

투 자 보 고 서

2021.07.01 부터 2021.09.30 까지

(제 11 기 3분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.11.15

회 사 명 : (주)경인자기관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 임 병 철 

본점소재지 : 서울시 마포구 새창로7, 11층(도화동, SNU장학빌딩)

(전화번호) 02-515-9500

(홈페이지) www.kireits.com

작성책임자 : (회사) (주)경인자기관리부동산투자회사 (직책) 팀장

(전화번호) 02-6953-9513 성명 박 종 혁  (인)

공시책임자 : (회사) (주)경인자기관리부동산투자회사 (직책) 팀장

(전화번호) 02-6953-9513 성명 박 종 혁  (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

| | |
|-----------------|--|
| 1) 회사명 | (주)경인자기관리부동산투자회사 |
| 2) 설립일 | 2011.04.15 |
| 3) 소재지 | 서울시 마포구 새창로7, 11층(도화동, SNU장학빌딩) |
| 4) 자산 및 자본금, 부채 | (기준일자) 2021.09.30 (단위: 원) |
| 총자산 | 102,163,779,321 |
| 자본금 | 10,100,000,000 |
| 부채 | 76,884,877,666 |
| 5) 자산관리회사 | 해당없음 |
| 6) 사무수탁회사 | 해당없음 |
| 7) 자산보관회사 | 유안타증권, 우리자산신탁 |
| 8) 비고 | (1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 존속기간 : 영속 해산사유 : 주주총회의 결의, 합병, 파산, 법원의 해산명령 또는 해산판결 (2) 신용평가결과 신용평가 등급 : BB+ 신용평가기관 : 주택도시보증공사 서울남부지사 재무제표 기준일 : 2020.12.31 등급평가일 : 2021.06.22 유효기간 : 2022.05.31 |

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2011.04.15 : (주)경인개발전문자기관리부동산투자회사 발기설립 (자본금 10억원)
- 2012.02.08 : 국토해양부 영업인가 / 영등포동1가 주상복합 신축사업
- 2012.11.15 : 증권대행업무 수탁계약 (국민은행증권대행부)
- 2013.11.04 : 국토교통부 영업(변경)인가 / 영등포동3가 일반숙박시설 신축사업
- 2013.11.29 : 본사이전 (강남구 논현동 소재)
- 2013.12.10 : 영등포동1가 주상복합 신축사업 준공 및 사용승인
- 2014.02.11 : 국토교통부 영업(변경)인가 / 광교신도시 공동주택 신축사업
- 2014.02.21 : 유가증권 상장 대표주관사 계약 (IBK투자증권)
- 2014.06.05 : 한국거래소 유가증권시장 상장예비심사 신청 (미승인)
- 2015.04.30 : 광교신도시 공동주택 신축사업 준공 및 사용승인
- 2015.07.09 : 영등포동3가 일반숙박시설 신축사업 준공 및 사용승인
- 2015.08.31 : 국토교통부 영업(변경)인가 / 광주광역시 충장로 주상복합 신축사업
사업계획 변경 : 영등포3가 일반숙박시설 임대 후 매각
- 2017.04.14 : 국토교통부 영업(변경)인가 / 광주광역시 신안동 주상복합 준공공임대
사업
- 2017.10.20 : 광주광역시 충장로 주상복합 신축사업 준공 및 입주
- 2017.12.05 : 광주광역시 신안동 주상복합 준공공임대사업 착공
- 2018.01.30 : 광주광역시 신안동 주상복합 준공공임대사업 분양완료
- 2020.06.22 : 영등포동 3가 일반숙박시설 매각완료
- 2020.06.26 : 광주광역시 신안동 주상복합 준공공임대사업 준공 및 입주
- 2021.08.23 : 경기도 가평군 청평리 도시개발사업(PFV) 출자

나) 상호의 변경

- 2016.04.01. (주)경인자기관리부동산투자회사 상호변경(부동산투자회사법 개정)

다) 영업 양수 또는 영업양도

- 당사는 영업양수 또는 영업양도가 없습니다.

라) 주요 자산 취득일 등

- 2012.03.27. 영등포동1가 113-1 외 사업부지 취득
- 2013.12.03. 영등포동3가 1-32 외 사업부지 취득
- 2014.03.28 : 광교택지개발사업부지 사업부지 취득
- 2015.09.11 : 광주광역시 충장로 사업부지 취득
- 2016.09.12 : 광주광역시 신안동 사업부지 취득

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

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

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

| 직명 | 성명 | 생년월일 또는 법인등록번호 | 주요경력 및 연혁 | 비고 |
|------|-----|-------------------|----------------------------|----|
| 대표이사 | 임병철 | 1966.05.26 | 2013 ~ 현재 (주)경인리츠 사내이사 | 부 |
| 사내이사 | 고명균 | 1965.06.17 | 2021 ~ 현재 (주)경인리츠 사내이사 | 부 |
| 사외이사 | 오성일 | 1968.08.25 | 2019 ~ 현재 한가람파트너스 대표이사 | 부 |
| 사외이사 | 김 훈 | 1967.06.12 | 2020 ~ 현재 고운주택(주) 상무이사 | 부 |
| 사외이사 | 전이현 | 1968.09.29 | 2019 ~ 현재 정진세림회계법인 대표이사 | 부 |
| 사외이사 | 정승준 | 1958.12.23 | 2017 ~ 현재 (주)세보개발 부회장 | 부 |
| 감사 | 이경열 | 1982.07.15 | 2017 ~ 현재 회계법인새시대 회계사 | 부 |

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2021.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

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

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

| 취득일자 | 종류 | 주식수량 | 취득가액 | 비고 |
|-----------|----|------|------|----|
| 자료가 없습니다. | | | | |

(3) 현물출자 현황

없음.

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

- 주식매수선택권 : 없음
- 의결권 있는 주식수 : 2,020,000
- 의결권이 제한된 주식수 : 없음

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

| 일자 | 원인 | 증가(감소)한 주식의 내용 | | | | 증(감)자한 자본금 | 증(감)자 후 자본금 | 증(감)자 비율 |
|----------------|----|----------------|---------|------------|------------|---------------|----------------|-------------|
| | | 종류 | 수량 | 주당 발행가액 | 주당 액면가액 | | | |
| 2011.04. 15 | 발기 | 보통주 | 200,000 | 5,000 | 5,000 | 1,000,000,000 | 1,000,000,000 | 0.00% |
| 2011.06. 03 | 사모 | 보통주 | 290,000 | 5,000 | 5,000 | 1,450,000,000 | 2,450,000,000 | 145.00% |
| 2012.02. 22 | 사모 | 보통주 | 400,000 | 5,000 | 5,000 | 2,000,000,000 | 4,450,000,000 | 81.60% |
| 2012.02. 29 | 사모 | 보통주 | 271,000 | 5,000 | 5,000 | 1,355,000,000 | 5,805,000,000 | 30.50% |
| 2012.03. 16 | 사모 | 보통주 | 260,000 | 5,000 | 5,000 | 1,300,000,000 | 7,105,000,000 | 22.40% |
| 2013.05. 06 | 사모 | 보통주 | 100,000 | 5,000 | 5,000 | 500,000,000 | 7,605,000,000 | 7.00% |
| 2013.12. 27 | 사모 | 보통주 | 134,000 | 5,000 | 5,000 | 670,000,000 | 8,275,000,000 | 8.80% |
| 2014.03. 17 | 사모 | 보통주 | 265,000 | 5,000 | 5,000 | 1,325,000,000 | 9,600,000,000 | 16.00% |
| 2014.05. 16 | 사모 | 보통주 | 100,000 | 5,000 | 5,000 | 500,000,000 | 10,100,000,000 | 5.20% |

