투 자 보 고 서

2025.04.01 부터 2025.06.30 까지

(제 7 기 2 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.08.14

회 사 명 :	㈜도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	주택도시보증공사			
본점소재지 :	부산광역시 남구 문현금융로 40			
	(전화번호)	1566-9009		
	(홈페이지)	www.khug.or.kr		
작성책임자 :	(회사)	주택도시보증공사	(직책)	선임주임
	(전화번호)	02-3771-6353	성명	권이선
공시책임자 :	(회사)	주택도시보증공사	(직책)	선임주임
	(전화번호)	02-3771-6353	성명	권이선

제 1 부 부동산투자회사의 현황

Ⅰ. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	㈜도시재생앵커제1호위탁관리 부동산투자회사
2) 설립일	2019.12.03
3) 소재지	부산광역시 남구 문현금융로 40
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.06.30 (단위: 원)
자산총계	416,331,612,709
부채총계	86,675,000
자본총계	416,244,937,709
자 본 금	41,726,400,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유
	해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우
	(2) 신용평가결과

6) 비고	해당사항 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	주택도시보증공사
사무수탁회사	신한펀드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	우리은행
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

대표투자대상		기타
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	O
	부동산	X
	지분증권	O

직접 취득 자산	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택포함여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	매입(일반)
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인 • 허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인 • 준공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	100.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	O

(6) 공모관련 사항

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

2. 회사의 연혁

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

- 2019.12.03 : 발기인총회 개최
- 2019.12.03 : 회사설립(자본금 : 3억원)
- 2019.12.11 : 자산관리위탁계약 체결(주택도시보증공사)
- 2019.12.11 : 자산보관위탁계약 체결(㈜우리은행)
- 2019.12.11 : 일반사무수탁계약 체결(신한펀드파트너스(주))
- 2019.12.19 : 영업등록(국토교통부)
- 2019.12.20 : 유상증자 (자본금 10,126,400,000원)
- 2020.02.27 : (주)고양성사혁신지구 출자 (자본금 300,000,000원)
- 2020.02.27 : (주)천안역세권혁신지구재생사업 출자 (자본금 300,000,000원)
- 2020.03.24 : 유상증자 (자본금 16,126,400,000원)
- 2020.06.26 : 유상증자 (자본금 20,926,400,000원)
- 2020.06.26 : (주)서울도시재생공간지원 출자 (자본금 25,200,000,000원)
- 2020.12.28 : (주)고양성사혁신지구 출자 (자본금 51,996,000,000원)
- 2021.03.31 : 유상증자 (자본금 26,846,400,000원)
- 2021.04.26 : (주)산단재생제2호성남 출자 (자본금 39,200,000,000원)
- 2021.06.29 : 유상증자 (자본금 29,846,400,000원)
- 2021.11.30 : 유상증자 (자본금 35,726,400,000원)
- 2021.12.30 : (주)도시재생공간지원제1호 출자 (자본금 23,600,000,000원)
- 2022.06.15 : 유상증자 (자본금 38,726,400,000원)
- 2022.06.15 : (주)천안역세권혁신지구재생사업 출자 (자본금 19,700,000,000원)
- 2023.12.07 : 유상증자 (자본금 41,726,400,000원)
- 2024.09.12 : (주)천안오룡민관협력형도시재생 출자 (자본금 84,800,000,000원)
- 2024.12.09 : (주)도시재생공간지원제1호 출자 (자본금 25,900,000,000원)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
법인이사	주택도시보증공사	184371-0003123	-	해당사항 없음
감독이사	김상노	1973.05.06	한길회계법인(2016~)	해당사항 없음
감독이사	윤남호	1979.11.03	회계법인공명(2017~)	해당사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
정병익	1965.10.15	2021.02.15	주택도시보증공사(1996~)	해당사항 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2025.06.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	30,000	10,000	10,000	300,000,000
기명식	보통주	982,640	100,000	10,000	9,826,400,000
기명식	보통주	600,000	100,000	10,000	6,000,000,000
기명식	보통주	480,000	100,000	10,000	4,800,000,000
기명식	보통주	592,000	100,000	10,000	5,920,000,000
기명식	보통주	300,000	100,000	10,000	3,000,000,000
기명식	보통주	588,000	100,000	10,000	5,880,000,000
기명식	보통주	300,000	100,000	10,000	3,000,000,000
기명식	보통주	300,000	100,000	10,000	3,000,000,000

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 등을 기재)

자료가 없습니다.

