		12,462,172,803	-12,582,481,071	-10,560,569,369	-9,031,171,773
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		12,462,172,803	-12,582,481,071	-10,560,569,369	-9,031,171,773
당기감가상각비 등		1,163,799,622	1,575,045,552	1,587,812,212	1,587,812,220
배당가능이익		13,625,972,425	-11,007,435,519	-8,972,757,157	-7,443,359,553
배당금	보통주	3,966,262,974	0	0	0
	종류주	9,659,709,451	0	0	0
주당 배당금	보통주	7,083	0		0
	종류주	6,273	0	0	0
배당수익률		64.89%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당률		64.89%	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 않음

※ 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	20,794,000,000	98.11%	
	임 대 료	248,198,842	1.17%	
	관리수익	0	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	143,194,791	0.68%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		8,668,727	0.04%	
총 수 익		21,194,062,360	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)

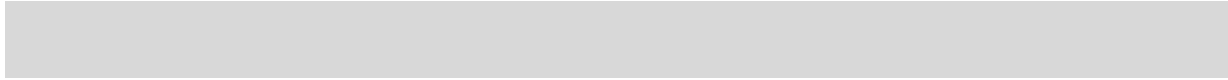
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
1 도화이편한세상(6-2단지)	14,891,669,407		1,778,388,511	13,113,280,896	20,794,000,000	7,680,719,104	100.00%	

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

※도화이편한세상 6-2단지 총 548세대 중 351세대를 당분기까지 매각완료함(2026.03.31)

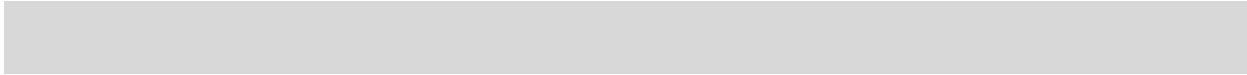
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 도화이편한세상(6-2단지)	248,198,842	100.00%	38,482	



(3) 부동산 관리 수익

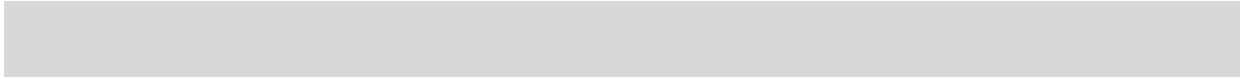
부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1 도화이편한세상(6-2단지)			



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

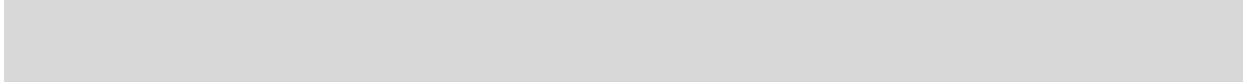
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
MMDA	농협은행	변동금리	2,344,384	2,467,001	
MMDA	농협은행	변동금리	908,525	6,716,442	
MMDA	농협은행	변동금리	144,352	144,784	
MMDA	농협은행	변동금리	129,914,709	133,866,564	



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	13,104,280,896	96.02%	
	감가상각비	181,312,267	1.33%	
	기타비용	253,342,598	1.86%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		108,751,769	0.80%	
총 비용		13,647,687,530	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	241.45	119.26	168.50	264.33

※ 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: 주식회사 인천도화공공임대위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 12 기 1 분기		제 11 기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		32,955,905,649		20,384,885,492
1) 현금및현금성자산	32,808,217,202		20,324,559,982	
8) 선급금	65,311,047			
11) 선급법인세	82,377,400		60,325,510	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		34,353,459,466		47,666,090,196
1) 장기금융상품	382,215,341		392,346,908	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	33,929,086,125		47,214,679,288	
토지	10,290,096,197		14,259,916,885	
건물	28,310,581,547		39,232,430,266	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(4,671,591,619)		(6,277,667,863)	
기타유형자산	76,600,000		76,600,000	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(76,600,000)		(76,600,000)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
11) 기타비유동자산	42,158,000		59,064,000	
자 산 총 계		67,309,365,115		68,050,975,688
1. 유동부채		13,691,536,766		131,626,197
6) 미지급금			49,821,000	
7) 미지급비용	60,564,341		74,305,197	
8) 예수금	5,000,000		7,500,000	
11) 미지급배당금	13,625,972,425			
2. 비유동부채		26,336,053,141		34,557,976,688
3) 장기차입금	14,575,000,000		17,600,000,000	
5) 비유동보충금	11,378,837,800		16,565,629,780	
9) 기타비유동부채	382,215,341		392,346,908	
부 채 총 계		40,027,589,907		34,689,602,885
1. 자본금		21,000,000,000		21,000,000,000
1) 보통주자본금	5,600,000,000		5,600,000,000	
2) 종류주자본금	15,400,000,000		15,400,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(100,800,000)		(100,800,000)
1) 주식할인발행차금	(100,800,000)		(100,800,000)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		6,382,575,208		12,462,172,803
자 본 총 계		27,281,775,208		33,361,372,803
부 채 및 자 본 총 계		67,309,365,115		68,050,975,688