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

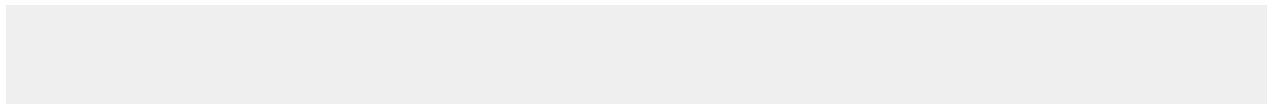
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.09.30 현재】

| 성명 | 관계 | 내/ 외국인 | 국적 | 기관/ 개인 | 청약예외 주주 | 주식의 종류 | 소유주식수(지분율) | | | | 변동원인 |
|------------|----------|-----------|----------|-----------|------------|-----------|---------------------|----|----|---------------------|------|
| | | | | | | | 기초 | 증가 | 감소 | 기말 | |
| (주)웰리 브 | 최대 주주 | 내국인 | 대한 민국 | 기관 | 해당사항없 음 | 보통주 | 343,338 (17.00%) | | | 343,338 (17.00%) | |

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

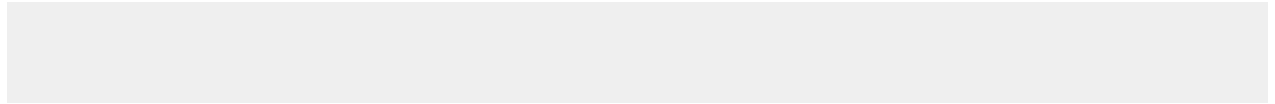
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.09.30 현재】

| 순위 | 성명 | 내/외국인 | 국적 | 기관/개인 | 청약예외주주 | 주식의종류 | 소유주식수 | 지분율 | 비고 |
|----|-----------|-------|------|-------|--------|--------|---------|--------|----|
| 1 | (주)엔에스엔 | 내국인 | 대한민국 | 기관 | 해당사항없음 | 기명식보통주 | 330,199 | 16.35% | |
| 2 | (주)케이엠컴퍼니 | 내국인 | 대한민국 | 기관 | 해당사항없음 | 기명식보통주 | 330,198 | 16.35% | |
| 3 | 메이슨캐피탈(주) | 내국인 | 대한민국 | 기관 | 해당사항없음 | 기명식보통주 | 224,214 | 11.10% | |



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.09.30 현재】

| 구분 | 주주수 (명) | 비율 | 주식수 | 비율 | 비고 |
|-------------|------------|---------|-----------|---------|----|
| 최대주주 | 1 | 1.35% | 343,338 | 17.00% | |
| 주요주주 | 3 | 4.05% | 884,611 | 43.79% | |
| 소액주주 -개인 | 65 | 87.84% | 401,765 | 19.89% | |
| 소액주주 -법인 | 5 | 6.76% | 390,286 | 19.32% | |
| 합계 | 74 | 100.00% | 2,020,000 | 100.00% | |

4) 주가변동사항

| 월별 | 년 월 | 년 월 | 년 월 | 비고 |
|---------|-----|-----|-----|----|
| 최고가(일자) | | | | |
| 최저가(일자) | | | | |
| 월간 거래량 | | | | |
| 일평균 거래량 | | | | |

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

부동산투자회사법 제 28조 배당규정에 의거하여 배당 할 계획이며, 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당해 회사의 주주에게 지급되고, 배당금 지급시기는 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 정하지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1개월 이내에 지급할 계획입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

| 구분 | 제 10기 | 제 9기 | 제 8기 | 제 7기 |
|---------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|
| 당기순이익 | 18,571,372,705 | 2,946,580,586 | -2,520,296,517 | - |
| 상법상 배당가능이익 | -13,008,241,102 | -6,767,446,449 | -4,946,938,610 | 1,624,048,276 |
| 당기감가상각비 등 | 134,342,027 | 59,781,364 | 15,890,061 | 2,426,642,093 |
| 이익배당한도 | -12,873,899,075 | -6,707,665,085 | -4,931,048,549 | - |
| 배당금 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 주당배당금 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 배당수익율 | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 연환산배당율 | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |

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

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

※ 당사의 제9기 및 제10기의 당기순이익은 재평가차익으로 미실현 이익.
- 상법462조 1항 4호에 의거 배당 불가함.

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

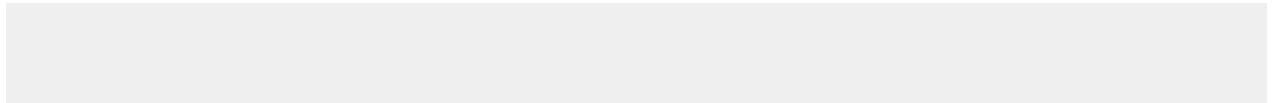
I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

| 항목 | 전분기 | | 당분기 | | 총자산대비 구성비율 |
|------------|--------|--------|---------|--------|---------------|
| | 자산총액 | 비율 | 자산총액 | 비율 | |
| 부동산 | 104 | 0.11 | 104 | 0.10 | 85.70 |
| 부동산개발사업 | 87,450 | 89.18 | 87,450 | 85.60 | |
| 부동산관련 유가증권 | 0 | | 0 | | |
| 현금 | 8,362 | 8.53 | 9,712 | 9.51 | 9.51 |
| 기타 자산 | 2,148 | 2.19 | 4,898 | 4.79 | 4.79 |
| 총계 | 98,064 | 100.00 | 102,164 | 100.00 | 100.00 |