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			
2019.12.03	설립	보통주	30,000	10,000	10,000	300,000,000	300,000,000	100.0%
2019.12.20	유상증자	보통주	982,640	100,000	10,000	9,826,400,000	10,126,400,000	3275.5%
2020.03.24	유상증자	보통주	600,000	100,000	10,000	6,000,000,000	16,126,400,000	59.3%
2020.06.26	유상증자	보통주	480,000	100,000	10,000	4,800,000,000	20,926,400,000	29.8%
2021.03.31	유상증자	보통주	592,000	100,000	10,000	5,920,000,000	26,846,400,000	28.3%
2021.06.29	유상증자	보통주	300,000	100,000	10,000	3,000,000,000	29,846,400,000	11.2%
2021.11.30	유상증자	보통주	588,000	100,000	10,000	5,880,000,000	35,726,400,000	19.7%
2022.06.15	유상증자	보통주	300,000	100,000	10,000	3,000,000,000	38,726,400,000	8.4%
2023.12.07	유상증자	보통주	300,000	100,000	10,000	3,000,000,000	41,726,400,000	7.7%

3) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

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

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.06.30 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
주택도시기금의 운용, 관리자인 국토교통부장관의 수탁대리인 주택도시보증공사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제17호	보통주	4,172,640			4,172,640		청약예외주주	41,726
							(100.00%)			(100.00%)			

※ 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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.06.30 현재 】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
자료가 없습니다.											

※ 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

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.06.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	4,172,640	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합 계	1	100.00%	4,172,640	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

배당가능이익
회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 영업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있습니다.

배당정책
회사는 매 회계연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주총회의 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당 할 계획입니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다.

배당금 지급시기 및 결정방법
배당금은 정기주주총회 또는 제47조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다. 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제47조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 합니다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니합니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 10,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기
당기순이익		9,836,237,777	9,195,973,316	4,456,114,418	819,179,380
상법상 이익배당한도		9,836,237,777	9,195,973,316	4,456,114,418	819,179,380
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법상 이익배당한도		9,836,237,777	9,195,973,316	4,456,114,418	819,179,380
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		9,836,237,777	9,195,973,316	4,456,114,418	819,179,380
배당금	보통주	9,836,237,777	9,195,973,316	4,456,114,418	819,179,380
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	2,357	2,204	1,151	229
	종류주	0	0	0	0

배당수익율	2.37%	2.30%	1.21%	0.29%
연환산배당율	2.37%	2.30%	1.21%	0.29%

※ 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 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

6. 차입에 관한 사항

【 2025.06.30 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
자료가 없습니다.								

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

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

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	301,455	70.90	300,227	72.11	72.11	
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	120,549	28.35	113,229	27.20	27.20	
기타 자산	3,167	0.74	2,876	0.69	0.69	
총계	425,171	100.00	416,332	100.00	100.00	

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산					
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금	30,000	30,000	2023.12.07		의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)

법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목	271,455	270,227			
부동산 개발사업					

1. 부동산(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
자료가 없습니다.											

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함

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					
자료가 없습니다.											

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가능면적, %)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
부동산관련 증권	㈜고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사	52,296	52,296	12.56%	50.95%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	㈜천안역세권혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사	20,000	20,000	4.80%	43.55%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	㈜서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사	25,200	25,200	6.05%	70.00%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	㈜산단재생2호성남지식산업센터위탁관리부동산투자회사	39,200	39,200	9.42%	70.63%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	㈜도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사	49,500	48,731	11.70%	100.00%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	㈜천안오룡민관협력형도시재생제1호위탁관리부동산투자회사	84,800	84,800	20.37%	52.71%	1	국내	대한민국

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
MMDA	우리은행	변동	549	529	부동산 및 현금으로 분류
정기예금	우리은행 외	2.70% -3.65%	150,000	142,700	부동산 및 현금으로 분류

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산	선급법인세	656	656	
그 밖의 기타자산	미수수익	2,220	2,220	

Ⅱ. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 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