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: 주식회사 인천도화공공임대위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 12 기 1 분기		제 11 기 1 분기	
	금액		금액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	21,042,198,842	21,042,198,842	5,227,027,070	5,227,027,070
1) 분양수익	20,794,000,000	20,794,000,000	4,668,000,000	4,668,000,000
2) 임대료수익	248,198,842	248,198,842	559,027,070	559,027,070
II. 영업비용	13,545,935,761	13,545,935,761	3,976,407,035	3,976,407,035
1) 분양원가	13,104,280,896	13,104,280,896	2,976,781,412	2,976,781,412
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	17,500,000	17,500,000	17,500,000	17,500,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	52,416,000	52,416,000	105,216,000	105,216,000
8) 자산보관수수료	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
9) 일반사무위탁수수료	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000
10) 기타지급수수료	110,179,834	110,179,834	386,963,860	386,963,860
11) 유행자산감가상각비	181,312,267	181,312,267	394,240,417	394,240,417
14) 세금과공과	26,864,911	26,864,911	45,698,980	45,698,980
16) 보험료	10,059,920	10,059,920	9,912,432	9,912,432
29) 기타영업비용	27,921,933	27,921,933	24,693,934	24,693,934
III. 영업이익	7,496,263,081	7,496,263,081	1,250,620,035	1,250,620,035
IV. 영업외수익	151,863,518	151,863,518	18,612,679	18,612,679
1) 이자수익	143,194,791	143,194,791	17,133,506	17,133,506
10) 기타영업외수익	8,668,727	8,668,727	1,479,173	1,479,173
V. 영업외비용	101,751,769	101,751,769	578,598,217	578,598,217
1) 이자비용	100,753,140	100,753,140	336,894,992	336,894,992
10) 기타영업외비용	998,629	998,629	241,703,225	241,703,225
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	7,546,374,830	7,546,374,830	690,634,497	690,634,497
VII. 당기순이익(손실)	7,546,374,830	7,546,374,830	690,634,497	690,634,497
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	7,546,374,830	7,546,374,830	690,634,497	690,634,497
XI. 주당손익	3,594	3,594	329	329

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

■주석 13. 특수관계자와의 주요거래 참조

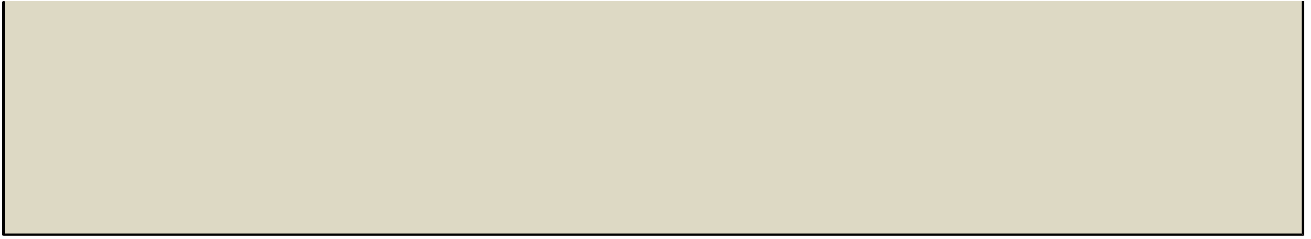
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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



주석

제 12(당) 기 1분기 2026년 03월 31일 현재

제 11(전) 기 2025년 12월 31일 현재

회사명 : (주)인천도화공공임대위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

1-1. 회사의 개요

(주)인천도화공공임대위탁관리부동산투자회사(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 42이며, 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)인천도화공공임대위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2015년 4월 9일
대 표 자	박 영 희
본점소재지	인천광역시 남동구 인주대로 914번길 42
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)
10,000,000	2,100,000	10,000	21,000,000

주주명	당 분기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자 인 국토교통부장관의 수탁대 리인, 주택도시보증공사)	-	0.0%	1,260,000	81.8%	1,260,000	60.0%
인천도시공사	280,000	50.0%	280,000	18.2%	560,000	26.7%
디엘	280,000	50.0%	-	0.0%	280,000	13.3%
합계	560,000	100.0%	1,540,000	100.0%	2,100,000	100.0%

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
10,000,000	2,100,000	10,000	21,000,000

주주명	전 기 말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자 인 국토교통부장관의 수탁대 리인, 주택도시보증공사)	-	0.0%	1,260,000	81.8%	1,260,000	60.0%
인천도시공사	280,000	50.0%	280,000	18.2%	560,000	26.7%
디엘	280,000	50.0%	-	0.0%	280,000	13.3%
합계	560,000	100.0%	1,540,000	100.0%	2,100,000	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

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 미래 경제적 효익을 증가시키는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

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 포함되었다고, 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 공정가치의 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	32,808,217	20,324,560	
기타비유동자산	장기금융상품	382,215	392,347	특별수선충당금 사용제한
합계		33,190,433	20,716,907	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당분기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	비품	합계
당분기초	14,259,917	32,954,762	-	47,214,679
감가상각	-	(181,312)	-	(181,312)
처분(주)	(3,969,821)	(9,134,460)	-	(13,104,281)
당분기말	10,290,096	23,638,990	-	33,929,086
취득원가	10,290,096	28,310,582	76,600	38,677,278
상각누계액	-	(4,671,592)	(76,600)	(4,748,192)

(주) 본 건 사업은 10년 공공임대사업으로서 공공주택특별법 상 의무임대기간의 절반이 경과하였고, 이에 회사는 동법에 따라 임차인과 합의하여 조기분양전환을 시행하였습니다. 당분기에 76세대의 분양전환 계약이 완료되었습니다.