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

2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

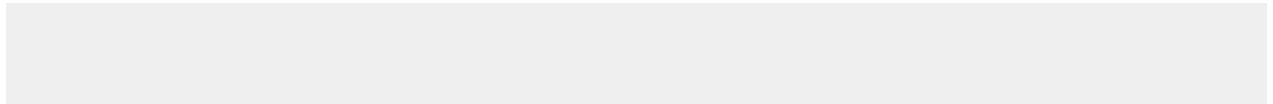


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

| 부동산명 | | 위치 | 완공 (개축)일자 | 취득일자 | 담보 및 부채내역 |
|------|----------|--------------------|--------------|------------|--|
| 1 | 총장고운라피네 | 광주광역시 동구 총장로 4가 34 | 2017.10.31 | 2015.09.10 | |
| 2 | 신안동 모아엘가 | 광주광역시 북구 신안동 821 | 2020.06.26 | 2017.07.28 | 우리은행 기금대출 22,032백만원 근저당설정 OSB저축은행 상가 담보대출 |

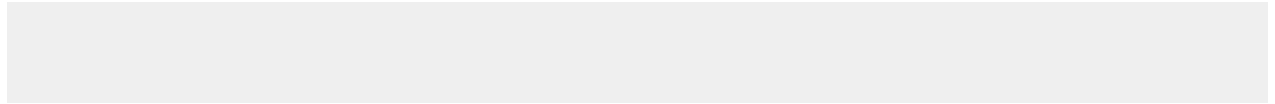
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

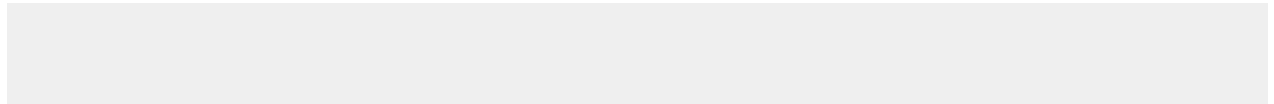
(단위 : 백만원)

| 부동산명 | | 취득가액 | | 취득후 자본적지출 | | 평가손익 | | 감가 상각 누계액 | 손상 차손 누계액 | 장부가액 |
|------|--------------|--------|--------|--------------|----|------|--------|-----------------|-----------------|--------|
| | | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | | | |
| 1 | 총장고운라 피네 | 694 | 3,533 | | | | | | | 4,227 |
| 2 | 신안동 모 아벨가 | 11,171 | 42,473 | | | -607 | 30,186 | | | 83,223 |



3) 소유 부동산별 임대현황

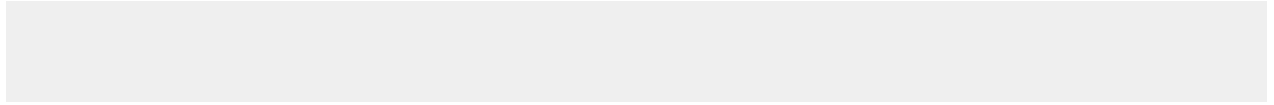
| 부동산명 | | 임대가능 면적 (m ²) | 임대면적 (m ²) | 임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%) | 임대차 계약수 |
|------|----------|---------------------------------|---------------------------|------------------------------------|------------|
| 1 | 총장고운라피네 | 1,871.05 | 1,123.92 | 60.07% | 18 |
| 2 | 신안동 모아엘가 | 22,104.16 | 22,104.16 | 100.00% | 204 |



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

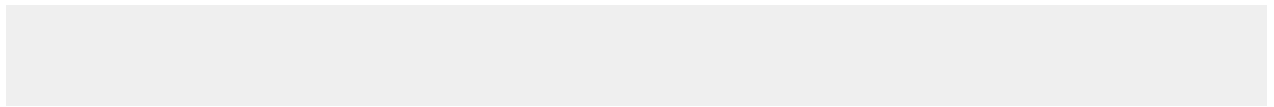
| 구분 | 종목명 | 취득금액 | 당해 분기말 현재 가액 | 자산구성비 |
|-----------|-----|------|-----------------|-------|
| 자료가 없습니다. | | | | |



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

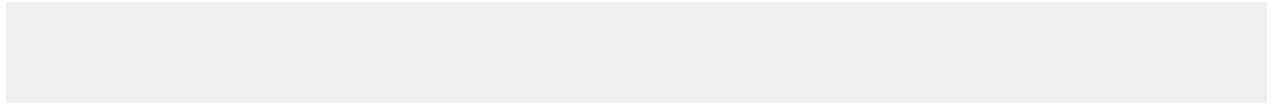
| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 전분기예치금 | 당분기예치금 | 비고 |
|---------|---------|------|--------|--------|----|
| 보통예금 | KB국민은행 | 0.10 | 6 | 4 | |
| 보통예금 | KB국민은행 | 0.10 | 4 | 15 | |
| 보통예금 | KB국민은행 | 0.10 | 3 | 3 | |
| 보통예금 | KB국민은행 | 0.10 | 1,617 | 1,233 | |
| 보통예금 | 광주은행 | 0.65 | 0 | 0 | |
| 보통예금 | 광주은행 | 0.65 | 0 | 0 | |
| 보통예금 | 광주은행 | 0.65 | 0 | 9 | |
| 보통예금 | 우리은행 | 0.10 | 209 | 1 | |
| 보통예금 | OSB저축은행 | 0.10 | 0 | 261 | |
| 보통예금 | 한국씨티은행 | 1.30 | 6,522 | 8,184 | |



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분 | 종목명 | 취득금액 | 당해 분기말 현재 가액 | 비고 |
|------|------------------------|------|-----------------|------------------|
| 유가증권 | 단기매매증권 | 650 | 650 | |
| 기타자산 | 투자자산 | | 2,800 | |
| | 당좌자산 | | 904 | 선급금 선급비용등 |
| | 유형자산, 무형자산, 기타비유동자산 | | 544 | 차량운반구 소프트웨어 등 |



II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

| 구분 | 부동산명 | 위치 | 거래일자 | 매매가액 | 거래비용 | 비고 |
|-----------|------|----|------|------|------|----|
| 자료가 없습니다. | | | | | | |

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 전분기에치금 | 당분기에치금 |
|---------|---------|------|--------|--------|
| 보통예금 | KB국민은행 | 0.10 | 6 | 4 |
| 보통예금 | KB국민은행 | 0.10 | 4 | 15 |
| 보통예금 | KB국민은행 | 0.10 | 3 | 3 |
| 보통예금 | KB국민은행 | 0.10 | 1,617 | 1,233 |
| 보통예금 | 광주은행 | 0.65 | 0 | 0 |
| 보통예금 | 광주은행 | 0.65 | 0 | 0 |
| 보통예금 | 광주은행 | 0.65 | 0 | 9 |
| 보통예금 | 우리은행 | 0.10 | 209 | 1 |
| 보통예금 | OSB저축은행 | 0.10 | 0 | 261 |
| 보통예금 | 한국씨티은행 | 1.30 | 6,522 | 8,184 |