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

(단위 : 백만원)

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
MMDA	우리은행	변동	549	529
정기예금	우리은행 외	.70%-3.65	150,000	142,700

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-	0.00%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	1,113,142,589	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타			0.00%	
총 수 익		1,113,142,589	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

Ⅱ. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

ㅇ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

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

2) 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

3) 부동산 관리 수익

부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	0			

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1 ㈜고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사					
2 ㈜천안역세권혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사					
3 ㈜서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사					
4 ㈜산단재생2호성남지식산업센터위탁관리부동산투자회사					
5 ㈜도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사					
6 ㈜천안오룡민관협력형도시재생제1호위탁관리부동산투자회사					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
MMDA 및 정기예금	우리은행 외	변동 등	1,276,114,660	1,113,142,589	

4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비		0.00%	
	기타비용	91,566,140	93.61%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		6,250,000	6.39%	
총 비 용		97,816,140	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

Ⅳ. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	앵커리츠	ex)부동산명2	ex)부동산관련 증권1	현금	기타자산	기타
분양원가	0						
급여	1,800,000	1,800,000					
상여	0						
퇴직급여	0						
복리후생비	0						
자산관리수수료 (AMC수수료)	69,500,000	69,500,000					
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0						
자산보관수수료	2,500,000	2,500,000					
일반사무 위탁수수료	6,250,000						6,250,000
기타지급수수료	17,766,140	17,766,140					
유형자산 감가상각비	0						
투자부동산 감가상각비	0						
무형자산 감가상각비	0						
세금과공과	0						
광고선전비	0						
보험료	0						
임차료	0						
교육훈련비	0						
여비교통비	0						
통신비	0						
수선유지비	0						
청소비	0						
수도광열비	0						
대손상각비	0						
접대비	0						

판매촉진비	0						
이자비용	0						
금융리스이자비용	0						
기타영업비용	0						

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	주택도시보증공사	취득금액의		%			
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	-운영기간 : 분기당 금 69,500,000원(부가세별도) -매 분기 밀일로부터 7일 이내 지급	69,500,000	278,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	10.5	%			
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스	- 운영기간 : 연간 25,000,000원(부가세별도)				6,250,000	25,000,000
자산보관회사	위탁보수	우리은행	연간 10,000,000(부가세별도)				2,500,000	10,000,000
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							78,250,000	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재

Ⅴ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 7 기 2 분 기	제 7 기 1 분 기	제 6 기 4 분 기	제 6 기 3 분 기
당해회사수익률	1.06	1.14	2.37	2.44

※ 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	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

2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

Ⅰ. 재무상태표

당기 제 7 기 2 분기 기준일 2025.06.30 현재
전기 제 6 기 기말 기준일 2024.12.31 현재

회사명: ㈜도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 7 (당)기 2 분기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		146,104,755,117		152,518,117,370
1) 현금및현금성자산	529,233,085		314,110,446	
2) 단기금융상품	142,700,000,000		147,000,000,000	
5) 미수수익	2,219,935,152		4,087,735,904	
11) 선급법인세	655,586,880		1,116,271,020	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		270,226,857,592		271,454,930,747
4) 유가증권	270,226,857,592		271,454,930,747	
종속기업투자	270,226,857,592		271,454,930,747	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		416,331,612,709		423,973,048,117
1. 유동부채		86,675,000		86,675,000
6) 미지급금	86,675,000		86,675,000	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		86,675,000		86,675,000
1. 자본금		41,726,400,000		41,726,400,000
1) 보통주자본금	41,726,400,000		41,726,400,000	
2. 자본잉여금		372,570,720,990		372,570,720,990
1) 주식발행초과금	372,570,720,990		372,570,720,990	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		(246,985,650)		(246,985,650)
5) 기타	(246,985,650)		(246,985,650)	
5. 이익잉여금(결손금)		2,194,802,369		9,836,237,777
자 본 총 계		416,244,937,709		423,886,373,117
부 채 및 자 본 총 계		416,331,612,709		423,973,048,117