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	비품	합계
당기초	28,624,264	67,726,959	-	96,351,223
감가상각	-	(1,163,800)	-	(1,163,800)
처분(주)	(14,364,347)	(33,608,397)	-	(47,972,744)
당기말	14,259,917	32,954,762	-	47,214,679
취득원가	14,259,917	39,232,430	76,600	53,568,947
상각누계액	-	(6,277,668)	(76,600)	(6,354,268)

(주) 본 건 사업은 10년 공공임대사업으로서 공공주택특별법 상 의무임대기간의 절반이 경과하였고, 이에 회사는 동법에 따라 임차인과 합의하여 조기분양전환을 시행하였습니다. 전기에 275세대의 분양전환 계약이 완료되었습니다.

4-2. 보유 토지의 공시지가

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

(단위 : 천원)

소재지	당분기말			전기말		
	면적	장부가액	공시지가	면적	장부가액	공시지가
인천시 미추홀구 속골로88번길 56	6,607㎡	10,290,096	12,936,093	9,156㎡	14,259,917	17,798,535

4-3. 보험가입의 내용

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

(단위: 천원)

구분	보험의 종류	기준	부보금액	납입보험료	보험회사
인천 미추홀구 속골로 88번길 56	재산종합보험 (주1)	건물	68,939,538	6,549	DB 손해보험
		신체손해배상책임	법정한도	62	
		특수건물화재대물배상책임	1,000,000	21	
		기계위험	1,500,000	297	
		일반배상책임	100,000/1사고당	2,929	
	승강기사고배상 책임보험(주2)	대인	80,000/1인당	250	
		대물	10,000/1사고당		
	가스사고배상 책임보험(주2)	대인	80,000/1인당	20	
		대물	300,000/1사고당		
	놀이시설 관리주체 위험담보	대인	150,000/1인당	68	
		대물	10,000/1사고당		
구내치료비		2,000/1인당 5,000/1사고당			

(주1) 보험기간 : 2026년 2월 22일부터 2027년 2월 22일까지

5. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말
우리은행(주택도시기금)	2016-01-27	2051-01-27	2.50%	14,575,000	17,600,000

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

(단위 : 천원)

구분	차입처	약정이자율	약정한도	비고
후순위대출	우리은행(주택도시기금)	2.50%	30,140,000	

6. 금융부채

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

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급배당금	13,625,972	-	-	13,625,972
미지급비용	60,564	-	-	60,564
장기차입금	-	14,575,000	-	14,575,000
임대보증금(주)	-	11,378,838	-	11,378,838
합 계	13,686,537	25,953,838	-	39,640,375

(주) 기본 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년 단위로 연장 가능합니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	49,821	-	-	49,821
미지급비용	74,305	-	-	74,305
장기차입금	-	-	17,600,000	17,600,000
임대보증금(주)	-	16,565,630	-	16,565,630
합 계	124,126	16,565,630	17,600,000	34,289,756

(주) 기본 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년 단위로 연장 가능합니다.

7. 특별수선충당부채

회사의 당분기 및 전기 특별수선충당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기	전기
기초	392,347	352,379
증가	14,555	51,848
감소	24,686	11,880
분기말	382,215	392,347

8. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 회사의 포괄손익은 분기순손익과 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, 자산관리위탁계약서상 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 인천도시공사와 임대차 계약관리 및 전유시설물 관리 등의 업무를 위탁하는 주택임대관리 위수탁계약을 체결하고, 주택임대관리 위수탁계약에 따른 보수를 매 반기 종료 후 지급합니다.

10. 제공받은 보증내역 및 주요 약정사항

회사는 회사의 장기차입금과 관련하여 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 67,000,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 2015년 7월부터 2028년 10월

11. 금융비용 자본화

당분기 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 지급	100,753	173,231
인천도시공사	부동산위탁관리비	52,416	105,216
	자산관리수수료	17,500	17,500
합계		170,669	295,947

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

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당분기말	전기말
대한민국 (주택도시기금)	장기차입금	14,575,000	17,600,000
	미지급비용	3,993	4,822
인천도시공사	미지급비용	17,500	38,500
	미지급금	-	49,821
합계		14,596,493	17,693,143

13. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

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

(단위 : 천원)

구분	당분기	전분기
임원급여	900	900
세금과공과금	26,865	45,699
감가상각비	181,312	394,240
합계	209,077	440,839