4. 기타 자산 변경내역

| |
|--|
| |
|--|

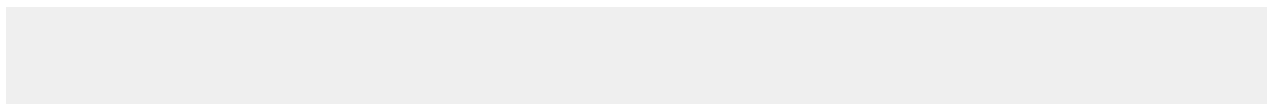
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

| 구분 | | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|---------------|----------------|------------|---------|-------------------------|
| 부동산 | 임대료 | 11,800,000 | 32.48% | 총장고운라피네 신안동 모아엘 가 |
| | 분양수익 (처분수익) | - | | |
| | 기타수익 | 0 | | |
| 부동산관련 유가증권 | 평가이익 | - | | |
| | 처분이익 | - | | |
| | 이자,배당금 등 | - | | |
| 현금 | 현금관련수익 | 14,512,063 | 39.95% | 이자수익 |
| 기타자산 | 기타자산관련수 익 | 6,405,389 | 17.63% | 유형자산 처분이익 |
| 기타 | | 3,607,914 | 9.93% | 잡이익 |
| 총 수익 | | 36,325,366 | 100.00% | |

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

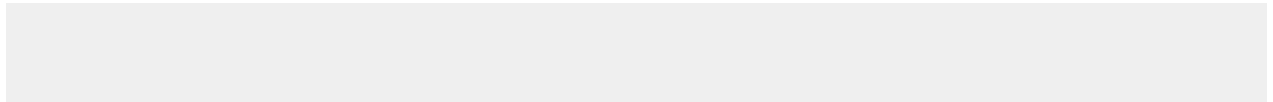


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

| | 부동산명 | 임대료(원) | 비율(%) | 비고 |
|---|----------|-----------|--------|----|
| 1 | 총장고운라피네 | 9,300,000 | 78.81% | |
| 2 | 신안동 모아엘가 | 2,500,000 | 21.19% | |

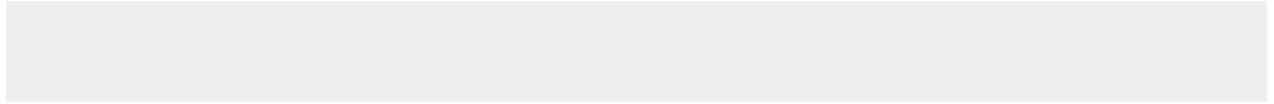


2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

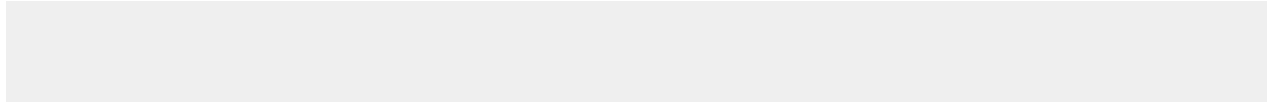
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

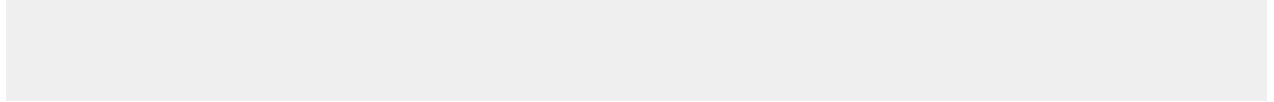
| 구분 | 매매손익 | 평가손익 | 이자 및 배당금 | 비율(%) | 비고 |
|-----------|------|------|----------|-------|----|
| 자료가 없습니다. | | | | | |



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

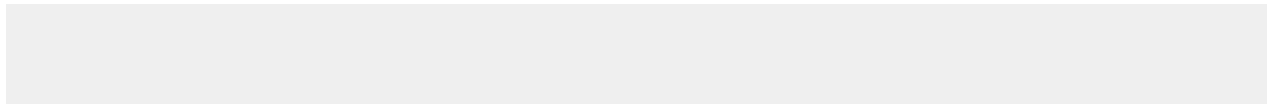
(단위 : %, 원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 전분기예치금 발생수익 | 당분기예치금 발생수익 | 비고 |
|---------|---------|------|----------------|----------------|----|
| 보통예금 | KB국민은행 | 0.10 | 635,629 | 377,931 | |
| 보통예금 | 광주은행 | 0.10 | 9 | 0 | |
| 보통예금 | 우리은행 | 0.10 | 16,307 | 14,261 | |
| 보통예금 | 한국씨티은행 | 1.30 | 12,182,066 | 14,119,871 | |



4. 기타 자산 수익

| 구분 | | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|----|-----------|-----------|---------|---------|
| 1 | 유형자산처분 이익 | 6,405,389 | 100.00% | 법인차량 매각 |
| 2 | | | 0.00% | |
| 3 | | | 0.00% | |
| 4 | | | 0.00% | |
| 5 | | | 0.00% | |

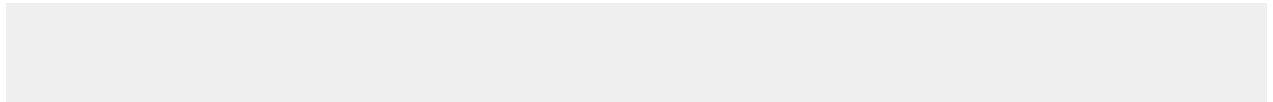


III. 총 비용 및 지출구조

| 구분 | | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|---------------|----------|-------------|---------|-------------------|
| 부동산 | 분양원가 | 0 | | |
| | 감가상각비 | 0 | | |
| | 기타비용 | 579,584,281 | 80.79% | 판매관리비 |
| 부동산관련 유가증권 | 평가손실 | 0 | | |
| | 처분손실 | 0 | | |
| | 기타비용 | 0 | | |
| 현금 | 현금관련비용 | 137,853,166 | 19.21% | 이자비용 |
| 기타자산 | 기타자산관련비용 | 0 | | |
| 기타 | | 9 | 0.00% | 기타영업외 비용 (잡손실) |
| 총비용 | | 717,437,456 | 100.00% | |