Ⅱ. 손익계산서

당기 제 7 기 2 분기 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

전기 제 6 기 2 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30

회사명: ㈜도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	0	0	0	0
Ⅱ. 영업비용	97,816,140	194,454,880	97,263,400	191,884,340
2) 급여	1,800,000	3,600,000	1,800,000	3,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	69,500,000	139,000,000	69,500,000	139,000,000
8) 자산보관수수료	2,500,000	5,000,000	2,500,000	5,000,000
9) 일반사무위탁수수료	6,250,000	12,500,000	6,250,000	12,500,000
10) 기타지급수수료	17,766,140	34,354,880	17,213,400	31,784,340
Ⅲ. 영업이익	(97,816,140)	(194,454,880)	(97,263,400)	(191,884,340)
Ⅳ. 영업외수익	1,113,142,589	2,389,257,249	2,620,431,046	5,477,822,924
1) 이자수익	1,113,142,589	2,389,257,249	2,620,431,046	5,338,057,413
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				139,765,511
Ⅴ. 영업외비용	0	0	0	0
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,015,326,449	2,194,802,369	2,523,167,646	5,285,938,584
Ⅷ. 당기순이익(손실)	1,015,326,449	2,194,802,369	2,523,167,646	5,285,938,584
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	1,015,326,449	2,194,802,369	2,523,167,646	5,285,938,584
ⅩⅠ. 주당손익	243	526	605	1,267

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

Ⅳ. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

Ⅴ. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

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 : 적정

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

Ⅰ. 중요한 소송진행사항

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

Ⅰ. 거래현황

주석 8. 특수관계자와의 거래 참조

※ 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 8 부 기타사항

Ⅰ. 제재현황

주석

제 7(당) 기 반기 2025년 06월 30일 현재

제 6(전) 기 반기 2024년 06월 30일 현재

주식회사 도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 12월 03일 설립되어 국토교통부의 본인가를 획득하였습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점 소재지는 부산광역시 남구 문현금융로 40이고, 주택도시보증공사가 100% 지분(보유주식수 4,172,640주)을 소유하고 있습니다. 회사의 당반기말 현재 납입자본금은 41,726백만원입니다.

회사의 통상적인 사업연도는 1년입니다. 다만 최초사업연도는 설립일로부터 2019년 12월 31일까지입니다.

2. 재무제표 작성기준과 유의적인 회계정책

회사의 반기재무제표는 일반기업회계기준 제29장 '중간재무제표'에 따라 작성되었으며, 중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 유의적인 회계정책은 2021년 12월 31일로 종료되는 회계연도에 대한 연차 재무제표 작성의 채택한 회계정책과 동일합니다.

한편, 반기재무제표의 주석에는 직전회계연도말 이후 발생한 재무상태와 경영성과의 중요한 변동과 관련된 거래나 회계사건을 기재하였습니다

3. 지분법적용투자주식

당반기말 및 전기말 현재 회사의 지분법적용투자주식의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	지분율	결산월	취득가액	장부금액	
				당반기말	전기말
㈜고양성사혁신지구재생사업 위탁관리부동산투자회사	50.95%	12월	52,296,000	52,296,000	52,296,000
㈜천안역세권혁신지구재생사업 위탁관리부동산투자회사	43.55%	12월	20,000,000	20,000,000	20,774,774
㈜서울도시재생공간지원 위탁관리부동산투자회사	70.00%	12월	25,200,000	25,200,000	25,200,000
㈜산단재생2호성남지식산업센터 위탁관리부동산투자회사	70.63%	6월,12월	39,200,000	39,200,000	39,200,000
㈜도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사	100.00%	12월	49,500,000	48,730,858	48,730,858
㈜천안오룡민관협력형도시재생 제1호위탁관리부동산투자회사	52.71%	12월	84,800,000	84,800,000	85,253,299
합 계			270,996,000	270,226,858	271,454,931

(2) 당반기 중 피투자회사에 대한 투자주식의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	기초	취득	지분법손익	지분법 자본변동	배당	기말
㈜고양성사혁신지구재생사업 위탁관리부동산투자회사(*)	52,296,000	-	-	-	-	52,296,000
㈜천안역세권혁신지구재생사업 위탁관리부동산투자회사(*)	20,774,774	-	-	-	(774,774)	20,000,000
㈜서울도시재생공간지원 위탁관리부동산투자회사(*)	25,200,000	-	-	-	-	25,200,000
㈜산단재생2호성남지식산업센터 위탁관리부동산투자회사(*)	39,200,000	-	-	-	-	39,200,000
㈜도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사	48,730,858	-	-	-	-	48,730,858
㈜천안오룡민관협력형도시재생 제1호위탁관리부동산투자회사	85,253,299		-	-	(453,299)	84,800,000
합 계	271,454,931	-	-	-	(1,228,073)	270,226,858