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

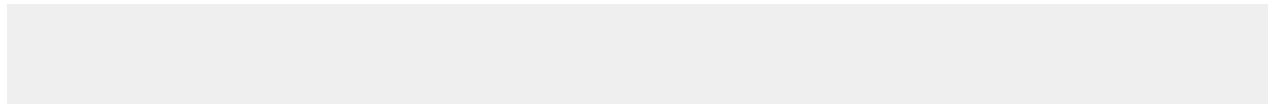
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

| 구분 | 합계 | 총장고운라피네 | 신안동모아엘가 | 본점 | 현금 |
|----------------------|-------------|-----------|------------|-------------|----|
| 분양원가 | | | | | |
| 급여 | 159,920,548 | | | 159,920,548 | |
| 상여 | 48,425,050 | | | 48,425,050 | |
| 퇴직급여 | 25,964,200 | | | 25,964,200 | |
| 복리후생비 | 20,933,332 | | | 20,933,332 | |
| 자산관리수수료 (AMC수수료) | | | | | |
| 부동산관리수수료 (PM,FM등) | | | | | |
| 자산보관수수료 | 5,041,090 | | | 5,041,090 | |
| 일반사무 위탁수수료 | 4,000,000 | | | 4,000,000 | |
| 기타지급수수료 | 114,233,740 | | 10,000 | 114,223,740 | |
| 유형자산 감가상각비 | | | | | |
| 투자부동산 감가상각비 | | | | | |
| 무형자산 감가상각비 | | | | | |
| 세금과공과 | 108,531,080 | 8,034,200 | 74,854,430 | 25,642,450 | |
| 광고선전비 | | | | | |
| 보험료 | 2,167,680 | | | 2,167,680 | |
| 임차료 | 38,207,397 | | | 38,207,397 | |
| 교육훈련비 | 3,960,000 | | | 3,960,000 | |
| 여비교통비 | 7,924,180 | | | 7,924,180 | |
| 통신비 | 484,617 | | | 484,617 | |
| 수선유지비 | 550,000 | 550,000 | | | |
| 청소비 | | | | | |
| 수도광열비 | | | | | |
| 대손상각비 | | | | | |
| 접대비 | 7,027,520 | | | 7,027,520 | |
| 판매촉진비 | | | | | |
| 이자비용 | | | | | |
| 금융리스이자비용 | | | | | |
| 기타영업비용 | 32,213,847 | 3,345,600 | 4,213,728 | 24,654,519 | |

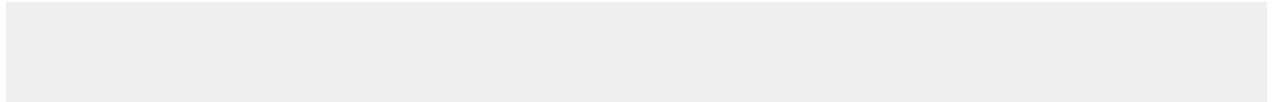
| 구분 | 기타자산 | 기타 |
|---------------------|------|----|
| 분양원가 | | |
| 급여 | | |
| 상여 | | |
| 퇴직급여 | | |
| 복리후생비 | | |
| 자산관리수수료 (AMC수수료) | | |

| | | |
|----------------------|--|--|
| 부동산관리수수료 (PM,FM등) | | |
| 자산보관수수료 | | |
| 일반사무 위탁수수료 | | |
| 기타지급수수료 | | |
| 유형자산 감가상각비 | | |
| 투자부동산 감가상각비 | | |
| 무형자산 감가상각비 | | |
| 세금과공과 | | |
| 광고선전비 | | |
| 보험료 | | |
| 임차료 | | |
| 교육훈련비 | | |
| 여비교통비 | | |
| 통신비 | | |
| 수선유지비 | | |
| 청소비 | | |
| 수도광열비 | | |
| 대손상각비 | | |
| 접대비 | | |
| 판매촉진비 | | |
| 이자비용 | | |
| 금융리스이자비용 | | |
| 기타영업비용 | | |



2. 업무위탁비용

| 구분 | 종류 | 위탁기관 | 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법 | 위탁비용 (원) |
|--------|----------|--------|----------------------------------|-------------|
| 자산관리회사 | 기본보수(매입) | | | |
| | 성과보수(매입) | | | |
| | 기본보수(운용) | | | |
| | 성과보수(운용) | | | |
| | 기본보수(매각) | | | |
| | 성과보수(매각) | | | |
| 사무수탁회사 | 위탁보수 | 법무법인세줄 | 월 1백만원 지급 | 4,000,000 |
| 자산보관회사 | 위탁보수 | 유안타증권 | 연 2,000만원 / 분기말 지급 | 5,041,090 |
| 시설관리회사 | 위탁보수 | | | |
| 임대관리회사 | 위탁보수 | | | |
| 재산관리회사 | 위탁보수 | | | |
| 합 계 | | | | 9,041,090 |



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

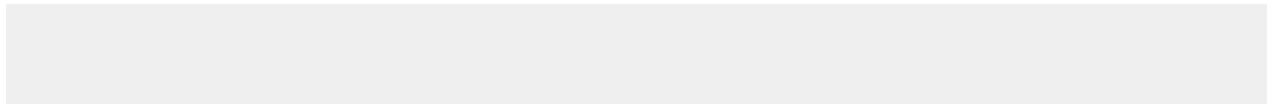
| 구분 | 제 11기 3분기 | 제 11기 2분기 | 제 11기 1분기 | 제 10기 4분기 |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 당해회사수익률 | -25.34 | -24.21 | -12.83 | 183.87 |

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
 1사분기수익률={1+(당분기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4 -1
 2사분기수익률={1+(당반기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^2 -1
 3사분기수익률={1+(1분기부터 3분기까지의 순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4/3 -1
 4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

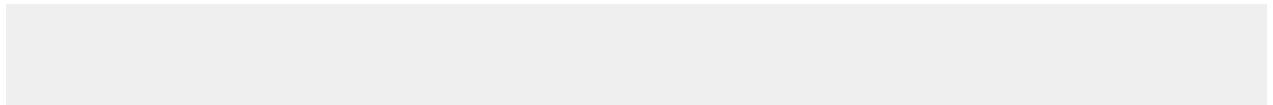
(단위 : 백만원)

| 개발사업명 | 소재지 | 개발규모 (㎡) | 준공 예정일 | 공정률 | 총사업비 | 총 투자금액 | 기 투자금액 | 비고 |
|-------------|----------------------|-----------------|------------|---------|--------|-----------|-----------|----|
| 신안동모아엘 가 | 광주광역시 북구 신 안동 821 | 33,002.000 0 | 2020.06.26 | 100.00% | 65,543 | 58,570 | 58,570 | 완료 |

※ 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) 광주 신안동 모아엘가 준공공임대사업 신축공사

① 사업의 개요

- 사업방법 : 신축 및 분양
- 위치 : 광주광역시 북구 신안동 263-1번지외 14필지
- 건축규모 : 지하2층 ~ 지상27층 / 2개동 (공동주택 204세대, 근린생활시설 22호실)
- 지역지구 : 일반상업지역
- 용도 : 공동주택/근린생활시설
- 대지면적 : 4,942.4㎡
- 건축면적 : 2,344.5433㎡
- 건폐율 : 47.4373%
- 연면적 : 33,021.8228㎡
- 용적율 : 498.8%
- 공정률 : 100.0%
- 취득일 : 2020년 06월 26일 (사용승인 득)
- 분양률 : 공동주택 100% 임대분양완료 / 근린생활시설 분양 중

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

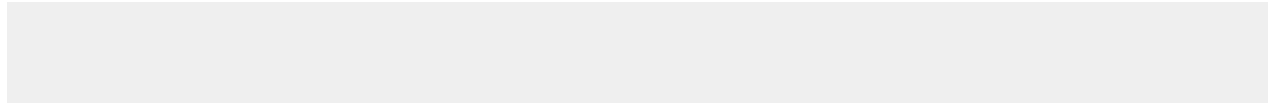
당기 제 11 기 3 분기 기준일 2021.09.30 현재
 전기 제 10 기 기말 기준일 2020.12.31 현재

회사명: (주)경인자기관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 11 (당)기 3 분기 | | 제 10 (전)기 기말 | |
|----------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| | 금액 | | 금액 | |
| I. 자 산 | | | | |
| 1. 유동자산 | | 20,919,462,064 | | 20,934,515,954 |
| 1) 현금및현금성자산 | 9,711,512,341 | | 10,455,784,695 | |
| 2) 단기금융상품 | 650,000,000 | | | |
| 3) 매출채권 | 4,000,000 | | 4,010,000 | |
| 8) 선급금 | 829,230,070 | | 506,121,520 | |
| 9) 선급비용 | 48,972,971 | | 148,452,567 | |
| 10) 부가세대급금 | 15,313,363 | | | |
| 11) 선급법인세 | 6,211,440 | | 4,642,920 | |
| 14) 재고자산 | 9,654,221,879 | | 9,815,504,252 | |
| 완성주택 | 9,654,221,879 | | 9,815,504,252 | |
| 2. 비유동자산 | | 81,244,317,257 | | 78,584,366,847 |
| 4) 유가증권 | 2,800,000,000 | | 0 | |
| 기타 | 2,800,000,000 | | | |
| 5) 유형자산 | 478,494,103 | | 618,176,193 | |
| 기타유형자산 | 677,136,277 | | 720,452,047 | |
| 감가상각누계액(유형자산-기타유형자산) | -198,642,174 | | -102,275,854 | |
| 6) 투자부동산 | 77,795,981,904 | | 77,795,981,904 | |
| 건물 | 77,795,981,904 | | 77,795,981,904 | |
| 7) 무형자산 | 3,001,250 | | 3,368,750 | |
| 소프트웨어 | 3,001,250 | | 3,368,750 | |
| 8) 비유동보증금 | 166,840,000 | | 166,840,000 | |
| 자 산 총 계 | | 102,163,779,321 | | 99,518,882,801 |
| 1. 유동부채 | | 5,145,795,451 | | 735,159,642 |
| 4) 기타선수금 | 54,500,000 | | 6,500,000 | |
| 6) 미지급금 | 9,412,162 | | 14,592,252 | |
| 7) 미지급비용 | | | 2,572,786 | |
| 8) 예수금 | 25,542,571 | | 49,765,480 | |
| 10) 미지급법인세 | | | 13,718,201 | |
| 12) 단기차입금 | 5,000,000,000 | | | |
| 15) 유동보증금 | 15,000,000 | | 495,000,000 | |
| 18) 기타유동부채 | 41,340,718 | | 153,010,923 | |
| 2. 비유동부채 | | 71,739,082,215 | | 71,516,782,215 |
| 3) 장기차입금 | 18,360,000,000 | | 18,360,000,000 | |
| 5) 비유동보증금 | 48,254,500,000 | | 48,032,200,000 | |
| 9) 기타비유동부채 | 5,124,582,215 | | 5,124,582,215 | |
| 부 채 총 계 | | 76,884,877,666 | | 72,251,941,857 |

| | | | | |
|---------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| 1. 자본금 | | 10,100,000,000 | | 10,100,000,000 |
| 1) 보통주자본금 | 10,100,000,000 | | 10,100,000,000 | |
| 2. 자본잉여금 | | 0 | | 0 |
| 3. 자본조정 | | -138,449,264 | | -138,449,264 |
| 1) 주식할인발행차금 | -138,449,264 | | -138,449,264 | |
| 4. 기타포괄손익누계액 | | 0 | | 0 |
| 5. 이익잉여금(결손금) | | 15,317,350,919 | | 17,305,390,208 |
| 자 본 총 계 | | 25,278,901,655 | | 27,266,940,944 |
| 부 채 및 자 본 총 계 | | 102,163,779,321 | | 99,518,882,801 |



II. 손익계산서

당기 제 11 기 3 분기 시작일 2021.01.01 종료일 2021.09.30
 전기 제 10 기 3 분기 시작일 2020.01.01 종료일 2020.09.30

회사명: (주)경인자기관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 11 (당기) | | 제 10 (전기) | |
|----------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| | 금액 | | 금액 | |
| | 최근 3개월 | 당기누적 | 최근 3개월 | 전기누적 |
| I. 영업수익 | 11,800,000 | 223,503,218 | 355,980,000 | 823,246,666 |
| 1) 분양수익 | 0 | 180,000,000 | 347,780,000 | 531,780,000 |
| 2) 임대료수익 | 11,800,000 | 43,503,218 | 8,200,000 | 291,466,666 |
| II. 영업비용 | 579,584,281 | 1,950,922,649 | 852,613,824 | 2,643,161,373 |
| 1) 분양원가 | 0 | 161,282,373 | 147,222,350 | 309,758,250 |
| 2) 급여 | 159,920,548 | 635,553,948 | 160,983,540 | 370,521,570 |
| 3) 상여 | 48,425,050 | 113,325,550 | 60,042,400 | 113,842,400 |
| 4) 퇴직급여 | 25,964,200 | 77,135,500 | 35,525,310 | 60,588,930 |
| 5) 복리후생비 | 20,933,332 | 64,387,192 | 27,417,930 | 66,207,170 |
| 8) 자산보관수수료 | 5,041,090 | 14,904,120 | 5,041,090 | 30,436,165 |
| 9) 일반사무위탁수수료 | 4,000,000 | 10,000,000 | 3,000,000 | 9,000,000 |
| 10) 기타지급수수료 | 114,233,740 | 427,546,595 | 240,907,107 | 1,327,605,805 |
| 13) 무형자산감가상각비 | 0 | 367,500 | 0 | 430,000 |
| 14) 세금과공과 | 108,531,080 | 151,073,766 | 57,689,482 | 124,877,341 |
| 16) 보험료 | 2,167,680 | 12,677,947 | 1,614,040 | 6,700,283 |
| 17) 임차료 | 38,207,397 | 138,986,570 | 22,062,362 | 68,891,184 |
| 18) 교육훈련비 | 3,960,000 | 3,960,000 | 0 | 0 |
| 19) 여비교통비 | 7,924,180 | 27,970,908 | 8,043,810 | 20,326,990 |
| 20) 통신비 | 484,617 | 1,592,299 | 913,745 | 3,134,937 |
| 21) 수선유지비 | 550,000 | 550,000 | 10,586,364 | 20,207,638 |
| 23) 수도광열비 | | | 524,288 | 1,100,146 |
| 25) 접대비 | 7,027,520 | 11,215,770 | 6,477,440 | 9,819,440 |
| 26) 판매촉진비 | | | 0 | 5,000,000 |
| 29) 기타영업비용 | 32,213,847 | 98,392,611 | 64,562,566 | 94,713,124 |
| III. 영업이익 | -567,784,281 | -1,727,419,431 | -496,633,824 | -1,819,914,707 |
| IV. 영업외수익 | 24,525,366 | 112,837,564 | 16,707,676 | 26,793,531,154 |
| 1) 이자수익 | 14,512,063 | 40,337,635 | 9,154,104 | 28,543,757 |
| 5) 유형자산관련이익(처분이익 등) | 6,405,389 | 6,405,389 | 0 | 24,812,167,358 |
| 6) 투자부동산관련이익(처분이익 등) | | | | 1,945,028,400 |
| 10) 기타영업외수익 | 3,607,914 | 66,094,540 | 7,553,572 | 7,791,639 |
| V. 영업외비용 | 137,853,175 | 373,457,422 | 275,106,746 | 700,984,902 |
| 1) 이자비용 | 137,853,166 | 373,423,393 | 275,010,746 | 700,820,860 |
| 10) 기타영업외비용 | 9 | 34,029 | 96,000 | 164,042 |
| VI. 법인세비용차감전순이익(손실) | -681,112,090 | -1,988,039,289 | -755,032,894 | 24,272,631,545 |
| VII. 법인세비용(수익) | | | 0 | 5,484,086,177 |
| VIII. 당기순이익(손실) | -681,112,090 | -1,988,039,289 | -755,032,894 | 18,788,545,368 |
| IX. 기타포괄이익(손실) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| X. 총포괄이익(손실) | -681,112,090 | -1,988,039,289 | -755,032,894 | 18,788,545,368 |