(*) 상기 지분은 모두 우선주로서, 우선주 원본은 향후 잔여재산분배시 보통주 원본에 우선하여 회수 할 수 있다는 내용의 주주간 협약서를 반영하여 보통주 원본 금액 이내에서 발생한 지분법손실은 반영하지 않았습니다.

4. 자본금 및 자본잉여금

(1) 자본금

당반기말 현재 회사의 수권주식수는 100,000,000주, 발행주식수는 보통주 4,172,640주로서 1주당 금액은 10,000원이며 보통주 자본금은 41,726백만원입니다.

(2) 회사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

구 분	일 자	발행주식수	보통주 자본금
설립시	2019년 12월 03일	30,000	300,000
1차 유상증자	2019년 12월 20일	982,640	9,826,400
2차 유상증자	2020년 03월 24일	600,000	6,000,000
3차 유상증자	2020년 06월 26일	480,000	4,800,000
4차 유상증자	2021년 03월 31일	592,000	5,920,000
5차 유상증자	2021년 06월 29일	300,000	3,000,000
6차 유상증자	2021년 11월 30일	588,000	5,880,000
7차 유상증자	2022년 06월 15일	300,000	3,000,000
8차 유상증자	2023년 12월 07일	300,000	3,000,000
합 계		4,172,640	41,726,400

(3) 자본잉여금

당반기말 현재 회사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본전입 및 결손금의 보전에만 사용할 수 있습니다.

5. 법인세비용 등

회사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 회사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성이 현저히 낮을 것으로 예측되어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

6. 주요 약정사항

당반기말 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

① 자산관리계약

회사는 주택도시보증공사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 운용수수료(분기별 지급)를 지급합니다.

② 일반사무위탁계약

회사는 (주)신한펀드파트너스와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

③ 자산보관계약

회사는 (주)우리은행과 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

7. 부가가치계산에 필요한 사항

당반기와 전반기 중 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
임원보수	3,600	3,600

8. 특수관계자와의 거래

(1) 당반기말 현재 특수관계자는 다음과 같습니다.

구 분	당분기말
최대주주	대한민국정부(주택도시기금)
종속기업	㈜고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사, ㈜천안역세권혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사, ㈜서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사, ㈜산단재생2호성남지식산업센터위탁관리부동산투자회사, ㈜도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사, ㈜천안오룡민관협력형도시재생제1호위탁관리부동산투자회사
기타 특수관계자	주택도시보증공사

(2) 당반기 및 전반기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	구 분	당반기	전반기
주택도시보증공사	자산관리수수료	139,000	139,000

(3) 당반기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	구 분	당반기말	전기말
주택도시보증공사	미지급금	76,450	76,450

9. 현금흐름표

당반기와 전반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 없습니다.

10. 포괄손익계산서

당반기와 전반기의 포괄손익은 회사의 반기순이익과 동일하여 별도의 포괄손익계산서를 작성하지 아니하였습니다.

11. 금융부채

(1) 금융부채의 공정가치

유동성위험이란 회사가 금융부채에 관련된 의무를 충족하는 데 어려움을 겪게 될 위험을 의미합니다. 회사의 유동성 관리방법은 재무적으로 어려운 상황에서도 받아들일 수 없는 손실이 발생하거나 사의 평판에 손상을 입힐 위험 없이 만기일에 부채를 상환할 수 있는 충분한 유동성을 유지하도록 하는 것입니다.

(2) 당반기말과 전기말 현재 금융부채의 계약상 만기는 다음과 같습니다

① 당반기말

(단위 : 천원)

구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	86,675	-	-	86,675

② 전기말

(단위 : 천원)

구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	86,675	-	-	86,675

회사는 이 현금흐름이 유의적으로 더 이른 기간에 발생하거나 유의적으로 다른 금액일 것으로 기대하지 않습니다.