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

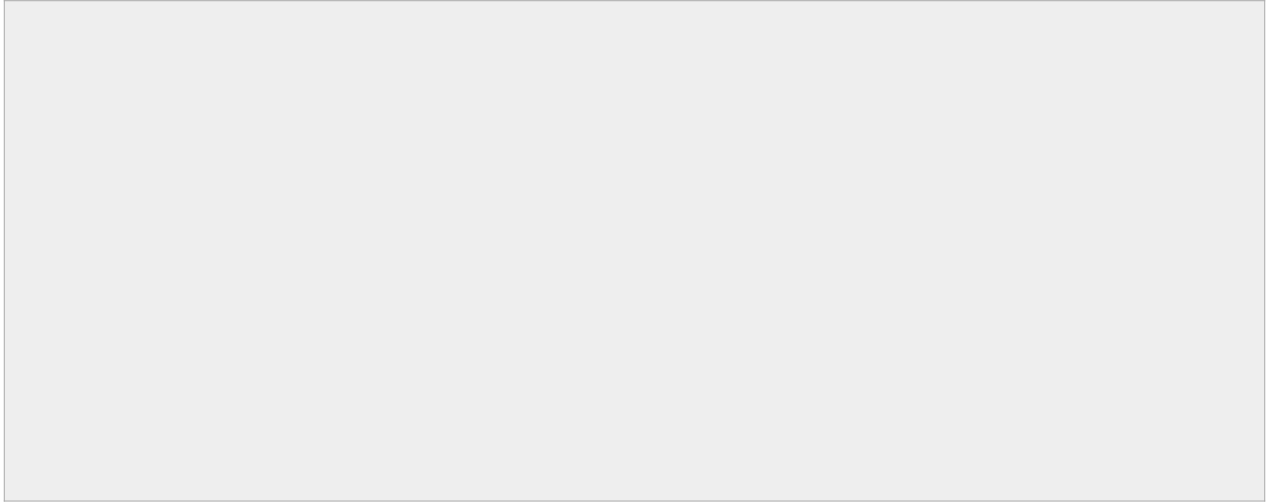
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

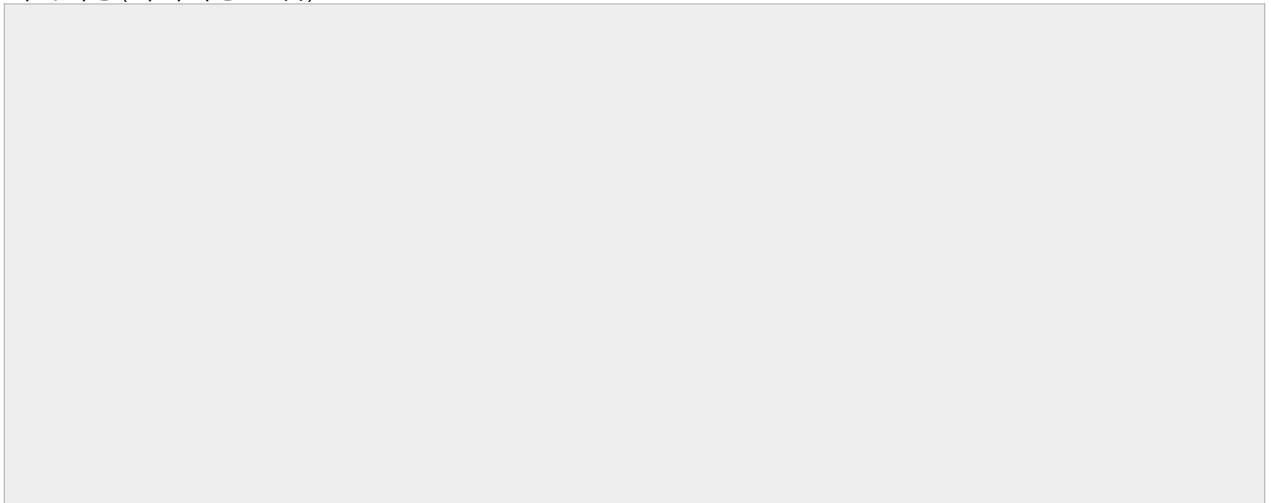
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

부당이득금 청구의 소

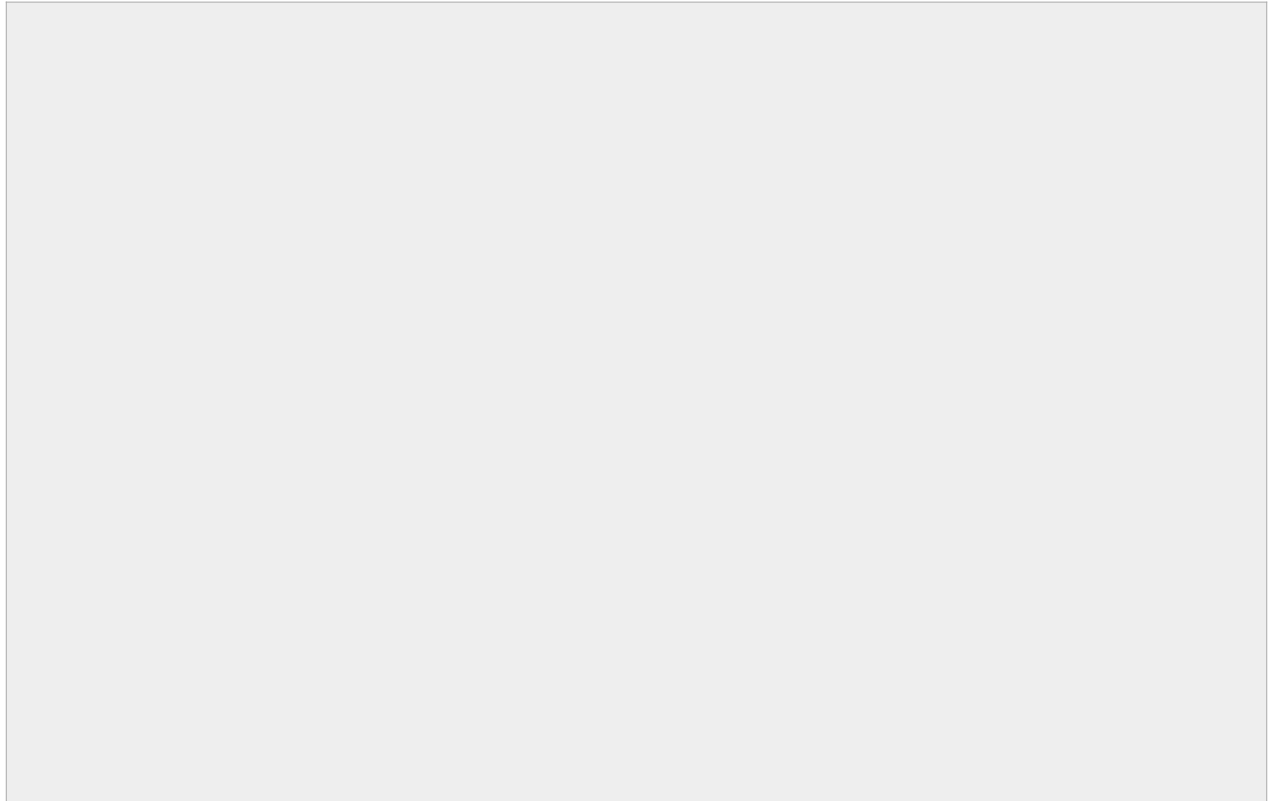
사 건 : 2021가합538997호
원 고 : 주식회사 경인자기관리부동산투자회사(법인등록번호 110111-4582501)
피 고 : 한국증권금융 주식회사(법인등록번호: 110111-0*****)
- 파인아시아 자산운용

◎ 사건요약

- 1) 2020.11.11 신규사업 관련 천호동 세우빌딩 부동산매매약정(이하 '본계약') 체결 후 계약이행보증금 5억원 지급함.
- 2) 본계약과 관련된 신규사업 주주총회 미승인.
- 3) 본계약 해지로 위약금 조항에 의거 계약이행보증금 5억원 물취됨.
- 4) 계약이행보증금 물취에 대한 이의제기로 서울중앙지방법원에 부당이득금 청구의 소 제기함 .(2021.06.01)
- 5) 경과사항
 - 피고인 답변서 제출(2021.07.12)
 - 피고인 준비서면 제출(2021.08.18)
 - 소송 진행 중

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

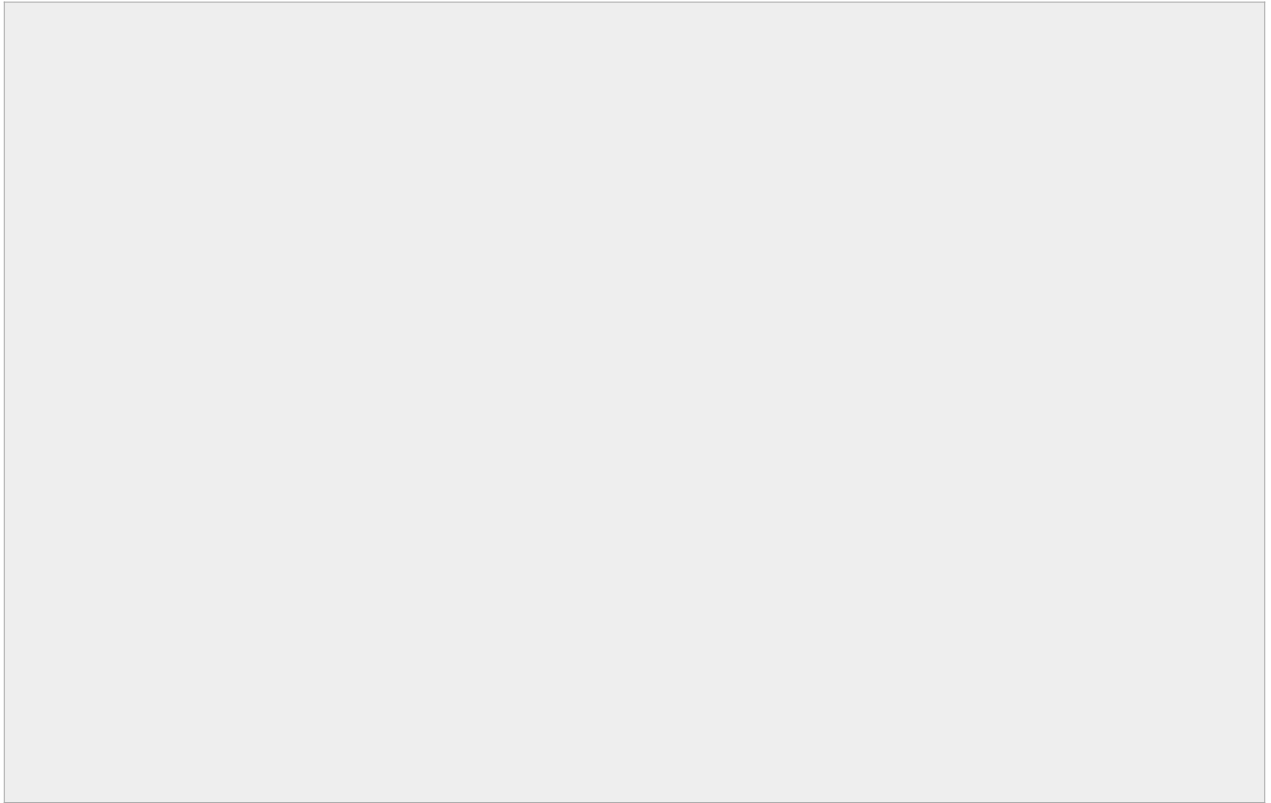
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



2021년 3분기 재무제표에 대한 주석

분기 재무제표에 대한 주석은 작성하지 않습니다.